

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 5:1, Fisktorget



Foto: Kurt Westerlund

Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1078 K

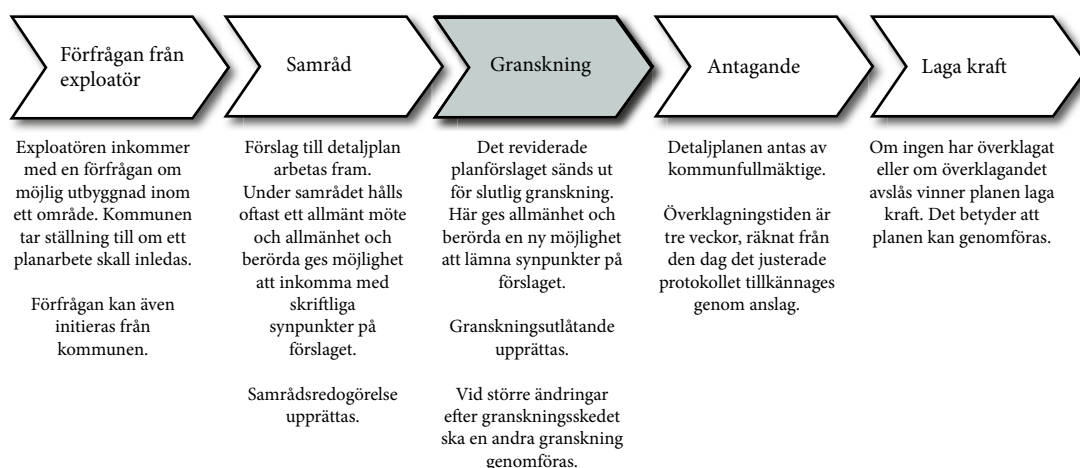
Normalt förfarande, KS 2013/00359
Antagen av kommunfullmäktige 2016-10-25
Vunnit laga kraft 2016-11-23

PLANPROCESSEN

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

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

Detaljplanen del av Halmstad 5:1, Fisktorget handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter granskning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under tredje kvartalet 2016.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
12	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
19	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2016-09-06
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2016-09-06
- Granskningsutlåtande 2, 2016-09-06

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2016-04-15
- Grundkarta, 2014-11-14
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2014-02-14
- Rapport dykarundersökning, *MTE*, 2014-04-29
- Statusbedömning av Fiskekajen i Halmstad med avseende på eventuell ökad vertikalbelastning, *COWI*, 2014-07-02
- PM Utvärdering av kajåtgärder, *Port Engineering*, 2014-07-11
- Granskningsutlåtande, 2015-04-28
- Samrådsredogörelse, 2014-11-21
- Minnesanteckningar från samrådsmöte, 2014-05-15

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning, samt granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet är att möjliggöra en permanent åretrunt- och sommarrestaurang på Fisktorget och samtidigt utveckla Fisktorget som allmän torgyta.

Huvuddrag

En del av ytan kommer att planläggas med byggrätt för en restaurang med en mindre del handel. Övrig yta kommer planläggas som allmän platsmark (torg).

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2013-06-11, KSU § 172, i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Halmstad 5:1, Fisktorget. Detaljplanens syfte ska vara att pröva restaurang- och handelsändamål samt torg.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-04-15, KSU § 90, att samråd skulle ske av detaljplaneförslaget. Planen var föremål för samråd under tiden 25 april - 28 maj 2014. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-12-09, KSU § 278, att granskning skulle ske av detaljplaneförslaget. Planen var föremål för granskning under tiden 19 december 2014 - 30

januari 2015. Efter granskning har detaljplanen behandlats i Kommunfullmäktige för beslut om antagande 16 juni 2015. Kommunfullmäktige beslutade då att inte anta detaljplanen. Den 1 mars 2016 §82 beslutade Kommunstyrelsen att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplaneförslag för ny granskning med en lägre maximal nockhöjd (+ 8,0 m) på den norra byggrätten. En ny granskning har efter beslut i KSU §95 2016-04-12 genomförts under perioden 22 april – 20 maj 2016. Inkomna synpunkter under granskningen har sammanställts i ett utlåtande.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Halmstad, vid Nissan och avgränsas av Hamngatan och Österbro. Planområdet är ca 544 m² stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 5:1 ägs av Halmstads kommun och ytor för serveringen respektive fiskförsäljningen upplåts genom arrende.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: God bebyggd miljö då planens genomförande medför ett bättre utnyttjande av en redan ianspråktagen plats. Ökad verksamhet dygnet runt höjer platsens attraktivitet och ökar tryggheten.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning har samråtts med miljö- och hälsoskyddskontoret samt länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

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.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I Översiktsplan 2000 markeras Nissans båda stränder som grönstråk viktiga för en sammanhängande struktur.

Gällande detaljplaner

Stadsplan fastställd 19 februari 1963 gäller för Fisktorget och Hamngatan. Ytorna är reglerade som allmän platsmark.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun. Aktuell detaljplan berörs främst av:

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Planeringsdirektiv med budget 2014-2016

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Stadsmiljöprogram - ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad

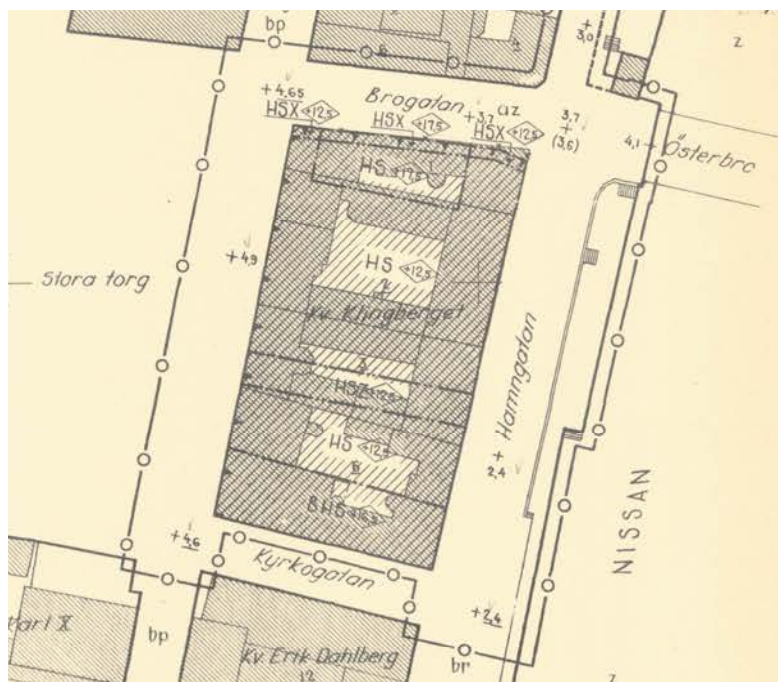
Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Området ligger inom riksintresse för friluftslivet samt inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen då ytorna närmast Nissan planläggs som allmän torgyta. Gällande riksintresset för kulturmiljövården förutsätts tillägget till miljön ske med hänsyn till omgivningen.

Närmsta Natura 2000-område är Aleskogen drygt 1 km sydväst om planområdet.



Gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av stenlagd torgyta utan växtlighet. Planområdet är idag allmän plats.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet sträcker sig längs kajkanten för att i den norra delen av planområdet även omfatta ett område, 2,5-5 meter brett, av Nissans öppna vatten.

Planområdet berörs i sin helhet av strandskydd. Detta avses upphävas genom antagande av planen. Särskilda skäl för detta är att platsen sedan många år varit ianspråktagen. Restaurangverksamhet har funnits på platsen sedan 2005 och fiskförsäljning i bodar har pågått sedan 1973. Innan dess såldes fisk på platsen från enkla försäljningsstånd.

Särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet är att platsen sedan länge är i anspråktagen då bebyggelse funnits på platsen sedan 1970-talet. Det är också ett angeläget allmänt intresse. Bryggan ökar allmänhetens tillgänglighet till vattnet och säkerställer ett allmänt stråk förbi restaurangbyggnaden som också knyter an till den tänkta utvecklingen längs hela Nissan. Då Fisketorget är smalt är en breddning av torgytan genom en brygga en förutsättning för att utveckla platsen som en attraktiv del av staden.

Utöver de särskilda skälen ser kommunen planläggningen av platsen som en viktig del i stadsutvecklingen där en idag, under vinterhalvåret, övergiven och otrygg plats görs tillgänglig för allmänheten under hela året.

Geotekniska förhållanden

Undersökningar har gjorts för att fastställa kajens konstruktion och stabilitet. Se utredningarna; dykarundersökning, statusbedömning samt utvärdering av kajåtgärder. Kajen består av en stensatt kajfront ("murkaj") vilandes på träpålar med infästning i liggande tvärgående träbalkar. Vid undersökningstillfället noterades att infästningar mellan träpålar/balkar var mycket kraftigt korroderade och generellt saknades utmed sträckan. Slutsatsen är att åtgärder krävs för att förbättra kajens stabilitet.

För området föreligger normal radonrisk. Risken för att det ska finnas föroreningar inom området bedöms som liten då potentiella föroreningskällor ligger på ett relativt stort avstånd från planområdet. Det har inte heller förekommit några potentiellt förorenande verksamheter inom området historiskt.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Hela stadskärnan är en fast fornlämning. En bit in från Nissan ligger en tegelkaj byggd på 1500-talet. Denna bedöms ligga utanför planområdet och bör därför inte påverkas av planläggningen. Påverkan på den kulturhistoriska miljön beror på byggnadens grundläggning. Arkeologisk undersökning bör övervägas i samband med projektering av nya byggnader inom planområdet.

Parker och torg

Hela planområdet är ett torg. På torget finns en restaurang med uteservering. Restaurangen är bara öppen under sommaren. Vintertid är restaurangen stängd och byggnaderna stängda och låsta. Sommartid är platsen inbjudande och välbesökt, vintertid är platsen tom och kan upplevas som otrygg. På andra sidan Nissan ligger Picassoparken.



Fisketorget någon gång vid sekelskiftet. Fotograf okänd.



Fisketorget vintertid

BEBYGGELSE

Idag finns en restaurang inom planområdet. Restaurangen är inrymd i två ombyggda fiskebodar. Tidigare har det funnits tre fiskförsäljningsbodar inom området. Endast en av dessa finns nu kvar i sin ursprungliga funktion. Det första tillfälliga bygglov för uppförandet av en fiskförsäljningsbod ska har givits 1973. Flera andra verksamheter har också bedrivits på platsen. 1959-1961 fanns en turistbåt vid torget. 1948 gick båttaxi från platsen och verksamheten hade även en kiosk på Fisktorget.

Vid en genomgång av givna bygglov har nedanstående hittats:

2012	fiskförsäljningsbod	förlängning av tidsbegränsat bygglov
2011	restaurang	tidsbegränsat bygglov
2009	fiskförsäljningsbod	tidsbegränsat bygglov
2008	fiskförsäljningsbod	tidsbegränsat bygglov
2007	restaurang	tidsbegränsat bygglov
2005	servering	tidsbegränsat bygglov
1999	två st fiskförsäljningsbodar	förlängning av tidsbegränsat lov
1994	ombyggnad av två st försäljningsbodar	förlängning av tidsbegränsat lov
1992	fiskförsäljningsbod	förlängning av tillfälligt bygglov
1989	fiskförsäljningsbod	förlängning av tidsbegränsat bygglov
1983	försäljningsbod (fisk)	förlängning av tidsbegränsat byggnadslov
1973	kiosk för fiskförsäljning	2 st tidsbegränsade byggnadslov
1972	salustånd för fiskförsäljning	
1966	salustånd för fiskförsäljning	
1961	Skyld och flaggstänger vid tilläggningsplats för turistbåt	tillfälligt lov
1960	Skyld och flaggstänger vid tilläggningsplats för turistbåt	tillfälligt lov
1959	Skyld och flaggstänger vid tilläggningsplats för turistbåt	tillfälligt lov
1948	båttaxi och kiosk	



Försäljning på Fisketorget 1965, Foto: Otto Nilsson, Källa Hallands konstmuseum



Fiskförsäljningsbodar på Fisketorget 1982, Foto: Lars-Gunnar Nilsson, Källa Hallands konstmuseum

På motsatt sida av Hamngatan finns infarten till Torggaraget samt på hörnet av kvarteret en entré till en galleria.

Samhällsservice

Planområdet ligger i Halmstads centrum där det finns gott om allmän och kommersiell service.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Då planområdet ligger i centrum rör sig många till fots och med cykel vid området, främst på Österbro och Brogatan.

Kollektivtrafik

Merparten av stadsbussarna passerar planområdet, med hållplatser på Österskans samt vid Stora Torg.

Biltrafik och gator

Längs Hamngatan finns lastzoner samt infart till parkeringsgarage. Det medför att gatan trafikeras av både privattrafik och varutransporter.

Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns på västra sidan av Hamngatan i höjd med planområdet, gott om cykelparkeringar finns också vid Stora Torg. Parkeringsgarage finns i närheten (Torggaraget) plus ytterligare parkeringsplatser längs med Nissan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Sommartid är Fisktorget en attraktiv plats där många rör sig. På vintern är verksamheten stängd och bodarna stängda och låsta. Platsen upplevs då som otrygg då den lätt blir ett tillhåll.

Störande verksamheter och farligt gods

Inga störande verksamheter eller hantering av farligt gods förekommer i närheten av planområdet.



Höga vattennivåer i samband med stormen Sven 2013-12-05

Risk

Det finns en påtaglig risk för att Fisketorget översvämmas. Vi de senaste stormarna har vattnet i Nissan stigit till kanten på kajen och det är inte osannolikt att vattnet stiger ännu högre vid framtida stormar.

Buller

Fisketorget upplevs inte vara bullerstört av den planerade verksamheten. Under sommaren 2014 har några klagomål på störande buller i samband med livemusik inkommit.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

De befintliga bodarna på platsen används endast sommartid och är inte uppvärmda. Bodarna är anslutna till elnätet.

Dricks- och spillvatten

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

Den befintliga restaurangverksamheten är ansluten till dricksvattenledningen. För spillvatten har de "sommaravlopp" där spillvattnet pumpas i slang upp genom dagvattentrumman.

Dagvatten

I nuläget rinner dagvattnet utan fördröjning direkt ner i Nissan.

Avfallshantering

Verksamheter ansvarar själva för omhändertagandet av sitt avfall.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Andelen allmän plats minskar. Marken utgörs i gällande detaljplan av 450 kvm gata. I planförslaget planläggs ytan istället som torg (ca 250 kvm) och två ytor för centrumändamål om totalt ca 190 kvm.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet berörs i sin helhet av strandskydd. Detta avses upphävas för hela planområdet (ca 544 kvm) genom antagande av planen. Särskilda skäl för detta är att platsen sedan många år varit ianspråktagen. Restaurangverksamhet har funnits på platsen sedan 2005 och fiskförsäljning i bodar har pågått sedan 1973. Innan dess såldes fisk på platsen från enkla försäljningsstånd. Det är också ett angeläget allmänt intresse. Bryggan ökar allmänhetens tillgänglighet till vattnet och säkerställer ett allmänt stråk förbi restaurangbyggnaden som också knyter an till den tänkta utvecklingen längs hela Nissan. Då Fisketorget är smalt är en breddning av torgytan genom en brygga en förutsättning för att utveckla platsen som en attraktiv del av staden.

För att skapa en möjlighet att utöka torgytan och på så sätt förbättra möjligheterna att kombinera uteservering med en fri passage för allmänheten planläggs en vattenyta (ca 95 kvm) som W1 - Vattenyta som får överbyggas. Under sommarmånaderna avses bryggan användas för uteservering tillhörande restaurangen, resten av året är den fullt tillgänglig för allmänheten.

Geotekniska förhållanden

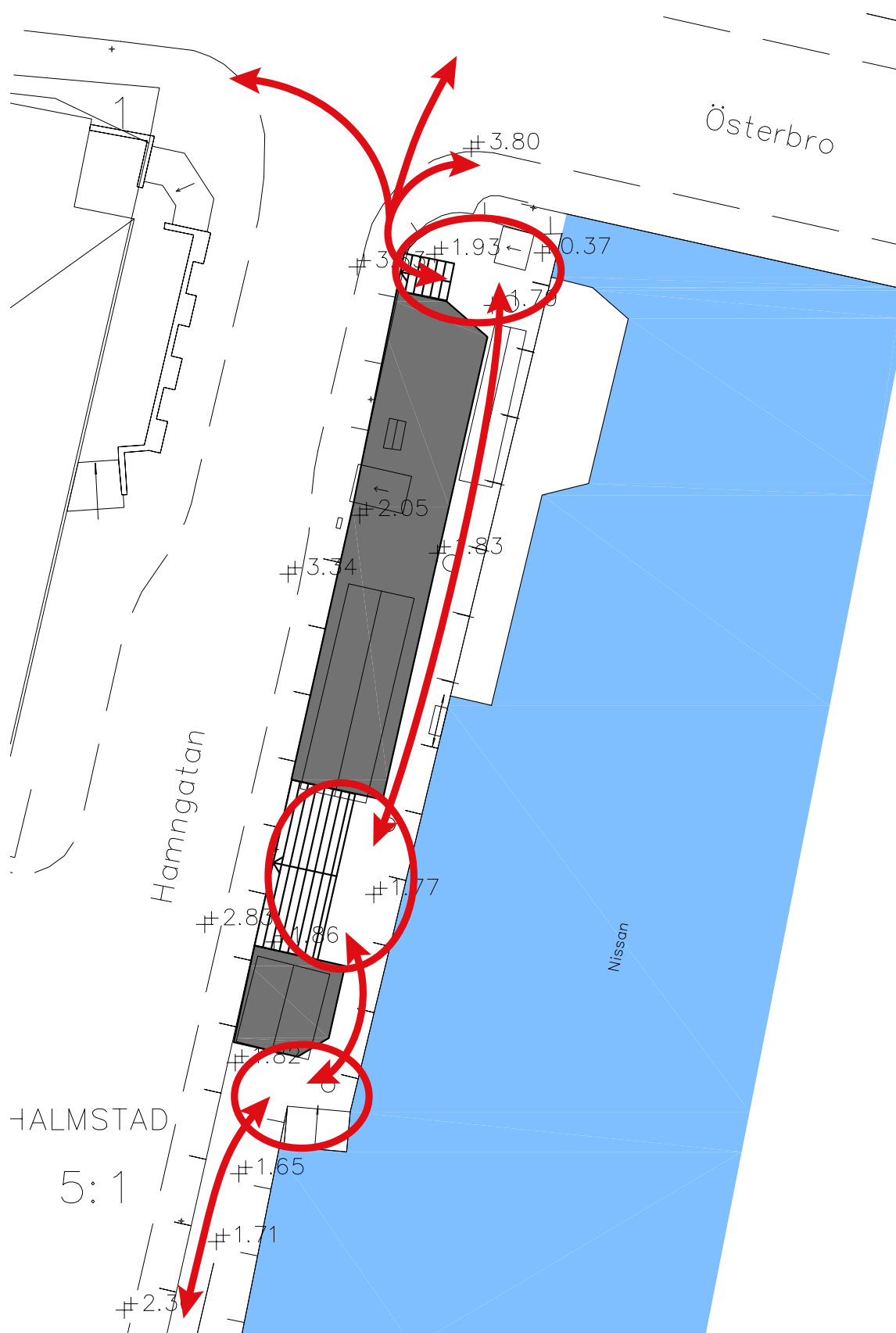
Undersökningar för att fastställa kajens konstruktion och status är framtagna. Åtgärder måste göras för att förbättra kajens stabilitet innan nya byggnader kan uppföras. Förstärkningsåtgärder av kajen ska ske i den omfattning att kajen får en lika lång livslängd som byggnaderna. Utredningarna visar att kajens stabilitet kan förbättras i tillräcklig omfattning och föreslår metoder för detta t.ex. byte av infästningsdon i kombination med en mindre utfyllnad framför kajfronten. Åtgärderna förutsätter en anmälan om vattenverksamhet. Grundläggning av nya byggnader ska ske genom pålning för att inte belasta kajen ytterligare, detta fastslås på plankartan. Fördjupade utredningar och beräkningar krävs vid projekteringen för att dimensionera åtgärderna.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Grundläggningen med pålning bedöms inte kräva en arkeologisk undersökning, dock kan det i samband med byggnation, främst vid dragning av VA-ledningar, vara aktuellt med schaktningsövervakning.

Parker och torg

Hamngatan har länge haft karaktären av baksida med lastzoner och infarter till parkeringsgarage.



En flytt av befintlig trappa norrut ger Fisktorget en tydligare koppling till rörelsestråken längs Nissan och Brogatan. Kartan visar platsbildningar och viktiga allmänna passager.

Gallerian vid Österbro byggdes om på 2000-talet så att en ny entré skapades mot Nissan. En utveckling av Fisktorget som gör platsen mer attraktiv och skapar plats för uteservering är en del i arbetet med "Att vända staden mot Nissan".

Det befintliga granittrappan som leder från Hamngatan ner till Fisktorget föreslås flyttas norrut närmare gatukorsningen. Detta medför att den norra delen av torget kan nyttjas bättre och att platsen får tydligare koppling till befintliga rörelsestråk. Även en ny bred granittrappa föreslås mellan byggrätterna på torget. Denna trappa breddar platsen och erbjuder inofficiella sittplatser som inte är kopplade till verksamheten. I södra delen av planområdet skapas en platsbildning i samband med trappan ner till Nissan. Det är viktigt att dessa tre platser ges en karaktär som inbjuder allmänheten att vistas på platserna och att varken de eller resten av kajen tas i anspråk av verksamheter. Fisktorget förses gärna med konstnärlig utsmyckning som anknyter till platsens historia med fiskhandel. Platserna binds ihop med allmänna passager och blir en del i rörelsestråket längs Nissan. Passagerna förbi byggnaderna är 2,2-2,8 meter breda. På en kortare sträcka (ca 3 meter), förbi en av de gamla trapporna ner till vattnet, är passagen endast 1,8 meter bred. Kajen och ovanstående beskrivna platser ska uppfylla tillgänglighetskraven. Möjlighet att bredda torgytan med ca 2,5-5 meter skapas genom en planbestämmelse som tillåter att vattenytan överbyggs inom område med bestämmelsen W1.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen medger ytor för två byggnader, båda med användningen centrumändamål. Syftet är restaurang samt handel.

Gestaltning

Utformningen av byggnaderna är viktig för att de ska bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. De bör ha ett eget uttryck och karaktär med samtidigt utformas med stor respekt för platsen. Byggnadernas gestaltning bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen så väl som till den moderna i närområdet. Byggnaderna måste även förhålla sig till övriga element i omgivningen så som rörelsestråk, Österbro,



Befintlig granittrappa



Viktiga objekt att ta hänsyn till i omgivningen är bland annat brofästet, Picassoparken och biblioteket.

Nissan, Picassoparken m.fl. Byggnaderna ska likt ett smycke förhöja platsens kvalité så som biblioteket gör lite längre norrut längs Nissan. Byggnaderna ska utformas med fasader av olika karaktär som relaterar till de olika rummen och de ska inte upplevas ha någon baksida. Huvudentrén till den norra byggrätten ska vända sig mot Hamngatan.

För de längsgående fasaderna mot Nissan ska lätthet och dynamik vara utgångspunkt för utformningen. Kontakten med Nissan, torget och rörelsestråken är viktig. Då Fisketorget är litet bör byggnaderna även ha en viss nätthet eller småskalighet för att platsen inte ska upplevas som trång.

Fasaden närmast brofästet bör betonas likt en ljuslykta som markerar platsen och den knutpunkt den utgör i rörelsestråken mot centrum samt längs Nissan. För att lyfta platsen och undvika att skapa mörka och otrygga prång ska transparens och ljushet vara viktiga ledord i val av material och färgsättning både av denna fasad och fasaderna mot Nissan.

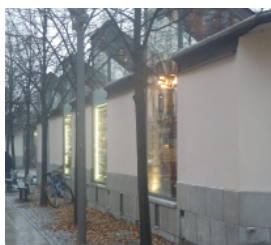
Hur den längsgående fasaden mot Hamngatan utformas är också av stor vikt. Den får inte upplevas som en baksida. Här ska det också finnas en huvudentré för gäster till restaurangen för att uppmuntra rörelse längs Hamngatan. Stora fönster som ökar kontakten mellan de som vistas i byggnaden och de som rör sig på gatan är positivt.



Spännande arkitektur med ett eget formspråk och ändå tar hänsyn till platsen på Strömkajen i Stockholm.



Byggnaden på Sundstorget i Helsingborg uppvisar lätthet och transparens trots sin storlek.



Paviljongerna i Kungsträdgården har stora fönster som ökar kontakten med gatan och motverkar känslan av en baksida.



Sammapaviljongeri Kungsträdgården har en glasad fasad mot torget som suddar ut gränserna mellan ute och inne.

Fasaderna mot den stora offentliga trappan ska förhålla sig till varandra och rama in platsen. Den mindre byggnadens södra fasad ska utformas på ett sådant sätt att den inbjuder till att besöka platsen. Fasaden får inte vara för sluten eller kännas avvisande.

Den större av byggnaderna får uppföras med en högsta nockhöjd på +8,0 meter. Den mindre byggnaden får en högsta nockhöjd på +6,0 meter. Den norra byggnaden kan ha två våningsplan. Medan den mindre byggnaden endast kan ha ett våningsplan och detta nås från kajen.

Byggnaderna placeras i kajens bakkant för att den övre våningen ska vara tillgänglig från Hamngatan. Höjdskillnaden mellan kajplanet och gatuplanet är inte tillräcklig för att ta upp höjden av en hel våning. Tillgängligheten måste därför lösas inne i byggnaden som ska ha full tillgänglighet. Byggnaderna uppföras 5,5 meter breda.

Byggnaderna ska utformas klimatanpassat. De ska tåla naturligt översvämmande vatten upp till +3,5 meter.

Anpassningar av markbeläggningen som måste ske med anledningen av byggnadernas tillkomst ska ha likvärdiga materialval som den befintliga platsen, dvs grå betong plattor på tillgänglighetsanpassade gångstråk och gatsten på övriga ytor. Likaså ska den nya breda trappan ha likvärdigt material som den befintliga dvs. granit. Även efter ombyggnaden av torget ska den stenkänsla som präglar platsen idag finnas kvar. I möjligaste mån ska detaljer som bidrar till platsens karaktär bibehållas t.ex. pollarna.

Samtliga höjdangivelser avser plushöjd i koordinatsystem SWEREF 9913 30 och höjdsystem RH 2000. Det innebär att nockhöjden räknas från nollplanet och inte från marken, som på kajen ligger på ca +1,8 meter och på Hamngatan på ca + 2,8-3,6 meter. Det innebär att för den norra byggnaden kan byggnadens fasad mot Hamngatan maximalt bli 5 meter hög. Den södra byggnadens fasad mot Hamngatan kan maximalt bli drygt 3 meter hög. Detta om byggnaderna uppförs med platta tak.

Samhällsservice

Verksamheterna i detaljplanen blir en del av den samhällsservice som finns i centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inga förändringar för gång- och cykelvägar. Torgytan ska utformas på ett sådant sätt att den inbjuder till promenader längs Nissan. Torgytan är tillgänglig via en ramp söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Detaljplanen bedöms inte påverka biltrafiken nämnvärt. Detaljplanen omfattar inga gator.

Cykel- och bilparkering

Detaljplanen innehåller inte några parkeringsytor, varken för cykel eller bil. Verksamheten bedöms inte påverka parkeringsbehovet i den mån att det inte kan tillgodoses med befintliga parkeringar. Möjlighet att anordna handikappparkering finns omedelbart söder om området i befintlig parkeringsficka om den höjjusteras och skyltas om. Marken är sedan tidigare planlagd för ändamålet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Ett genomförande av detaljplanen med verksamhet under hela året på Fisketorget innebär att fler människor rör sig på platsen vilket ökar tryggheten.

Störande verksamheter och farligt gods

Detaljplanen påverkas inte av störande verksamheter eller farligt gods.

Risk

Sannolikheten att Fisketorget kommer att översvämmas i samband med stormar och/eller höga vattenflöden i Nissan är stor. Därför måste byggnader och andra konstruktioner utformas på ett sådant sätt att de klarar översvämning, permanent hög vattennivå samt de starka strömmar som uppstår när vattnet rinner undan. Pga dessa förhållanden finns bestämmelse på plankartan om att byggnader ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +3,5 (avser plushöjd i SWEREF 99 13 30, RH2000).

Då planen medger verksamhet bedöms riskerna vid en översvämning vara ekonomiska. Riskerna beträffande människors säkerhet och hälsa bedöms vara små.

Buller

Den planerade verksamheten bedöms inte påverkas av buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga ledningsnätet i Hamngatan. Anslutningen kommer i framtiden inte att vara en sommaranslutning. Spillvattnet ska pumpas till ledningarna i Hamngatan för att förhindra att spillvattensystemet svämmas över.

Dagvatten

De naturliga förutsättningarna erbjuder inga möjligheter för fördröjning eller omhändertagande av dagvatten.

Avfallshantering

Verksamheter ansvarar själva för omhändertagandet av sitt avfall.

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. Detaljplanen bedöms inte påverka målen.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Nissan är av högsta värde som rekreationsområde. Ett genomförande av detaljplanen ökar tillgängligheten och trivsamteten på Fisketorget som är en länk i stråket längs Nissan.

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.

Detaljplanen påverkar inte bostadsförsörjningsprogrammet.

Planeringsdirektiv med budget 2014-2016

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 mål 1 under Trygghet, säkerhet & folkhälsa:

Invånare och besökare som känner sig trygga i Halmstad ska öka.

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
kv 2 2014	Samråd	
kv 1 2015	Granskning	
kv 2 2015	Beredning KF	
kv 2 2016	Ny granskning	
kv 3 2016	Antagande	
kv 3 2016	Laga kraft	

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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Allmän platsmark	Teknik- och fritidsförvaltningen

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

C-området behöver avstyckas, men avses även fortsättningsvis vara inom kommunal ägo. Yta för verksamhet kommer att upplåtas via arrende.

Servitut

Detaljplanen medför inget behov att upprätta servitut.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen medför inget behov av att upprätta gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten bekostas av verksamhetsutövaren.

Kommunen bekostar förändringar på torgytan (flytt av befintlig trappa, anläggande av ny trappa samt brygga) som detaljplanen innebär.

Totalt beräknas iordningställandet av de allmänna ytorna kosta 4,25-6,5 Mkr. Det omfattar åtgärder för att säkra kajens stabilitet, flytt av befintlig granittrappa, anläggande av en ny 10 meter bred granittrappa, tillgänglighetsanpassningar samt anläggande av bryggan inklusive därtill hörande nödvändiga åtgärder på kajen.

Anslutningsavgift avseende VA belastar fastigheten enligt VA-taxa och tas i arrendet under en tioårsperiod. Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende markens bärighet, arkeologiska undersökning mm som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av exploatören/verksamhetsutövaren.

Reservationsavtal

Avgifter för upplåtande av mark, ev ombyggnad av fastigheten/mark regleras i avtalet.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Se ovan vad iordningställande av allmänna ytor kostar.

Ersättningsskyldighet

Detaljplanen innehåller inga åtgärder som medför ersättningsskyldighet.

FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING

Vattenverksamhet

Utfyllnad framför kajfronten samt bryggan kräver anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Charlotte Örnbring, Samhällsbyggnadskontoret
- Emma Johansson, Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson, Miljö och hälsoskyddskontoret
- Andreas Häggkvist, Räddningstjänsten
- Gert Hensvig, Räddningstjänsten
- Leif Eriksson, Teknik och fritidsförvaltningen
- Ulf Boberg, Teknik och fritidsförvaltningen
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA

KÄLLOR

- Hallands Konstmuseum, <http://www.hallandskonstmuseum.se/Samlingarna/visa/search/?s=Fisktorget&d=list&t=0>, 2014-02-05

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emil Berger
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 5:1, Fisktorget



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1078 K

Normalt förfarande
Kommunfullmäktige 2016-10-25

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra en permanent året runt- och sommarrestaurang på Fisktorget och samtidigt utveckla Fisktorget som allmän torgyta.

Planområdet ligger centralt i Halmstad, vid Nissan och avgränsas av Hamngatan och Österbro. Planområdet är ca 700 m² stort.

En del av ytan kommer att planläggas med byggrätt för en restaurang med en mindre del handel. Övrig yta kommer planläggas som allmänplatsmark (torg).

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

Stadsplan fastställd 19 februari 1963 gäller för Fisktorget och Hamngatan. Ytorna är reglerade som allmän platsmark. Ytan används idag för en sommarrestaurang med uteservering. På en del av området finns en fiskebod med försäljning av färsk fisk.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I Översiktsplan 2000 markeras Nissans båda stränder som grönstråk viktiga för en sammanhängande struktur.

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 inom planområdet. Närmsta Natura 2000-område är Aleskogen drygt 1 km sydväst om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Ett redan i anspråkstaget område i centrala Halmstad rustas upp och förbättras.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv.		x		x		Området ligger inom riksintresse för friluftslivet samt inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas av detaljplanen. Gällande riksintresset för kulturmiljövården förutsätts tillägget till miljön ske med hänsyn till omgivningen.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Berör inte planområdet
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ett upphävande av strandskyddet för en byggrätt är en förutsättning för planens genomförande. Platsen är dock redan i anspråkstagen för ändamålet och planläggningen ses som en viktig utveckling av staden. Planen kommer även säkerställa allmän plats lämngs Nissan och ökar tillgängligheten och attraktiviteten.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Berör inte planområdet.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Berör inte planområdet.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Berör inte planområdet.
Byggnads- och fornminnen	x			x		Hela stadskärnan betraktas som fast fornlämnning. Påverkan på den kulturhistoriska miljön beror på byggnadens grundläggning.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Tillägget till miljön förutsätts ske med hänsyn till omgivningen.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Detaljplanen påverkar inte naturvärdena och fisket. Den kan istället stärka platsens rekreativa värden.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Detaljplanen bedöms inte medföra ökat buller.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt.
	x				x	<u>Trafik</u> Hamngatan är hårt belastad i dagsläget. Verksamheten kan eventuellt medföra något ökade godstransporter. Detta torde dock inte påverka helhetssituationen ämnvärt.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x		x			Då planområdet ligger vid Nissan finns risk för översvämning vid stormar och höjda vattennivåer. Byggnation på platsen förutsätter en utformning som är översvämningsbar samt tål de starka strömmar som kan uppstå när stora mängder vatten ska rinna undan.
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända markföroreningar i området. Risken för markföroreningar inom planområdet bedöms som liten.
Landskapsbild/stadsbild	x		x			Detaljplanen innebär en utveckling av en mycket central plats i staden, utformningen är därför viktigt. Detta är dock inte en fråga som kommer att regleras i detaljplanen. Diskussionen bör istället föras i samband med hanteringen av bygglov.

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 försämra luftkvaliteten då genomförandet av planen inte bedöms medföra ökad trafik i nämnvärd omfattning.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. Förändringen i trafikhänsyn orsakade av planens genomförande bedöms bli marginell.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan. Verksamheten kommer att anslutas till kommunalt VA. Byggnaden samt anslutningar till avloppsledningarna måste utformas med hänsyn till översvämningens risk. Då planområdet redan är hårdgjort idag kommer ett genomförande av detaljplanen inte att öka mängden dagvatten. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- God bebyggd miljö	Planens genomförande medför ett bättre utnyttjande av en redan ianspråktagen plats. Ökad verksamhet dygnet runt höjer platsens attraktivitet och ökar tryggheten.

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	<u>Strandskydd</u>: I gällande detaljplan finns inget strandskydd. Strandskyddet återinträder då en ny detaljplan upprättas. Då marken redan är ianspråkstagen bedöms omfattningen av ett upphävande av strandskyddet vara liten. <u>Översvämning</u>: En översvämning som förstör byggnaden kan leda till stora ekonomiska förluster. Risken för människors liv och hälsa bedöms som liten då planen medger verksamhet, inte bostäder. Även konsekvenserna för miljön bedöms som små då miljöfarliga ämnen inte avses hanteras eller förvaras på platsen. <u>Stadsbild</u>: Planområdet ligger centralt i Halmstad. Ett tillägg i stadsmiljön innebär en stor förändring. Med en noggran arkitektonisk utformning kan en ny byggnad på platsen bli ett positivt tillägg i stadsmiljön.
Effekternas sannolikhet	<u>Strandskydd</u>: Ett upphävande av strandskyddet är en förutsättning för planens genomförande. <u>Översvämningar</u>: Översvämningar i samband med stormar är redan idag ett problem. Enligt den översiktliga översvämningskartering Räddningsverket tagit fram för Nissan påverkas Fisktorget av 100-års flöde samt delvis av förväntat vattenstånd pga klimatförändringar år 2100. Att området kommer att svämmas över är därför mycket sannolikt. <u>Stadsbild</u>: En ny byggnad på platsen kommer med stor sannolikhet påverka stadsbilden.
Effekternas betydelse och komplexitet	<u>Strandskydd</u>: Då det i gällande detaljplan inte finns något strandskydd och då platsen redan är i anspråkstagen för restaurangverksamhet kommer förändringen i praktiken att bli mycket liten. Allmänheten kommer troligtvis inte uppleva någon förändring. <u>Översvämningar</u>: Översvämningsproblematiken är komplex och betydelsefull. En översvämning kan medföra stora skador på en byggnad vilket medför att om det alls ska vara möjligt att bygga på platsen måste byggnaden uppföras på ett sådant sätt att den tål att svämmas över. <u>Stadsbild</u>: Förändringar av stadsbilden påverkar alla som vistas i Halmstads centrum. Med god utformning kan tillägget till stadsmiljön bli ett positivt tillskott.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	<u>Strandskydd</u>: Strandskyddet förblir upphävt till dess att en ny detaljplan upprättas eller beslut fattas om återinförande av strandskyddet. <u>Översvämningar</u>: Översvämningar i samband med stormar är ett återkommande problem. Klimatförändringarna förväntas medföra ökad nederbörd samt mer frekventa skyfall med mer nederbörd framförallt på vintern. Halmstad är också särskilt utsatt för höga vattennivåer i extrema väder- och vindsituationer på grund av läget vid Laholmsbukten. Svårast blir situationen då det är höga vattenflöden i Nissan samtidigt som vinden pressar in havet i Laholmsbukten. <u>Stadsbild</u>: Förändringen av stadsbilden måste ses som permanent då avsikten är att byggnaden ska stå länge. Om byggnaden skulle tas bort kan platsen återställas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sabina Andersson
- Ellinor Tjernström
- Sven-Olof Nilsson
- Per-Anders Olsson

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, utställningshandling 2013-11-26, Samhällsbyggnadskontoret Halmstads kommun
- Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Halland län, 2012-05-24, WSP

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emma Johansson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 5:1, Fisktorget



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1078 K

Normalt förfarande, KS 2013/0359
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-09-06

REDOGÖRELSE

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-04-15 § 90 genomförts under tiden 25 april - 28 maj 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i samrådsredogörelsen, som godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 278.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kajens bärighet
- Översvämningsrisken
- Byggnadens utformning
- Tillgänglighet
- Arkeologisk undersökning
- Flytt av befintlig stentrappa
- Markanvändning

Följande förändringar gjordes efter samrådet:

- Bestämmelsen för handel preciserades på plankartan.
- Bestämmelse om utformning infördes på plankartan.
- Planhandlingarna kompletterades med information om att det kan komma att krävas tillstånd för vattenverksamhet.
- Bestämmelser om byggnadens utbredning på marken, höjd och utformning arbetades om.
- Utbredning av vattenområde som får överbyggas med bryggor förändrades.
- X-området togs bort.
- Kompletterande utredning: Rapport dyarundersökning, *MTE*, 2014-04-29
- Kompletterande utredning: Statusbedömning av Fiskekajen i Halmstad med avseende på eventuell ökad vertikalbelastning, *COWI*, 2014-07-02
- Kompletterande utredning: PM Utvärdering av kajärgärder, *Port Engineering*, 2014-07-11
- Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet har angets.

GRANSKNING 1

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 278 genomförts under tiden 19 december 2014 - 30 januari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Kulturförvaltningen
- Handikapprådet
- Teknik- och Fritidsförvaltningen
- HB Söder Fisk

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Kajens bärighet / Markens stabilitet
- Platsens historia och tradition med fiskehandel
- Tillgänglighet
- Allmänhetens tillgång till platsen
- Byggnadernas storlek
- Utformning av byggnad och mark

Planförslaget bereddes sedan av kommunstyrelsen och var uppe för beslut i kommunfullmäktige 2015-06-16 §74 där beslut blev att inte anta detaljplaneförslaget.

Kommunstyrelsen beslutade 1 mars 2016 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett nytt granskningsförslag där byggnadshöjden sänkts.

GRANSKNING 2

En ny granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-04-12 § 95 genomförts under tiden 22 april 2016 - 20 maj 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.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE I GRANSKNING 2

Länsstyrelsen finner att planen kan komma att prövas, då de fortsatt menar att de av handlingarna inte kan uttyda om tillräcklig stabilitet kan erhållas inom planområdet. Statens geotekniska institut menar att det inte är säkerställt plantekniskt att nödvändiga åtgärder för att säkerställa kajens stabilitet vidtas samt att åtgärder kan komma att krävas även utanför planområdet. Kommunen anser att som huvudman för den allmänna platsmarken är man ansvarig för att nödvändiga åtgärder vidtas. Kommunen anser att en specifik planbestämmelse är överflödig och ev. för begränsande, istället hänvisas till att dimensionering av åtgärderna ska ske i projekteringen. Detta säkerställer planens långsiktighet då beräkningsgrunderna för sådana åtgärder kan förändras över tid.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Ärendet

Planområdet ligger centralt i Halmstad vid Nissan och avgränsas av Hamngatan och Österbro. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en permanent året runt- och sommarrestaurang på Fisktorget och samtidigt utveckla Fisktorget som allmän torgyta. Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 2014-06-04 (Dnr 402-361 0-14) och granskningsyttrande 2015-01-29 (Dnr 402-9381-14).

Gällande regleringar

I gällande stadsplan från 1963 är området reglerat som allmän platsmark. Området ligger inom riksintresse för friluftslivet samt inom riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet berörs i sin helhet av strandskydd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen anser att planen inte i tillräcklig grad säkerställer att åtgärder vidtas för att säkerställa kajens stabilitet. Det konstateras i planhandlingarna att kajens stabilitet är otillfredställande. Kommunen konstaterar att åtgärder behöver vidtas för att förbättra kajens stabilitet innan nya byggnader kan uppföras. Detta finns beskrivet i planbeskrivningen med det finns inga juridiskt gällande planbestämmelser som säkerställer att åtgärderna verkligen vidtas.

Länsstyrelsen anser att tydligare reglering krävs i detaljplanen för att säkerställa att åtgärder vidtas för att öka stabiliteten av kajen. En olycka om kajen brister kan få mycket allvarliga konsekvenser. Enligt 4 kap 14 § PBL får en kommun bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att skydds- eller säkerhetsåtgärder har vidtagits. Länsstyrelsen anser att ett sådant villkor vore lämpligt att införa som en planbestämmelse.

Kommentar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket framgår av plankartan, och är därefter ansvarig att kajen är stabil. Pengar för upprustning av kajen finnas avsatta vilket framgår i planhandlingarna. Kommunen anser att en specifik planbestämmelse är överflödig och ev. för begränsande.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Bakgrund

Statens geotekniska institut, SGI, har av Halmstads kommun erhållit rubricerat planförslag med önskemål om yttrande. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en permanent året runt- och sommarrestaurang på Fisktorget och utveckla Fisktorget som allmän torgyta.

SGI har tidigare, 2014-05-19 och 2015-01-28, lämnat yttranden i detta ärende. I vårt senaste yttrande framförde vi bl.a. *"Sammanfattningsvis kan vi konstatera att det krävs särskilda förstärkningsåtgärder för att planförslaget ska kunna genomföras. Redovisade åtgärder får ses som principiella förslag. Vi anser att åtgärder som gäller hälsa och säkerhet tydligt bör klarläggas i planskedet vad gäller behov och omfattning och att dessa åtgärder tydligt bör säkerställas i planhandlingarna. Vi rekommenderar därför kompletteringar härvidlag. Noteras bör att delar av de nu föreslagna åtgärderna (utfyllnad i Nissan) ska utföras utanför planområdet och att de dessutom kan komma att kräva särskild tillåtlighet. Vi ställer oss därför frågande till om dessa åtgärder kan förskrivas i planen på redovisat sätt."*

Underlag (nytt underlag utöver det som legat till grund för våra tidigare yttranden)

- Planbeskrivning, granskningshandling 2 daterad 2016-04-12
- Plan- och illustrationskarta, granskningshandling 2 daterad 2016-04-12
- Granskningsutlåtande daterad 2015-04-28

Synpunkter

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred och erosion. Frageställningar om grundläggning, markmiljö inklusive markradon ingår inte.

Vi noterar nu att det anges följande i planbeskrivningen: *"Åtgärder måste göras för att förbättra kajens stabilitet innan nya byggnader kan uppföras. Förstärkningsåtgärder av kajen ska ske i den omfattning att kajen får en lika lång livslängd som byggnaderna"*. Vi kan konstatera att det finns tekniska lösningar med känd och beprövad teknik för att säkra området. Vi vill dock väcka frågan om det plantekniskt är tillräckligt att säkerställa säkerhetsåtgärder med en allmän skrivning enbart i planbeskrivningen om att nödvändiga åtgärder ska genomföras. Vi vill särskilt framhålla att nödvändiga åtgärder kan komma att krävas utanför planområdet och att särskilt tillstånd dessutom kan krävas för åtgärder i Nissan. Vidare anser vi att formuleringen "livslängd" är vag när det gäller säkerhetsfrågor. Vi förutsätter att åtgärderna dimensioneras och utförs så att tillfredställande säkerhet för nyexploatering erhålls under hela "livslängden".

Då grava brister på kajkonstruktionen har konstaterats vill vi framhålla att åtgärder är angelägna även om planförslaget inte genomförs och nyexploatering inte kommer till stånd. Vidare bedömer vi att särskild kontroll av området är angelägen under tiden fram till att nödvändig förstärkning har genomförts.

Avslutningsvis vill vi på nytt rikta uppmärksamhet på frågan om stabilitet och säkerhet för angränsande och övriga kajsträckor längs Nissan även om denna fråga inte är kopplad till det nu aktuella planförslaget, jfr yttrandet daterat 2015-01-28.

Kommentar

Se svar till Länsstyrelsen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

(daterat 2016-05-20)

Det finns möjligheter att ansluta till befintliga fjärrvärme- och fjärrkyla ledningar i Hamngatan under förutsättning att arkeologi och kajkonstruktioner tillåter detta.

I övrigt inga fler synpunkter

Kommentar

Synpunkten noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstads Näringslivs AB
- Laholmsbuktens VA
- Kulturförvaltningen
- TeliaSonera Skanova Access
- Räddningstjänsten
- Kommunala handikapprådet
- Byggnadsnämnden
- Destination Halmstad

HALMSTADS NÄRINGSLIVS AB (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-05-13)

Halmstads Näringslivs AB ser positivt på att fler entreprenörer kan bedriva åretruntverksamhet i city. Ett av målen för Halmstads Näringslivs AB är fler och växande företag och vi bedömer att aktuell detaljplan kan bidra till det målet och göra centrum till en än mer attraktiv plats.

Från bolagets sida är det önskvärt att denna typ av planförslag alltid innehåller en bedömning av näringslivsutvecklingen i Halmstad kommun.

Kommentar

Synpunkten noteras.

LAHOLMSBUKTENS VA (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-04-24)

Laholmsbuktens VA har ingen erinran mot detaljplanen. Detta då Laholmsbuktens VA vid tidigare granskningsyttrande inte haft någon erinra mot detaljplanen, samt att ändringen av nockhöjd inte påverkar VA-relaterade frågor.

Kommentar

Detta noteras.

KULTURFÖRVALTNINGEN (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-05-10)

Kulturförvaltningen är positiva till det nya förslaget, då tidigare synpunkter på detaljplanen har tillgodosetts.

Kommentar

Detta noteras.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-05-24)

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte enligt ritningen av rubricerat planförslag. Men bidrar ändå med en karta så Ni ser vart våra ledningar går och så NI kan se om de kommer i konflikt med ev planerad bebyggelse.

Vi har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Kommentar

Kommunens bedömning är den samma, att ledningarna inte kommer i konflikt med planerad bebyggelse.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-05-19)

Räddningstjänsten har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar

Detta noteras.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-04-27)

Kommunala Handikapprådet har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar

Detta noteras.

BYGGNADSNÄMNDEN (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-06-03)

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget och har inget att erinra.

Kommentar

Detta noteras.

DESTINATION HALMSTAD (UTAN ERINRAN)

(daterat 2016-06-07)

Styrelsen för Destination Halmstad AB har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

Destination Halmstad AB ser positivt på att fler entreprenören kan bedriva åretruntverksamhet i city.

Detta bidrar till en mer attraktiv stad för både halmstadbor och besökare.

Kommentar

Kommunen delar Destination Halmstads bedömning.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under granskning 2.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Inga övriga synpunkter har inkommit under granskning 2.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Planbestämmelse ang. säkerställande av kajens stabilitet. Kommunen anser att en specifik planbestämmelse är överflödig och ev. för begränsande, istället hänvisas till att dimensionering av åtgärderna ska ske i projekteringen.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I GRANSKNING 1

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Halmstad 5:1	HB Söders fisk	c/o Stig Nilsson, Fiskaregatan 1d, 302 90 Halmstad

SAKÄGARE, SOM YTTRAT SIG I SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Klingberget 6	Fastighets AB Klingberget 6 i Halmstad	Box 171, 301 05 Halmstad
Halmstad 5:1	HB Söders fisk	c/o Stig Nilsson, Fiskaregatan 1d, 302 90 Halmstad
Klingberget 6	Caffe & Co AB	Hamngatan 11, 302 41 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emil Berger
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

HALMSTAD 5:1, Fisktorget



Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1078 K

Normalt förfarande, KS 2013/0359
Samhällsbyggnadskontoret 2014-11-21

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-04-15 § 90 genomförts under tiden 25 april - 28 maj 2014. 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 14 berörda remissinstanser. Följande 10 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Statens geotekniska institut
- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Räddningstjänsten
- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Halmstads Energi och Miljö
- Länsstyrelsen
- Handikapprådet
- Teknik- och Fritidsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kajens bärighet
- Översvämningsrisken
- Byggnadens utformning
- Tillgänglighet
- Arkeologisk undersökning
- Flytt av befintlig stentrappa
- Markanvändning

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Bestämmelsen för handel preciseras och bestämmelse om utformning införs på plankartan. Planhandlingarna kompletteras med information om att det kan komma att krävas tillstånd för vattenverksamhet. Bestämmelser om byggnadens utbredning på marken, höjd och utformning arbetas om och x-området tas bort.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Strandskydd

Kommunen har bedömt att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 18§ c punkt 1 föreligger. Länsstyrelsen är enig i bedömningen för marken men anser inte att vattenområdet är ianspråktaget. Strandskyddet bör inte upphävas för vattenområdet. Utformningen av planområdet bör inte förhindra allmänheten från att passera. Den detaljerade utformningen bör inte regleras i en detaljplan, men kommunen kan i egenskap av fastighetsägare ha större inflytande över utformningen.

Arkeologi

Byggnation kommer att ske inom fornlämning Raä Halmstad 44: 1, stadslager. Byggnadens utformning och omfattning av kommande markarbeten avgör huruvida insats är nödvändig eller inte.

Markanvändning

Enligt planförslaget får viss handel förekomma. Vad som avses måste preciseras, är det en begränsning av hur stor ytan får vara eller är det bara viss typ av handel?

Det är oklart hur möjligheterna är att t ex upplåta mark för uteservering på vattenområde på det sätt som är möjligt för allmän plats. Kommunen kan överväga att låta ytan bli allmän plats och ange att ytan inte får fyllas utan ska vara överbyggt vatten.

Prickmark brukar normalt användas som en egenskapsbestämmelse för kvartersmark. Kanske kan de begränsningar som avses anges som en utformning av allmänna platser.

Tillgänglighet till byggnaderna

På grund av alla olika marknivåer och det mycket begränsade utrymmet är möjligheten för full tillgänglighet begränsad. Kommunen bör i handlingarna visa sektioner med exempel på hur det kan lösas.

Vattenverksamhet

Beroende på utformning av W1-området kan det krävas anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Fortsatt fiskförsäljning

Platsen har en historisk funktion för fiskförsäljning och detaljplanen bör medge att sådan verksamhet även fortsatt kan bedrivas.

Miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte väntas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Strandskydd

Kommunen anser att bryggan är viktig för detaljplanens syfte att göra Fisktorget mer tillgängligt för allmänheten samtidigt som en permanent restaurangverksamhet möjliggörs. Därför anser kommunen att strandskyddet för vattenytan bör upphävas samtidigt som för torgytan för att säkerställa att planen kan genomföras i sin helhet.

Markanvändning

Bestämmelsen för handel preciseras.

Tillgänglighet

Tillgängligheten säkerställs i samband med bygglovets då detaljerade bygglovhandlingar presenteras. Byggnaden ska ha full tillgänglighet.

Vattenverksamhet

Planhandlingarna kompletteras med information om att det kan komma att krävas tillstånd för vattenverksamhet.

Fiskförsäljning

Utrymme för fortsatt fiskförsäljning finns inom användningsbestämmelsen som tillåter handel.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Kajens bärighet

Markens lämplighet m.h.t de geotekniska säkerhetsfrågorana (ras/skred/erosion) har inte klarlagts. Det anges dock i planbeskrivningen att en undersökning för att fastställa kajens konstruktion och stabilitet pågår. Vi vill framhålla vikten av att en sådan utredning utförs i planskedet. Förutom kajens och området konstruktion, status och stabilitet för såväl befintliga förhållanden som för planerad ny markanvändning och utbyggnad rekommenderar vi att erosionsförhållandena klarläggs. Utredningarna bör inkludera angränsande områden som genom omgivningspåverkan kan påverka planområdet. Eventuella nödvändiga åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet och långsiktig hållbarhet bör tydligt redovisas och säkerställas i planen på lämpligt sätt. Krävs skyddsåtgärder i vattenområdet, tex. erosionsskydd, kan sådana åtgärder komma att kräva särskilt tillstånd.

Översvämning

Vi noterar att det finns översvämningsrisker i området och att en planbestämmelse införts som anger att skyddsåtgärder ska vidtas så att byggnader inte skadas av översvämmande vatten upp till nivån +3,5. Vi finner detta vara angeläget men har inget underlag får att värdera om skyddsnivån är tillräcklig i ett långsiktigt perspektiv.

Kommentar

Kajens bärighet

Detaljplanens genomförande förutsätter åtgärder för att säkerställa kajens bärighet. Utredningen om kajens bärighet bilägges granskningshandlingarna. En utfyllnad framför kajfronten för att säkerställa kajens bärighet förses med erosionsskydd. Ny bebyggelse ska grundläggas genom pålning.

Översvämning

Nivån +3,5 meter är satt utifrån Länsstyrelsens Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län. Utgångspunkten är extremnivåerna med en pålagd climateffekt för år 2100.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positiva till planförslaget men poängterar samtidigt att tillgänglighetskraven ska uppfyllas. I aktuellt läge måste dessa klaras av invändigt. Byggrätten är mycket liten varför det kommer att bli svårt att klara tillgänglighetskraven samtidigt som man får tillräckliga ytor till de funktioner som är tänkta att inrymmas i lokalerna. Byggnadskontoret menar därför att det bör vara möjligt att öka byggrätten i de övre planen – den utkragande byggnadsdelen blir på så sätt större/djupare. Hur långt denna del kan kraga ut bör studeras närmare för att utrymmet inunder ska bli solbelyst och upplevas som harmoniskt att vistas under. Byggnadskontoret vill också påpeka att det i planhandlingarna står att denna byggnadsdel skjuter ut 1,5 m medan på plankartan uppgår måttet till 1,2 m.

Kommentar

Byggnadens utformning justeras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Översvämning

Det finns en relativt stor sannolikhet för att området översvämmas. Därför bör följande beaktas för framtida byggnader och området i övrigt:

- Att ras inte sker på grund av översvämning.
- Att material inte transporteras från området och bidrar till uppdämning av Nissan nedströms.

Kajens bärrighet

Kajens hållfasthet för övrigt kontrolleras. Detta för att säkerställa vilka byggnadstekniska åtgärder som krävs för att kajen ska klara spänningarna som uppstår på grund av en byggnad under dess livslängd.

Kommentar

Översvämning

Utredningen av kajens bärrighet tyder inte på rasrisk kopplad till översvämning. Byggnader ska uppföras på ett sådant sätt att de tål översvämning. Det ankommer på verksamhetsutövaren att säkerställa att löst material inte förvaras på kajen.

Kajens bärrighet

Se svar till Statens Geotekniska Institut.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Fastighetsrättsliga frågor

Det bör upprättas ett avtalsservitut mellan kommunens båda fastigheter gällande x-området som avsatts i planen för att trygga denna rätt. I genomförandebeskrivningen står att inget servitut behöver tillskapas.

Kommentar

Fastigheten avses inte säljas utan kommer att upplåtas genom arrende. Byggnadens utformning har setts över och x-området är inte längre aktuellt och tas därför bort ur planen.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Det finns möjligheter att ansluta till befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i Hamngatan under förutsättning att arkeologi och kajkonstruktioner tillåter detta.

Kommentar

Informationen noteras

KULTURNÄMNDEN

En bit in från Nissan ligger en tegelkaj byggd på 1500-talet. Denna bedöms ligga utanför planområdet och bör därför inte påverkas av planläggningen enligt planen. Påverkan på den kulturhistoriska miljön beror i huvudsak på byggnadens grundläggning. En arkeologisk undersökning bör göras i samband med projekteringen av nya byggnader inom planområdet.

Kommentar

Grundläggning föreslås göras genom pålning. Kontakt har tagits med länsstyrelsen efter samrådet. Länsstyrelsens bedömning är att en arkeologisk utredning inte är nödvändig men att det kan vara aktuellt med schaktningsövervakning i samband med byggnation.

HANDIKAPPRÅDET

Kommunala handikapprådet kräver full tillgänglighet och säkerhet i området. Kommunala handikapprådet förutsätter att byggnaden förses med hiss för att göra både torget och utsiktsvåningen tillgängliga.

Kommentar

Gällande tillgänglighet till byggnaderna se svar till länsstyrelsen. Torgytan är idag tillgänglig via ramp från söder och kommer även att vara så i framtiden. Byggnader och anläggningar ska följa Svensk byggnorm och planeringsdirektivet.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kajens bärighet

Den pågående undersökningen av kajens status måste med säkerhet redovisa vilka krav som ställs på grundläggningen av den planerade anläggningen och vilka eventuella förstärkningar av kajen som är erforderliga.

Säkerhet

Säkerheten i anslutning till kajkant med räcken etc. är också angelägna att beakta om planerad torgyta skall bli mer publik

Kommentar

Se svar till Statens Geotekniska Institut gällande kajens bärighet.

Räcken etc är inte en fråga som regleras i detaljplanen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Denna typ av planförslag tydligare bör visualiseras med skisser, ideförslag och text. De nya byggnadshöjder mm som föreslås innebär ju en stor inverkan på gatubilden och påverkar vyerna mot Nissan. Vad innebär detta för siktlinjer, skuggbildning etc?

Utformningen av bebyggelsen är självklart viktig. I planförslaget lämnas dock i princip inga riktlinjer för detta. Att den ska förhålla sig till den omkringliggande bebyggelsen säger inte så mycket. Platsen har ju därtill sin egna karaktär och tradition med bodförsäljning, som kanske också bör vara en utgångspunkt för en omgestaltning. Ur denna synvinkel skulle till exempel träfasader kunna förordas.

Som planbeskrivningen nämner är planområdet fast fornlämning varför markingrepp troligen kräver länsstyrelsens tillstånd.

Kommentar

Mer detaljerade skisser presenteras i samband med bygglovansökan. I detaljplanen preciseras utformningskraven genom planbestämmelse samt en mer ingående beskrivning av gestaltungsidéerna i planbeskrivningen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Destination Halmstad
- Laholmsbuktens VA

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

KLINGBERGET 6, FASTIGHETS AB KLINGBERGET 6 I HALMSTAD

Klingberget 6 i Halmstad vill ha en begränsning på två (2) våningar, max +9,5 m nockhöjd, för del av Hamngatan som sträcker sig från Brogatan och fram till nerfart till parkeringsgaraget. För del av Hamngatan som sträcker sig från nerfart till parkeringsgaraget och fram till korsningen Hamngatan/Kyrkogatan kan fastighetsägaren tänka sig en förhöjd del, max +11,0 m nockhöjd.

Kommentar

Utsiktstvåningen tas bort och nockhöjden sätts till max +10 m för hela byggnaden närmast Österbro. För byggnaden i planområdets södra del kan inte tillgängligheten lösas till mer än en våning som angörs från kajen.

HALMSTAD 5:1, HB SÖDERS FISK

Fisktorget avsattes i början av 1900-talet för Halmstads yrkesfiskare att sälja sin fisk. Med nuvarande utformning av planförslag finns inga möjligheter för framtida yrkesfiskare att avyttra sin fisk.

Planförslaget med bland annat flytt av trappan och stenpollarna i gatuplan, (är detta verkligen tillåtet då både trappan och stenpollarna är från år 1849 "kulturminne"?) innebär att vi inte kan bedriva vår verksamhet på nuvarande plats vilket vi gjort i 30 år.

En restaurangbyggnad ca 12 m hög från kajplan passar definitivt inte in i denna stadsmiljö.

Vi protesterar därför mot detta planförslag. Dessutom har vi inte fått medverka till utformningen av förslaget, vi har fått ta del av det via media och kunder!!! Har inte heller blivit kallade till samråd, även detta fick vi reda på via en kund!!! Då "Fiskkaféet" fick sitt tidsbegränsade bygglov var vi heller inte kallade till samrådsmöte. Hur kan detta missas?

En utökad restaurangverksamhet stämmer inte överens med Socialstyrelsens intentioner om att minska alkoholkonsumtionen.

Vi anser att hela projektet hör hemma i papperskorgen.

Kommentar

Möjlighet för handel finns i planförslaget, denna kan nyttjas för fiskförsäljning.

Avsikten är att så många pollare som möjligt ska stå kvar. Stentrappan kommer att finnas kvar på torget men i ett nytt läge.

Nockhöjden sänks till max +10,0 m.

Planhandlingar har skickats till den adress som fanns angiven i registren, denna har tyvärr visat sig vara felaktig. Detta är korrigerat.

KLINGBERGET 6, CAFFE & CO AB

Vi är positiva till en upprustning och satsning på att göra en permanent året runt- och sommarrestaurang på Fisketorget.

Tycker dock att byggnaden är planerad för hög, det kommer att ta bort den vackra utsikten över Österskans bron och stadsbiblioteket som vi har idag från "vår del" av Hamngatan.

Den vackra stentrappan tycker jag inte heller ska flyttas, den har funnits där i så många år och har ett historiskt värde.

Kommentar

Nockhöjden sänks till max +10,0 m.

Stentrappan kommer att finnas kvar på torget men flyttas närmare Österbro för att på ett bättre sätt kunna nyttja torgets norra del och tydligare knyta samman platsen med befintliga rörelsestråk. Tryggheten ökar då en återvändsgränd byggs bort.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- Vad ska den lilla byggnaden användas till?
- Vad innebär handel?
- Med stigande havsnivå är det tveksamt om man klarar utskjutande ”balkong”.
- Hur tänker man med trafiken, finns några planer på förändringar?
- Varför flytta trappan?
- Fiskförsälningen vill vara kvar där de är och planlägga befintlig bod för handel.
- Kommer vatten och avlopp anslutas?
- Vem ska bekosta bygget?
- Trevligt man vänder staden mot Nissan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Länsstyrelsen anser att strandskyddet inte bör upphävas för vattenområdet.
- Mer detaljerade skisser som visar hur tillgängligheten inuti byggnaden löses samt byggnadernas utformning presenteras först i samband med bygglov.
- Räcken mot Nissan är inte en fråga som regleras i detaljplanen.
- Flytt av stentrappan ifrågasätts av verksamhetsutövare i området men ses av kommunen som en positiv förändring för platsens ur en trygghets aspekt och är en förutsättning för en utveckling av platsen.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Klingberget 6	Fastighets AB Klingberget 6 i Halmstad	Box 171, 301 05 Halmstad
Halmstad 5:1	HB Söders fisk	c/o Stig Nilsson, Fiskaregatan 18, 302 90 Halmstad
Klingberget 6	Caffe & Co AB	Hamngatan 11, 302 41 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Emma Johansson
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-11-25

Dnr KS 2013/00359

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 oktober 2016, § 109 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av HALMSTAD 5:1, Fisktorget, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1078 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 28 oktober 2016.

Länsstyrelsen har den 15 november 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 23 november 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 25 november 2016.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SHBK Plan och Mex

Fastighetskontoret, diarium

Teknik- och fritidsförvaltningen, diarium

LBVA, diarium

Johanna Norström, Mat tillsammans i Halland AB, Enslövsvägen 10B, 302 65 Halmstad

kurt.westerlund@tradesweden.se , kurt.westerlund@telia.com