

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

BARONEN 2, 3 OCH 4



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/8

Standardförfarande, KS 2018/00672
Antagen av kommunstyrelsen 2023-06-20
Laga kraft 2024-10-14

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
16	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
29	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Framsidan. Illustration Fredblad Arkitekter.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Miljöteknisk undersökning avseende klorerade lösningsmedel, 2019-06-13, Relement.
- Rapport trafikbulerutredning rapportnummer 2-4, 2019-05-20 rev. 2019-10-17, Brekke & Strand.
- Geoteknisk utredning och Markteknisk utredningsrapport (MUR) 2019-04-25, ÅF.
- Bebyggelseantikvarisk utredning, Rapport 2019:18. Kulturmiljö Halland.
- Baron 3 och 4-solstudier, 2020-04-30. Fredblad Arkitekter. rev. 2021-11-02
- Kompletterande solstudie, 2023-05-03, Fredblad Arkitekter.
- Kompletterande grundvattenprovtagning vid en f.d. kemtvätt, Baron 2, 2021-10-20, Relement.
- Dagvattenutredning, 2021-10-25, Sweco.

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas en planbeskrivning. Den ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bostäder och centrumfunktioner i Halmstads centrum. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nya bostäder och centrumfunktioner i fem respektive tre våningar inom fastigheterna Baron 3 och 4. Användningen "Centrum" tillåts för en blandning av verksamheter. Dessa kan till exempel vara lättare form av vård, handel eller föreningslokaler.

Befintliga byggnader på Baron 2 och 4 är bevarandevärda. Detaljplanen säkerställer ett bevarande

av deras kulturhistoriska värden genom att införa ett rivnings- och förvanskningförbud (r och q) samt k för varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen möjliggör också att vindslägenheter på fastigheten Baronen 2 kan prövas som ett bygglovsärende då planförslaget inte reglerar till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas.

Under byggnaden planeras ett underjordiskt garage med infart från Stenvinkelsgatan.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2017-05-23 §132 (KS 2017/00152) gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheten till ny bebyggelse för bostäder i kv. Baronen 3 och 4 längs Stenvinkelsgatan i centrala Halmstad. Beslutet är taget med reservation för olika delars slutliga byggnadshöjd och antal våningar.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2019-02-26 §15 (KS 2018/00773) gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i samma detaljplan pröva vindsinredning på fastigheten Baronen 2.

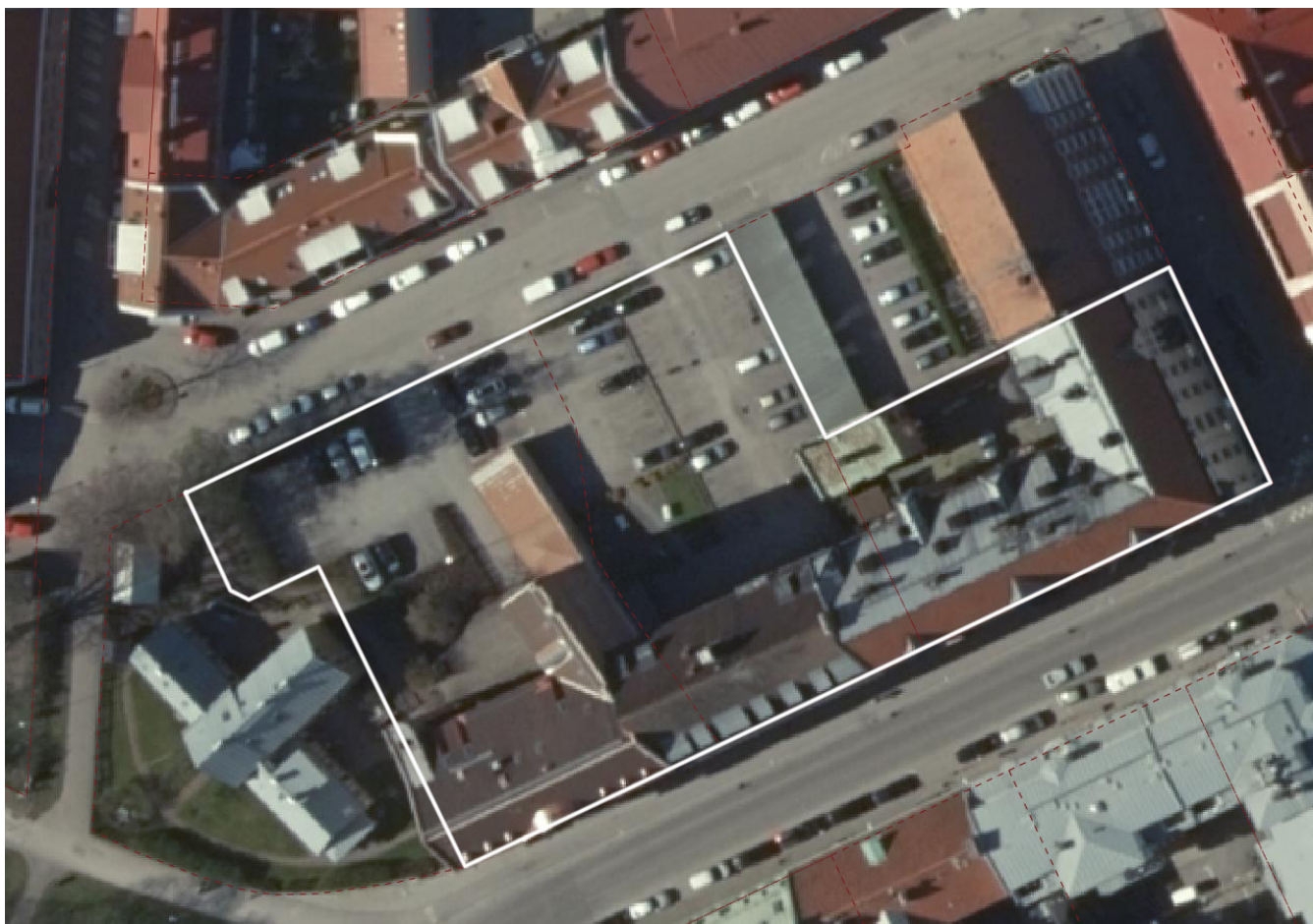


Bild 1. Planområdet, Baronen 2, 3 och 4.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Stenvinkelsgatan och i söder av Brogatan. I väster gränsar planområdet till fastigheten Baronen 5 med "Gula villan" (Sköldska huset), och i öster till Hvitfeldtsgatan. Planområdet omfattar cirka 4 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Baronen 2, 3 och 4 är i privat ägo.

MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö:

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

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

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

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

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt God bebyggd miljö.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna. I stället för en miljökonsekvensbeskrivning har riktade utredningar utförts.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan "Framtidsplan 2050" (laga kraft 2022-08-12) har inga nya bostadsområden pekats ut då detta istället kommer att redovisas i FÖP centrum, där hela områdets utveckling kommer att redovisas. Däremot gäller planeringsinriktningen att "förtätning kan tillkomma på outnyttjade ytor, parkeringsytor och lågt bebyggda ytor. Trots en redan hög täthet kan lucktomter bebyggas och befintliga hus utökas med ytterligare våningar." Ur detta anseende är planförslaget förenligt med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett område för centrumutveckling. Området beräknas rymma ungefär 3 200 nya bostäder. Inom centrumutvecklingsområdet tillåts en högre och tätare bebyggelse än resten av staden. Bebyggelse kan tillkomma både på lucktomter och som förtätning.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller för Baronen 3 och del av Baronen 4, 1380K-P815, laga kraft 1992-06-04. Planbestämmelsen reglerar: område för bostäder, barnstugelokaler samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även handel och kontor. Planen tillåter två byggrätter mot Stenvinkelsgatan med hus i 2 våningar och en högsta byggnadshöjd på 7 meter. I denna plan redovisas till exempel ett avstånd från fasadliv till Stenvinkelsgatan vid kvarteret Baronen. I planen återfinns även en passage från gatan genom bebyggelsen till gården. I gällande plan är befintlig byggnad på Baronen 4 skyddad med q-bestämmelse.

Inom området gäller för del av Baronen 4, 1380K-E103, laga kraft 1995-01-12.

Inom området gäller för Baronen 2, 1380K-P381 (stadsplan), laga kraft 1962-10-13. I gällande detaljplan är berörda fastigheten planlagd för bostads- och handelsändamål i 5 våningar. I denna plan finns bestämmelsen: "Vind utöver angivet våningsantal får ej inredas". Planen innebär inget skydd mot rivning och förvanskning eller varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Kulturmiljöprogram för Halmstads stad

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2020-2026

Plan för energi och klimat

Centrumutvecklingsprogram

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planområdet ligger inom påverkansområde för flygplats och väderradar.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdets markytor utgörs till största delen av hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser.

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

På intilliggande fastigheten Baronen 5, står en blodbok som bedöms vara skyddsvärd, även ur kultur- miljösynpunkt. Eftersom det skyddsvärda trädet ligger utanför planområdet och kan ej skyddas i denna detaljplan, införs en planbestämmelse som reglerar byggnadens placering från gräns till Baronen 5.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Geoteknisk utredning med markteknisk undersökningsrapport är genomförd och visar att grundvattenytan ligger relativt lågt i området, samt att sättnings- och stabilitetsförhållandena är gynnsamma och att området ska betraktas som ett normalriskområde vad gäller radon.

Fornlämningar

På fastigheterna Baronen 3 och 4 finns inte några kända fasta fornlämningar.

Parker och torg

Väster om fastigheten Baronen 5 med Gula villan ligger Fridhemsparken med en lekplats. Öster om och ett kvarter bortom ligger Gunillaparken, även den med en lekplats.

Behov av kompensationsåtgärder

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

BEBYGGELSE

Kvarteret Baronen 2, 3 och 4 ligger centralt i Halmstad. Större delen av planområdet är bebyggt.

Längs Brogatan och Hvitfeltsgatan är kvarteret bebyggt med högre affärs- och hyreshus i 4-6 våningar från olika tidsperioder. Bebyggelsen mot gatan ger en höjdmässigt enhetligt och stadsmässigt uttryck. I kvarterets inre del ligger några lägre gårdsbyggnader.

Kvarterets norra del mot Stenvinkelsgatan är oexploaterat och består idag främst av parkeringsplatser. I väster möter stenstadsbebyggelsen den äldre, mer småskaliga bebyggelsen (Gula villan, en 1700-talslänga i trä).

Kulturmiljöer

I *Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad* från 2019 benämns området som 4.3 Västra Brogatan och Fridhemsparken. Som kulturvärden att beakta nämns värdena nedan. Området 4.3 är större än planområdet.

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Stadsbilden där den kompakta stenstaden möter småskalig bebyggelse och parkmark.
- Ursprungliga material, detaljer och fasadutsmyckning; fönster, portar, balkongräcken m.m.
- Lokaler med skyltfönster i bottenvåningen mot Brogatan.
- Parkens utbredning och växtlighet, särskilt gamla karaktärsträd.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

I Hallands län finns en bebyggelseinventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland år 2006 där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan och bygglagen, 8 kap. 13 § PBL (skydd), eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom 8 kap. 17 § PBL (varsamhet). C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom 8. kap 17 § PBL (varsamhet).

Bebyggelseantikvarisk utredning

En bebyggelseantikvarisk utredning har tagits fram för att kartlägga byggnadernas värden (Kulturmiljö Halland 2019). I den beskrivs en för kvarteret Baronen sammanfattande värdeanalys:

- Det visuella mötet mellan stenstaden och det som tidigare var landsbygd.
- Bebyggelsens skala.

I utredningen står vidare att ”Kvarteret Baronen är ett tydligt exempel på Västra förstads bebyggelseutveckling i ett och samma kvarter”. I sammanhanget nämns ”Gula villan” (Sköldska huset) från tidigt 1800-tal på fastigheten Baronen 5 som ett stadens möte med ”en äldre lantlig bebyggelse”. Byggnaden består av 1-2 våningar, har träfasad och är klassad A i byggnads- och kulturhistoriskt värde. En utförlig beskrivning av området finns även i ”Kulturmiljö för Halmstads stad, Västra förstaden 4.3”. Kulturvärden att beakta är till exempel ”Lokaler med skyltfönster i bottenvåningen mot Brogatan och ”Parkens utbredning och växtlighet, särskilt gamla karaktärsträd”.

Vidare står i Bebyggelseantikvarisk utredning att ”Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och omfattas av plan- och bygglagens generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning”, 8 kap. 13, 17 § PBL. Planläggning ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, 2 kap. 6 § PBL.

Enligt utredningen finns i området två utpekade byggnader med gårdshus av byggnads- och

kulturhistoriskt värde, klass B. Dessa ligger på fastigheterna Baronen 2 och Baronen 4. Byggnaderna ingår i bevarandeplan. Liksom Baronen 5 pekas Baronen 2 och 4 ut som värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Baronen 2

Byggnaden på fastigheten Baronen 2 är ritad av arkitekt Pär Lennart Håkansson 1908. Den ligger i hörnet Brogatan / Hvitfeldsgatan. Byggnaden är uppförd i 5 våningar och i jugendstil. Stilen ansluter till ett klassicistiskt formspråk där gestaltningen av fasaden traditionellt förhåller sig till gaturummet. Mot gårdssidan är byggnaden enklare utformad. På innergården, i gränsen till Baronen 1, finns ett friliggande gårdshus i 2,5 våningar med fasad i rött tegel och med ett brant brutet takfall klätt i röd bandplåt. Huvudbyggnaden och gårdshuset är av högt kulturhistoriskt värde enligt Bebyggelseantikvarisk utredning.

Byggnaden på fastigheten Baronen 2 har i nuvarande plan, 1380K-P381, inga bestämmelser gällande skydd av kulturvärden.



Bild 2. Baronen 2, Brogatan-Hvitfeldtsgratan.



Bild 3. Gården. Gårdshuset till höger i bild.

Baronen 4

Byggnaden på fastigheten Baronen 4 är ritad av stadsarkitekt Sven Gratz 1907. Byggnaden ligger som den sista i kvarteret på Brogatan innan Fridhemsparken tar vid. Den är uppförd i 4 våningar och i "det senare 1800 talets nystilar med drag av jugendstil" (citrat ur Bebyggelseantikvarisk utredning). Liksom Baronen 2 ansluter byggnaden till ett klassicistiskt formspråk och har en enklare utformning mot gårdssidan. På innergården finns ett med huvudbyggnaden sammanbyggt gårdshus i samma höjd och i rött tegel. Som en förlängning av gårdshuset finns en länga i en våning. Huvudbyggnaden och gårdshuset är av högt kulturhistoriskt värde medan längan är av kulturhistoriskt värde enligt Bebyggelseantikvarisk utredning. I utredningen står även att den låga ekonomibyggnaden är delvis ombyggd, men är av miljöskapande värde för kvarteret.

Byggnaden på fastigheten Baronen 4 har i nuvarande plan, 1380K-P815, bestämmelsen q1 "Byggnaden är värdefull enligt 3 kap 12§ PBL. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får ej rivas". Undantagen är den lägre gårdslängan.



Bild 4. Baronen 4 och del av Baronen 5, "Gula villan"



Bild 5. Gårdshus med långa och "Gula villan" till höger.

Baronen 3

Byggnaden på fastigheten Baronen 3 är ritad av arkitekterna Hans och Sven Nygren 1979. Den är uppförd i 5 våningar och i senmodernistisk stil. Byggnaden bedöms inte, enligt Bebyggelseantikvarisk utredning framtagen av Kulturmiljö Halland som särskilt kulturhistoriskt värdefull.



Bild 6. Baronen 3, från Brogatan



Bild 7. Inlast från gård.

Husen i kvarteret innehåller bostäder och i markplan verksamheter samt butiker. I källaren till byggnaden på Baronen 3 finns ett skyddsrum med plats för 60 personer och med skyddsrumnummer 109184-8.

Samhällsservice

Förskola.

Den närmaste finns på Åkersgränd 1, fristående Fridhems montessoriförskola. Kommunal förskola i närheten är Dragonens förskola på Apelstamsgatan 2A och Västänvindens förskola på Skånegatan 13. På Karl XI:s väg 4 ligger Babycafé.

Grundskola.

Den närmaste är Brunnsåkerskolan Flygaregatan 2, årskurs 4-9. Brunnsåkerskolan är kommunal liksom Slottsjordsskolan som ligger på Skånegatan och idag har årskurserna F-3 med särskola. F-3

flyttar till tillfälliga lokaler Slottsjord Skepparen efter höstlovet 2023. Slottsjordsskolan blir då helt särskola. Närmaste friskolor är Vittra på Nymansgatan 17, F-9 och Engelska skolan på Kastanjeallén 3, 4-9.

Äldreboende.

Karl XI:s äldrelägenheter finns på Källegatan 3 och Västersols äldrelägenheter finns på Skepparegatan 21.

Service och dagligvaruhandel.

Detta finns längs Brogatan och för övrigt rikligt i centrum.

Sjukvård.

På Brogatan 13 finns Capio Citykliniken och på Köpmansgatan vårdcentralen Hertig Knut som de närmaste. Hallands sjukhus ligger på Lasarettsvägen ca. 1 km norr om planområdet.

Tandvård.

Närmaste tandläkare, Praktikertjänst Tandläkare AB finns på Brogatan 23. Folktandvården City ligger på Skansgatan 1.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Förutom ett väl utbyggt gång- och cykelnät inom planområdet finns det separata gång- och cykelbanor som förbinder området med stadens övergripande nät.

Kollektivtrafik

Området trafikeras via Brogatan av 5 busslinjer. Hållplatser är lokaliserade till Brogatan nära Karl XI:s väg och till Skepparegatan nära Torsgatan. Linjerna trafikerar med 2-3 turer per timme och delvis med nattrafik.

Biltrafik och gator

Planområdet gränsar i norr mot Stenvinkelsgatan. Denna är en dubbelriktad bostadsgata med angöringstrafik till en förskola i kv. Boktryckaren. Från Stenvinkelsgatan angörs även inlast via gården till butiker på Baronen 3. Mot öster gränsar planområdet mot Hvitfeldtsgatan där en port förbinder gården till Baronen 2 med gatan. Denna är en stadsgata med angränsande bostäder och butiker. Mot söder gränsar planområdet till Brogatan, även den en stadsgata och med busstrafik. Brogatan ansluter Österskans över Nissan, Stora torg och fortsätter under Timmermansleden, dock endast för busstrafik. Biltrafik viker av i väster, in på Skepparegatan.

I "Rapport trafikbullerutredning" redovisas indata för trafik enligt följande tabell.

Tabell 1: Trafikdata som använts i beräkningen

Vägnamn	Skyltad hastighet [km/h]	ÅDT Prognosår 2018	Andel tung trafik Prognosår 2040 [%]	ÅDT Prognosår 2040 [st]	Andel tung trafik Prognosår 2040 [%]
Brogatan	30	4 400	15	5 600	15
Hvitfeldtsgatan	30	1 080	3	1 372	3
Skepparegatan	30	2 700	6	3 441	7
Torsgatan	30	1 600	3	2 100	3
Åkersgrand	30	400	3	514	3
Stenvinkelsgatan	30	400	3	514	3
Timmermansleden	60	12 000	10	15 536	11
Järnvägsleden	60	16 000	10	20 714	11

Bild 8. tabell 1, trafikdata hämtad ur "Rapport trafikbullerutredning".

Cykel- och bilparkering

Befintlig bilparkering för Baronen 3 och 4 är gårdsytorna mot Stenvinkelsgatan. Boende förfogar idag över 29 bilparkeringsplatser. Till verksamheterna i markplan står 2 bilparkeringsplatser till förfogande. För cykelparkering finns ingen anvisad plats i planritningarna för byggnaden på Baronen 4. För byggnaden på Baronen 3 finns anvisad plats för cykelparkering i källaren.

För Baronen 2 är den tillhörande gårdsytan parkeringsplats för bilar och cyklar. Den är tillgänglig genom en port mot Hvitfeldtsgatan.

Parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen i KF 2016-12-13 gäller för nybyggnation. Normen för cykel är 4 cykelplatser (cpl) för 4 rum och kök (rok). 3cpl för 3rok. 2,5cpl för 2rok. 2cpl för 1rok.

Normen för parkeringsplatser är 7 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA. Reducering av parkeringstal för bil kan göras med 10% för "God tillgänglighet till kollektivtrafik", dvs. ett högsta avstånd till hållplats på 400 m. Reducering kan även göras med ytterligare 10% utifrån en rad åtgärder enligt "Goda förutsättningar för cykling".

För centrumverksamhet varierar platsbehovet för både cykel och bil och utredning krävs för enskilda fall.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Social hållbarhet

Halmstads kommun har skrivit under den europeiska deklARATIONEN för jämställdhet mellan kvinnor och män (CEMR-deklARATIONEN). För bostäder gäller "Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030". Där står bland annat att områdets socioekonomiska index är 130. Möjligheterna till arbete, service och fritidsaktiviteter är goda i detta centrala läge. Områdets läge innebär även god tillgång till kollektivtrafik. Upplevd trygghet i området bedöms likaså vara god enligt kraven i Plan och bygglagens 1 kap. 1§ och 2 kap. 3§ som bland annat berör jämlikhet.

Störande verksamheter och farligt gods

I och omkring planområdet finns ingen störande verksamhet eller förekomst av farligt gods.

Risk

Markföroreningar

Spår av triklormetan (kloroform) och tetrakloreten (PCE) har uppmätts vid provtagning på Baronen 3. Detta indikerar spår från tidigare läckage av kemptvättsvätska.

Brand

Tillräckligt kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området. Tryck och flöde ska uppfylla krav från publikationer från Svenskt vatten. För flerbostadshus, fler än 4 våningar, krävs ett flöde på 1 200 liter/minut.

Befintligt brandpostnät uppfyller brandvattenförsörjning för Baronen 2, 3 och 4. Det finns 3 brandposter i anslutning till planområdet. Var och en av brandposterna ger en kapacitet upp till 15 l/s. Godtagbar kapacitet uppnås vid uttag av två brandposter samtidigt. Närliggande brandposter inom området uppfyller krav på avstånd.

För lägenheter där utrymning dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon krävs att tänkt räddningsväg har en körbanebredd på minst på 3,5 meter och en fri höjd på minst 4 meter.

Uppställningsplatser för höjdfordon ska tillgodoses och vara utformade med en bredd på minst 5 meter och minst 12 meter lång.

Uppställningsplatser och räddningsvägar ska skyltas upp för att säkerställa ytans ändamål.

Räddningstjänsten bärbara steg kan användas vid utrymning upp till 11 meter vilket motsvarar tre (3) våningar. För byggnader över tre (3) våningar upp till åtta (8) våningar sker utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Saknas tillgänglighet för räddningstjänstens bärbara stegar eller höjdfordon krävs att utrymning säkerställs genom byggnadstekniskt brandskydd exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

I kurvor som utgörs av räddningsväg till innergård bör den inre radien vara minst 7,0 meter samt ha sådan breddökning och hinderfritt område före, efter och genom kurvan att höjdfordon kan framföras.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning avseende ljudnivåer på fastigheter Baronen 2, 3 och 4 är framtagen av Brekke och Strand Akustik AB 2021-03-09. Förordning 2015:16 om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt tillägget förordning 2017:359 gäller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem. Fjärrvärme finns utbyggt i området och möjlighet finns att ansluta bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Ledningskollen omfattar:

Halmstads energi och miljö (HEM) och Miljö nät AB.

Halmstads stadsnät AB (HSAB).

Laholmsbuktens VA (LBVA).

Skanova.

Telenor Sverige AB.

Sammanfattningsvis korsas planområdet av ledningar från HEM. En ansluter "Gula villan" till Stenvinkelsgatan över fastigheten Baronen 4 i dess västra del gränsande till Baronen 5. Andra korsar planområdet över gårdens sydöstra del på fastigheten Baronen 4.

Från Skanova korsar en ledning planområdet över gårdens sydöstra del på fastigheten Baronen 4.

Från HSAB löper en ledning längs gaveln till Baronen 4 och vidare in längs fasaden mot gården till gårdshuset.

Dricks- och spillvatten

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

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom dagvattenledningar i Stenvinkelsgatan samt Brogatan och de kombinerade ledningarna i Brogatan och Hvitfeldsgatan. Dessa klarar att omhänderta ett 20-årsregn. För att säkerställa detta har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco 2021-10-25. Utredningen visar att fördröjning på kvartersmark inte behövs och att kapaciteten på ledningsnätet är tillräcklig.

Avfallshantering

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

Soprum för byggnaden Baronen 4 finns i förlängningen av gårdshuset. Hämtning sker från Stenvinkelsgatan.

Soprum för byggnaden Baronen 3 finns med ingång mot gården. Hämtning sker från Stenvinkelsgatan.

Soprum för byggnaden Baronen 2 finns på gården. Hämtning sker från Hvitfeldtsgränd.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet är idag till största delen hårdgjord och används till parkering. Under "Förutsättningar" beskrivs även en blodbok som skyddas genom en bestämmelse p i syfte att skydda trädets rötter.

Vattenområden och strandskydd

Ej aktuellt för planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Geoteknisk utredning med markteknisk undersökningsrapport (MUR) framtagen av ÅF, erfordras inga åtgärder, restriktion och- eller planbestämmelser med avseende på stabiliteten. En grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

En mätning av radonhalten rekommenderas i samband med kommande projektering. Grundläggning för lättare byggnader kan utföras med platta på mark och för flerbostadshuset med garage bedöms ett lerlager behöva skiftas ut. Inga större sättningar förväntas inom området och stabilitetsförhållandena är gynnsamma.

På grund av jordens beskaffenhet bör schaktning utföras inom temporär stödkonstruktion. Sänkning av grundvattennivån får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts. En sjunkande grundvattenyta har observerats cirka 3 m under markytan. Grundvattennivåer varierar dock under året beroende på årstid och nederbördsmängd.

Inom området har det funnits en kemtvätt. Miljöteknisk undersökning avseende klorerade lösningsmedel vid den före detta kemtvätten på fastigheten Baronen 2 har tagits fram och beskriver låga halter av framför allt PCE i byggnadens källare och på innergården. PCE har även uppmätts i grundvattnet 30 m väster om den före detta kemtvätten, Brogatan 48. Uppmätta halter bedöms för närvarande inte utgöra några hälsorisker. Vid nybyggnad som innebär arbete under grundvattenytan på Baronen 3 och 4 bör dock hänsyn tas till att grundvattnet kan vara förorenat. Detta kan till exempel innebära krav på länsvattenrening enligt Miljöbalken (1998:808) 11 kap. 3 och 9- 9 b §§ (vattenverksamhet) och att inte förändra grundvattnets flödesriktning genom länsställning eller via permanent husdränering.

Fornlämningar

Fastigheten ligger utanför Halmstads stadslager och i området finns inga indikationer på arkeologiskt relevanta lämningar. Dock gäller upplysningsplikten 10§ 2 kapitlet Kulturmiljölagen.

Parker och torg

Planförslaget innebär inget nyskapande av parker eller torg.

BEBYGGELSE

Användning

En ny byggnad med 5 respektive 3 våningar längs Stenvinkelsgatan på fastigheterna Baronen 3

och 4 planerar uppföras och föreslås användas i huvudsak för bostäder och centrumverksamhet. Användningen Bostäder och Centrum medges.

Ett källargarage för bilparkering föreslås under en del av fastigheter Baronen 3 och 4. Garageinfart planeras från Stenvinkelsgatan.

I källaren till byggnaden på fastigheten Baronen 3 finns ett befintligt skyddsrum. Detta ska beaktas enligt nuvarande Skyddsrumregler SR 15 eller vid utförandet gällande upplaga.

För befintliga byggnader på Baronen 2, 3 och 4 är byggnads- ochnockhöjder oförändrade. Planen tillåter inte en högre byggnads- ochnockhöjd än befintligt.

Gestaltning

Baronen 2, befintlig byggnad

Planförslaget reglerar inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan provas som ett bygglovsärende. Då detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.

Baronen 4, befintlig byggnad

Gårdsbyggnaden med en våning på Baronen 4 innehållande förråd avses att rivas. Detta för att möjliggöra ny byggrätt och för att skapa en gårdsmiljö med överblick i syfte att främja upplevd trygghet. Trappa till garage och ersättning för rivet förråd utförs i komplementbyggnad motsvarande e3 på plankartan.

Baronen 3 och 4, ny byggnad

Planen medger att en ny byggnad i 5 respektive 3 våningar får byggas på fastigheter Baronen 3 och 4 mot Stenvinkelsgatan. Byggnaden får byggas med fasadmaterial av tegel vilket motsvaras av en sammanfattande värdeanalys i Bebyggelseantikvarisk utredning. Detta anpassar ny till befintlig bebyggelse. Byggnadshöjd och placering ansluter till befintlig kvartersstruktur. Staden avslutades historiskt med gaveln på byggnaden Baronen 4 och kvarteret kompletteras i denna anda. Den västra delen av ny bebyggelse trappas ner till 3 våningar för att möta den lägre bebyggelsen på Baronen 5 och den på andra sidan Stenvinkelsgatan, Batteriet 14. På grund av nerfart till underjordiskt garage möjliggörs en förhöjning av markplan med cirka en meter i förhållande till gatunivå. Innergården över garaget motsvarar gatunivå. Nybyggnad ska ha en portgång mot Stenvinkelsgatan. En portgång kommer även att öka känslan av upplevd trygghet då gården inte kommer bli en återvändsgränd. Portgång är dessutom ett karaktäristiskt inslag i omgivningen. Bjälklaget ovan parkeringsgarage utförs planterbart för fördröjning av dagvatten och ska vara beträdbart.



Bild 9. Ny byggnad i kvarteret från nordväst.



Bild 10. Ny byggnad i kvarteret från sydväst.



Bild 11. Ny byggnad gården.



Bild 12. Ny byggnad i kvarteret från öst.



Bild 13. Ny byggnad i kvarteret från väst.

Rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser

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

Rivningsförbud samt skyddsbestämmelser

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

Rivningsförbud samt skyddsbestämmelser inom planområdet:

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

Rivningsförbud

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

Skyddsbestämmelser

q1 Tegelfasad med putsade dekorationsfält, välvd takkupa samt trapphus interiörer ska bevaras.

q2 Gavelspetsar längs takfoten, putsfasad med reliefdekorationer, runt burspråk samt huvud trapphus interiörer ska bevaras.



Bild 14. Baronen 4



Bild 15. Baronen 2

På plankartan angivna skyddsbestämmelser, q1 och q2, ska i förekommande fall medge utbyte av förbrukat material eller byggnadsdelar. Ersatt material eller byggnadsdel ska efterlikna originalet.

Varsamhetsbestämmelser

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

Varsamhetsbestämmelser inom planområdet:

k1 - Befintlig form och volym på tak bibehålls. Vid förändring av takmaterial ska ursprungligt utförande vara vägledande. (Baronen 2)

Taket är ett brant sadeltak som täcks av enkupigt rött lertegel. Takfoten är klädd i grön plåt och bärs upp av konsoler. Takfotslinjen bryts av symmetriskt placerade gavelspetsar med tak av falsad plåt. Möjlighet till takfönster i tegeltak kommer att detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.



Bild 16. På bilden syns tak av enkupigt rött lertegel och takfoten klädd i grön plåt.

k2 - Befintliga utskjutande balkonger med dekorativa smidesräcken samt smidda ankarslut bevaras till sin karaktär och placering. Vid utbyte av fönster ska ursprungligt utförande (korspostfönster i trä) samt småspröjsade fönster i välvd takkupa vara vägledande. Befintliga skyltfönster, butiksentréer i trä och originaldörrar mot innergård ska vid utbyte ha ursprungligt material och utformning som vägledande. (Baronen 4)



Bild 17-20. Bilderna visar utskjutande balkonger, skyltfönster, butiksentré, befintliga fönster och originaldörr mot innergård.

k3 - Befintliga utskjutande smidesbalkonger i jugendstil bevaras till sin karaktär och placering. Vid byte av fönster ska ursprungligt utförande i trä med mötesbågar och befintlig indelning följas. På liknande sätt ska originalfönster i runt burspråk, skyltfönster och butiksdörrar i trä vid eventuellt utbyte ha ursprungligt material och utformning som vägledande. (Baronen 2).



Bild 21-24. På bilderna syns utskjutande smidesbalkonger, skyltfönster, butiksdörrar, befintliga fönster och originalfönster i runt burspråk.

k4 - Byggnadens karaktärsdrag gällande volym, proportioner, indelning, fasadmaterial samt fasaddetaljer ska bibehållas. (Gårdshus Baronen 2)

Gårdshuset är likt byggnadens gatufasad uppfört i rött tegel, med ett brant brutet takfall klätt i röd bandplåt.



Bild 25. Gårdshuset



Bild 26. Gårdshuset, Kulturmiljö Halland

Utformning

f1 - Entréer ska utföras mot gata och vara genomgående till gård.

f2 - Balkong får inte byggas mer än 0,6 m över fastighetsgräns och inte under 4 m från gatunivå.

f3 - Översta våningen (våning 5) ska vara indragen från fasadliv mot Stenvinkelsgatan med minst 1,2 m.

f4 - Översta våningen (våning 3) ska vara indragen från fasadliv mot Stenvinkelsgatan med minst 0,6 m.

f5 - Fasad ska utformas i tegel.

f6 - Hisskonstruktion ska vara lägre än nockhöjd

f7 - Takkupor får anordnas på 40 % av fasadlängden utan att påverka beräkningen av byggnadshöjd.

Utförande

b - Lägenheter som är belägna 11 meter från gatunivå och mer ska vara genomgående alternativt nås via Tr2-trapphus.

På plankartan angiven exploatering e1 och e2 motsvarar respektive byggnadsarea (BYA) för ny bebyggelses hög respektive lågdel ovan mark.

Skydd mot störningar

m - Nya och ändrade bostäder med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsutrymmen i varje bostad ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 6.00.

Solförhållanden

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Beträffande skuggning orsakad av tillkommande bebyggelse på Baronen 3 och 4 har en utökad analys utförts, "Solstudier, 2020-04-30. Fredblad Arkitekter. rev. 2021-11-02. Denna visar att byggnaderna på fastigheterna Batteriet 14 och Baronen 1 endast i ringa omfattning berörs. Till utredningens ursprungliga redovisning av skuggverkan på midsommar har modellbilder på höst- och vårdagjämning tillkommit för att tydliggöra detta.

Byggnadens skuggning på omkringliggande bebyggelse i juni kl. 12.00 framgår av bilden nedan.

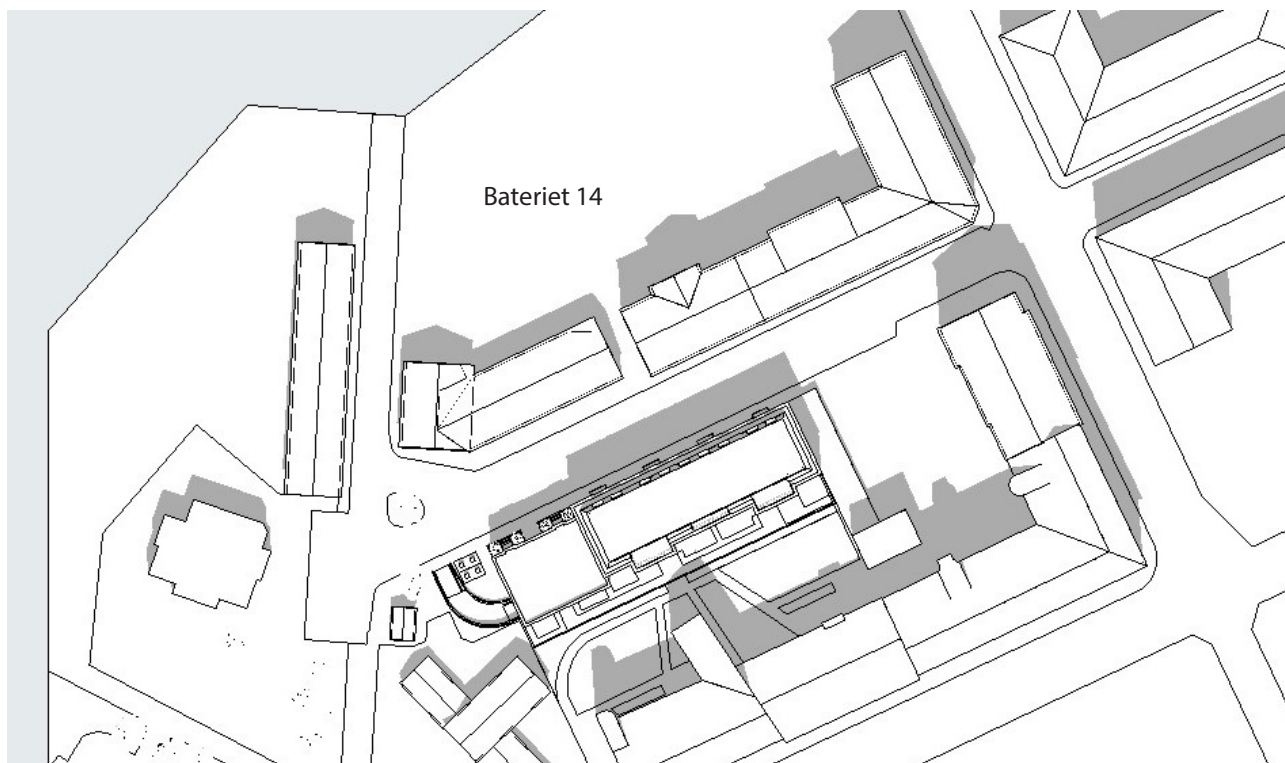


Bild 27. Skuggbildning midsommar, 12.00.

För övriga årstider blir byggnadens skugga längre. Se bilaga Baronen 3 och 4-solstudier, Fredblad arkitekter 2021-11-02.

Byggnaden är placerad så att den på morgonen skickar skugga mot Batteriet 14. Vid 12 skuggas endast en del av bottenvåningen. Vid 16 börjar skuggning av nedre våningarna på fastigheten Baronen 1. Se bilden på nästa sida.

Visualiseringen i modell avser svara på frågan från Länsstyrelsen om "Hur man ser till att lägenheterna i de nedre våningarna får tillgång till dagsljus?" Omfattningen av tillkommande skuggbildning bedöms vara acceptabel med hänsyn taget till planområdets centrala läge.



Bild 28. Skuggbildning höst- och vårdagjämning, 12.00.

En kompletterande solstudie som visar skuggverkan den 20 december med jämförelse före och efter ny bebyggelse har tagits fram. Omfattningen av tillkommande skuggbildning bedöms vara acceptabel med hänsyn taget till planområdets centrala läge. Se bilaga Kompletterande solstudie, 2023-05-03, Fredblad Arkitekter.

Samhällsservice

Planförslaget medger en stärkt samhällsservice enligt bestämmelsen "C", centrum och ökar något underlaget till befintlig samhällsservice omnejd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget ökar trafikrörelsen. Befintlig gång och cykeltrafik bör ses över i genomförandeskedet beträffande säkerhet.

Kollektivtrafik

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

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en ökad mängd biltrafik. In- och utfart till planerat parkeringsgarage ansluts Stenvinkelsgatan. Sikten vid planerad garageinfart anslutande till Stenvinkelsgatan begränsas av en blodbok på fastigheten Baronen 5, se illustrationskartan. I samband med planens genomförande bör trottoaren längs Stenvinkelsgatan och kvarteret Baronen breddas till 2 meter. För lutning på garageinfart se principskiss på nästa sida.



Bild 29. Principskiss garageinfart

Trafikmiljön kring korsningen Stenvinkelsgatan, Åkersgränd bör säkras också med tanke på Fridhems förskola, Boktryckaren 3. Reglering och markering av gatuparkering behöver även justeras med hänsyn taget till nya in- och utfarter.

Cykel- och bilparkering

Boende förfogar idag 29 bilparkeringsplatser på befintlig bilparkering mot Stenvinkelsgatan. Till verksamheterna i markplan står 2 bilparkeringsplatser till förfogande. För tillkommande byggnation gäller "Parkeringsnorm för Halmstads kommun", se under samma rubrik kapitel "Förutsättningar".

En beräkning av det sammalagda parkeringsplatsbehovet för befintlig och ny bebyggelse inom planområdet redovisas enligt följande.

Cykelparkering

För tillkommande byggnad på fastigheterna Baronen 3 och 4 skapas platser för bostäder enligt 1-4 rum och kök i parkeringsnormen.

Bilparkering

Till befintliga byggnader på fastigheterna Baronen 3 och 4 finns idag 29 parkeringsplatser.

För tillkommande byggnad på fastigheterna Baronen 3 och 4 skapas platser för bostäder enligt parkeringsnormen 7st/1 000m² BTA. Beräknad tillkommande BTA för bostäder är 3 254m² vilket ger 23 platser.

Bilparkeringsbehovet för fastigheterna Baronen 3 och 4 är sammanlagt 52 bilparkeringsplatser, utan reduktion. Med reduktion enligt parkeringsnormen "kollektivtrafik" och "cykelåtgärder" på 20% blir antalet 42 bilparkeringsplatser. Cykelåtgärder kan enligt normen till exempel vara, "Utrymme för tvätt och underhåll av cyklar samt tillgång till pump och verktyg", "Väderskyddade stölsäkra cykelparkeringar" och "Tillgång till lånecykel".

Tillgänglighet

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

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Social hållbarhet

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

Baronen 3 och 4, uppförande av ett bostadshus i fem respektive tre våningar ska prövas. Under byggnaden planeras ett garage och lokaler ryms under planerad byggnadshöjd i del av byggnaden.

Tillkommande bebyggelse ska förstärka möjligheten att bli hörd och sedd.

Positiva konsekvenser av planförslaget:

- Fler får möjlighet att bo och arbeta i ett attraktivt centralt läge.
- Möjligheten ökar till ett boende nära arbete.
- Möjligheten ökar till en gemensam lekmiljö för barn.
- Möjligheten finns att välja bort bilberoendet.
- Möjligheten för en ökad social kontroll av gård och gata.

Negativa konsekvenser av planförslaget:

- Biltätheten ökar och därmed bullernivån.

Planen medför övervägande positiva konsekvenser så en Social konsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

Störande verksamheter och farligt gods

Störande verksamhet eller transport av farligt gods bedöms inte uppstå med planförslaget.

Risk

Markföroreningar

En miljöteknisk underökning avseende klorerade lösningsmedel på fastigheten Baronen 2 framtagna av Relement 2019-06-13 kompletterades efter Länsstyrelsens synpunkter med en grundvattenprovtagning

vid en f.d. kemtvätt på fastigheten Baronen 2 m fl. 2021-10-20. Som en slutsats i rapporten konstateras att analysen av kompletterande provtagning visar att kemtvättvätska (PCE) förekommer men att halten är mycket låg och inte utgör något hinder för planerad bebyggelse.

Ytterligare prov på grundvattnet bör tas i samband med schaktning för att undersöka om det är förorenat. Krav på länsvattenrening hanteras enligt Miljöbalken (1998:808) 11 kap. 3 och 9-9 b §§ (vattenverksamhet). En kompletterande grundvattenundersökning är utförd. Se under "Förutsättningar", geotekniska förhållanden och markmiljö.

Brand, Baronen 2.

Utrymning från samtliga lägenheter sker mot Hvitfeldtskatan och Brokatan med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Brand, Baronen 3.

Utrymning från enkelsidiga lägenheter mot innergården utförs med bärbar stege, upp till 11 meter, via befintlig fransk balkong. Utrymning från våning 5, med genomgående lägenheter, sker mot Brokatan.

Brand, Baronen 4.

Utrymning från enkelsidiga lägenheter mot innergården utförs med bärbar stege, upp till 11 meter. Utrymning från våning 5, med genomgående lägenheter, sker mot Brokatan.

Brand, nytt flerbostadshus

För lägenheter med underkant fönster upp till 11 meter sker utrymning med räddningstjänsten bärbara stegar. Lägenheter över 11 meter till underkant fönster utryms via räddningstjänsten höjdfordon. För utrymning mot Stenvinkelskatan krävs genomgående lägenheter för de högre våningarna och detta säkerställs med en planbestämmelse b.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning avseende ljudnivåer på fastigheter Baronen 2, 3 och 4 är framtagen av Brekke och Strand Akustik AB 2021-03-09.

Som slutsats i trafikbullerutredningen anges att vid den planerade bostadsbebyggelsen uppfylls riktvärden enligt Trafikbullerförordningen. Beräkningarna visar även att den nya huskroppen fungerar som en bullerskärm för den bakomliggande bebyggelsen i kvarteret.

Utredningen visar också att det finns goda möjligheter att skapa en uteplats i anslutning till Baronen 3-4 där riktvärden enligt trafikbullerförordningen uppfylls. Se bild nedan "Ekvivalent ljudtrycksnivå".

Balkonger kan byggas på ny bostadsbebyggelse mot Stenvinkelskatan trots att bullervärdena är för höga. Exploateringsgraden medger även balkonger mot gård.

Planbestämmelse m säkerställer att riktvärdena för trafikbuller klaras inom detaljplanen.



Bild 30. Ekvivalent ljudtrycksnivå, uteplatser, ur "Trafikbullerutredning".

I trafikbullerutredningen illustreras höga värden vid fasad till bebyggelsen intill Stenvinkelgatans norra sida på grund av tunga fordon. Värdena gäller ett prognosår 2040 enligt utredningens beräkningsmetod.

Beräkningarna utfördes för två olika situationer; ett nollalternativ med endast befintliga byggnader och ett utbyggnadsalternativ där de befintliga byggnaderna kompletterats med de nya planerade byggnaderna. Båda beräkningarna har utförts med en framtida vägtrafikprognos för år 2040. Anledning till att två olika situationer har beräknats är för att man ska kunna evaluera bidraget av reflexerna från de nya byggnaderna till befintliga byggnader i omgivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. Planerad nybyggnad ansluts till Stenvinkelsgatan. Vattenservis finns att tillgå i Stenvinkelsgatan. Brunnar i planerat parkeringsgarage kan anslutas till spillvattenledning i Stenvinkelsgatan.

Brandvatten

Tillräckligt kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Planförslaget medför inte någon ökad andel hårdgjorda ytor och dagvatten kan omhändertas enligt nuvarande princip. Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds- och eller pumpas till dagvattenledningar i Stenvinkelsgatan. Dagvattenutredning framtagen av Sweco visar att fördröjning på kvartersmark inte behövs. För att underlätta vid ett skyfall anordnas ändå fördröjning i form av grönytor inom planområdet.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Föreslagen bebyggelse inom området kommer att medföra att avfall uppkommer. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Vid ny och ombyggnation skall avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplats inte vara längre än 10 m. Samtliga lägenheter bör ha ett avstånd som understiger 50 meter till ett miljörum.

Enligt planförslaget kommer den nya byggnaden inom planområdet att innehålla ett miljörum för återvinning som tillsammans med underjordisk UVS intill garageinfarten för restavfallet sörjer för områdets sophantering. Avfallet ska hämtas från Stenvinkelsgatan och bör placeras i nära anslutning till vägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
1:a kvartalet 2021	Samråd	
1:a kvartalet 2023	Granskning	
2:e kvartalet 2023	Antagande	
3:e kvartalet 2023	Laga kraft	
2:a kvartalet 2024		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark men följande ansvarsfördelning gäller inom detaljplanen och i angränsande område.

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	Halmstads Energi och Miljö AB
Allmän platsmark -gata	Halmstads kommun
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark men Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar till planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet består av fastigheterna Baron 2, 3 och 4 som är i privat ägo. Fastigheterna har i befintlig detaljplan ändamålet bostäder varför ändamålet inte ändras i denna detaljplan. Däremot utvidgas bygggrätten och det kommer att vara möjligt att avstycka en ny fastighet med en bygggrätt för bostäder längs med Stenvinkelsgatan.

För att klara parkeringsbehovet för tillkommande byggrätter och befintliga bostäder medger detaljplanen byggnation av en underjordisk p-anläggning.

Bildning av nya fastigheter och reglering mellan befintliga fastigheter inom planområdet och kvartersmark kan ske på många olika sätt och är upp till fastighetsägarna inom området att bestämma och ansöka om förrättning i enlighet med detaljplanen.

För genomförandet av den underjordiska p-anläggningen kan hela utrymmet för anläggningen överförs till någon av fastigheterna Baronen 3, 4 eller eventuella nybildande fastigheter som ett 3D-utrymme alternativt tillhöra respektive fastighet. För förvaltningen av p-anläggningen kan en gemensamhetsanläggning bildas.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter

Ett befintligt avtalsservitut för gångstråk finns på Baronen 4 i dess västra gräns varigenom Baronen 5 äger rätt att iordningställa och använda ett gångstråk. Avtalsservitutet bör beaktas vid bildande av nya fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggningar mm.

Övriga ledningar som berör området tillhör Skanova och Telenor Accessnät.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Åtgärder för angränsande allmänplats som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av exploatören/fastighetsägaren och regleras i exploateringsavtalet. Åtgärder som hittills har identifierats är breddning av befintlig gångbana samt justering av markering för gatuparkering för anpassning till ny in-och utfart.

Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning så som servitut, och gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt bekostas av exploatören.

Överenskommelse om eventuell flytt av befintliga ledningar som krävs för genomförandet träffas mellan exploatören och ledningsägaren. Överenskommelsen bör omfatta tidplan för ledningsflytten samt vem som genomför och bekostar flytten.

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA- och dagvattennätet till planområdet vilket i denna detaljplan omfattar anläggande av ny servis för anslutning av vatten-, dagvatten och spillvatten. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Anslutningsavgift för el och fjärrvärme uttages i enlighet med HEMs gällande taxa.

Plankostnaden fördelas mellan exploatörerna enligt Plankostnadsavtal daterat 2022-11-03 och undertecknat av Halmstads kommun 2022-11-16 samt enligt Ramavtal daterat 2019-04-10.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökningar osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare. Planförslaget medför ingen permanent grundvattensänkning. Skulle genomförandet av planförslaget medföra en tillfällig förändring av grundvattenförhållandena åligger det byggherren att säkerställa att skador eller negativ påverkan på omgivningen inte uppstår.

En genomförd miljöteknisk undersökning visar på låga halter av klorerade lösningsmedel. Vid byggnation bör hänsyn tas till att grundvatten kan vara förorenat och det kan innebära krav på länsvattenrening etc.

Ersättningsskyldighet

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

Två stycken byggnader har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse. Vid skyddsbestämmelse kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 10§. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Parkering

För att klara parkeringsbehovet till nya och befintliga bostäderna anläggs en underjordisk parkeringsanläggning. Exploatören ska i bygglovsskedet visa hur parkeringsnormen uppfylls. Om antalet parkeringar inom fastigheten inte bedöms tillräckligt i bygglovsskedet ska exploatören visa hur p-behovet uppfylls genom nyttjanderättsavtal eller liknande.

Övriga frågor

För fastigheterna Baronen 3 och 4 finns detaljplan 1380K-P815 som i och med den nya detaljplanen upphör att gälla.

Vid anläggande av garageramp inom område på detaljplanen markerat med n1 bör särskild hänsyn tas till på angränsande fastighet Baronen 5 stående blodbok och dess rotsystem. Detta för att säkerställa att skada inte uppstår utanför planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Johan Rex, mark- och exploateringsingenjör
- Mikael Östman, planarkitekt
- Henrik Gustavsson, planarkitekt
- Representanter från berörda förvaltningar

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt