

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

HJÄRTAT 1



Centrala Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1113 K

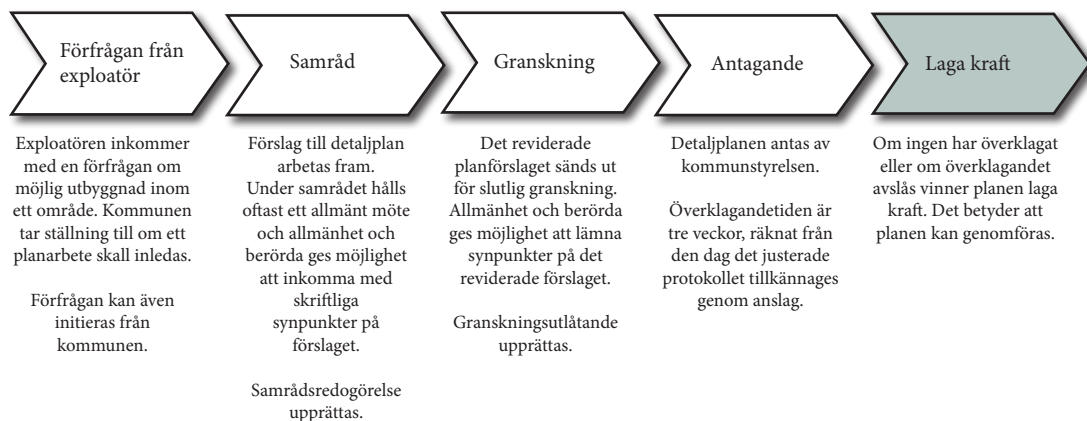
Standardförfarande, KS 2015/00579
Antagen av Kommunstyrelsen 2017-01-10
Laga kraft 2017-03-22

PLANPROCESSEN

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

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är standardförfarande. I de fall planfrågan av begränsad betydelse kan detaljplanen hanteras med ett begränsat förfarande och vid komplexa ärenden används ett utökat förfarande. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Hjärtat 1 handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Efter att granskningen genomförts sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast i september 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
12	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
17	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (2016-11-18)
- Plankarta med bestämmelser (2016-11-18)
- Samrådsredogörelse (2016-07-08)
- Granskningsutlåtande (2016-11-18)
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2016-03-08)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-10-14)
- Grundkarta, (2016-06-21)

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning för detaljplan Hjärtat 1, (2016-01-21)
- Utredning kring verksamhetsbuller (2016-09-20)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen finns en planbeskrivning. Efter samrådet tillkom samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Efter granskningen tillkom granskningsutlåtande över inkomna synpunkter samt sammanfattning av tidigare inkomna synpunkter från samrådet.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och planens syfte. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av plankartan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet är att bidra till ytterligare förtätning och bostadsförsörjning centralt i Halmstad genom att planlägga för nya bostäder i (och ovanpå) vad som tidigare varit skollokalerna. Fler boende centralt kan i sin tur bidra till och upprätthålla ett levande centrum samt att fler människors resvanor kan bli hållbara tack vare korta avstånd till bland annat samhällsservice, handel och arbetsplatser. Bottenvåningen får användas för centrumverksamhet. Övriga våningar kan även användas för kontor och bostäder.

Huvuddrag

I planförslaget möjliggörs för bostäder i fastigheten Hjärtat 1 i befintlig bebyggelse i centrala Halmstad. Lokalerna har tidigare använts av John Bauer gymnasiet. Planförslaget är ett led i kommunens mål om att kommunen ska utvecklas och nya bostäder skapas utifrån god hushållning med marken, i detta fall genom förtätning av befintlig bebyggelse. Av bostadsförsörjningsprogrammet framgår att fastigheten Hjärtat 1 ska planläggas för 40 nya bostäder. Planförslaget möjliggör för fler människor att bo centralt i Halmstad, vilket bidrar till ett ökat underlag för samhällsservice och en levande stadskärna.

Befintlig byggnad är idag tre våningar, med en fjärde indragen våning cirka 4 meter från fasaden. Detaljplanen möjliggör för en femte indragen våning att byggas på den redan existerande fjärde våningen.

Planförslaget innebär även att takterrasser tillåts uppföras. Fastighetens innergård är idag bebyggd och fungerar inte som en plats för rekreation och avkoppling. Detaljplanen medger även i fortsättningen för centrumverksamhet att bedrivas i byggnadens bottenplan.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2015-06-09 Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) § 174 i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål för fastigheten Hjärtat 1 i Halmstads centrum.

KSU beslutade 2016-03-22 KSU § 82 att samråd skulle genomföras. KSU beslutade att i samband med prövning av detaljplanen även att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att säkerställa att parkeringsnormerna för bil och cykel följs. 2016-10-11 beslutade KSU att skicka detaljplanen för granskning.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Hjärtat 1, beläget i centrala Halmstad. Fastigheten angörs idag från Nygatan i väster, Klammerdammsgatan i norr samt Storgatan i öster. I söder gränsar fastigheten till Hjärtat 4. Planområdet omfattar ca 1200 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Hjärtat 1 är i privat ägo.



Planområdet

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan. Dels genom att tätningen sker genom påbyggnad av befintlig byggnad, vilket innebär en god hushållning av marken. De nya bostäderna tillkommer även intill ett starkt kollektivtrafikstråk.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 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.

En behovsbedömning har upprättats och ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Länsstyrelsen istämmer med kommunens bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Planområdet är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (antagen i juni 2014). Översiktsplanens generella princip om tätning i stadskärnan görs, där påbyggnad av befintliga byggnader kan vara en lämplig metod.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan nummer 1380-754, antagen 1986, i vilken området är reglerat för handel. Området hyser ett högexploaterat innerstadskvarter med handel i bottenplan och våningarna ovanför användes tills nyligen av en gymnasieskola.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2015-2020

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

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

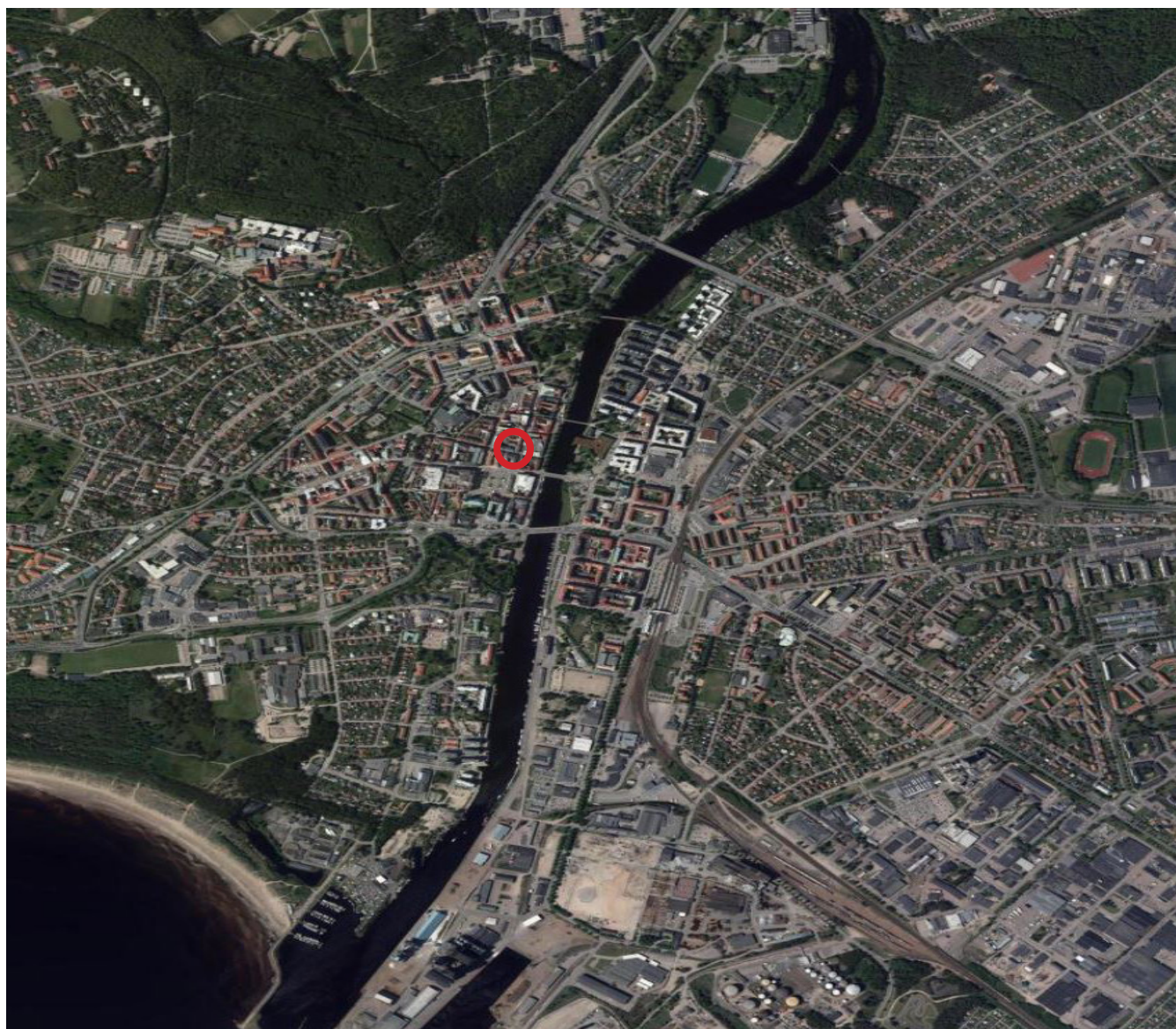
RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet berörs av att Halmstads stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövård, vilket ställer krav på exempelvis utformning av ny bebyggelse. Tillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till befintliga byggnader och kulturellt värdefulla miljöer i omgivningen. En varsam byggnation kan mycket väl vara fullt förenlig med riksintresset.

Nissan passerar strax öster om planområdet. Floden och dess stränder är av riksintresse för friluftslivet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION



Röd markering visar planområdets läge i Halmstad.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är helt bebyggd och inrymmer inga grönytor eller vegetation.

Marken i planområdet utgörs övervägande av fyllnadsmassor, sand, lera, torv mm. av okänt ursprung.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter finns 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. Nissan ligger cirka 80 meter öster om planområdet och omfattas av 100 m strandskydd, vilket överlappar planområdet med cirka 20 meter. Som en del av det bebyggda centrala Halmstad sedan lång tid tillbaka, har aldrig strandskydd införts för planområdet. I och med att gällande detaljplan nu upphävs och ersätts med en ny, återinträder automatiskt strandskydd i de delar där kommunen inte beslutar om att upphäva det genom planbestämmelse.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning genomfördes inför nybyggnationen av fastigheten Hjärtat 1 år 1977. För området föreligger ingen radonrisk och marken innehåller inga kända föroreningar.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Åtgärd med en påbyggnad av ytterligare ett våningsplan påverkar ej fornlämningen ifråga. Utifall tillkommande markarbeten planeras med förläggning av ledningar med mera till fastigheten, ska detta anmälas till länsstyrelsen. Utöver det har även ett flertal byggnader i omgivningen särskilt pekats ut i Kulturmiljö Hallands och länsstyrelsens bebyggelseinventering från 2011, vilket redogörs för nedan.

Planområdet gränsar såväl i norr (Drottning Kristina 14 och 15) som i öst (Brovakten 7 och 8) och i väst (Halmkärven 1 och 2) till ett antal byggnader som tillsammans representerar en tidsepok på över 100 år. Byggnaderna i kvarteret Halmkärven är samtliga från mitten på 1800-talet och uppförda i senempire-stil, även om de har byggts om en del genom åren. Den västra av byggnaderna på Drottning Kristina 14 är ett välbevarat, tidstypiskt funkishus från 1920-talet medan den östra byggnaden är betydligt äldre. Den uppfördes omkring 1850 i empirestil och har kvar gårdsbebyggelse från 1500- eller 1600-talen, bl.a. i form av kryssvälvda källare.



På Drottning Kristina 15 återfinns ytterligare en arkitekturstil, nyklassicism. Huset är från tidigt 1900-tal och har en intressant takkupol i plåt som utgör ett viktigt landmärke för Halmstads centrum. På Brovakten 7 och 8, finns två välbevarade historiska bankbyggnader från 1960-70 och 1920. Detaljplanen har att särskilt ta hänsyn till denna kontinuitet och välbevarade arkitektur hos den omgivande bebyggelsen.

Parker och torg

Fastigheten är belägen i ett tätbebyggt område. Med enbart några minuters promenad i valfritt väderstreck från planområdet nås en park. Norrut finns Norre Katts park; österut Picassoparken, Kapsyl-

parken m.fl.; västerut återfinns Gunillaparken med en nyrenoverad lekplats och slutligen finns Slottsparken söderut. Bara ett tiotal meter söder om fastigheten ligger Stora Torg med livlig torghandel och folkliv.

BEBYGGELSE

Hjärtat 1 är idag ett 4 våningshus. I våning ett finns detaljhandel och restaurangverksamheter och i våning 2-4 har John Bauergymnasiet fram till nyligen haft undervisning.

Befintlig bebyggelse i området består i huvudsak av verksamhetsbyggnader i form av handel och kontor i 3-5 våningar. Permanenta bostäder finns eller åtminstone tillåts i nästan alla omgivande byggnader.

För mer information om omgivande bebyggelses arkitektur och ålder m.m., se *Kulturmiljöer och fornlämningar* i föregående avsnitt.

Bostadsförsörjningsprogram

Fastigheten Hjärtat 1 är sedan 2015-01-13 KS § 11 med i kommunens bostadsförsörjningsprogram, vilket visar på prioriterade utbyggnadsprojekt i Halmstad kommun fram till år 2030. Halmstad kommuns bostadsförsörjningsprogram går att hitta på www.halmstad.se, sök på ”bostadsförsörjningsprogram”.

Samhällsservice

Planområdets centrala läge innebär naturligtvis att det finns gott om handel och service i områdets omedelbara närhet. Exempelvis vårdcentraler, tandläkare, knutpunkter för kollektivtrafiken, Länsstyrelsen och Halmstads kommun i Rådhuset. De två närmsta kommunala förskolorna ligger båda 1 km till fots från planområdet, och är Västanvinden på Skånegatan i sydväst samt Sömmtutans förskola (dygnet runt verksamhet) på Rhedinsgatan norrut. Det finns även en privat förskola västerut, cirka 800 meter 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) närmst, ca. 1 km till fots. Närmsta kommunala gymnasieskolor är Sturegymnasiet och Kattegattgymnasiet, cirka 1,1-1,2 km, öster respektive sydväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Närområdet utgörs till största del av bilfria miljöer. Samtliga omgivande gator är gågator tillägnade centrumverksamhet. Planområdet är tillgängligt för cyklister som vill nå t.ex. det så kallade supercykelstråket längs Laholmsvägen och Viktoriagatan. Detsamma gäller gång- och cykelbanor i andra riktningar ut från centrum.

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, enbart ett fåtal meter från planområdet. Österskans bussterminal, från vilken samtliga stadsbussar utgår, ligger cirka 300 meter österut.

Biltrafik och gator

Till fördel för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer går inte planområdet att nå med personbil, men området är idag tillgängligt för varuleveranser. Närmsta tillgängliga bilväg är Hamngatan, som följer Nissans västra strand och angörs från Slottsgatan.

Cykel- och bilparkering

I direkt anslutning till planområdet, på Klammerdammsgatan norrut, finns flertalet cykelställ. Detsamma gäller på Storgatan öster om planområdet.

Bilparkering sker idag antingen längs med Hamngatan eller i något av de större parkeringsgaragen: Torggaraget under Stora Torg, Combihuset med utgång mot Storgatan eller i Citygaraget med utgång främst i hörnet mellan Brogatan och Köpmansgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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 normerna 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 (sjukvård) och t.ex. livsmedelsbutik, apotek och kollektivtrafik. Planområdets läge är även 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 rekreationsområden har nackdelar för alla oavsett ålder, hälsotillstånd etc. Rekreationsområdet Norre Katts park är möjligt att nå utan att korsa en enda bilväg, vilket på sätt och vis kan påstås öka tillgängligheten för alla, men kanske främst för barn och rörelsehindrade. Vad gäller övriga rekreationsområden måste bilvägar korsas, men områdena är alla försörjda med gång- och cykelbana och övergångsställen.

Risk

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

Buller

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är gjord av ÅF-Infrastructure AB 2016-01-21. Utredningen syftade till att undersöka planområdets påverkan av trafikbuller från Brogatan som idag trafikeras av bussar. Ljudnivåerna är beräknade för år 2030. Riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska klaras. Se resultatet av utredningen under *Planförslag och konsekvenser*.

Verksamhetsbullen

Vi framtagandet av detaljplanen gäller Boverkets vägledning, zon A, om industri- och annat verksamhetsbullen vid planläggning av bosäder (2015:21). Bullerutredning kring verksamhetsbullen har genomförts av WSP 2016-09-20. Utredningen syftade till en initial undersökning av verksamhetsbullen från grannfastighetens ventilations- och fläktssystem samt förslag för att klara riktvärdena. Se resultatet av utredningen under *Planförslag och konsekvenser*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Fastigheten finns inom HEMs koncessionsområde för elnät. Inom fastigheten Hjärtat 1 finns idag en elcentral med ingång från Nygatan.

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet via Klammerdammagatan.

Dricks- och spillvatten

Vatten- och avloppsledningar finns i de omgivande gatorna. Fastigheten är idag ansluten till kommunala ledningar för spill- och dricksvatten. Fastigheten ansluter idag via två serviser i Nygatan och Storgatan.

Dagvatten

Dagvatten tas i nuläget hand genom att ledas ut till omkringliggande gator. Dagvattenledningar finns utbyggda i Nygatan och Klammerdammsgatan.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Inom fastigheten finns idag 6 fraktioner. Hushållsavfallet hämtas i nuläget 2 gånger per vecka. Avfallet hämtas från Nygatan. Befintlig återvinningsstation finns på Gamletull cirka 500 meter från planområdet som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

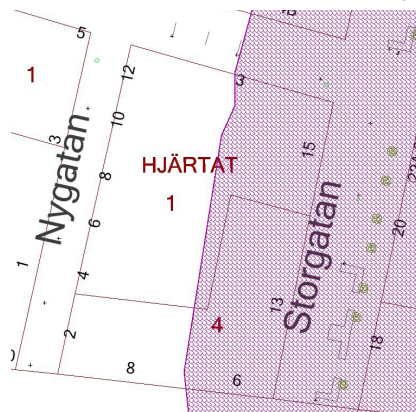
Planområdet är redan idag helt utbyggt, och det finns varken någon allmän plats, vegetation eller gröna ytor. Allmän platsmark berörs inte av planförslaget.

Strandskydd

I och med ny detaljplan införs strandskyddet inom planområdet. Planområdet är beläget i centrala Halmstad och kvartersmarken har varit ianspråktagen för bebyggelse sedan tiden före strandskyddsreglerna infördes. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas och återfinns som bestämmelsen a₁ i plankartan.

De särskilda skälen till upphävande som är aktuella för Hjärtat 1 är:

- Området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Bilden visar
strandskyddsområdet.

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.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Se under *Förutsättningar* avsnittet *Kulturmiljöer och fornlämningar* tidigare i planbeskrivningen. Planförslaget bedöms varken bidra till eller motverka att framtida bebyggelse och miljöer anpassas till den kulturhistoriskt intressanta omgivningen i Halmstads stadskärna.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen syftar till att ändra fastighetens användning för att möjliggöra bostäder i de tidigare skollokalerna. Användningen av fastigheten regleras till bostäder från våning två och uppåt (B), centrumverksamhet (C) i bottenplan samt kontor (K). Användningen C tillåter fastigheten en flexibel användning över tid och täcker även in de befintliga verksamheterna som idag bedrivs i fastighetens bottenplan. Idag finns inga planer på att husera kontor i lokalerna, men planbestämmelsen bidrar till en flexibel användning.

Gestaltning

I planförslaget föreslås tre olika nockhöjder för byggnaden. Byggnadsdelen intill allmän plats föreslås en nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan. I praktiken innebär det att ingen förändring av den befintliga fastigheten med tre våningar är möjlig. De indragna våningsplanen 4 och 5 föreslås nockhöjd om 23 meter över nollplan, vilket möjliggör för ett femte indraget våningsplan. Avståndet 3,5-4 meter indraget från fasadlivet kvarstår från gällande detaljplan. Byggnadens innergård är idag helt bebyggt och nockhöjden regleras till 9 meter från nollplan.

Planbestämmelsen f innebär att takterrass får uppföras. Material på terrassräcken ska i huvudsak vara transparenta för att terrasserna inte ska upplevas som en förlängning av fasaden eller ett extra våningsplan sett från gatuplan.

Entré till bostäderna kommer även i framtiden att ske från Nygatan. Det finns möjlighet för angöring för de boende vid entrén, där det idag även sker olika varutransporter till verksamheterna i samma fastighet.

Bebyggelsen inom såväl som runt omkring planområdet är redan idag så pass hög att Klammerdammsgatan och Nygatan såväl som bebyggelsen på andra sidan gatorna under stora delar av dagen ligger i skugga. Nygatan har delvis en nord-sydlig sträckning, så mitt på dagen är den solbelyst. Bilden nedan visar hur befintlig byggnad på Hjärtat 1 skuggar byggnaden på andra sidan Klammerdammsgatan. Bilden nedan är tagen strax efter kl. 12 den 27 oktober 2015. Även om bilden är tagen mitt i hösten, visar bilden att skuggan från ett trevåningshus med en indragen fjärde våning redan idag skuggar en stor del av byggnaderna på motsatt sida Klammerdammsgatan då solen står som högst. Ytterligare en våning kan mot bakgrund av detta antas medföra att skuggan täcker hela byggnaden på andra sidan gatan under en stor del av dygnet och året.



Bilden visar skuggning av bla. fastigheten Drottning Kristina 15.

Samhällsservice

Underlaget för samhällsservice kommer i och med planförslaget att öka. Fler människor kan välja att utföra både dagligvaruhandels- och detaljhandelsköp i stadskärnan, vilket bidrar till ett levande centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Då planen innebär en ändring av verksamheten inom befintlig bebyggelse bedöms upprustning eller utbyggnad av gång- och cykelbanor ej nödvändigt. Planområdets närmiljö är redan idag välförsörjt av gång- och cykelbanor av god kvalitet. Nyligen har exempelvis Brogatan och flera andra centrala gator rustats upp samt tillgänglighetsanpassats.

Kollektivtrafik

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

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Tillhörande bilparkering för fastigheten finns cirka 50 meter fågelvägen från planområdet. Ökade trafikmängder till följd av planförslaget kommer inte att påverka planområdets direkta närhet, men däremot närområdet vid parkeringshuset i fastigheten Kristen Munck. Planområdets centrala läge innebär att färre människor behöver använda bilen i vardagen eftersom närområdet erbjuder mycket god tillgång till service och handel.

Cykelparkering

För att främja ett hållbart resande bör god tillgång till cykelparkering säkerställas vid planering av nya bostäder och verksamheter. Cykelparkering bör alltid försöka lösas på kvartersmark och vara väl knuten till bostaden. För Hjärtat 1 finns inte mycket utrymme för att lösa cykelparkering på fastighetens innergård.

Gällande cykelparkeringsnorm för Halmstads kommun (godkänd av Teknik- och fritidsnämnden, framtagen av Trivector 2009) föreslår ett riktvärde på 2,5 parkeringsplatser per bostad. För Hjärtat 1 innebär det ca 112 parkeringsplatser. Cykelparkeringsnormen bör eftersträvas i största möjliga mån. Eftersom fastigheten är mycket tät och upptas av byggnader kan inte parkering lösas på fastighetens innergård. En lösning är att ordna för cykelparkering i byggnadens källare.

Bilparkering

Ytor för de boende inom fastigheten kommer att ske inom fastigheten Kirsten Munch 9 genom servitutsavtal. Avtalet tecknades 1977 och ger rätt till fastighetsägaren för Hjärtat 1 att nyttja parkeringsanläggningen för all framtid. Totalt finns 82 parkeringsplatser inom Kirsten Munck, vilket innebär ungefär 1.8 platser per lägenhet. Parkeringshuset finns cirka 50 meter fågelvägen från Hjärtat 1.

Tillgänglighet:

Handikappolitiskt program - Åtgärdsplan 2006-2007 bygger på Halmstads vision "en stad för alla" och programmet syftar till att förbättra livsvillkoren för människor med funktionsnedsättning. Programmet utgår ifrån FN:s standardregler som antogs av generalförsamlingen 1993. Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla.

De planerade bostäderna i Hjärtat 1 innebär en ändring av redan befintlig bebyggelses användning. Innerstaden är idag mycket tät 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. Även om handikapparkering måste ske lite längre än 25 meter från bostaden finns det i övrigt mycket god tillgänglighet i Halmstads stadskärna. Nyligen har många butiksentréer inne i stadens byggs om för att öka tillgängligheten och markbeläggningen är i gott skick. 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. Angöring till fastigheten med bil kan ske från Nygatan, vilken idag redan används för varuleveranser.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka riktvärdena för miljökvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet. Den tidigare skollokalen var inte befolkad på kvällar och helger. Planförslaget innebär att bostäder kommer byggas i fastigheten, vilket bidrar till att fler människor rör sig i närområdet under dygnets alla timmar.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet påverkas inte av störande verksamheter. Planområdet finns inom förbudzonen för farligt gods.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några risker beträffande hälsa och säkerhet.

Utifrån brandteknisk synpunkt föreligger inga kända hinder för att användningen av aktuell fastighet ändras till bostäder. 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 Klammerdammsgatan, vid fastighetens nordöstra del. Brandposten är dimensionerad till 1200 liter/minut.

I samband med tekniskt samråd ska redovisning av hur de tekniska egenskapskraven uppfylls ske.

Buller

Trafikbuller

Bullerutredningen visar att fastigheten Hjärtat 1 klarar bullerriktvärdena för både dygnsekvivalenta (under 55 dBA dygnsekvivalent vid fasad och 50 dBA dygnsekvivalent) nivåer och maximala ljudnivåer (70 dBA). Utifrån bullersynpunkt från trafik är fastigheten lämplig för bostäder.

Verksamhetsbuller

Inomhusvärden för buller regleras genom Boverkets byggregler och kontrolleras i bygglovsskedet. För buller anges riktvärden för befintlig miljö. I Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* anges riktvärden för verksamhetsbuller. Beräknade ekvivalensvärden för buller ligger en bit över riktvärdet 45 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid mätning av utomhusmiljö för buller från ventilationssystem på fastigheten Hjärtat 4 visade värden på 53 dBA ekvivalent ljudnivå.

I genomförd utredning kring verksamhetsbuller för Hjärtat 1 föreslås flera åtgärder för att bulleranpassa byggnaderna för att klara dagens riktvärden. För att möjliggöra att riktvärdena uppfylls föreslås flytt av samtliga bullrande installationer på innergården till befintlig gallerduk på grannfastighetens tak i sydost (Hjärtat 4). Längs gallerduken behöver en minst 3m hög bullerskärm uppföras. Ny komfortkylaggregat som ställs på tak längs Klammerdammsvägen förses mot gata och mot innergård med en minst 3m hög bullerskärm. Åtgärderna förutsätter att fastighetsägaren till fastigheten Hjärtat 4 är villig att tillåta dessa åtgärder inom dennes fastighet. Plankartan har en generell bestämmelse att

gällande riktlinjer för verksamhetsbuller vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad ska följas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Fastigheten kommer även i framtiden vara ansluten till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Fastigheten har idag redan befintliga anslutningar varav två dagvattenanslutningar, en i Nygatan som har dimensionen 150 mm och en i Storgatan med dimensionen 225 mm.

För spillvatten finns fyra serviser, tre stycken i Nygatan (1 st 225 mm dim och 2 st 150 mm) och en servis i Storgatan med dimensionen 225 mm. Vattenservis finns även i Nyhemsgatan.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Planförslaget innebär inte att mer yta hårdgörs eftersom fastigheten redan är bebyggd. Andelen grönytor inom fastigheten påverkas inte. För att minska påverkan på den kommunala dagvattenhanteringen är fördröjning av dagvatten inom fastigheten eftersträvarsvärt.

Avfallshantering

Den nya bostäderna ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Fastigheten har redan idag avfallshämtning men då fastigheten ändrar användning från skola till bostäder kan intervallen för avfallshämtning öka.

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 - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Detta planförslag bidrar till båda dessa faktorer: ett minskat transportbehov genom att möjliggöra för bostäder i centrum och ökade förutsättningar för kollektivtrafikåkande genom att bostäderna har mycket nära till Halmstads mest tättrafikerade kollektivtrafikstråk. Med närhet till samhällsservice, handel och kollektivtrafik minskar därmed behovet av att transportera sig med bil i staden.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogrammet 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 bostadsförsörjningsprogrammet anges att Hjärtat 1 ska planläggas med 40 bostäder under kommande planeringsperiod, 2016-2020. Genomförande av detaljplanen innebär ett ökat bostadsbestånd i Halmstads centrala delar.

Planeringsdirektiv med budget 2016-2018

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen 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 tätorter ska ha möjligheter att utvecklas och expandera genom att tätortens centrum utvecklas samt genom att mark planläggs för bostäder och verksamheter.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Perliminär tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
mars 2016	Samråd	
oktober 2016	Granskning	
januari 2017	Antagande	
februari 2017	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

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Angränsande detaljplaner har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheten Hjärtat 1. Detaljplanen möjliggör för en tredimensionell fastighetsbild-

ning. Detaljplanen planeras dock inte innebära några fastighetsbildningsåtgärder.

Den av ålder bestående tomtindelning samt den tomtindelning som fastställdes 1927-03-21, akt 1380K-T5, upphör att gälla för fastigheten Hjärtat 1 i och med att planen vinner laga kraft.

Servitut

Befintliga rättigheter inom fastigheten bibehålls.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa och erläggs av exploatören till Laholmsbuktens VA.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet, markmiljö m.m. som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, tas fram och bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Innan antagande av detaljplanen avses att ingås ett exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och fastighetsägaren. Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande, reglerar ansvar för att initiera fortsättningen med nybyggnadskarta och bygglov.

Medverkande tjänstemän

- Sofie Larsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (t.o.m samråd)
- Emeli Cornelius, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (fr.o.m granskning)
- Niklas Lidström, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Charlotte Örnbring, planarkitekt (bitr.), Samhällsbyggnadskontoret
- Peter Svelenius, bygglovarkitekt, Byggnadskontoret
- Carina Henriksson, VA-ingenjör, LBVA
- Per-Anders Olsson, handläggare, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Ulf Boberg, trafikingenjör, Teknik och fritid
- Magnus Rydberg, brandmästare, Räddningstjänsten

Källor

- Bullerutredning för detaljplan Hjärtat 1 (ÅF 2016-01-21)
- Utredning kring verksamhetsbullen (WSP 2016-09-20)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

HJÄRTAT 1



Centrala Halmstad, HALMSTADS KOMMUN

PLan 1113 K

Standardförfarande, KS 2015/00579

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-22

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

Syftet med detaljplanen är att bidra till ytterligare förtätning och bostadsförsörjning centralt i Halmstad genom att planlägga för nya bostäder i (och ovanpå) vad som tidigare varit skollokaler. Fler boende centralt kan i sin tur bidra till och upprätthålla ett levande centrum samt att fler människors resvanor kan bli hållbara tack vare korta avstånd till bl.a. samhällsservice, handel och jobb.

Planområdet utgörs av fastigheten Hjärtat 1, beläget i centrala Halmstad. Fastigheten angörs idag från Nygatan i väster, Klammerdammsgatan i norr samt Storgatan i öster. I söder gränsar fastigheten till Hjärtat 4.

Befintlig byggnad är idag tre våningar, med en fjärde indragen våning cirka 4 meter från fasaden. Detaljplanen möjliggör för en femte indragen våning att byggas på den redan existerande fjärde våningen. Detaljplanen innebär att användningen ändras från handel till bostäder (B), centrumverksamhet i bottenplan (C) samt kontor (K).

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 stadsplan nummer 1380-754, antagen 1986, i vilken området är reglerat till handel. Området hyser ett högexploaterat innerstadskvarter med handel i bottenplan. Våningarna ovanför användes tills nyligen av en gymnasieskola. Marken är i stort sett helt hårdgjord och utan naturlig vegetation.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Planområdet är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (antagen i juni 2014). Däremot gäller översiktsplanens generella princip om förtätning i stadskärnan, nämligen att påbyggnad av befintliga byggnader kan vara en lämplig metod.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- 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 fullt ianspråktagen och hårdgjord mark, vilket får anses vara 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	Halmstads stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket ställer krav på exempelvis utformningen av ny bebyggelse. Denna behöver ta hänsyn till befintliga byggnader och kulturellt värdefulla miljöer i omgivningen. En varsam byggnation kan mycket väl vara fullt förenlig med riksintresset. Nissan passerar strax öster om planområdet. Floden och dess stränder är av riksintresse för friluftslivet. Detta planförslag bedöms inte påverka riksintresset.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	Detaljplanen påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nissan omfattas av 100 m. strandskydd, vilket överlappar planområdet med ett tiotal meter. Planområdet är dock i högsta grad redan ianspråktaget samt att det ligger ett helt bostadskvarter emellan planområdet och Nissan.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet. Se dock "Kulturhistorisk miljö" nedan.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		Planområdet gränsar såväl i norr som i väst till ett antal byggnader som tillsammans representerar en tidsepok på nästan 100 år (mellan 1850-1930-talen). Dessa byggnader är uppmärksammade i Kulturmiljö Hallands och länsstyrelsens bebyggelseinventering, och utgörs alla av gamla handelsbyggnader. Detaljplanen har att ta hänsyn till denna kontinuitet i den omgivande bebyggelsen.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Trafikbuller En bullerutredning är gjord av ÅF-Infrastructure AB 206-01-21. Denna visar att ljudnivåerna är under riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ljudnivåer är beräknade för 2030. Bullerutredningen visar att fastigheten klarar bullerriktvärdena för både dygnsekvivalenta (under 55 dBA dygnsekvivalenta vid fasad och 50 dBA dygnsekvivalent) nivåer och maximala ljudnivåer (70 dBA). Utifrån bullersynpunkt från trafik är fastigheten lämplig för bostäder.
	x			x		Verksamhetsbuller Inomhusvärden för buller regleras genom Boverkets byggregler och kontrolleras i bygglovsskedet. För buller anges riktvärden för befintlig miljö. Beräknade ekvivalensvärden för buller ligger en bit över riktvärdena. Bullervärden får ej överstiga 45 dBA ekvivalent. Vid mätning av utomhusmiljö för buller från ventilationssystem på fastigheten Hjärtat 4 visade värden på 50 dB, vilket är en bit över riktlinjerna. Ytterligare bullerundersökning bör därför genomföras för fastigheten, med förslag på åtgärder. ÅF-Infrastruktur bedömer att verksamhetsbuller likt de som förekommer från grannfastigheten är möjliga att åtgärda för att uppfylla kraven.
		x			x	Brand Vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget innebär en viss andel ökad trafik in till Halmstads centrala delar. Trafikökningen kommer främst märkas på den gata som kommer leda till fastighetens boendeparkering. Avfallshämtning sker redan idag i anslutning till fastigheten. Beroende på vilken ökad mängd avfall som kan förväntas i och med planens genomförande kan antalet avfallstransporter öka.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet är varken beläget i lågrisk- eller normalriskområde. Inga särskilda åtgärder krävs.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Risken för skred, ras eller översvämning bedöms som låg.
Förorenad mark		x			x	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Till viss del är omgivande bebyggelse högre än den på Hjärtat 1. En extra våning på Hjärtat 1 bedöms därmed inte påverka stadsbilden nämnvärt. Gatorna som omger kvarteret är bortsett från Brogatan smala och omgivna av tre- till fyra våningshus vilket gör att förbipasserande inte kan uppleva husens fulla höjd. Stadsbilden sett från Stora torg bör värnas om i planarbetet.

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 ökade personbilstransporter in till Halmstads centrum vilket automatiskt medför mer utsläpp och försämrad luftkvalitet. Antalet tillkommande transporter bedöms dock inte vara tillräckligt många för att äventyra uppfyllandet av miljökvalitetsnormen.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra nämnvärt ökade bullernivåer. Trafiken kommer öka in till Halmstads centrum, möjligen främst på Hamngatan. Planförslaget bedöms dock ej medföra ökade bullernivåer. En trafikbullerutredning av framtiden för planområdet, vilken visar att ljudnivåerna för trafikbuller är under riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Buller från verksamheter på grannfastigheten ska utredas längre fram i planarbetet.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormen för vatten överskrids.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Fler boende i centrum ger ett ökat kollektivtrafikunderlag. Dessutom förtäts ett redan ianspråktaget markområde, vilket är positivt för hushållning med värdefull natur- eller jordbruksmark.
- God bebyggd miljö	Förutsatt att byggnaden tar hänsyn till omgivande kulturellt intressanta byggnader är planområdet beläget på ett sådant sätt att en ytterligare våning varken bedöms försämra eller avsevärt förbättra den bebyggda miljön. I övrigt får de boende nära till service, handel m.m. och kan också ansluta till befintliga ledningsnät och använda befintlig kollektivtrafik.
- Levande sjöar och vattendrag	Planområdet kopplas till befintliga dagvattensystem, och påverkar på så sätt Nissan. Planområdet är så gott som helt hårdgjort och har därmed hög ytavrinning.

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	Förtätningsprojektet innebär i huvudsak inga eller enbart positiva effekter, så som ett ökat kundunderlag för såväl handel och service som för kollektivtrafik. Fastigheten är redan idag så hårdgjord som den kan bli, saknar redan idag naturinslag och är redan så högt bebyggd att översta våningen knappt syns från de trånga gatorna nedanför. Permanentboende på fastigheten är den huvudsakliga skillnaden, och kan lokalt innebära en ökad personbilstrafik. Utifrån ovanstående genomgång riskerar ingen faktor skapa betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är liten sannolikhet att genomförandet i detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Genomförande av detaljplanen bedöms ha ringa effekter på miljön utan större betydelse eller komplexitet.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ett plangenomförande är varaktigt och reversibiliteten låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sofie Larsson, planarkitekt

KÄLLOR

- Bullerutredning för detaljplan Hjärtat 1 (ÅF 2016-01-21)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Sofie Larsson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Hjärtat 1



Centrum , HALMSTADS KOMMUN

Plan 1113 K

Standardförfarande, KS 2015/00579

Kommunstyrelsen 2017-01-10

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

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 genomfördes enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-22 § 82 under tiden 25 april - 13 maj 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare fick då tillfälle att yttra sig. Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

9 yttranden inkom från berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser inkom med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadskontoret
- Lantmäterimyndigheten
- Miljönämnden
- Räddningstjänsten
- Kulturmiljö Halland
- Skanova

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller från verksamhet
- Gestaltning, utformning och skala
- Säkerhet
- Användningen
- Tomtindelning
- Fastighetsbildning

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Fastigheten störs idag av verksamhetsbullen från fastigheten Hjärtat 4. En egenskapsbestämmelse har tillkommit på plankartan vilken reglerar att vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad av befintlig byggnad ska gällande riktlinjer för verksamhetsbullen följas. Användningen har preciserats och tillåter i granskningsskedet bostäder enbart från och med våning två och uppåt. I plankartan framgår nu att den tomtindelning som fastställdes 1927 upphör att gälla i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

En upplysning har tillkommit på plankartan som informerar om att gällande cykelparkeringsnorm ska följas. Detta för att främja ett hållbart resande men även för att hindra att boende parkerar cyklar på allmän platsmark, vilket riskerar att förhindra räddningstjänstens framkomlighet.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-10-11§231 genomförts under tiden 28 oktober - 18 november 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda

sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadskontoret
- Miljönämnden
- Kommunala handikappsrådet
- Kulturmiljö Halland

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Verksamhetsbuller
- Tomtindelning
- Gestaltning, utformning och skala
- Tillgänglighetsanpassning
- Användningen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka bullerriktvärden för trafik samt industri- och verksamhetsbuller som ska gälla vid uppförande av nya bostäder. Kommunen bedömer att det inte är motiverat att införa ytterligare planbestämmelser för att klara riktlinjerna för verksamhetsbuller. I och med bygglovsprövningen av de nya bostäderna kommer detaljerade utformningsåtgärder att tas fram.

Plankartan uppdateras med de utformningskrav som finns beskrivna i planbeskrivningen, men som oturligt försvunnit i plankartan mellan samrådet och granskningen. Nockhöjderna som redovisas i plankartan revideras så att de får likartad utformning. Plankartans administrativa bestämmelse gällande upphörande av tomtindelning uppdateras så att även en av ålder bestående tomtindelning upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Verksamhetsbuller

Det framgår inte av handlingarna hur verksamhetsbullret ska dämpas inom planområdet och om exploatören har rådighet över detta. Buller från verksamhet uppgår till 53 dBA ekvivalent ljudnivå enligt tidigare ÅF:s rapport.

Det är oklart hur bullerkraven uppfylls vid en kommande bygglovsprövning då utredningen anger åtgärder på angränsande fastighet, Hjärtat 4, utanför planområdet. Bygglovets beroende av hur

åtgärden överensstämmer med den gällande detaljplanen för Hjärtat 4, samt om fastighetsägaren är villig till att medge ingrepp på dennes fastighet. Likaså är det oklart hur drift och underhåll ska ske och hur bullerskyddet säkerställs på lång sikt till exempel efter ägarbyte. Om bullerdämpande åtgärder ska utföras utanför planområdet, bör detta säkerställas genom villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14, p 5 § PBL, kombinerat med bestämmelse om skydd mot störningar, i detta fall flytt av aggregat och uppförande av bullerskärmar till viss omfattning. Ett alternativ till planbestämmelsen "Vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad av befintlig byggnad ska gällande riktlinjer för verksamhetsbuller följas" är enligt Boverkets vägledning på kunskapsbanken, att konkret genom skyddsbestämmelse (m) ange vilka åtgärder som krävs för att upprätthålla riktlinjerna, samt att bygglov eller startbesked villkoras i (a) bestämmelse. Om villkor inte införs eller planområdet inte utvidgas, bör en förnyad bullerutredning redovisa förslag på åtgärder genom skyddsbestämmelse inom det föreslagna planområdet, vilken överensstämmer med planens övriga bestämmelser om bland annat totalhöjd.

Utformning

Bestämmelsen gällande utformning i plankartan behöver preciseras.

Kommentar

Verksamhetsbuller

Planbeskrivningen uppdateras med uppmätt buller från verksamhet enligt ÅF:s rapport. Åtgärder för att dämpa verksamhetsbullret inom planområdet finns kortfattat beskrivet i planbeskrivningen. De åtgärder som redovisas i planbeskrivningen har inte exploatören rådighet över utan är beroende av att grannfastigheten är villig att tillåta åtgärderna inom dennes fastighet. Information om exploatörens rådighet över föreslagna bullerdämpande åtgärder införs i planbeskrivningen. Att införa bestämmelser i plankartan med specifika åtgärder för att uppfylla gällande riktvärden för verksamhetsbuller bedöms olämpligt, då detta exempelvis kan omöjliggöra framtida förbättringsåtgärder. Bulleråtgärderna som redovisas i utredningen kring verksamhetsbuller har förutsättning att inrymmas i gällande detaljplan för Hjärtat 4.

Utredningarna gällande trafik- och verksamhetsbuller är ett första underlag för att kunna avgöra om det är möjligt att tillåta bostadsbebyggelse inom planområdet. Utformningen av mer detaljerade bulleråtgärder behandlas senare i och med bygglovsprövningen. Kommunen bedömer att redovisade utredningar samt uppdateringar (se stycket ovan) är tillräckliga för att kunna tillåta bostäder inom planområdet.

Utformning

Utformningsbestämmelsen i plankartan uppdateras i enlighet med beskrivningen av utformningskraven som återfinns i planbeskrivningen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Enligt planförslaget upphör tomtindelningen som fastställdes 1927-03-21, att gälla för fastigheten Hjärtat 1 i och med att planen vinner laga kraft. För Hjärtat 1 gäller även en av ålder bestående tomtindelning. Det behöver framgå under administrativa bestämmelser att även denna tomtindelning upphör att gälla.

Kommentar

Kommunen reviderar planhandlingarna i enlighet med lantmäterimyndighetens inkomna synpunkt.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSKONTORET

Nockhöjd bör anges på likartat sätt. Gärna med + för att tydliggöra att höjd räknas från nollplanet. Bestämmelsen f ska enligt planbeskrivningen gälla genomsiktligt terrassräcke samt att takterrass får uppföras. Så är bestämmelsen inte utformad i plankartan.

För att göra detaljplanen mer flexibel kan centrumverksamhet och kontor tillåtas på alla våningar och bostäder på de våningar som anges i förslaget.

Kommentar

Utformningsbestämmelsen i plankartan uppdateras i enlighet med beskrivningen av utformningskraven som återfinns i planbeskrivningen. Nockhöjden revideras så att det blir likartad redovisning i plankartan. För att säkra att det blir aktiviteter i byggnaden större delen av dygnet, vilket ökar tryggheten i centrum, tillåts centrumverksamhet inte i hela byggnaden.

MILJÖNÄMNDEN

De riktvärden som anges för zon A i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Rapport 2015:21) ska klaras då inget förslag om buller Anpassning av bostäderna presenterats i planhandlingarna. De åtgärder för att klara riktvärdena som föreslås är i huvudsak lokaliserade till bullerkällor utanför planområdet. Detta är problematiskt då den som ska utföra den bebyggelse som detaljplanen medger inte med säkerhet har någon faktiskt möjlighet att se till att åtgärderna genomförs. Miljöförvaltningen anser att det inte är lämpligt att planlägga med förutsättningen att åtgärder mot buller behöver vidtas vid verksamheter utanför planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka bullerriktvärden för trafik samt industri- och verksamhetsbuller som ska gälla vid uppförande av nya bostäder. Exploatören har som påpekas begränsad rådighet över genomförandet av de redovisade bulleråtgärderna. För att kunna uppföra bostäder behöver en fungerande lösning kunna redovisas och för att sedan kunna ta bostäderna i bruk behöver exploatören ha genomfört lösningen för att kunna få slutbesked.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Rådet förutsätter att byggnaden blir fullt tillgänglig med tanke på rörelsehinder, allergier och överblickbarhet och att bygget i övrigt följer gällande lagstiftning. Rådet förutsätter att förtätningen av stadskärnan även beaktar tillgången till parkeringsplatser och rekreationsplatser för de framtida hyresgästerna. Att byggnaden utformas utifrån gällande lagstiftning som grundnivå men också utifrån tankarna om "universell design"/"design för alla" som begrepp och att detta bevakas i de tekniska samråden, projektering och uppförande.

Kommentar

Bostädernas tillgång till parkering är tillgodosett genom servitutsavtal med fastighetsägaren till parkeringsanläggningen inom fastigheten Kirsten Munch 9. Tillgången till handikapparkering är något längre än 25 meter från bostaden, men det finns i övrigt mycket god tillgänglighet i Halmstads stadskärna. Större takterasser möjliggörs där gemensam visteleyta för de boende kan uppföras. De

boende kommer ha god tillgång till offentliga vistelseytor, så som parker och lekplatser. Synpunkterna gällande byggnadstekniska åtgärder är noterade och beaktas senare i bygglovsprocessen efter detaljplaneskedet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

I plankartan finns en utformningsbestämmelse (f) som saknar precisering och förlorar sitt syfte. Det är ur kulturmiljösynpunkt viktigt att utformning av en eventuell påbyggnad regleras för att anpassas till den omgivande miljön.

De vidhåller tidigare yttrande angående den föreslagna påbyggnadens påverkan på kulturmiljön. En påbyggnad enligt förslaget påverkar byggnadens proportioner negativt och innebär en visuell skalförskjutning som blir särskilt tydlig ut mot Storgatan. Den befintliga ganska långt indragna våningen är redan idag ett väl synligt, mindre tilltalande inslag i stadsbilden (bl a med brun plåtfasad, installationer etc.). En påbyggnad riskerar att framhäva detta ytterligare samt sticka ut i övriga taklandskapet och även troligen bli synlig från Stortorget. Den föreslagna takterrassen, som avser den obebyggda delen (?) närmast gatan utanför fjärde våningsplanet, innebär att terrassräcken, som i ”huvudsak ska vara transparenta”, tillförs.

Kulturmiljö Halland är sammantaget negativ till föreslagen planändring. Om man ändå avser att gå vidare med en påbyggnad bör alternativet att bygga ut det fjärdevåningsplanet ut mot gatan istället för ett femte våningsplan undersökas. Oavsett krävs en helhetsgestaltning för hela påbyggnaden. Vidare bör en visualisering göras för att få en uppfattning om hur gaturummet påverkas.

Kommentar

Utformningsbestämmelsen i plankartan uppdateras i enlighet med beskrivningen av utformningskraven som återfinns i planbeskrivningen.

Gällande föreslagen påbyggnad vidhåller kommunen sitt tidigare ställningstagande om att föreslagen ombyggnation är lämplig. Den fjärde och femte våningen skapar en egen enhet i bakgrunden av tegelbyggnaden. Att sammanbygga våning 3 och 4 i fasadlivet bedöms som olämpligt och byggnaden kan lätt upplevas splittrad och otydlig. Kommunen vill undvika att skapa en pastisch av tegelbyggnaden. Tack vare att våning 4 och 5 inte går ut hela vägen till fasadlivet och att tegelbyggnadens takfot är väl markerad undviker vi risken för en pastisch samt markerar tegelbyggnadens skala. Påbyggnaden tar höjd i närområdet, men med ett självständigt intryck.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstads Energi och Miljö AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Det har inte inkommit några yttranden från sakägare under granskningstiden.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Det har inte inkommit några yttranden från övriga under granskningstiden.

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR I GRANSKNINGEN

- Önskemål om olika bulleråtgärder och övervägande att utöka planområdet.
- Förslag om flexiblere användningsområde gällande centrumverksamhet.
- Att alternativet att bygga ut det fjärde våningsplanet ut mot gatan istället för ett femte våningsplan bör undersökas.

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

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 14 och 15	Cityfastigheter i Halmstad AB	Köpmansgatan 14

ÖVRIGA, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 15	Jan och Annethe Nilsson	Klammerdammsgatan 4 B

INGA SAKÄGARE ELLER ÖVRIGA HAR YTTRAT SIG I GRANSKNINGEN.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för
HJÄRTAT 1



Centrum , HALMSTADS KOMMUN

Plan 1113 K

Standardförfarande, KS 2015/00579

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-10-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-22 § 82 genomförts under tiden 25 april - 13 maj 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 9 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadskontoret
- Lantmäterimyndigheten
- Miljönämnden
- Räddningstjänsten
- Kulturmiljö Halland
- Skanova

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller från verksamhet PLAN 1113 K
- Gestaltning, utformning och skala
- Säkerhet
- Användningen
- Tomtindelning
- Fastighetsbildning

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Fastigheten störs idag av verksamhetsbuller från fastigheten Hjärtat 4. En egenskapsbestämmelse har tillkommit på plankartan vilken reglerar att vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad av befintlig byggnad ska gällande riktlinjer för verksamhetsbuller följas.

En upplysning har tillkommit på plankartan som informerar om att gällande cykelparkeringsnorm ska följas. Detta för att främja ett hållbart resande men även för att hindra att boende parkerar cyklar på allmän platsmark, vilket riskerar att förhindra räddningstjänstens framkomlighet.

Användningen har preciserats och tillåter i granskningsskedet bostäder enbart från och med våning två och uppåt.

I plankartan framgår nu att den tomtindelning som fastställdes 1927 upphör att gälla i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

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 med hänvisning till att bebyggelsen kan bli olämplig på grund av för högt verksamhetsbuller.

För att inte riskera ett ingripande från länsstyrelsen bör kommunen säkerställa i detaljplanen att de för höga bullervärden från verksamheterna blir åtgärdade. Detta kan göras exempelvis med planbestämmelse enligt 4 kap 12 eller 14 §§ PBL.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Verksamhetsbuller

Om verksamhetsbuller orsakas av fläktljud från intilliggande fastigheter bör bullerkällan definieras. Det framgår inte av handlingarna hur verksamhetsbullret ska dämpas och om exploatören har rådighet över detta. Buller från verksamhet uppgår till 53 dBA ekv ljudnivå enligt ÅF's rapport.

En utredning av verksamhetsbuller vid alla sidor av det planerade bostadshuset bör göras. Mätning under 2 minuter mot innergård är inte tillräckligt, se Naturvårdsverkets rapport om mätning av externt industribuller.

Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer (zon A):

- Ekvivalent ljudnivå 50 dBA dagtid (06-18)
- Ekvivalent ljudnivå 45 dBA kväll (18-22), nattetid (22-06) samt lörd, sönd, helg (06-22)
- Momentana ljud 55 dBA nattetid (22-06)

Alternativt

Riktvärden för verksamhetsbuller vid *ljuddämpad* sida ska inte överskridas enligt följande:

- Ekvivalent ljudnivå 45 dBA dagtid (06-18) och kvällstid (18-22)
- Ekvivalent ljudnivå 40 dBA nattetid (22-06)
- Momentana ljud 55 dBA nattetid (22-06)

Se Boverkets rapport "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder".

- en vägledning (RAPPORT 2015:21)

Riksintresse för kulturmiljö

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget utifrån riksintresset för kulturmiljö.

Arkeologi

Fastigheten är belägen inom område för fornlämning Raä Halmstad 44:1, stads-/kulturlager. Åtgärd med en påbyggnad av ytterligare ett våningsplan påverkar ej fornlämningen ifråga. Utifall tillkommande markarbeten planeras med förläggning av ledningar m.m. till fastigheten ifråga, ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Behövsbedömning

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

Kommentar

Verksamhetsbullen

I plankartan har en egenskapsbestämmelse tillkommit som anger att: vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad av befintlig byggnad ska gällande riktlinjer för verksamhetsbullen följas. Utredning av verksamhetsbullen genomförs innan granskningen för att säkerställa att riktvärdena går att uppnås samt införs i planbeskrivningen.

Arkeologi

Samhällsbyggnadskontoret noterar att anmälan ska ske vid eventuella markarbeten med anledning av arkeologi.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSKONTORET

Användningen

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran mot en formulering på plankartan. För att säkerställa att det endast tillåts centrumverksamhet i bottenplanet av kvarteret ska användningsbestämmelsen B förtydligas med att bostäder inte tillåts i bottenplanet.

PLAN 1113 K

Kommentar

Användningen B har förtydligats och anger istället att bostäder får anordnas från och med plan två och uppåt.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Tomtindelning

För kv. Hjärtat gäller av ålder bestående tomtindelning samt av länsstyrelsen 1927-03-21 fastställd tomtindelning. Hjärtat 1 omfattas av båda tomtindelningarna och fastighetsindelningen av idag överensstämmer inte med de ännu gällande tomtindelningarna/fastighetsplanerna.

Bör tydliggöras genom administrativa bestämmelser att för kvarteret av ålder bestående tomtindelning och tomtindelning som fastställdes 1927-03-21, akt 1380K-T15, upphör att gälla vid planens laga kraft.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning och det bör framgå av genomförandebeskrivningen att sådan fastighetsbildning kan bli aktuell för prövning.

Kommentar

En administrativ bestämmelse har tillkommit som anger att den tomtindelning som fastställdes 1927-03-21, akt 1380K-T15, upphör att gälla vid planens laga kraft.

I planbeskrivningen har information om eventuell tredimensionell fastighetsbildning tillkommit.

MILJÖNÄMNDEN

Buller från verksamhet

Miljönämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan under förutsättning att det kan säkerställas att de riktvärden som anges i Boverkets rapport (2015:21) ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygg-lovsprövning av bostäder” kan klaras innan detaljplanen antas.

Miljöförvaltningen anser att det måste säkerställas att de riktvärden som anges i Boverkets rapport (2015:21) ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder” kan klaras innan detaljplanen antas. I övrigt ser miljönämnden inget hinder mot en planläggning för bostäder.

Kommentar

I plankartan har en egenskapsbestämmelse tillkommit som anger att: vid uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad av befintlig byggnad ska gällande riktlinjer för verksamhetsbuller följas.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor

Samrådshandlingen hänvisar till tidigare ställningstaganden bl.a. genom hänvisningar till kommunala handlingsprogram. Räddningstjänsten anser att kommunens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor är ett viktigt dokument som skall tillföras som underlag till samrådshandlingen. Handlingsprogrammet lyfter fram utmaningar och visar de ambitioner och inriktningar som kommunen vill ge sitt säkerhetsarbete samt förslag på åtgärder. Målet är att öka invånarnas trygghet och säkerhet, sänka antalet skadade och minska skadekostnaderna för människor, egendom och miljö. Syftet är att samordna nämnders och förvaltningars säkerhetsarbete samt att uppfylla de krav som lagstiftningen ställer på kommunen.

Utrymning/frångänglighet

Som grundregel gäller att bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Fönster får under vissa förutsättningar utgöra en av utrymningsvägarna från bostäder och mindre kontor. Utrymning via fönster utgör alltid ett sämre alternativ än utrymning via dörrar. Fönsterutrymning bör därför så långt som möjligt undvikas. Att resa en stege mot en fasad för att utrymma en eller flera lägenheter kräver en stor del av den tillgängliga räddningsstyrkan, vilket medför att inledningsvis kan annat räddningsarbete tvingas att vänta för att evakuering måste ske med hjälp av bärbara stegar. Utöver det är det praktiskt mycket svårt att genomföra en utrymning via en bärbar stege. Lösningen ska fungera även under mörker och dåligt väder, och att då klättra från ett fönster 11 m ovan mark medför betydande risk för människor att ramla ner eller att de inte vågar klättra ner. Människor med nedsatt fysisk förmåga och barn har oftast inga förutsättningar alls att klara en utrymning via stege på egen hand. Även där stegutrymning i sig fungerar är det en mycket långsam metod som är helt otillräcklig om det är fler än någon enstaka person som är i nöd.

Det blir allt fler äldre i förhållande till unga i Halmstad och brandskyddsproblemet är dokumenterat i handlingsprogrammet för arbete med skydd mot olyckor som en utmaning. Andelen äldre och äldre över 80 år ökar dramatiskt i framtiden. Dessa utgör tillsammans med socialt utslagna och

funktionshindre en utsatt grupp i händelse av brand i deras bostad. Tidigare skolverksamhet har haft två av varandra oberoende utrymningsvägar via trapphus. Vid förändrad verksamhet till bostäder samt ökad bygghöjd anser räddningstjänsten att utrymning strategin även i framtiden ska dimensioneras utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Tex. Tr 2 trapphus eller två av varandra oberoende utrymningsvägar (trapphus). Tidigare har en utrymningsväg varit ut till innergård och sedan ut genom grannfastigheten. Vägen ut från innergård ska säkerställas.

Markytor

Räddningstjänsten ska planeras och organiseras så att räddningsinsatser kan genomföras inom godtagbar tid och på ett effektivt sätt. Räddningstjänsten ska inom normal insatstid utrymma byggnader på avsett sätt eller bekämpa brand. För att uppnå detta är det viktigt att räddningstjänsten har god framkomlighet. I dag är det hård konkurrens om gatumiljön och ytorna i centrum. I avsnitt Risk under förutsättningar i samrådshandlingen står det att "Räddningstjänsten har god tillgänglighet till fastigheten utifrån det befintliga vägnätet i centrala Halmstad". Räddningstjänsten anser att tillgängligheten runt Hjärtat 1 är begränsad av cykelparkering, varor på gatan, skyltar, uteserveringar, tillfälliga evenemang på allmän mark, belysningsstolpar samt vajrar mellan husfasader. Räddningstjänsten påpekar att det är viktigt att freda de ytor som är intecknade för att möjliggöra effektiv räddningstjänst. Omdömeslös cykelparkering är ett problem för räddningstjänstens framkomlighet. Räddningstjänsten ser att cykelparkering planeras till kvartersmark eller inne i byggnaden.

Brandvatten/släckvatten

Vid förtätning av centrum ökar belastningen av VA- nätet och det är viktigt att brandvattentillgången till räddningstjänsten säkras. Vid utökade byggvolymerna kan släckvattenvolymerna öka vid brand. Räddningstjänsten har ingen förmåga att ta hand om släckvatten. Kontaminerat släckvatten kommer troligen att rinna ut i Nissan via dagvattensystemet.

PLAN 1113 K

Risker anlagd brand

Vanligaste brandorsak för byggnadsbränder i stort under de senaste 20 åren i Halmstad kommun, är anlagd brand följt av glömd spis och tekniskt fel. Därefter följer värmeöverföring och soteld. Bra planering och ett bra tekniskt brandskydd är en förutsättning för att minska anlagda bränder samt för att minska skadorna efter brand. Avfallshantering och källsortering är utsatta objekt för anlagd brand.

Vattensäkerhet

En förtätning av Hjärtat 1 med syfte att bidra till att upprätthålla ett levande centrum ställer krav på vattensäker miljö. Hjärtat 1 är beläget i närområdet till Nissan.

Insatsplan

Vid förtätning av Hjärtat 1 byggs troligen gamla byggnader ihop med nya moderna till komplexa byggnader. I handlingsprogrammet för skydd mot olyckor ses det även som en utmaning där formuleringen är: I moderna hus byggs en alltmer komplex teknik in. I händelse av brand är det viktigt att denna teknik kan användas och styras på rätt sätt. För att räddningspersonal skall ha en chans till detta krävs att installationerna beskrivs i någon form av insatsplan för varje modernt objekt. Om räddningstjänsten bedömer att byggnaden är en komplex byggnad ska ägaren ta fram en insatsplan.

Kommentar

Utrymning

Exploatören är medveten om de brandtekniska kraven som ställs vid ombyggnationen av fastigheten. Exploatören har funnit lösningar med två av varandra oberoende utrymningsvägar. Dessa kommer att redovisas i det tekniska samrådet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markytor

Inför granskningsskedet har samhällsbyggnadskontoret särskilt tittat på möjligheterna att säkra friytorna på de allmänna platserna intill fastigheten. Det är av stor betydelse att andel hinder för räddningstjänsten inte ökar i samband med detaljplanen. Detta säkerställs genom upplysningen i plankartan om att cykelparkeringsnormen 2,5 cykelparkeringsplatser per bostad ska följas och anordnas inom kvartersmark.

Brandvatten/släckvatten

Brandpost finns i Klammerdammsgatan, nordöst om Hjärtat 1. Enligt uppgifter från LBVA har brandposten dimensionen 150 mm, vilket ger 1200 liter/min.

Insatsplan

Dialog och lösningar på tekniskt brandskydd sker i det tekniska samrådet, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Gestaltning, volym och våningsplan

På tomten låg tidigare två och trevåningshus med klassicerande putsade fasader mot gatan uppförda efter branden 1845. Den aktuella byggnaden är i gult tegel och uppfördes 1976.

Förslaget innebär att byggnaden byggs på med ett femte våningsplan. Detta ska liksom det nuvarande fjärde våningsplanet vara indraget från fasaden. Därtill föreslås en takterrass.

En påbyggnad enligt förslaget påverkar byggnadens proportioner negativt och innebär en visuell skalförskjutning som blir särskilt tydlig ut med Storgatan. Den befintliga ganska långt indragna våningen är redan idag ett väl synligt, mindre tilltalande inslag i stadsbilden (bl a med brun plåtfasad, installationer etc.). En påbyggnad riskerar att framhäva detta ytterligare samt sticka ut i övriga taklandskapet och även troligen bli synlig från Stortorget. Den föreslagna takterrassen, som avser den obebyggda delen (?) närmast gatan utanför fjärde våningsplanet, innebär att terrassräcken, som i "huvudsak ska vara transparanta", tillförs.

Kulturmiljö Halland är sammantaget negativ till föreslagen planändring. Om man ändå avser att gå vidare med en påbyggnad bör alternativet att bygga ut det fjärdevåningsplanet ut mot gatan istället för ett femte våningsplan undersökas. Oavsett krävs en helhetsgestaltning för hela påbyggnaden. Vidare bör en visualisering göras för att få en uppfattning om hur gaturummet påverkas.

Kommentar

Ombyggnaden av de gamla skollokalerna för bostadsändamål har Samhällsbyggnadskontoret tillsammans med exploatören diskuterat och enats om att det är lämpligast med ytterligare ett femte våningsplan på den befintliga fjärde indragna våningen. På detta sätt bevaras tegelbyggnadens småskaliga karaktär. Den fjärde och femte våningen skapar en egen enhet i bakgrunden av tegelbyggnaden. Att

sammanbygga våning 3 och 4 i fasadlivet bedöms som olämpligt och byggnaden kan lätt upplevas splittrad och otydlig. Kommunen vill undvika att skapa en pastisch av tegelbyggnaden. Tack vare att våning 4 och 5 inte går ut hela vägen till fasadlivet och att tegelbyggnadens takfot är väl markerad undviker vi riksen för en pastisch samt markerar tegelbyggnadens skala. Påbyggnaden tar höjd i närområdet, men med ett självständigt intryck.

SKANOVA

Ledningsrätt

Skanovas teleanläggningar/rättigheter kan komma att beröras beroende på hur omfattande ombyggnationen blir. Vi äger fastighetsnät i fastigheten men har inga invändningar mot gällande detaljplaneförslag. Men vi vill gärna bli involverade så snart det konstateras att fastighetsnätet som ägs av Skanova kommer beröras.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret noterar yttrandet och avser att hålla dialog med Skanova i det fortsatta arbetet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstads Energi och Miljö AB
- Fastighetsnämnden

PLAN 1113 K

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

DROTTNING KRISTINA 14 OCH 15, CITYFASTIGHETER I HALMSTAD AB

Med byggande av en våning till på befintligt hus på Hjärtat 1. Detta medför att fastighet Drottning Kristina 14,15 ej får in tillräckligt med ljus i lägenheterna.

Är viktigt att fastigheten tar en hög nivå på arkitekturen då fastigheten ligger bredvid kulturhistoriska byggnader. Byggnadsmaterial exteriört som används bör ha en hög standard. Fastigheten Hjärtat 1 borde få galler/jalusi förbud på utsidan av fönstren/entréer.

Idag har bl a en restaurang jalusierna neddragna under dagtid. Eller byta verksamhet i denna lokal. Detta finns ej idag bygglov på. Detta innebär en förvanskning av fastigheten som ej är godkänd då de mestadels är nere.

Är viktigt med ett skyltprogram för fastigheten då skyltarna för butikerna ej har en röd tråd. Ett markisprogram bör också ta fram. Idag har bl a en hörnbutik markiser som inte alls harmonierar med fastigheten.

Kommentar

Omkringliggande fastigheter är redan idag till stor del skuggade av bl a aktuell fastighet, Hjärtat 1. En påbyggnad kommer troligvis att innebära att omkringliggande byggnader skuggas mer. Gällande

byggnadens höjd gör kommunen bedömningen att fem våningar är en rimlig skala.

Frågan kring jalousier och markiser behandlas i bygglovskedet och styrs inte genom detaljplan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

DROTTNING KRISTINA 15, JAN & ANNETHE NILSSON

Som berörd boende i grannfastigheten Klammerdammsgatan 4 B med takvåning och takterass mot berörd fastighet vill vi lämna synpunkter.

Vi ställer oss negativa till den planerade planändringen och de planerade byggplanerna på grund av att det kommer att göra att:

- Vi kommer få minskat ljusinsläpp i vår lägenhet, som redan har för få fönster och ljusinsläpp på grund av att det är en takvåning.
- Vi får minskad möjlighet att nyttja vår takterrass på grund av att den kommer att skuggas och vi kommer få full insyn på den.
- Vidare kommer vi att få full insyn i vår lägenhet från de fönster i vårt vardagsrum som går från golv till tak, både vad gäller i vardagsrummet med även den övriga lägenheten, på grund av att det är en takvåning med öppen planlösning, och få ljusinsläpp varför man inte kan täcka för fönstren i vardagsrummet för att få minskad insyn.
- Min fru har en whiplashskada och har stora besvär av denna vilket medför att vi tillbringar större delen av dagarna i vår lägenhet. Hon är väldigt känslig för störningar som ljud, buller och vibrationer vilket skulle bli vår vardag om grannfastigheten skulle byggas om och vara en byggarbetsplats en lång tid. Detta skulle medföra att vi varken skulle kunna vistas eller bo i vår lägenhet.

Om planändring och bygglov ändå skulle ges vill vi framföra synpunkter på att sidan mot vår lägenhet inte byggs högre än den redan är och att fönster och takterasser planeras med minsta möjliga insyn mot vår lägenhet och att arbetet tidsbegränsas till dagtid och inte får göras på kvällar och helger. Att man minimerar damning, buller med mera. Vi hoppas att våra synpunkter tas i beaktande och att vi hålls informerade om vad som händer i det aktuella ärendet.

Kommentar

Förändringar i stadsmiljön kräver ständiga överväganden 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 behovet av centrala lägenheter, effektivt marknyttjande och hushållande av marken. Kommunen har gjort bedömningen att en påbyggnad med en våning på befintlig byggnad är en rimlig skala.

Kommunen framför önskemål till exploatören om att arbetstiderna på byggarbetsplatsen begränsas till dagtid.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 14 och 15	Cityfastigheter i Halmstad AB	Köpmansgatan 14

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 15	Jan och Annethe Nilsson	Klammerdammsgatan 4 B

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

Medverkande tjänsteman vid framtagande av denna samrådsredogörelse var Sofie Larsson, planarkitekt.

PLAN 1113 K

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

Datum
2017-03-22

Dnr KS 2015/00579

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 10 januari 2017, § 16 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HJÄRTAT 1, Halmstads centrum**. Kommunens aktbeteckning är 1113 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 januari 2017.

Länsstyrelsen har den 30 januari 2017 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Klaganden återkallade sitt överklagande och mark- och miljödomstolen avskrev målet genom beslut den 27 februari 2017.

Mark- och miljödomstolens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 mars 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 22 mars 2017.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SBK Plan

SBK Mex

SBK Strategi o utredn.

LBVA, diarium

HEM, registrator

Fastighetsbolaget Hjärtat 1 i Halmstad KB, Vattugatan 6 Bv, 302 32 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