

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kvarteret Biet 3



Centrum, Halmstads kommun
Antagen av kommunstyrelsen 2026-02-24
Laga kraft 2026-03-20

Standardförfarande
Diarienummer: KS-2021/00529
1380K-P2026/2

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Diarienummer: KS 2021/00529

Dokumentnamn: Planbeskrivning till detaljplan för kvarteret Biet 3

Framtagen av: Kommunledningsförvaltningen, Samhällsutvecklingsavdelningen

Beslutad av: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enskild fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

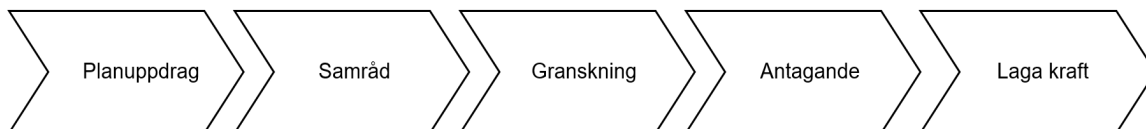
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	8
PLANFÖRSLAG.....	9
PLANBESTÄMMELSER OCH MOTIV	12
KONSEKVENSER	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	27
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	30

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta med bostäder i kvarteret Biet 3. Detta genom att tillskapa vindslägenheter på redan befintlig bebyggelse med hänsyn till omgivande kulturmiljö. Detaljplanen har även som syfte att tillåta fastigheten Biet 3 förvärva en del av den kommunalägda marken Halmstad 5:8. Detta eftersom den redan idag används och sköts som en och samma fastighet.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2021-03-23 §55 att i detaljplan pröva bostads- och centrumändamål för Biet 5 m.fl. fastigheter i enlighet med förstudien som samhällsbyggnadskontoret tagit fram för kvarteret. Enligt förstudien som upprättats bedöms en lägre bebyggelse än var som efterfrågad i ansökan om planläggning vara lämpligt, särskilt med avseende på den norra och nordvästra delen av kvarteret.

2021-05-06 inkom en ansökan med begäran om planläggning för att kunna uppföra vindslägenheter i hyreshuset på fastigheten Biet 3. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2021-08-17 §128 att godkänna ett positivt planbesked för fastigheten Biet 3 och utöka planuppdraget för Biet 5 till att även omfatta Biet 3.

Mellan samråd och granskning har planområdet för detaljplanen justerats och fastigheten Biet 5 kommer inte längre omfattas av planläggningen. Det är på så vis endast Biet 3 omfattas av ny detaljplan vilket innebär att Biet 5 inte längre är med i planförslaget. Gällande detaljplan (Detaljplan 1380K-P390) för Biet 5 kommer därmed att fortsätta gälla.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger centralt i stadens centrum, på Backhausgatan i direkt anslutning till Gunillaparken i öster samt fastigheten Biet 5 till väster. Planområdet angränsar till Nordbanegatan och Järnvägsleden i norr och söder om planområdet ligger Stenvinkelsgatan och kvarteret Backsippan. Planområdet är cirka 1360 kvadratmeter och består idag av bebyggd mark med ett flerbostadshus från 1940-tal. Fastigheten Biet 3 ägs av en privat exploatör. Halmstad 5:8 som endast berör en liten del av planområdet, är idag kommunalägd mark.



Bild över planområdets läge i Halmstad.

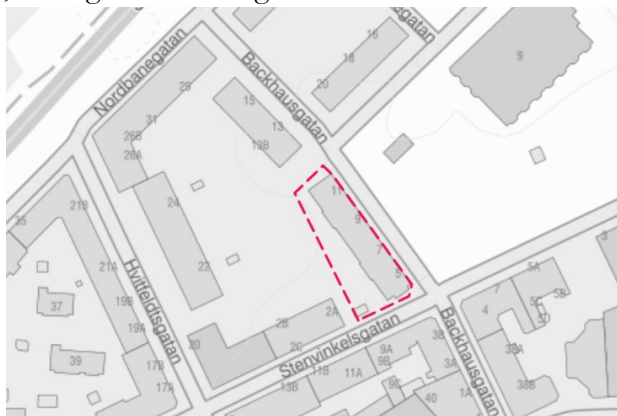


Bild över planområdets utbredning.

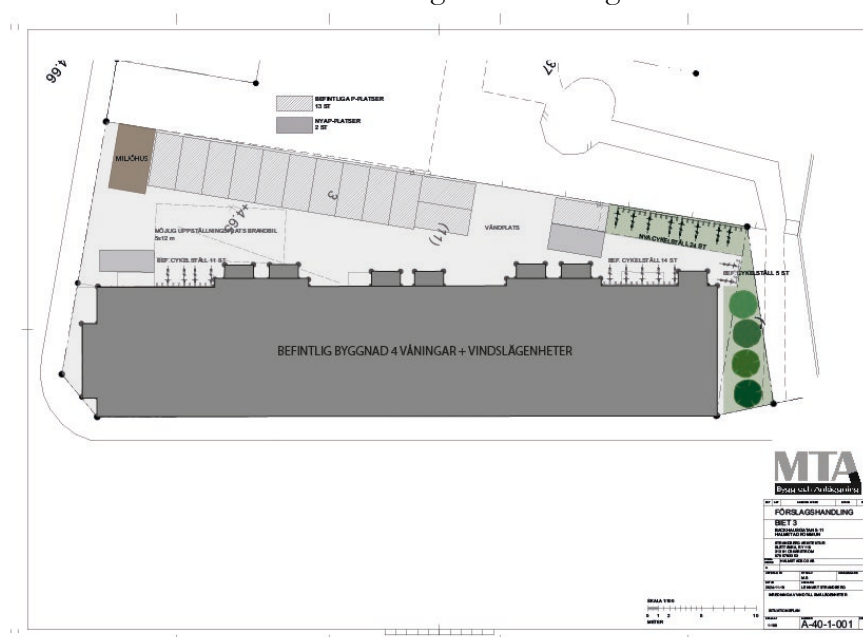
Planförslaget i korthet

Detaljplanen möjliggör bostadsändamål där inredd vind tillåts. Planförslaget innebär en förtätning av kvarteret Biet genom att tillskapa nya bostäder i form av vindslägenheter ovanpå ett befintligt flerbostadshus på fastigheten Biet 3. Den befintliga byggnaden går från fyra våningar utan inredd vind till fyra våningar med inredd vind, vilket möjliggör cirka 12 nya bostäder.

Påbyggnaden anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen i kvarteret, där byggnaderna varierar mellan fyra och sju våningar. Det högsta huset i kvarteret, beläget på Biet 5 längs Hvitfeldtsgatan, är sju våningar och kvarstår som kvarterets högsta byggnad. I närområdet varierar byggnadshöjderna mellan tre och sex våningar, där vissa byggnader har inredd vind med varierande arkitektonisk stil. Den föreslagna påbyggnaden bidrar till ett effektivare markutnyttjande i ett centralt läge och stärker bostadsutbudet i området.

För att stärka sambandet mellan ny och befintlig bebyggelse inom kvarteret Biet har den nya vindsvåningen utformats med hänsyn till kvarterets historiska utveckling och arkitektoniska variation. Påbyggnaden speglar en tidstypisk arkitektur från 1940-talet, då byggnadskroppen på Biet 3 uppfördes. Detta uttrycks genom en indragen vindsvåning och ett valmat sadeltak, vilket säkerställs genom egenskapsbestämmelser i detaljplanen. Genom utformningsbestämmelserna ”f₂ Fasad på husets vindsvåning ska utformas med ljus eller dämpad kulör.” och ”f₄ Ursprunglig byggnad ska utföras med fasad i tegel. Tillbyggnad med vindsvåning får utföras med annat material.” framhävs byggnadens olika årsringar – en arkitektonisk berättelse om när flerbostadshuset ursprungligen uppfördes och när vindsvåningen tillkom. Denna strategi bidrar till att bevara och förstärka kvarterets identitet, samtidigt som ny bebyggelse möjliggörs i enlighet med planens syfte.

I planområdet ingår en mindre del av den kommunägda fastigheten Halmstad 5:8 som ansluter till Backhausgatan mot Gunillaparken. Denna del ska förvärfvas till fastigheten Biet 3 eftersom den används och sköts som en och samma fastighet redan idag.



Illustrationsbild på planförslaget för kv, Biet 3. Illustration gjord av planarkitekt med situationsplan från exploatör för Biet 3.

Överensstämmelse med översiktsplanen

En detaljplan ska stämma överens med innehållet i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. I översiktsplanen redovisas kommunens planering av mark- och vattenanvändning. Planförslaget är förenlig med gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12. I översiktsplanen är kvarteret Biet utpekade som befintlig bostadsbebyggelse och som centrumutvecklingsområde. Detaljplanen går i linje med flera strategiska planeringsinriktningar i kommunens översiktsplan vilka är vägledande vid planering av mark, vatten och den byggda miljön. De strategiska planeringsinriktningar som denna detaljplan främst berörs av är:

- **1. Fingerstruktur – Att bygga i stråk:** Planområdet är beläget i Halmstads centrum med nära läge till service och arbete, samt med goda förbindelser för såväl gång- och cykel som till kollektivtrafik. Bebyggelsen sker genom förtätning och vid utpekade områden intill de starka kollektivtrafikstråken.
- **3.2 Förtäta och funktionsblanda för en enklare och mer innehållsrik vardag:** Planområdet utnyttjar en tomt som har en lägre användningsgrad i bostads- och verksamhets- eller handelsområden genom förtätning. Planförslaget möjliggör att ny bebyggelse tillskapas via en förtätning. Trots en redan hög täthet går det att utöka befintliga byggnader med fler våningar vilket denna plan går i linje med och genomför. Inom centrumutvecklingsområden tillåts en högre och tätare bebyggelse än resten av staden, där bebyggelsen ofta är funktionsblandad. Påbyggnaden inom fastigheten Biet 3 stärker stadslivet och bidrar till ett mer levande centrum, vilket är positivt ur både socialt och stadsbyggnadsmässigt perspektiv.
- **6. Yteffektivt och hållbart transportsystem:** Kommunen hushåller med mark- och vattenresurser genom att bygga yteffektivt då detaljplanen bidrar till en mindre förtätning i ett redan befintligt bostadsområde. Förtätningen sker genom att tomter med låg användningsgrad och obebyggd mark utnyttjas i bostads- och verksamhets- eller handelsområden. Detta i sin tur bidrar till att varken jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden tas i anspråk. Vidare har framtida boende i området föreslagna bebyggelse goda förutsättningar att använda kollektivtrafik och cykel för att ta sig mellan hem och skola, fritidsaktiviteter, service och arbetsplatser. Områdets läge innebär att det finns god tillgång till närrecreation med hög kvalitet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft, det vill säga blivit juridiskt bindande och inte längre kan överklagas. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2026-01-23
- Plankarta med bestämmelser, 2026-01-23
- Granskningsutlåtande, 2026-01-23
- Samrådsredogörelse, 2025-11-10
- Grundkarta, 2025-10-01
- Fastighetsförteckning, 2026-02-XX
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-01-06
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan kv. Biet, 2025-01-06

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2024-08-14
- PM översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2023-12-14
- Trafikbulerutredning för detaljplan kvarteret Biet 3, Efterklang/AFRY, 2025-10-02
- Fladdermusinventering, 2025-09-23
- PM Parkeringsbehov – Biet 3 och 5, Teknik- och fastighetsförvaltningen, 2024-12-20

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050
- Fördjupad översiktsplan för centrumutveckling i Halmstad 2050
- Utbyggnadsplan, Bilaga till Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Övrigt

- Trafikmätning, Trafikia, 2023-10-03
- Vägledning tillämpning av p-norm i förtätningsprojekt, 2024

Planförslag

Användning av kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst ska användas för bebyggelse. Förslaget till detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får användas för bostäder inom kvarteret.

Bostäder - Utformning av området

Planförslaget möjliggör för bostäder genom en förtätning i centrala Halmstad genom att tillåta inredd vind med drygt 12 vindslägenheter i ett befintligt flerfamiljshus på fastigheten Biet 3. I detaljplanen finns planbestämmelser vilka styr byggrätten för att begränsa bebyggelsens omfattning genom såväl högsta tillåten nockhöjd som genom egenskapsbestämmelse för takutformning, lutning på tak och indragen vind.

I samband med förtätningen i kvarteret tar kommunen hänsyn till den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen i närheten av planområdet. Bebyggelsen i närområdet är mellan 2–7 våningar. Med hänsyn till stadsbilden och planområdets intilliggande värdefulla kulturmiljöer har nockhöjd anpassats så att bostadshuset fortsatt smälter in i området med befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Biet varierar mellan fyra och sju våningar. Det sju våningar höga flerbostadshuset längs Hvitfeldtsgränd (fastigheten Biet 5) är fortsatt en av de högsta byggnaderna i närområdet och skiljer sig arkitektoniskt från övrig bebyggelse. Inom planområdet varierar nockhöjderna mellan cirka 21 och 25 meter över angivet nollplan (höjd över havet), med undantag för Biet 5 som har en nockhöjd om 28,2 meter över angivet nollplan.

Flerbostadshuset på fastigheten Biet 3, beläget på Backhausgatan, har idag fyra våningar och en nockhöjd om cirka 21,5 meter. Genomförandet av detaljplanen innebär att en indragen vindsvåning tillkommer, vilket höjer nockhöjden till cirka 22,5 meter – en ökning med endast 1 meter. Den nya höjden håller sig därmed inom den befintliga höjdsalan i området.

Vidare har flera av de omkringliggande flerbostadshusen vid planområdet redan inredd vind och är uppförda som tre till fyra våningar plus vind, ofta med varierande arkitektonisk stil. Den föreslagna påbyggnaden på Biet 3 följer denna struktur och bidrar till en varsam förtätning som harmoniserar med den befintliga stadsbilden.

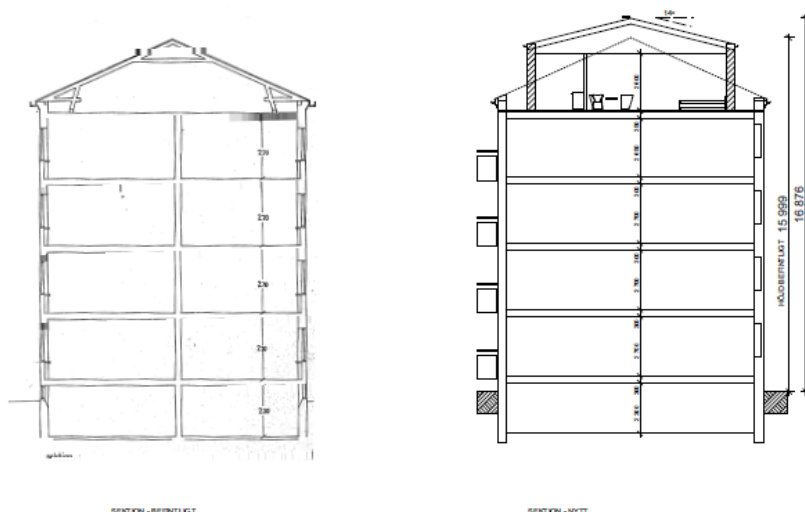


Bild på sektioner som visar befintligt bostadshus till vänster i bild och föreslagen påbyggnad av vindslägenheter till höger.

Bebyggelsen i kvarteret Biet är uppförd under olika tidsperioder från 1940–1970-tal, vilka satt varierad arkitektonisk prägel på kvarteret där bebyggelsens arkitektur är typisk för sin tids ideal. Enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister är byggnaden på Biet 3 C-klassificerad och utgör ett kulturhistoriskt värde utifrån ett lokalt intresse för dess byggnadshistoria och miljöskapande värde då byggnaden uppfördes på 1940-talet. C-klassade byggnader är, enligt Hallands kulturhistoriska museum, ofta av mer alldaglig karaktär, karaktärskapande och tidstypiska, men ibland delvis förändrade. Främst handlar en C-klassning om att lyfta informationen om värdet till berörd fastighetsägare. Byggnaden har således större krav på bevarande av helhetsdrag där tillbyggnader och andra förändringar bör göras med respekt för husets ursprungliga form och stil.

För att bibehålla Biet 3:s ursprungliga gestaltning, stadsmässiga uttryck och anpassning till bebyggelsestrukturens omgivande taklandskap säkerställer utformningsbestämmelsen f_3 att taket fortsatt ska utformas med valmat sadeltak. Denna takutformning är ett tidstypiskt karaktärsdrag från byggnadens uppförande på 1940-talet och bidrar till kvarterets sammanhållna siluett. Huvudbyggnaden är även tänkt att behålla sitt befintliga fasadmaterial i rödbrunt tegel, vilket är ett viktigt inslag i kvarterets arkitektoniska identitet och säkerställs genom utformningsbestämmelsen f_4 . Genom att behålla tegelfasaden och komplettera med en indragen vindsvåning i avvikande kulör säkerställer man att den nya påbyggnaden tydligt framstår som ett tillägg, samtidigt som den harmoniserar med den befintliga byggnadens uttryck. Den indragna vindsvåningen regleras genom utformningsbestämmelsen f_1 , vilket bidrar till ett lågmålt och harmoniskt uttryck. Detta gör att det C-klassade huset fortsatt är läsbart som en byggnad från 1940-talet och behåller sin stadsmässiga karaktär i det kulturhistoriska sammanhanget.

För att skapa en tydlig visuell gräns mellan den befintliga byggnadskroppen och den nya vindsvåningen föreslås en utformningsbestämmelse för färgsättning (f_2), som anger att vindsvåningen ska ha ljus eller dämpad kulör. Kulören ska komplettera samt passa den befintliga tegelfasaden och samtidigt skapa en visuell separation som gör tillägget läsbart som ett modernt, men väl anpassat inslag i kvarterets bebyggelsestruktur och omgivande kulturmiljöer. Således framhävs byggnadens olika årsringar och det skapas en arkitektonisk berättelse om när flerbostadshuset ursprungligen uppfördes och när vindsvåningen tillkom. Denna strategi bidrar till att bevara och förstärka kvarterets identitet, samtidigt som ny bebyggelse möjliggörs i enlighet med planens syfte.



Bild till vänster med exempel på ljusa och dämpade kulörer som passar med den c-klassade byggnadens färgskala samtidigt som kulörerna skapar en tydlig gräns mellan originalbyggnaden och ny föreslagen vindsvåning. Bild tagen från Beckers färg/internet. Bild till höger på befintlig c-klassad byggnad i brun dämpad färgskala. Bild från platsbesök.



Illustrationer av ny vindsvåning på Biet 3. Illustration från exploatörer för Biet 3.

Sett till intilliggande kvarter i området finns det flertalet flerbostadshus i tegel eller puts med valmat sadeltak. Påbyggnaden på det befintliga flerbostadshuset vid Biet 3 harmoniserar med omgivande bebyggelse i närområdet där ett fåtal påbyggnader genomförts i andra närliggande kvarter, majoriteten med indragen vindsvåning och där våningsantalet varierar från 3–6 våningar. På samma sätt som planförslaget styr färgsättningen av vindsvåningen, skiljer sig andra påbyggnader och vindslägenheter i närområdet av kvarteret Biet genom avvikande fasadkulör eller genom annat materialval. Se exempel på närliggande flerbostadshus med byggda vindslägenheter nedan.



Bild på befintliga flerbostadslägenheter med påbyggnader i närområdet. Bilder från platsbesök. Högra bilden är tagen från Google street view.

Det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Biet 3 saknar hiss. En analys har genomförts av möjligheterna att förbättra tillgängligheten genom installation av hiss, men flera faktorer gör att

detta inte är genomförbart:

- Trapphusen är trånga, vilket innebär att det inte finns tillräckligt utrymme för att installera hissar invändigt utan omfattande ombyggnation.
- Installation av hiss på utsidan av byggnaden är inte möjlig, då marken intill trapphusen ligger utanför fastigheten och utgör allmän platsmark (GATA).
- Byggnaden är C-klassad enligt kommunens kulturmiljöprogram, vilket innebär att dess tidstypiska fasaduttryck bör bevaras. Att bygga till ett hisschakt på utsidan skulle riskera att täcka och förvanska fasaden, vilket bedöms som olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.
- De föreslagna vindslägenheterna är mindre än 35 m². Enligt gällande Plan- och bygglag, 8 kap. 7 § får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Mot denna bakgrund bedöms det inte vara möjligt eller lämpligt att installera hiss i samband med planförslaget och att undantag för hiss bedöms därmed vara aktuellt.

Användning av allmän plats

Ingen allmän plats finns med i planförslaget.

Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelser anger hur marken inom detaljplaneområdet får användas. Den kan planläggas för kvartersmark och användas för exempelvis bostad, skola och industri, eller allmän platsmark som används för gemensamma ändamål, exempelvis gata, torg, natur och park. För varje delområde inom kvartersmark och allmän platsmark finns så kallade egenskapsbestämmelser som ytterligare preciserar och begränsar markens användning. Planbestämmelserna visas i plankartan genom markeringar för olika användningsområden.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

B Användningen B avser bostäder med varaktig karaktär och gäller alla slags boenden som exempelvis småhus, flerbostadshus och gruppboenden. Syftet med bestämmelsen är att ha kvar befintliga lägenheter och att tillskapa fler bostäder i området som möjliggör en förtätning i kvarteret Biet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

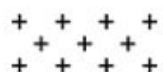
Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningarna har avhjälpits i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för

känslig markanvändning (KM). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är sanerad innan marken bebyggs för att undvika risk för spridning av föroreningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får endast förses med komplementbyggnader, plank, mur och parkeringsplatser samt underjordiskt garage med tillhörande nedfart. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för cykelförråd och andra bostadskomplement, samt bibehålla befintligt miljöhus för fastigheten Biet 3.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd från angivet nollplan. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig höjd för att möjliggöra inredning av vindsvåning, samtidigt som byggnadens höjd begränsas för att bibehålla en mänsklig skala i området.

Takvinkel

o_1 Reglerar högsta lutning av tak. Takvinkelns största vinkel får vara 14 grader för valmat sadeltak. Syftet med bestämmelsen är tillsammans med nockhöjd att reglera en viss takvinkel för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och stadsbild. Byggnaden ligger i direkt anslutning till två utpekade kulturmiljöområden för Västra förstaden. Regleringen sker med stöd i att bebyggelse ska utformas med hänsyn till närliggande stadsbild och en god helhetsverkan. Vidare säkerställer taklutningen möjlig takkonstruktion under kommande detaljprojektering.

Utformning

f_1 Reglerar avståndet från fasadliv på vindsvåning mot lokalgator. Vindsvåningen (våning 5) ska vara indragen från fasadliv mot Stenvinkelsgatan och mot Backhausgatan minst 1 meter. Syftet med bestämmelsen till föreslagen påbyggnad på fastigheten Biet 3 är att tillåta vindslägenheter i en rimlig omfattning som bidrar till en god helhetsverkan i området och som harmoniserar med befintlig byggnad.

- f₂ Reglerar färgval för fasaden på den tillkommande vindsvåningen. Fasad på husets vindsvåning ska utformas med ljus eller dämpad kulör. Syftet är att skapa en tydlig visuell gräns mellan den befintliga byggnadskroppen och den nya påbyggnaden, samtidigt som helheten harmoniserar med kvarterets omgivande kulturmiljöer, befintliga bebyggelsestruktur och den C-klassade byggnadskroppen i rödbrunt tegel. Vindsvåningen ska upplevas som ett modernt och väl anpassat tillägg som stärker läsbarheten av byggnadens årsringar. Ljus kulör refererar till färger som har hög ljusstyrka och låg mättnad. Dessa färger upplevs ofta som mjuka och lugnande. En dämpad kulör är en kulör som har låg mättnad och ofta innehåller en blandning av grått eller en komplementfärg för att minska dess intensitet. Dessa färger upplevs som mjuka.
- f₃ Byggnadens tak ska utföras med valmat sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den kulturhistoriska byggnadens gestaltning och stadsmässiga uttryck.
- f₄ Ursprunglig byggnad ska utföras med fasad i tegel. Tillbyggnad med vindsvåning får utföras med annat material. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den ursprungliga byggnadens befintliga fasadmateriäl i tegel utifrån dess byggnadshistoriska och miljöskapande värde som C-klassad byggnad. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa huskroppens tidstypiska karaktär och identitet utifrån när den ursprungliga byggnaden uppfördes.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som skulle kunna ha påverkats av den här detaljplanen.

Totalförsvär

Planområdet ligger inom påverkansområdet för flygplats och väderradar i Halmstad. Planområdet bedöms däremot inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt kap. 3 och 4 i MB.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närmaste Natura 2000-område, Aleskogen inom Alet naturreservat som ligger drygt 1 km från planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Planområdet berörs inte av hushållningsbestämmelser enligt kap. 3 i MB. Planförslaget möjliggör förtätning av redan hårdgjord mark vilket anses vara en god hushållning. Varken naturmark, jordbruksmark eller för andra ändamål värdefull mark tas i anspråk.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Till denna grupp hör konsekvenser av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. 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. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Luft

Exploateringen kan innebära en försumbar ökning av den lokala trafiken i området. Planområdet ligger däremot centralt och har goda kopplingar till kollektivtrafik med god turtäthet och har gång- och cykelavstånd till centrumaktiviteter. Planområdets lokalisering ger således goda förutsättningar till hållbart resande och bedöms på så vis inte försämra luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Vatten

Genomförandet av detaljplanen medför ingen ökning av hårdgjord yta inom planområdet.

Påbyggnaden sker på befintlig byggnad, vilket innebär att markanvändningen inte förändras och att andelen grönytor och befintliga hårdgjorda ytor bibehålls. Hårdgörandegraden för planområdet ökar således inte som ett resultat av planförslaget. Därmed nyttjas befintligt dagvattensystem för fastigheten. Dagvatten avleds till Nissan som är kvarterets vattenförekomst.

Områdets recipient är vattenförekomsten Nissan (Mynningen-Slottsmöllan), och enligt miljökvalitetsnormer bör den uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk status. Vid senaste bedömning har vattenförekomsten endast uppnått måttlig ekologisk status och inte god kemisk status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för yt- eller grundvattenförekomster försämrats.

Buller

Planförslaget innebär en mycket liten ökning av andelen trafik i området. Detta i sin tur genererar en försumbar ökning av trafikbuller från lokalgatorna. Planområdets lokalisering ger goda förutsättningar till hållbart resande och begränsar därmed det tillkommande omgivningsbuller som biltrafiken bidrar med.

Befintlig bebyggelse och föreslagen nybyggnation ligger 110 meter från den högtrafikerade Järnvägsleden som genererar trafikbuller med en hastighet på 60 km/h och dygnstrafik på 14 093

fordon/dygn i dagsläget, medan årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) 2040 på Järnvägsleden är beräknad till 17 206 fordon/dygn.

Enligt trafikmätningen för lokalgatorna runt om kvarteret med en hastighet på 30 km/h visar sig ha en dygnstrafik på mellan 300 till 800 fordon/dygn i dagsläget. Beräknad ÅDT 2040 för berörda lokalgator är mellan 412 och knappt 1 000 fordon/dygn. Trafikbullret bedöms således vara marginell från lokalgatorna. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Mellan samråd och granskning genomfördes en uppdaterad trafikbullerutredning för Biet 3 gjord av Efterklang (2025-10-02). Bullerutredningen visar att vid Biet 3:s nya vindslägenheter beräknas ekvivalenta ljudnivåer som uppfyller förordningens riktvärde 60 dBA vid fasad. Riktvärdet för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå, 70 dBA maximal ljudnivå) uppfylls på byggnadens skyddade sida mot väster vid kvarterets innergård. Det beräknas även att riktvärdena för uteplats till stor del uppfylls mitt på fasaden som vetter mot Backhausgatan, mot öster. Det är även möjligt att anlägga en gemensam uteplats i markplan på innergården, där riktvärdena klaras. Utifrån presenterade beräkningar görs bedömningen att det utredda planförslaget för Biet 3 kan genomföras med hänsyn till aktuella bullerriktvärden.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids

- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen enligt kapitel 6 § 11 i Miljöbalken har inte genomförts.

Miljö

Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Då markanvändningen och hårdgörandegraden förblir oförändrad vid byggnationen av vindsvåningen på nuvarande flerfamiljshus görs bedömningen att planområdet bedöms ha kapacitet för att nyttja befintliga VA-ledningar och dagvattensystem. Dagvatten omhändertas enligt Halmstads kommuns riktlinje för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-08-30).

Naturmiljö

Grönområde och rekreation

Biet 3 består av en mindre gräsbeklädd yta med träd på planområdets västra sida närmst fastigheten Biet 5. Del av Halmstad 5:8, norr om Biet 3 består av buskar och träd och har för avsikt att tomtregleras till Biet 3 enligt planförslaget.

Gunillaparken ligger i direkt anslutning till planområde och klassas som bostadspark enligt Grönplan för park- och grönområden. På så vis har boende i kvarteret Biet närhet till både grönska och rekreation. Planförslaget möjliggör vindslägenheter med balkonger mot Gunillaparken i Biet 3, vilket skapar en tryggare upplevelse i och runt om Gunillaparken.

Artskydd

Mellan samråd och granskning genomfördes en fladdermusinventering av Eidolon Ekologi AB (2025-09-23) i hela Biet 3s vind för att utreda påverkan på fladdermusfaunan vid en föreslagen ombyggnation av vinden till vindslägenheter. Detta för att undersöka om det kan finnas fladdermöss eller spår på att fladdermöss nyttjar eller har nyttjat vinden. Inventeringen undersökte genom platsbesök med lampa om det finns spår av fladdermusspillning eller fjärilsvingar från platser de haft platser där de äter sina byten. Det senare visar sig ofta genom ansamlingar av vingar inom en mindre yta av deras födoplats.

Det finns flertal faktorer som är betydelsefulla för fladdermöss. Tillgången till bra jaktbiotoper med en hög och jämn produktion av insekter är viktig och styr ofta om ett område är rikt på fladdermöss eller inte. Fladdermössens födosöksområden kan även variera geografiskt över säsongen. En ytterligare viktig faktor är tillgången till koloni- och viloplatser i anslutning till dess jaktområden. Förutsättningarna för fladdermöss i stadsmiljö skiljer sig från mer lantliga miljöer. I stadsmiljöer finns, till skillnad från skogsmiljöer ofta kolonimöjligheter i parkmiljöer med äldre solitära grova träd som ibland har håligheter men även i form av byggnader. Dock tillkommer ljusföroreningar som påverkar olika arter i varierande grad. Vissa arter såsom nordfladdermus och dvärgpipistrell påverkas i mindre utsträckning än till exempel brunlångöra och vissa *Myotis*-arter, vilka är mer eller mindre ljusskyende.

Fladdermusinventeringen visade att det inte fanns några indikationer på att fladdermöss nyttjat vinden, varken under närtid eller tidigare. Det fanns inga tecken på att fladdermöss nyttjar eller har nyttjat vinden som koloniplats. Hela vinden är så pass tät vid ventilation och fönster att det bedöms som osannolikt att några fladdermöss kan komma in till vinden. Det är okänt om fladdermöss skulle kunna bo emellan ytter och innertaket. Då kvarteret ligger mitt inne i Halmstad stad är dock bedömningen att det är osannolikt att någon yngelkoloni skulle finnas där under sommaren. Det bedöms också som osannolikt att någon vinterkoloni av fladdermöss skulle finnas där då temperaturen mellan ytter och innertak i princip följer utomhustemperaturen. Sammanfattningsvis visade bedömningen att en negativ påverkan på fladdermöss till följd av en ombyggnad av vinden till bostäder är försumbar.

Kvarteret Biet 3 ligger i den centrala delen av Halmstad stad. Kvarteret angränsar i nordost till en mindre park, Gunillaparken. Bortsett från denna är det långt till andra grönområden där yngelkoloni eller födosöksområden finns för fladdermöss. Med tanke på kvarterets lokalisering finns det inga större förutsättningar för yngelkolonier för fladdermöss inom kvarteret Biet 3, redogör fladdermusinventeringen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Detaljplanen berörs inte av fornlämningar. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Kulturmiljö ovan mark

Planområdet ligger inom Västra förstaden och gränsar till två utpekade kulturmiljöer av särskilt värde: Gunillaparken och Stenvinkelsgatan. Det befintliga bostadshuset på fastigheten Biet 3 är C-klassat enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, vilket innebär att byggnaden har byggnadshistoriskt och miljöskapande värde.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljövärdena i området av följande skäl:

- **Varsam anpassning till taklandskapet:** Påbyggnaden utformas med valmat sadeltak och indragen vindsvåning, vilket bevarar det homogena taklandskapet som är karaktäristiskt för Västra förstaden.
- **Bevarande av ursprunglig fasad:** Den befintliga tegelfasaden behålls, vilket säkerställer att byggnadens tidstypiska material och uttryck bevaras.
- **Tydlig läsbarhet av årsringar:** Vindsvåningen ges en kontrasterande men harmoniserande kulör i ljus eller dämpad kulör, vilket gör tillägget läsbart som en samtida årsring utan att förvanska den ursprungliga byggnadens karaktär.
- **Begränsad höjdhöjning:** Nockhöjden höjs endast med cirka 1 meter, vilket innebär att byggnaden fortsatt harmoniserar med den befintliga höjdsdskalan och inte påverkar stadsbilden negativt.
- **Stärkt helhetsverkan:** Genom reglering av takform, taklutning och kulör säkerställs att påbyggnaden bidrar till en god helhetsverkan i stadsbilden och kulturmiljön.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön. Tvärtom förstärker det byggnadens historiska årsringar och bidrar till en varsam förtätning i ett centralt läge.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande för buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

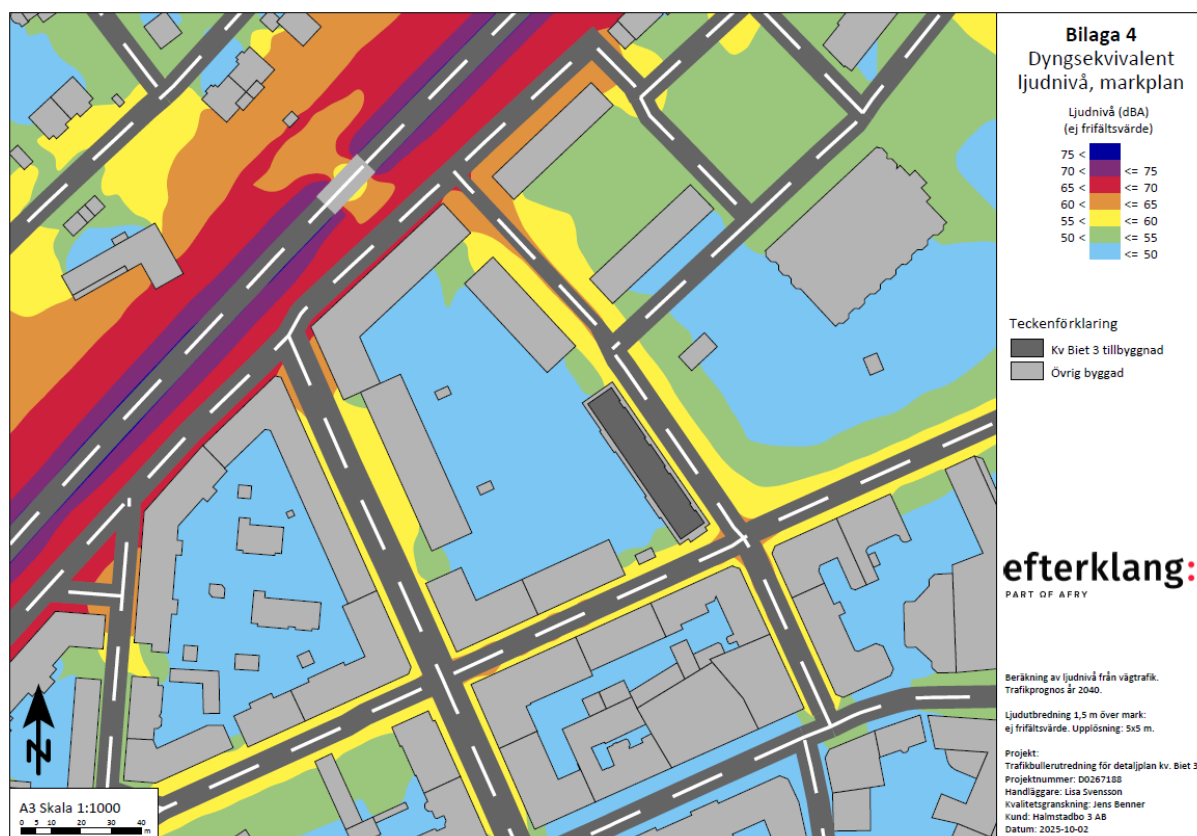
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

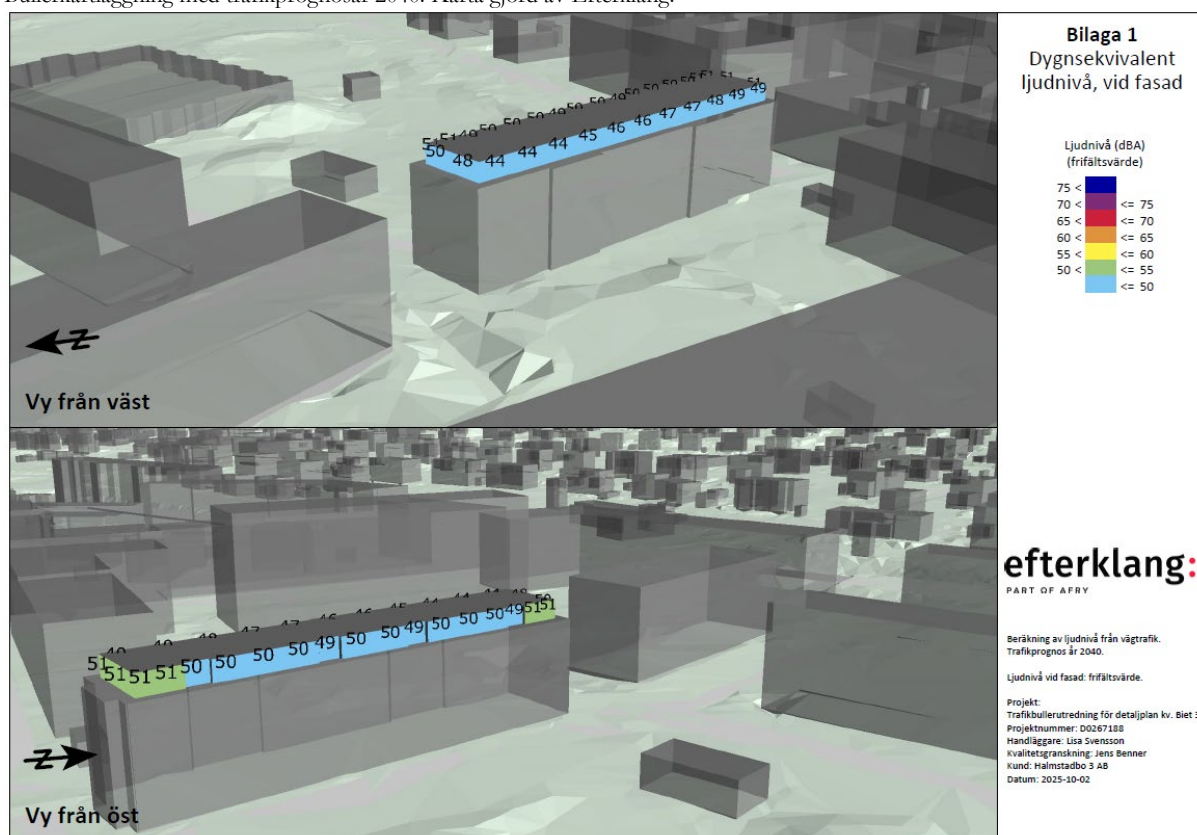
5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En uppdaterad trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet mellan samråd och granskning som genomförts av Efterklang (2025-10-02). I utredningen framgår det att vid Biet 3:s nya taklägenheter beräknas ljudnivåer som uppfyller förordningens riktvärde om 60 dBA vid fasad. Riktvärde för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå, 70 dBA maximal ljudnivå) uppfylls på fastighetens innergård, det vill säga byggnadens skyddade sida (mot väster). Det beräknas även att riktvärdena för uteplats till stor del uppfylls mitt på fasaden som vetter mot Backhausgatan (mot öster och Gunillaparken). Det är även möjligt att anlägga en gemensam uteplats i markplan på innergården, där riktvärdena klaras. På byggnadens gavlar, i norr och söder, överstiger riktvärdet för uteplats med 1 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

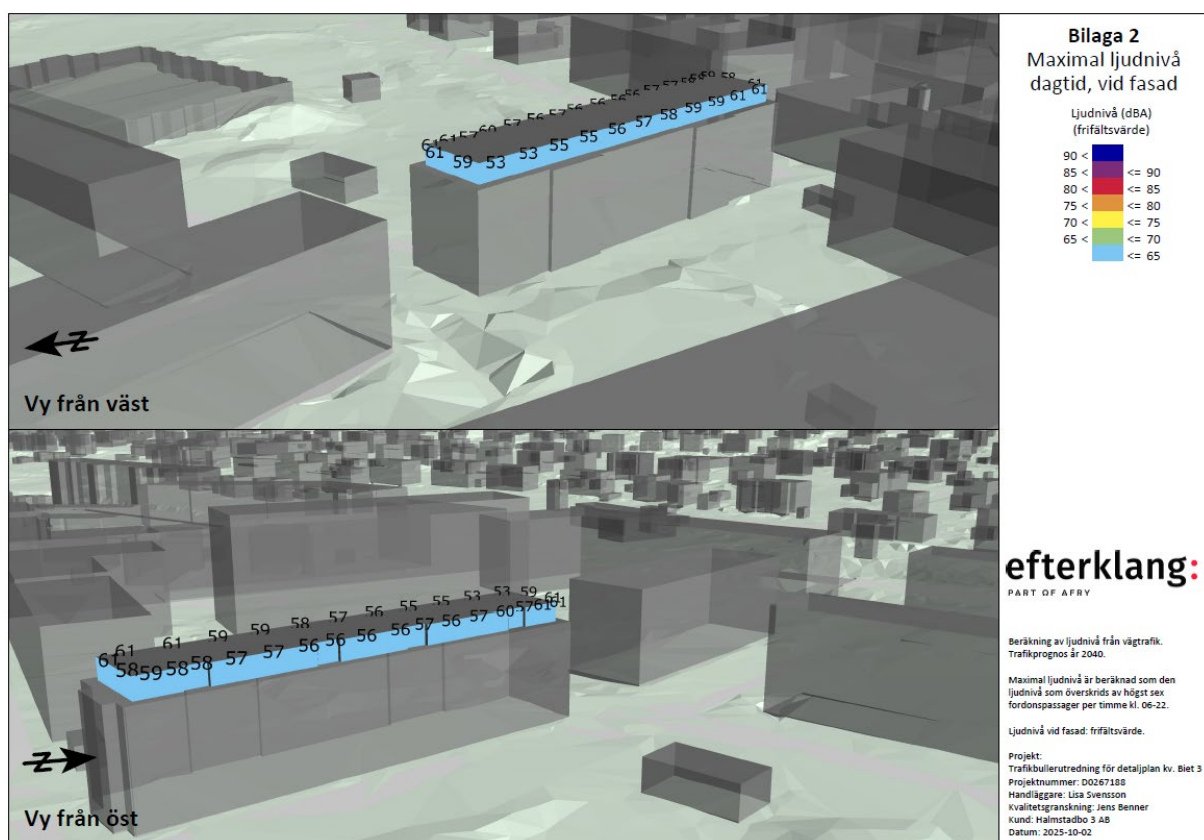
Utifrån presenterade beräkningar görs bedömningen att det utredda planförslaget för Biet 3 kan genomföras med hänsyn till aktuella bullerriktvärden. Ekvivalenta ljudnivåer uppfyller riktvärde 60 dBA vid fasad. Riktvärde för uteplats uppfylls på byggnadens skyddade sida och även till stor del mitt på fasaden mot Backhausgatan. Se illustrationer från kartläggningen nedan.



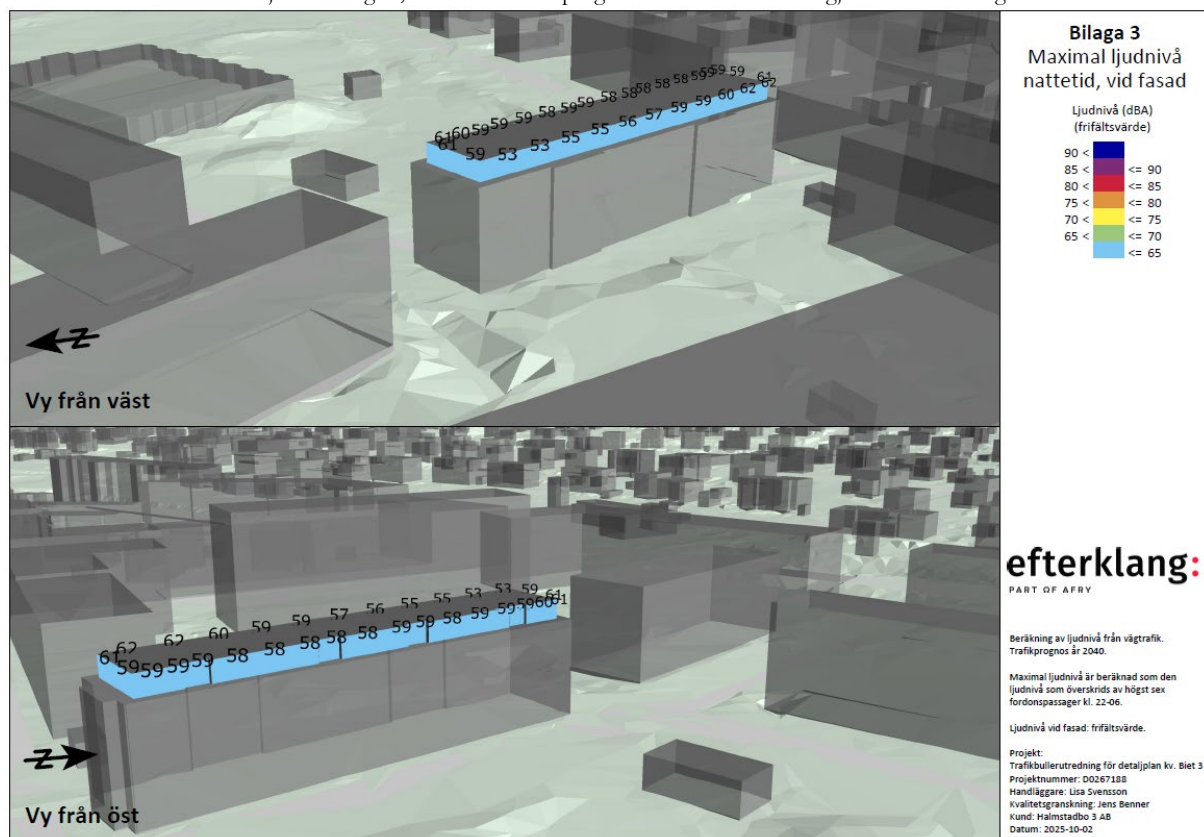
Bullerkartläggning med trafikprognosår 2040. Karta gjord av Efterklang.



Illustrationer över dygnsekvivalent ljudnivå, vid fasad. Trafikprognosår 2040. Illustration gjord av Efterklang.



Illustrationer över maximal ljudnivå dagtid, vid fasad. Trafikprognosår 2040. Illustration gjord av Efterklang.



Illustrationer över maximal ljudnivå nattetid, vid fasad. Trafikprognosår 2040. Illustration gjord av Efterklang.

Radon

Marken i planområdet ligger inom normalriskområde avseende markradon. Då planförslaget innefattar byggnation av vindslägenheter på befintligt flerfamiljshus innebär detta ingen ökad risk för radon jämfört med gällande detaljplan.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes innan samråd för kvarteret Biet 3 och 5 av Sweco (2023-12-14). Mellan samråd och granskning valde Biet 5 att avbryta sin del av detaljplanen. Biet 3 som detaljplanen nu består av är i markmiljöundersökningen undersökt och benämnt som delområde 3 och utgörs av en grönyta en bit ut från husfasaden inom fastigheten, se bild till höger.



Enligt PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för kv. Biet 3 och 5 upptäcktes det att vissa delar av planområdet har PCB över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och gäller inom samtliga provtagna delområden som är markerad på bilden nedan där delområde 3 även ingår. Detta i de översta 5–10 cm, med PCB över riktvärde för KM (0,008 mg/kg TS) men under riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM 0,2/kg TS). Detta har även påträffats i majoriteten av kvarteret Biet 5s befintliga byggnader. Det finns således behov av att åtgärda marken för att få bort PCB inom kvarteret Biet. Riktvärdet 0,008 mg/kg TS är relevant om man ska odla köksväxter i större omfattning, som konsumeras under en livstid. Detta är dock osannolikt vid flerfamiljshus i stadsmiljö och åtgärdsåtgärder bör i stället kunna sättas till 0,03 mg/kg TS.

Inom området för den tidigare föreslagna gårdsbyggnaden på Biet 5 (benämns som delområde 5 i undersökningen), som nu inte är med i detaljplanen längre, har det även påvisats halter av barium över riktvärdet för KM, men under MKM. Föreslagen detaljplan för kvarteret Biet 3 berörs inte av detta. Barium anses dock inte utgöra en risk med avseende på hälsa då riktvärdet är styrande av skydd av markmiljön. Övriga metaller har även påträffats inom grönytan för kvarteret Biet 5 över haltnivåer för mindre än ringa risk (MRR), men under KM. Detta antas vara kvarvarande föroreningar från riven byggnad eller eventuellt tidigare bilvårdsanläggning som funnits på platsen. Nuvarande och planerad markanvändning bedöms som känslig vilket medför att undersökta jordmassor anses utgöra en risk inom fastigheterna Biet 3 och 5 med avseende på påträffade halter av PCB och barium för Biet 5. Riktvärdet för PCB är styrande av intag av växter samt jord, vilket därmed på den specifika platsen utgör en risk för människors hälsa. Riktvärdet för envägs koncentrationer för intag av växter ligger på 0,012 mg/kg TS och intag av jord på 0,05 mg/kg TS. Samtliga uppmätta halter av PCB ligger i nivå med eller över dessa riktvärden. Det anses därmed finnas motiv för åtgärder inom Kv. Biet.

Då Biet 5 inte längre omfattas av planläggning kan detaljplanen inte längre säkerställa åtgärder för sanering av berörd fastighet, utan kommer endast kunna säkerställa åtgärder för fastigheten Biet 3 som ingår inom planområdet. Åtgärder för sanering av fastigheten Biet 5 lyfts därmed i utredningen.

Bedömningen har gjorts att de översta decimetrarna eller halvmetern jord inom grönytan vid fastigheten Biet 3, som detaljplanen nu berörs av, ska tas bort. Översta jordlagret både inom provtagen yta (benämnt delområde 3) samt intilliggande rabatt vid norra delen av husfasaden ska bytas ut. Innan sanering av jord görs bör det dock säkerställas att källan till föroreningen, PCB i byggnaderna, är åtgärdade innan ny ren jord tillförs. Enligt information från miljönämnden har ingen information framkommit om att inventering eller sanering av lägenhetsbyggnaden inom Biet 3 utförts. Bygg- och miljöförvaltningen har med anledning av detta startat ett ärende avseende förorenad byggnad, ”Rapport om inventering av PCB”. Miljönämnden har beslutat om ett föreläggande att redovisa en PCB-inventering för fastigheten Biet 3. En anmälan till Miljönämnden om PCB-sanering i byggnad ska göras 3 veckor innan åtgärd om PCB återfinns i byggnaden.

Grundvattnet påvisar ingen förorening av klorerade alifater. Någon spridning av detta från tidigare intilliggande verksamheter har därför inte påträffats vid aktuell undersökning. Inga åtgärdsbehov eller behov av kompletterande undersökningar anses därför finnas. Utifrån kartering av SGUs riskbedömning finns det inget dokumenterat gällande släckning med brandskum inom eller i närheten av planområdet som hade kunnat innebära en risk för spridning av PFAS. Om det skulle finnas PFAS i jord skulle exponeringsrisken vara liten i ett hyreshus som Biet 3 där det inte kommer odlas växter för att ätas. Vidare är det inte aktuellt med grundvattenuttag för dricksvatten inom planområdet som i sådant fall också skulle kunna vara en källa och spridningsrisk. Kommunen gör därmed bedömningen att det inte finns någon risk för spridning av PFAS i samband med detta. Därmed görs även bedömningen att det inte behövs ta några nya grundvattenprover för alifatiska och aromatiska kolväten inklusive BTEX inom planområdet för Biet 3 då detaljplanen endast bygger vindslägenheter på befintligt flerfamiljshus.

En uppdaterad markmiljöundersökning har inte genomförts för detaljplanen efter samråd. Sålades har inga fler grundvattenprover eller några djupare markprover tagits. Detaljplanen avser nu, som nämnts ovan, endast byggnation av nya vindslägenheter vilket innebär att markanvändningen för planområdet inte förändras som ett resultat av planförslaget. En planbestämmelse har lagts till i plankartan om att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpits i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM). Detta för att säkerställa att marken är sanerad innan marken bebyggs för att undvika risk för spridning av föroreningar.

Vid en saneringsåtgärd genomförs provtagning och en analys av schaktbotten för att se så att man fått med sig tillräckligt. Vidare kontrolleras och provats fyllnadsmassorna vid schaktning inom fastigheten för att minimera eventuella risker för spridningar av föroreningar. När schaktarbeten utförs och överskottsmassor uppstår, är det viktigt att föroreningshalten i massorna fastställs för att kunna lämna dessa till en godkänd mottagare.

Detaljplanen redovisar att det finns föroreningar som ska åtgärdas, att detta genomförs säkerställs genom startbesked i plankartan. Åtgärderna är möjliga att avhjälpa med rimlig insats. Därmed gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en risk avseende hälsa och

säkerhet.

Innan avhjälpande av föroreningskada samt schakt- eller markarbeten påbörjas inom kvartersmark ska anmälan om detta göras till miljönämnden. Efterbehandlingsarbeten, markarbeten och schaktningsarbeten som vidtas i förorenade områden ska föregås av en anmälan enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan till miljönämnden ska göras senast 6 veckor innan schakt- och markarbeten utförs.



Bild över provtagningsområden – Delområden. Illustration av Sweco.

Risk för olyckor och risk vid transport av farligt gods

Detaljplanen berörs inte av risk för olyckor eller risk vid transport av farligt gods. Den aktuella delen av Järnvägsleden är inte längre väg för farligt gods enligt "Länsstyrelsen i Hallands läns lokala trafikföreskrifter om transport av farligt gods i Halmstads kommun".

Risk för översvämning

Fastigheten Biet 3 ligger i centrala Halmstad och är redan idag utbyggt. Någon översvämningsrisk till följd av vattendrag bedöms inte vara aktuellt. Däremot finns det sedan tidigare en lokal

översvämningrisk vid nerfart och ett par trappor ner till befintligt källargarage i direkt anslutning till planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Detaljplanen berörs inte av risk för ras, skred eller erosion.

Sociala konsekvenser

Planområdet tillhör en del av ett halvslutet kvarter med öppningar mot Stenvinkelsgatan, Bauhausgatan samt Hvitfeldtsgatan.

Gunillaparken intill planområdet upplevs idag som en otrygg parkmiljö med ett parkeringshus i direkt anslutning till parken. Enligt fördjupad översiktsplan för centrumutvecklingsplan 2050 (FÖP centrum), planeras parkeringshuset Radioplan rivas och ersättas med ett nytt bostadshus och parkeringshus kombinerat med en utökning av parken. Området planeras med fokus på en ökad upplevd trygghet i mötet mellan Gunillaparken och den nya och befintliga bebyggelsen.

Antalet lägenheter i kvarteret är 259st i dagsläget. Befintlig byggnad inom Biet 3 tillåts uppföra vindslägenheter med möjlighet till öppna balkonger mot Gunillaparken. Detta möjliggör för fler ögon på platsen och kan i sin tur tillskapa en ökad trygghet i Gunillaparken med de nya vindslägenheternas utsikt från balkongerna, på främst kvällstid. Planförslaget medger en bra förutsättning för en tryggare vistelse i befintlig boendemiljö.

Idag består stadsdelen Centrum av 32% bostadsrätter och 68% hyresrätter. Planförslaget bidrar inte till att förbättra fördelningen av bostadsbestånd eftersom de nya bostäderna är tänkta att bli hyresrätter vilket är det bostadsbestånd centrum har majoritet av. Däremot möjliggör förslaget för fler människor med blandade socioekonomiska förutsättningar att bosätta sig i centrum, med goda kollektivtrafikförbindelser och möjlighet att resa till fots eller med cykel.

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen socialkonsekvensbeskrivning bedöms vara nödvändig. Vidare bedöms detaljplanen inte heller påverka barns perspektiv negativt. Med närhet till Gunillaparken blir den en naturlig mötesplats för rekreation och lek för såväl befintliga som nya boende i närområdet och kvarteret Biet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Någon förändring för gång- och cykeltrafiken är inte planerad. Planområdet har relativt god gång- och cykeltrafikförsörjning. Angränsande till planområdet sker transport med cykel på gatan (30km/h) i blandtrafik och fotgängare hänvisas till trottoaren. Underlaget av gång- och cykeltrafik bedöms öka i samband med genomförandet av planförslaget eftersom fler bostäder tillskapas i kvarteret.

Kollektivtrafik

Kvarteret Biet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Ett genomförande av planförslaget förutsätter inga åtgärder för kollektivtrafik eftersom planområdet endast innebär en mindre

förtätning. Detaljplanen innebär ett större underlag för kollektivtrafiken i området eftersom fler bostäder tillskapas.

Motortrafik

Fasigheten Biet 3 angränsas av lokalatorna Stenvinkelsgatan, Backhausgatan och Nordbanegatan och har mycket god motortrafikförsörjning. Alla omkringliggande lokalator har hastighetsbegränsning 30 km/h. Befintliga lokalator i området bedöms kunna hantera den marginella motortrafikökning som planförslagets förtätning innebär.

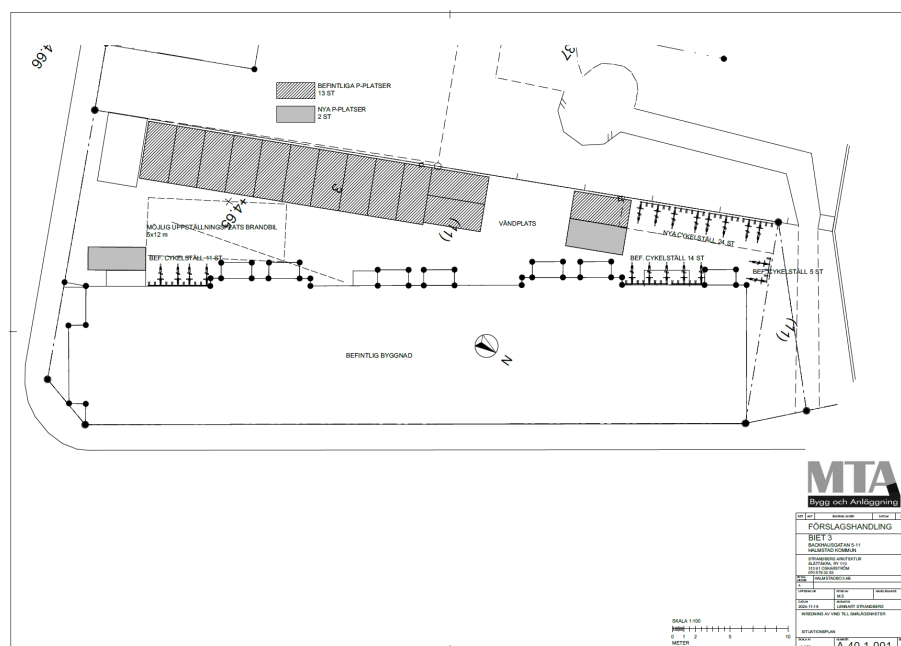
Parkering

Parkeringsnormen för Halmstads kommun, antagen i KF 2016-12-13 gäller för nybyggnation. För fler bostadshus i zon 1, där Biet ingår, är enligt Halmstads parkeringsnorm 7 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. För studentbostäder och andra småbostäder som Biet 3 medger beräknas bilplatsbehovet till 4 platser per 1000 kvm BTA. All parkering för bil och cykel ska lösas inom kvarteret Biet eller genom parkeringsköp. Parkeringsköp är en möjlighet då det inte är möjligt att anordna parkering på tomten, exempelvis vid förtätning eller tillbyggnad som detta planförslag innebär. Det finns även möjlighet att reducera antalet bilparkeringsplatser genom åtgärder som minskar bilbehovet enligt P-normen. Reducering av parkeringstal för bil kan göras med 10% genom ”God tillgänglighet till kollektivtrafik, dvs. ett högsta avstånd till hållplats på 200 m fågelväg.

I PM Parkeringsbehov redovisas en sammanställning av uträkningen av antalet parkeringsplatser för Biet 3 enligt p-normen. Gällande p-norm är under bearbetning. I väntan på att ny p-norm är antagen har en vägledning om tillämpning av kommunens p-norm i förtätningsprojekt tagits fram för att kunna fastställa om det råder ett befintligt överskott av parkeringsplatser inom den berörda fastigheten. Om det råder ett överskott kan parkeringsplatserna inom aktuell fastighet nyttjas och tillgodoräknas för tillkommande bebyggelse. För att fastställa ett eventuellt överskott beräknas bilparkeringsbehovet för befintligt BTA enligt gällande parkeringsnorm. Då tidigare bygglovshandlingar godkänt parkeringssituationen för befintlig bebyggelse kan fastighetsägare i förtätningsprojekt inte bli skyldig att öka antalet platser för befintlig BTA om det finns ett underskott av p-platser.

För Biet 3 råder inget överskott av befintliga p-platser som kan nyttjas av tillkommande exploatering. Tillkommande bostadsbebyggelse för Biet 3 genererar efter reducering för kollektivtrafikhärläge ett bilplatsbehov om **2 nya bilplatser** som behöver tillkomma för fastigheten. Fastighetsägaren behöver vid bygglovsansökan för planförslaget visa hur detta parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet eller med hjälp av p-köp.

Nedan visas en situationsplan över antalet parkeringsplatser inklusive 2 nya tillkommande bilplatser enligt planförslagets bilplatsbehov. Se mer om parkering i bilagan *PM parkeringsbehov*.



Situationsplan över planområdet med cykelparkeringsplatser samt p-platser i markplan. Illustration: Strandberg arkitektur, Biet 3.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Den nya föreslagna bebyggelsen ska anslutas till det befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten.

Dagvatten och skyfall

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns, 2024-08-14. Denna berörde däremot endast Biet 5 då det var den berörda fastigheten som hade inneburit en ökad hårdgörandegrad vid ett genomförande av detaljplanen. I utredningen står det ”På Biet 3 planeras ändringar av vindsvåningar. Med anledning av att nya takvåningar på befintliga lägenhetshus och ändring av vindsvåning inte utgör någon förändring av hårdgjordheten görs dagvatten- och reningsberäkningar enbart för den ytan inom Biet 5 som påverkas av planerad förtätning.”

Biet 3 ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Då markanvändningen och hårdgörandegraden förblir oförändrad vid byggnationen av vindsvåningen på nuvarande flerfamiljshus görs bedömningen att planområdet bedöms ha kapacitet för att nyttja befintliga VA-ledningar och dagvattensystem.

Planområdet har ingen risk för översvämning.

Brandvattenförsörjning

För flerfamiljshus högre än fyra våningar krävs en släckvattenkapacitet på 20 l/s (1200 l/min). Närmaste brandvattenpost med kapacitet 20 l/s finns utmed Nordbanegatan. Kravet på brandvattenförsörjning bedöms således vara uppfyllt.

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till kommunens el- och fjärrvärmenät. Tillkommande bostäder föreslås kunna anslutas till dessa nät.

Bredband

Planområdet är anslutet till befintligt bredbandsnät. Tillkommande bostäder föreslås kunna anslutas till bredbandsnätet.

Avfallshantering

Kärl för hushållsavfall ska placeras inom fastigheterna med max 50 meters avstånd från samtliga bostadsentréer. Kärlen placeras i anslutning till innergården och närliggande lokalgator. Befintligt miljöhus avses stå kvar intill Stenvinkelsgatan för fastigheten Biet 3.

Genomförandebeskrivning

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

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Biet 3	Upphävande av tomtindelningen innebär att fastighetsgränserna mot Biet 5 och Halmstad 5:8 nu kan ändras.
Fastighet Halmstad 5:8	Kan avstå kvartersmark för bostäder i samband med gällande tomtindelnings upphörande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns en gällande tomtindelning, akt 1380K-T614, som reglerar fastighetsindelningen för Biet 3 och del av Halmstad 5:8, närmare bestämt den så kallade ”kilen” precis norr om Biet 3. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör nuvarande tomtindelning att gälla inom planområdet.



Bild över Halmstad 5:8 – ”kilen”. Flygfoto taget från Halmstads internkarta och bild tagen av planhandläggare.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer innebära att lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering sker.

Fastighetsreglering av kvartersmark

Detaljplanen innebär ingen ändring i markanvändning men möjliggör att mark utlagd som kvartersmark för bostadsändamål inom Halmstad 5:8, ”kilen”, kan överföras genom fastighetsreglering till bostadsfastigheten Biet 3. Syftet med fastighetsregleringen är att låta ”kilen” tillhöra Biet 3 eftersom den används och sköts som en och samma fastighet.

Utbyggnad allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Sanering

En planbestämmelse har lagts till i plankartan om att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpits i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM). Detta för att säkerställa att marken är sanerad innan marken bebyggs för att undvika risk för spridning av föroreningar.

Innan avhjälpande av föroreningsskada samt schakt- eller markarbeten påbörjas inom kvartersmark ska anmälan om detta göras till miljönämnden. Efterbehandlingsarbeten, markarbeten och schaktningsarbeten som vidtas i förorenade områden ska föregås av en anmälan enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan till miljönämnden ska göras senast 6 veckor innan schakt- och markarbeten utförs.

Ekonomiska frågor

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

Fördelningen av kostnader avseende eventuell flytt av ledningar till följd av exploateringen är en fråga mellan ledningshavare och berörd exploatör.

Försäljning av kommunalägd kvartersmark, inom Halmstad 5:8, avses ske genom överenskommelse. Detta innebär en intäkt för kommunen.

Kommunen ansöker om fastighetsbildningen och ägaren till mottagande fastighet, Biet 3, bekostar lantmäteriförrättningen och betalar ersättning till kommunen för marken.

Fastighetsägaren svarar för saneringskostnader inom den egna fastigheten.

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören ett plankostnadsavtal är framtaget.

Organisatoriska frågor

Överenskommelse

Avsikten är att marköverföringen mellan Halmstad 5:8 och Biet 3 ska grundas på en fastighetsrättslig överenskommelse enligt 18 § 5 kapitlet Fastighetsbildningslagen som tecknas av parterna innan detaljplanen antas. Kommunen ansöker om fastighetsbildningen och ägaren till mottagande fastighet bekostar lantmäteriförrättningen samt betalar ersättning till kommunen för marken.

Tidplan

Tid	Planprocessen
1:a kvartalet, 2025	Samråd
4:e kvartalet, 2025	Granskning
1:a kvartalet, 2026	Antagande

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.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att sammanfatta de värden som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

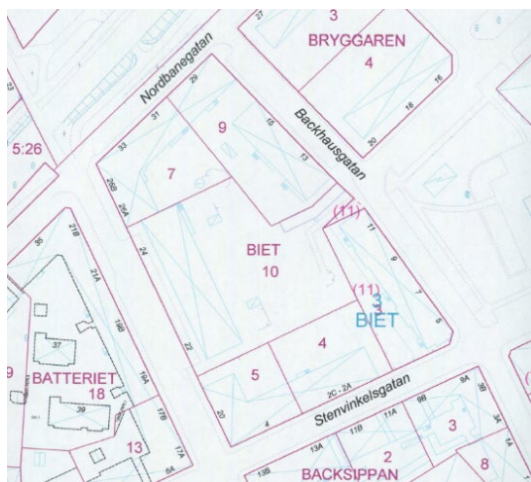
Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Biet 3 och 5 (1380K-P390, laga kraft 1963-06-21) medger att fastigheten endast får användas för bostäder (B) och tillåter byggrätt för flerfamiljshus i 4–7 våningar. Nuvarande detaljplan har förbud mot inredning av vind, tillåten byggnadshöjd är överstigen samt har planen mark som enbart får underbyggas med källare under markplan. I kvarteret finns idag flera verksamheter som inte inryms i användningen bostäder.

Genomförandetiden för befintlig detaljplan har gått ut, vilket innebär att kommunen har möjlighet att ändra eller ersätta planen.

Tomtindelning

För fastigheten Biet 3 gäller fastighetsindelningsbestämmelser enligt 1380K-T425, ursprungligen fastställda som ändring och utvidgning av tomtindelning för kv. Biet, med beslutdatum 1956-10-26. Biet 3 berörs även av en senare ändring av tomtindelningen för en del av kvarteret Biet enligt 1380K-T614 med beslutdatum 1963-09-12. Då gavs ett nytt nummer från nr 3 till nr 11 för utökad del från fastigheten Halmstad 5:8. Ett upphävande av tomtnummer 4,7,9 och 10 genomfördes för att fastighetsreglera dessa tomter till Biet 5. Upphävandet vann laga kraft 2011-11-10.



I samband med att äldre plan- och bygglagen (1987:10) ersattes av nya plan- och bygglagen (2010:900) den 2 maj 2011 övergick samtliga tomtindelningar till detaljplanebestämmelser (fastighetsindelningsbestämmelser) enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att tomtindelningen idag är att betrakta som fastighetsindelningsbestämmelser och är en del av gällande detaljplan.

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, utpekas området som befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen rörande centrum som ska fortsatt utvecklas med en hög blandning och variation av funktioner. Inom centrumutvecklingsområdet tillåts en högre och tätare bebyggelse jämfört med resten av kommunen enligt planeringsinriktningarna. Bebyggelsen är ofta funktionsblandad och verksamheter som bidrar till ett levande centrum är mycket positivt. Vidare hushåller kommunen med mark- och vattenresurser genom att bygga yteffektivt då

detaljplanen bidrar till en mindre förtätning i ett redan befintligt bostadskvarter. Förtätningen sker genom att tomter med låg användningsgrad och obebyggd mark eller befintliga bostadshus nyttjas i bostads- och verksamhets- eller handelsområden. Detta bidrar i sin tur till att varken jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden tas i anspråk.

I FÖP centrum, centrumutvecklingsplan 2050, ska ett karaktärsrikt centrum synliggöras. Ny bebyggelse som tillkommer i stadskärnan ska främst ske genom förtätning inom befintliga kvarter. Planområdet ingår i det centrala läget och ligger nära den norra entrén till centrum. Den centrala stadsbebyggelsen avses vara områden med tätare bebyggelse med en hög grad av funktionsblandningar. Inom användningen ingår bostäder, kontor, samhällsservice, handel, samlingslokaler och andra anläggningar för service.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Natura 2000-område

Natura 2000-område är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Närmaste Natura 2000-område är Aleskogen i Alets naturreservat, drygt 1 km från kvarteret. Ny detaljplan anses inte medföra någon skada på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

Inom planområdet finns ingen brukningsvärd jordbruksmark. Därför berör detaljplanen inte hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer, MKN, regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljökvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

Luft

Planområdet ligger drygt 110 meter sydöst om Järnvägsleden som är en genomfartsväg, vilket riskerar att leda till en ökad luftförorening då trafiken på järnvägsleden väntas öka på sikt. När det gäller miljökvalitetsnormerna för luft så förväntas detaljplanens genomförande medföra marginell ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget. Däremot förväntas miljökvalitetsnormerna för luft inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Vatten

Vattenförekomsten som berörs inom kvarteret Biet är Nissan som ligger drygt 500 meter öster om planområdet. Planområdet berör grundvattenförekomst för Halmstad och dagvatten avleds

dels via separata dagvattenledningar direkt till Nissan dels via kombinerade ledningar, för spill- och dagvatten, till kommunens reningsverk.

Buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort.

För planområdet har en specifik trafikbullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande – Hälsa och säkerhet – Buller*.

Planområdets läge, med drygt 110 meter till Järnvägsleden, och fastighetens läge till Biet 5 gör att området omringas i ett kvarter som således skapar en tyst innergård och en bullerdämpad sida.

Geotekniska förhållanden

Enligt *PM översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2023-12-14) finns fyllnadsmassor bestående av grusig sand eller sand ner som djupast 2,2 meter under markytan. Underliggande naturliga material består av sand, efterföljt av siltig sand med skikt av gyttja samt slutligen av lera på djupet.

Hydrologiska förhållanden

Det har tidigare funnits en verksamhet för bilvårdsanläggning inom kvarteret Biet. Enligt *PM översiktlig miljöteknisk markundersökning* påvisar undersökningen inga föroreningar av klorerade alifater i grundvattnet. Någon spridning av detta från tidigare verksamhet för bilvårdsanläggning har därför inte påträffats vid aktuell undersökning.

Utifrån kartering av SGUs riskbedömning finns det inget dokumenterat gällande släckning med brandskum inom eller i närheten av planområdet som hade kunnat innebära en risk för spridning av PFAS. Om det skulle finnas PFAS i jord skulle exponeringsrisken vara liten i ett hyreshus som Biet 3 där det inte kommer odlas växter för att äta. Vidare är det inte aktuellt med grundvattenuttag för dricksvatten inom planområdet som i sådant fall också skulle kunna vara en källa och spridningsrisk. Kommunen gör därmed bedömningen att det inte finns någon risk för spridning av PFAS i samband med detta. Därmed görs även bedömningen att det inte behövs ta några nya grundvattenprover för alifatiska och aromatiska kolväten inklusive BTEX inom planområdet för Biet 3 då detaljplanen endast bygger vindslägenheter på befintligt flerfamiljshus.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdets lokalisering relativt nära den större trafikerade Järnvägsleden innebär att små delar av planområdet är utsatt för omgivningsbuller från vägtrafik.

Hänsyn behöver tas till trafikbuller vid planering av bostäder, så att bostäder med bullerexponerad fasad (över 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik) har hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida, eller att små lägenheter om högst 35 kvm placeras mot

fasader med ekvivalent ljudnivå mellan 60–65 dBA. Uteplatser bör placeras vid bullerskyddad sida, det vill säga mot innergårdarna, och/eller att gemensamma uteplatser placeras på innergården, där riktvärdena för uteplats klaras. För uteplats är riktvärdet dygnsequivärent ljudnivå ≤ 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Risk för olyckor och transport av farligt gods

Detaljplanen berörs inte av risk för olyckor eller transport av farligt gods.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte i närheten av något vattendrag eller kustområdet. Vidare berörs detaljplanen inte av risk för översvämning. Inom planområdet finns det däremot några befintliga trappnedgångar till källargaraget som har risk för lokal översvämning inom kvarteret Biet vid framtida skyfall.

Risk för erosion, skred och ras

Detaljplanen berörs inte av risk för ras, skred och erosion.

Radon

Etablerad mark inom planområdet för föreslagna byggnader klassas som berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet enligt markradonutredning för Halmstads kommun.

Förorenad mark

På grund av en nedlagd bilvårdsanläggning med bilverkstad och åkeri som fanns i kvarteret år 1960 kan alifatiska kolväten och PAH uppstå som måttlig risk för markföroreningar på fastigheten Biet 5 som ligger i direkt anslutning till planområdet och Biet 3. Vid genomförd markundersökning påvisar undersökt grundvatten ingen förorening av klorerade alifater. Någon spridning av detta från tidigare verksamheter har därför inte påträffats vid aktuell undersökning.

Fogmassor med PCB användes i alla typer av byggnader mellan 1956–1973. PCB återfinns bland annat i fogmassor runt fönster/dörrar, på balkonger, vid trappor, i golvmassor för fogfria/halkskyddade golv och runt fasadelement av sten. PCB läcker ut från fogmassor i byggnader till mark och sprids sedan vidare ut i miljön. PCB bryts ner mycket långsamt och orsakar därför långsiktiga skador i miljön. Det är således stor risk att mark i närheten av äldre byggnader är förorenad av PCB.

Enligt PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för kvarteret Biet (2023-12-14), har det upptäckts att vissa delar av planområdet har PCB med PCB över riktvärde för KM (0,008 mg/kg TS) men under riktvärde för MKM (0,2/kg TS). Detta har även påträffats i majoriteten av kvarteret Biet 5s befintliga byggnader. Det finns således behov av att åtgärda marken för att få bort detta inom kvarteret. Det har även påvisats halter av barium över riktvärdet för KM, under MKM inom området för den tidigare föreslagna gårdsbyggnad på fastigheten Biet 5 som vid samråd ingick i planområdet (benämns som delområde 5 i undersökningen). Barium anses dock inte utgöra en risk med avseende på hälsa då riktvärdet är styrande av skydd för markmiljön.

Utifrån kartering av SGUs riskbedömning finns det inget dokumenterat gällande släckning med brandskum inom eller i närheten av planområdet som hade kunnat innebära en risk för spridning

av PFAS. Vidare är det inte aktuellt med grundvattenuttag för dricksvatten inom planområdet som i sådant fall också skulle kunna vara en källa och spridningsrisk. Kommunen gör därmed bedömningen att det inte finns någon risk för spridning av PFAS i samband med detta.

Natur

Grönområde och rekreation

Planområdet utgörs av en liten grönyta vid nordvästra delen av fastigheten, en bit ut från husfasaden. Den lilla delen av fastigheten Halmstad 5:8, även kallat "kilen" består av klippta buskar och träd vilka ligger i direkt anslutning till Biet 3.



Bilden till vänster visar befintlig gräsyta på fastighet Biet 3. Bilden till höger visar Halmstad 5:8 befintliga buskar och träd till vänster om gångstigen.

Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö inom själva planområdet. Däremot angränsar området till två utpekade kulturmiljöer enligt Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad (2019): delområde 4.2 Gunillaparken och delområde 4.3 Stenvinkelsgatan. Vid fortsatt planarbete ska hänsyn tas till dessa angränsande kulturmiljöer, särskilt vad gäller skala, gestaltning och bebyggelsens placering i övergången mellan nytt och befintligt.

Fornlämningar

Detaljplanen berörs inte av fornlämningar. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är redan bebyggt och består idag av ett flerfamiljshus i 4 våningar på fastigheten Biet 3. Byggnaden har valmat sadeltak och röd tegelfasad. Under rubriken *Kulturbistoriskt värdefull*

bebyggelse beskrivs bostadshuset djupare. Biet 3 ingår som en del av kvarteret Biet tillsammans med fastigheten Biet 5. Därmed beskrivs nedan även den intilliggande bebyggelsen som ingår inom kvarteret och fastigheten Biet 5, även om dessa inte längre ingår i planområdet för detaljplanen.

Längs Hvitfeldtsgatan är kvarteret bebyggt med ett högre flerbostadshus i 7 våningar med platt tak och klassas som områdets högsta punkt. Huset har en nockhöjd på 28,2 meter, är 59 meter lång och är placerad 7 meter in från gatan.



Bild: Befintligt 7-våningshus på Hvitfeldtsgatan på fastighet Biet 5. Bild från Google maps.

Utmed Nordbanegatan och början av Hvitfeldtsgatan finns ett sammanbyggt flerbostadshus på 6-våningar med valmat sadeltak. Byggnaden är kombinerad med centrumverksamhet i bottenplan där Centrums hemtjänst idag har sin verksamhet. Bebyggelsen mot Hvitfeldtsgatan och Nordbanegatan upplevs idag som högre än resten av områdets bebyggelse.



Bild: Befintligt 6-våningshus på Nordbanegatan och del av Hvitfeldtsgatan på fastighet Biet 5. Bild: Google maps.

Precis intill 7-våningshuset på Hvitfeldtsgatan och i höjd med Stenvinkelsgatan ligger ett flerbostadshus i 4 våningar inklusive inredd vind kombinerat med centrumverksamhet där bland annat hotell ingår. Byggnaden har rött tegel och valmat sadeltak.



Bild: Befintligt 4-våningshus på Hvitfeldtsgränd och Stenvinkelsgatan med centrumverksamhet och bostäder.
Bild från Google maps.

Norr om Backhausgatan på fastighet Biet 5 finns ett befintligt flerbostadshus i 4 våningar. Byggnaden har rött tegel och valmat sadeltak.



Bild: Befintligt 4-våningshus på Backhausgatan som tillhör fastighet Biet 5. Bild från Google maps.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Längs Stenvinkelsgatan och Backhausgatan är kvarteret bebyggt med lägre flerbostadshus i 4 våningar. Fastigheten Biet 3 som ligger intill korsningen av Backhausgatan och Stenvinkelsgatan består av befintlig 4-våningshus som är bebyggt år 1946. Huset har valmat sadeltak samt röd tegelfasad. Enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister är byggnaden C-klassad och har således både ett byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Att byggnaden är C-klassad innebär att den är av lokalt intresse där varsamhet ska iaktas och karaktärsdrag beaktas genom 8 kap 17§

PBL för bebyggelsens varsamhet. Således är byggnadens helhetsdrag viktiga att bevara, där tillbyggnader och andra förändringar ska göras med respekt för husets ursprungliga form och stil.



Bild: Befintlig C-klassad byggnad på fastighet Biet 3. Bild: Eget taget foto av planhandläggaren.

Lekplatser, fotbollsplaner med mera

Inom planområdet finns ingen lekplats eller annan anläggning för idrott eller lek. Däremot har Biet 5, som ligger i direkt anslutning till Biet 3 och tillhör samma kvarter, en innergård med ett större grönområde som ger plats för rekreation och lek. Närmaste lekplats är Gunillaparken som ligger precis intill planområdet. Denna park erbjuder lekutrustning och grönytor som är tillgängliga för allmänheten och utgör ett viktigt komplement till kvarterets privata utemiljö.

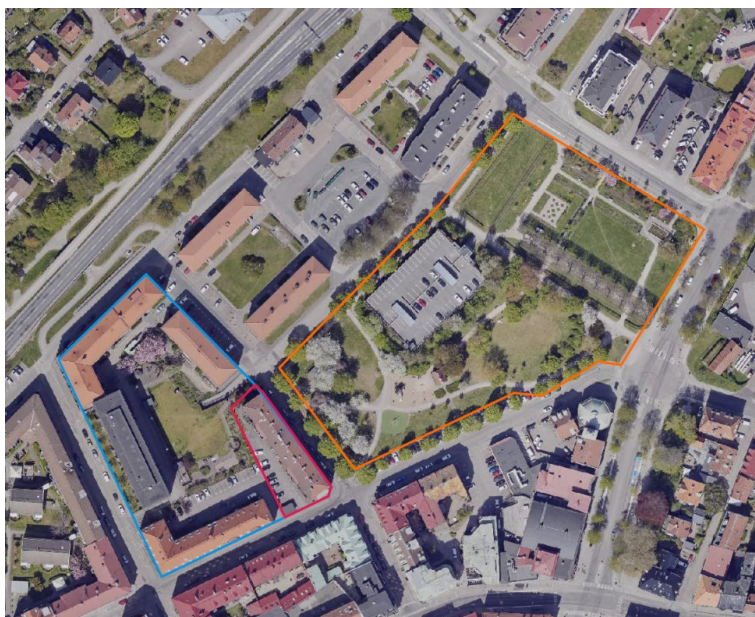


Bild: Blå markerat område, Biet 3 & 5 med befintlig grönyta. Rödmarkerat område Biet 3. Orange markerat område, Gunillaparken. Bild från Halmstads kommuns internkarta.

Sociala perspektiv

Planområdet ligger inom och i anslutning till områden med starkt socioekonomiskt index (socioekonomiskt index 4 av 5). Detta innebär att planområdet ligger i ett område med goda socioekonomiska förutsättningar. Möjligheterna till arbete, service och fritidsaktiviteter är bra i detta centrala läge.

Gunillaparken upplevs idag som en otrygg parkmiljö på främst kvällstid med ett parkeringshus precis intill parken. Enligt Halmstads kommuns Centrumutvecklingsplan 2050, planeras det befintliga parkeringshuset Radioplan att rivas och ersättas med ett nytt bostadshus kombinerat med en utökning av parken och ett nytt parkeringshus. Detta med fokus på en ökad upplevd trygghet i mötet mellan Gunillaparken och den nya bebyggelsen.

Service

På fastigheten Biet 5, som planområdet angränsar till, intill korsningen där Hvitfeldtsgatan och Stenvinkelsgatan möts finns ett befintligt hotell. Vidare finns det centrumverksamheter för kontor på husets bottenvåning. Centrums hemtjänst har även sin verksamhet på bottenvåningen av det befintliga 6-våningshuset intill Nordbanegatan.

I direkt anslutning till planområdet finns både offentlig och kommersiell service. Bland annat finns dagligvaruhandel längs Brogatan. Närmsta sjuk- och tandvård ligger utmed Brogatan, Skansgatan och Köpmansgatan. Cirka 180 meter ifrån kvarteret ligger närmsta förskola och cirka 300 meter från planområdet ligger en skola.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Platsen har ett gynnsamt läge för såväl fotgängare som cyklister i och med planområdets centrala placering. Planområdet och närmaste intilliggande kvarter har däremot inga cykelvägar, utan transport med cykel sker i blandtrafik. Separata trottoarer finns för fotgängare. Järnvägsleden, Fogdegatan samt Brogatan är försörjt med ett separat supercykelstråk.

Kollektivtrafik

Stadslinjebussarna 1,3, 4, 5, 12, 19 trafikerar längs med Brogatan och gör uppehåll vid busshållplats Halmstad Västerbro 170 meter sydöst om planområdet. Vidare trafikerar stadslinjebuss 2, 6, 7, 15 och 17 längs med Karl XI:s väg med närmsta hållplats Halmstad Västerbro, omkring 225 meter från planområdet. Även regionbusslinjerna 350, 351, 400 och 401, har hållplats vid Halmstad Västerbro på Brogatan, vid Karl XI:s väg och vid Halmstad Gunillaparken på Fogdegatan. Stadslinjebussarna trafikerar omkring 2–3 turer per timme och delvis med nattrafik, medan turtätheten för regionbussarna är glesare.

Motortrafik

Planområdet angränsar i söder mot Stenvinkelsgatan, i norr mot Nordbanegatan och i öster mot Backhausgatan. Dessa lokalgator är dubbelriktade bostadsgator med skyltad hastighet på 30 km/h. Angöring till fastigheten sker via Stenvinkelsgatan. Ca 18 meter norr om Nordbanegatan och 110 meter från Biet 3 finns Järnvägsleden som har skyltad hastighet på 60 km/h.

Parkering

På Biet 3 finns det 13 bilparkeringsplatser i markplan. Idag finns det tre bilparkeringsplatser som tillfälligt är vakanta. Markparkeringarna har utfart från Stenvinkelsgatan. Omkring 30 cykelparkeringsplatser finns inom fastigheten, jämte bilparkeringarna och intill huskroppen.

Cirka 70 meter öster om planområdet, intill Gunillaparken, finns det kommunala parkeringshuset Radioplan med 270 bilparkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

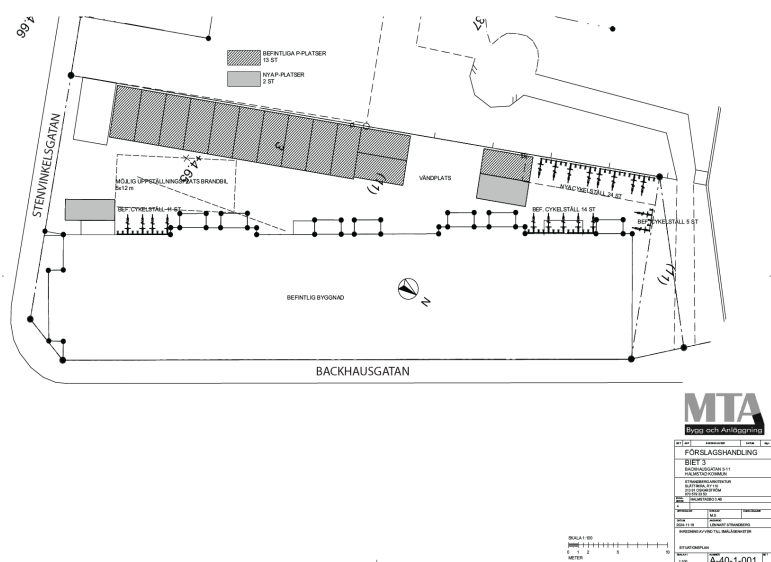
Dagvatten

I nuläget omhändertas kvarterets dagvatten dels genom separat dagvattensystem dels genom ett kombinerat ledningssystem för spill- och dagvatten. Planområdet bedöms ha kapacitet för att nyttja det befintliga dagvattennätet.

Brandutryckning och brandvattenförsörjning

Kvarteret har idag utrymning med hjälp av räddningsfordon. Räddningstjänstens bärbara steg når 11 meter (3 våningar). Från 3–8 våningar används höjdfordon som når upp till 23 meter.

Över 8 våningar säkerställs utrymning genom byggnadstekniskt brandskydd och särskilda trapphus. Räddningstjänsten kan idag ställa upp höjdfordon på Backhausgatan och Stenvinkelsgatan samt i anslutning till fastighetens parkeringsplatser. För tillkommande lägenheter får utrymningsmöjligheterna ses över i samband med bygglov.



Situationsplan över tillgång till fastigheten. Skiss från exploatör.

I anslutning till planområdet finns fyra brandposter, varav en brandpost utmed Nordbanegatan med 20 l/s i brandvattenkapacitet, en brandpost med 10 l/s i brandvattenkapacitet utmed och två brandposter med 15 l/s utmed Hvitfeldtskatan och Stenvinkelsgatan.

Energiförsörjning

De befintliga husen inom kvarteret Biet är anslutna till elledningar och fjärrvärmesledningar av HEM.

Bredband

I anslutning till planområdet finns anslutningspunkter för bredband.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM som består av källsortering. Närmaste återvinningsstation finns vid Norra station knappt 100 meter nordost om planområdet som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Återvinningsstationen ligger norr om parkeringshuset Radioplan vid Gunillaparken.

Biet 3 har ett miljöhus för sophantering till boende längst med Stenvinkelsgatan.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för Biet 3



Centrum, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2026/2

Standardförfarande, KS 2021/00529

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-11-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-01-14 § 11 genomförts under tiden 20 januari – 14 februari 2025. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Infoblad om planförslaget har skickats ut till berörda sakägare.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser.

Remissinstanser med erinran:

- Länsstyrelsen
- Hemvårdsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Kulturnämnden

Övriga med erinran:

- Skanova Telia
- Post Nord

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Nordion Energi AB
- Halmstad stadsnät AB
- Laholmsbuktens VA
- Socialnämnden
- Räddningstjänsten

Yttranden från remissinstanser som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markföroreningar
- Tillgänglighet
- Avfallshantering
- Parkering
- Dagvattenhantering
- Trafikbuller
- Ökad insyn och skuggning

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Ökad insyn och skuggning
- Trafikbuller
- Parkering
- Minskad grönyta
- Exploatering

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån de yttranden som inkommit från remissinstanser berör det främst markföreningar inom området och hur detta ska säkerställas inom planområdet för att inte innebära en risk för hälsa och säkerhet. Vidare lyfts bullersituationen och regleringar enligt planbestämmelser i plankartan upp enligt bullerkrav för bostäder. Andra ämnen som också berörs är planområdets kulturmiljö.

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur det föreslagna punkthuset på fastigheten Biet 5 skulle påverka deras boendemiljöer, där främst boende på fastigheten Biet 3 hade varit mest berörda av förslaget. Det handlar främst om att detaljplanen hade inneburit ökad insyn, skuggning och buller från intilliggande vägnät.

Mellan samråd och granskning har planområdet för detaljplanen justerats och fastigheten Biet 5 kommer inte längre omfattas av planläggningen. Yttranden som berör planläggningen av den fastigheten är därmed inte längre relevanta för denna detaljplan. Gällande detaljplan för Biet 5 kommer således att fortsätta gälla. Det är på så vis endast Biet 3 omfattas av ny detaljplan.

Planbeskrivningen har därmed uppdaterats där planförslaget för Biet 5 har tagits bort. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats och omarbetats efter yttranden från främst remissinstanser gällande förtydliganden i text och för att tydligare motivera kommunens avvägningar. Mellan samråd och granskning har även en fladdermusinventering genomförts och lagts till som underlag i detaljplan samt har trafikbullerutredningen för planområdet uppdaterats.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planområdet har minskats så att det endast är fastigheten Biet 3 som ingår i planområdet. Plankartan har därmed uppdaterats utifrån detta.
- Illustrationkartan har uppdaterats till att endast gälla Biet 3 och del av Halmstad 5:8 som med detaljplanen kommer ingå i Biet 3.
- Utifrån samrådsyttranden från remissinstanser har några planbestämmelser från samrådsförslaget blivit inaktuella och utgått eller ändrats.
 - Bestämmelsen a_2 har tagits bort.
 - Bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförening avhjälppts till åtgärds mål 0,03 mg/kg TS” ändrats till ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningar har avhjälppts i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM).”
 - Bestämmelsen α_1 ”Största takvinkel är 6 grader” har ändrats till ”Största takvinkel är 14 grader”.
 - Alla bestämmelser som berört Biet 5 har plockats bort.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

anta detaljplanen.

Människors hälsa och säkerhet - Markföroreningar

Länsstyrelsen ser att PCB-7 har uppmätts ytligt inom alla delområden i halter över KM (känslig markanvändning) inom planområdet. Även barium har uppmätts i halter över KM i jord.

Länsstyrelsen anser att jordprover behöver uttas djupare ner under markytan för att få en ökad kunskap om föroreningsnivåer i fyllnadsmassorna. Länsstyrelsen anser även att jordprover från fler delar av planområdet bör analyseras avseende fler ämnen än bara PCB. Samtliga grundvattenprover bör analyseras för innehåll av fler ämnen än enbart klorerade alifater.

Länsstyrelsen har även noterat att närliggande objekt/verksamheter som beskrivits i detaljplanen representerar branscher som antingen har högflourerade ämnen (PFAS) som relaterad förorening eller anses vara en potentiell PFAS-bransch. Med hänvisning till detta anser Länsstyrelsen att både jord- och grundvattenprover bör analyseras avseende PFAS.

Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen inte är tillräckligt undersökt eller avgränsad för att i nuläget kunna utesluta delområden inom planområdet från saneringsåtgärder.

Planbestämmelsen a2 bör omformuleras så att den inte är avgränsad till endast PCB. Vid kompletterande undersökningar kan det visa sig även finnas andra förorenande ämnen inom planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar även att bestämmelsen a2 gäller för hela det nu aktuella planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Människors hälsa och säkerhet - Buller

För lägenheter som är högst 35 m² stora gäller att ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte får överskrida 65 dBA. Det ser ut att klaras enligt bullerberäkningen. På sidan 29 i planbeskrivningen anges att "Bullerutredningen är genomförd med ett annat gestaltungsförslag, detta är däremot inget som förändrar resultatet i utredningen eftersom de ekvivalenta ljudnivåerna förblir samma vid nytt gestaltungsförslag." Länsstyrelsen förutsätter att det nya gestaltungsförslaget inte innebär att de nya bostädernas fasader placeras närmare Järnvägsleden så att den ekvivalenta ljudnivån 65 dBA riskerar att överskridas vid bostädernas fasader.

Naturmiljövärden - Artskydd

Länsstyrelsen vill informera om att det kan finnas fladdermöss som bor inom de vindar som ska byggas om till lägenheter. Det är lämpligt att göra en förstudie av dessa ytor för att se om de huserar fladdermöss. Om de gör det behöver kommunen eller exploatören inkomma med en ansökan om dispens från artskyddsbestämmelserna. Studien bör göras i god tid innan antagande av detaljplanen då fynd kan påverka dess genomförbarhet och tidplan.

Kulturmiljövärden - Fornlämningar

Det nu aktuella planområdet berör ingen känd fornlämning. På ett ortofoto från 1960 kan man se att det fanns en byggnad motsvarande platsen för det nu planerade punkthuset. Punkthuset ska enligt planbeskrivningen placeras på ett befintligt källargarage. Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Formaliafrågor - Planbestämmelser

Egenskapsbestämmelsen f2 som anger att fasad på husets vindsvåning ska utformas med ljus eller dämpad kulör är motsägelsefull. Bestämmelsen saknar därmed precision. Formuleringen bör ses över så att bestämmelsen bättre reglerar enligt de intentioner om att följa den befintliga byggnadens färgskala som

uttrycks i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av den nu aktuella detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Människors hälsa och säkerhet – Markföroreningar

En uppdaterad markmiljöundersökning har inte genomförts för detaljplanen. Därmed har inga fler grundvattenprover eller några djupare markprover tagits. Detaljplanen avser nu endast byggnation av nya vindslägenheter på befintligt flerfamiljshus vilket innebär att markanvändningen för planområdet inte förändras som ett resultat av planförslaget.

Avseende ”Planbestämmelsen a2 bör omformuleras så att den inte är avgränsad till endast PCB” har planbestämmelsen a₂ plockats bort då denna inte längre är aktuell utifrån Bygglovsnämndens samrådsyttrande. Mellan samråd och granskning har bestämmelsen om startbesked uppdaterats till ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpats i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM).” Därmed är planbestämmelsen inte längre avgränsad till endast PCB. Skulle det vara så att andra föroreningar påträffas vid sanering innefattas dessa i bestämmelsen också.

Utifrån genomförd markmiljöundersökning och planbeskrivningen redogörs det att sanering för området ska genomföras för att avhjälpa markförorening utifrån Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning. Detta säkerställs även genom planbestämmelse för startbesked som beskrivs ovan. Vid en saneringsåtgärd genomförs provtagning och en analys av schaktbotten för att se så att man fått med sig tillräckligt. Vidare kontrolleras och provats fyllnadsmassorna vid schaktning inom fastigheten för att minimera eventuella risker för spridningar av föroreningar. När schaktarbeten utförs och överskottsmassor uppstår, är det viktigt att föroreningshalten i massorna fastställs för att kunna lämna dessa till en godkänd mottagare. Detaljplanen redovisar att det finns föroreningar som ska åtgärdas, och att åtgärderna är möjliga att avhjälpa med rimlig insats.

Kommunen gör bedömningen att det inte finns behov av att genomföra särskilda undersökningar av PFAS inom planområdet. Enligt Räddningstjänstens inventering har ingen släckinsats med brandskum skett inom kvarteret Biet eller i dess närhet. Det finns därmed ingen känd risk för spridning av PFAS. Även om det skulle finnas PFAS i jorden bedöms exponeringsrisken som mycket låg då planområdet planläggs för bostäder för ett hyreshus där det inte odlas växter för att äta. Vidare är det inte aktuellt med grundvattenuttag för dricksvatten inom området för detaljplanen, som i sådant fall skulle kunna vara en källa och spridningsrisk. Kommunen gör därmed bedömningen att det inte finns någon risk för spridning av PFAS i samband med detta. Därmed görs även bedömningen att det inte behövs ta några nya grundvattenprover för alifatiska och aromatiska kolväten inklusive BTEX inom planområdet för Biet 3 då detaljplanen endast bygger vindslägenheter på befintligt flerfamiljshus.

Sammantaget gör Halmstads kommun bedömningen att planområdet inte utgör någon risk för spridning av förorenad mark och därmed anses detaljplanen inte utgöra någon risk för människors hälsa i samband med den planerade markanvändningen. Föroreningssituationen bedöms därmed vara tillräckligt undersökt och avgränsad för detaljplanen.

Människors hälsa och säkerhet – Buller

Då fastigheten Biet 5 inte ingår som del i detaljplanen längre är denna kommentar inte aktuell längre eftersom den inte berör fastigheten Biet 3. Mellan samråd och granskning har bullerutredningen uppdaterats för att endast innefatta Biet 3.

Naturmiljövärden – Artskydd

Med anledning av den föreslagna ombyggnaden av vinden till bostäder genomfördes en fladdermusinventering av Eidolon Ekologi AB den 23 september 2025. Inventeringen omfattade hela vinden i kvarteret Biet 3 och syftade till att utreda om fladdermöss nyttjar eller har nyttjat vinden som koloni- eller viloplats.

Inventeringen visade inga spår av fladdermöss, såsom spillning eller födo rester, och vinden bedöms vara så tät att fladdermöss inte kan ta sig in. Det finns inte heller några indikationer på att vinden använts tidigare. Med hänsyn till kvarterets centrala läge i Halmstad, avsaknaden av närliggande större grönområden samt vindens konstruktion, bedöms risken för påverkan på fladdermusfaunan som försumbar.

Kulturmiljövården – Fornlämningar

2 kap. 10 § kulturmiljölagen har lagts till som upplysning i planbeskrivningen.

Formaliafrågor – Planbestämmelser

Gällande egenskapsbestämmelsen f₂ har denna setts över med två bygglovshandläggare både inför samråd och mellan samråd och granskning. Egenskapsbestämmelsen tydliggörs i planbeskrivningen där exempel på ljusa och dämpade kulörer redovisas som färgpalett i planbeskrivningen. Vidare beskrivs det under *Planbestämmelser med motivering* och *Utformning* vad ljusa och dämpade kulörer menas med. Detta för att underlätta vid tolkning av planbestämmelser under bygglovsskedet. Bygglövsnämnden har i sitt samrådsyttrande för detaljplanen skrivit ”Byggnadsnämnden är i huvudsak positiva till förslaget och ser det som mycket positivt att förvaltningen varit med i planarbetet hela vägen. Byggnadsnämnden bedömer att det är en över lag genomarbetad plan och vill särskilt lyfta fram att det i planbeskrivningen finns med exempel på vilka verksamheter som kan ingå i benämningen C – Centrumverksamhet **samt att det i fråga kring Biet 3 finns med exempel på kulörer som kan ses som ljusa och dämpande färger.**” Planbeskrivningen har tydliggjorts med en motivering till varför bestämmelsen är av vikt och formuleringen i planbeskrivningen har förtydligats för att undvika missuppfattningar och är utifrån detaljplanens intentioner. Därmed har inte planbestämmelsen ändrats.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är i huvudsak positiva till förslaget och ser det som mycket positivt att förvaltningen varit med i planarbetet hela vägen. Byggnadsnämnden bedömer att det är en över lag genomarbetad plan och vill särskilt lyfta fram att det i planbeskrivningen finns med exempel på vilka verksamheter som kan ingå i benämningen C – Centrumverksamhet samt att det i fråga kring Biet 3 finns med exempel på kulörer som kan ses som ljusa och dämpande färger.

BMF har en del kvarvarande synpunkter gällande gestaltning, färgsättning och utformning, skuggning, skydd mot trafikbuller, dagvatten, villkor för startbesked samt parkering.

Gestaltning, färgsättning och utformning

På sidan 6 i planbeskrivningen står texten:

”...Punkthuset på innergården visar ett förslag som illustrerar dagens nutida arkitektur med brutet valmat sadeltak och variation i materialval. Samtidigt smälter punkthuset in med befintlig bebyggelse genom liknande färger på byggnadskropparna och sitt brutna valmade sadeltak. Påbyggnaden längst med Nordbanegatan speglar en tidstypisk arkitektur från 60–70-tal då 6-våningshuset tillkom med rakare kanter och valmat sadeltak som harmoniserar med befintlig byggnadskropp och med 7-våningshuset i liknande stil. På samma vis speglar Biet 3s påbyggnad av vindslägenheter en 40-talsstil likt byggnadskroppen med indragen vindsvåning och valmat sadeltak.”

Det finns inga bestämmelser på plankartan som reglerar färgsättning, material och takutformning. Planens intentioner med detta enligt texten ovan kan därför inte säkerställas i en bygglovsprövning. Är dessa delar viktiga för planens genomförande bedömer byggnadsnämnden att plankartan behöver kompletteras med utformningsbestämmelser för punkthuset.

På sidan 7 i planbeskrivningen står texten:

”För att harmonisera med byggnadskroppen och det sammanbyggda 7-våningshuset föreslås påbyggnaden ha samma arkitektoniska stil som befintlig byggnadskropp. Påbyggnaden har således raka kanter med valmat sadeltak.”

Det finns inga bestämmelser på plankartan som reglerar att påbyggnaden har denna arkitektoniska stil. Är dessa delar viktiga för planens genomförande bedömer byggnadsnämnden att plankartan behöver kompletteras med utformningsbestämmelser för punkthuset.

I planbeskrivningen står omnämnt att bostadshuset på Biet 3 är C-klassat i bebyggelseregistret. Det vore bra om det förklaras mer vilket bebyggelseregister som menas och vad en C-klassning innebär.

Skuggning

Byggrätten för det nya punkthuset som tillåts enligt detaljplanen medför skuggning på främst det befintliga bostadshuset på Biet 3. Detta framgår av en utförd skuggstudie. Enligt s. 32 i planbeskrivningen står det att:

”Men med ett avstånd på cirka 12 meter ifrån byggnaden på Biet 3 och valet av punkthus som form och gestaltning och med valmat sadeltak minskas skuggningen av huset. Påbyggnaderna av vindsvåningarna och punkthusets påverkan på omgivningen har studerats och redovisas i en sol och skuggstudie, se bilaga Dagsljus och skugga i kvarteret Biet 3 och 5. Enligt sol- och skuggstudien gör vi bedömningen att skuggningen av byggnaden är godtagbar.”

Det finns ingen reglering i detaljplanen att punkthuset behöver ha ett valmat tak, endast att taklutningen ska vara minst 6 grader. Om detta är en förutsättning för att skuggningen ska bli godtagbar behöver detta regleras i en planbestämmelse.

Det finns det flera enkelsidiga lägenheter mot den sydvästra fasaden av bostadshuset på Biet 3, som är den fasad som kommer att utsättas för mest skuggning från punkthuset. Byggnadsnämnden bedömer att det finns stora risker att dessa lägenheter inte kommer att få tillräckligt med dagsljusinsläpp om punkthuset uppförs. Byggnadsnämnden anser att det behöver förtydligas i planbeskrivningen hur bedömningen har gjorts att skuggningen av byggnaden på Biet 3 är godtagbar och vad som ligger till grund för denna bedömning, för att visa att främst de enkelsidiga lägenheterna får tillräckligt med dagsljusinsläpp.

Skydd mot störningar – trafikbuller

Plankartan har bestämmelsen m1 som lyder:

”Nya och ändrade bostäder som är större än 35 kvadratmeter, med bullerexponerad fasad mot Järnvägsleden, ska utföras genomgående. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot innergården där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad ska inte överskrida 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00.”

Byggnadsnämnden anser att bestämmelsen behöver omformuleras så att den inte hänvisar direkt till Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bestämmelser för detta behöver visa på hur bostäderna behöver utformas för att klara dessa krav, likt råd från Boverket. Ex. att ”Enkelsidiga lägenheter mot x-gatan ska vara mindre än 35 kvm.” och ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpande sida.”

Byggnadsnämnden anser att det ska visas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen att de riktvärden som gäller enligt förordningen kan klaras så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer till följd av buller. Planbeskrivningen bör kompletteras med tydliga illustrationer från bullerutredningen där ekvivalenta och maximala ljudnivåer för alla våningsplan och alla fasader framgår. I planbeskrivningen finns illustrationer med fasadvärden där det är svårt att utläsa ljudnivån för våningsplanen i vyn från öst både för ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Byggnadsnämnden anser att det bör vara utrett i detaljplanen att det är möjligt att utforma lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vänd mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Där det inte är möjligt bör det tydligt framgå i plankartan att det endast är möjligt med bostäder om högst 35 m².

På sidan 14 i planbeskrivningen står:

”För att dämpa ljudet från den väl trafikerade Järnvägsleden, norr om Nordbanegatan, har planförslaget tagit nytta av byggnadens högre våningsantal. Detta genom att flerbostadshuset med påbyggnaden av en våning kommer att fungera som en förhöjd bullerskärm mot kvarteret och främst innergården.”

Om bullerkraven inte hålls om den tillkommande våningen på byggnaden mot Nordbanegatan inte byggs måste det regleras i plankartan med en bestämmelse om att denna våning måste byggas innan övrig byggnation tillåts. Om bullerkraven ändå kommer att hållas, bör texten ovan förtydligas att så är fallet.

Dagvatten

Plankartan har bestämmelsen b1 som lyder:

"Marken ska anordnas för ombändertagande av 20 kubikmeter dagvatten."

I planbeskrivningen anges att det erfordras fördröjningsvolym som beräknas till 20 m³. Denna vattenmängd bedöms kunna hanteras i en föreslagen regnbädd med placering i en befintlig växtrabatt i slänt (som illustreras i bild på sida 25 i planbeskrivningen). Till bilden står att det är en illustration med föreslagen placering av regnbädd samt föreslagen ledningsdragning för dagvattenhantering. Byggnadsnämnden anser att det bör anges var på plankartan det är lämpligt och möjligt att placera en dagvattenlösning.

Byggnadsnämnden anser att det bör säkerställas i detaljplanen att fördröjning och rening av dagvatten sker inom planområdet, till exempel genom att startbesked inte får ges innan dagvattensystemet är klart. Specifik mark och hantering för fördröjning och rening av dagvatten bör avsättas och förtydligas inom planområdet och framgå av plankarta och planbeskrivning.

Villkor för startbesked

Plankartan har bestämmelsen a2 som lyder:

"Startbesked får inte ges för bostäder förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd för PCB är godkänd av tillsynsmyndigheten."

I planbeskrivningen står om detta att det är PCB i marken som behöver åtgärdas men även att PCB i byggnaderna behöver vara åtgärdade för att säkerställa att föroreningarna inte går ner i marken igen efter att denna sanerats. Det är oklart i bestämmelsen vad avhjälpandeåtgärden avser. Byggnadsnämnden tolkar planbestämmelsen utifrån planbeskrivningen att den avser att anmälan för sanering i både mark och byggnad är gjord.

Villkor i planen hänvisas till 4 kap 14 § PBL där det finns listat 5 olika åtgärder som kan villkoras i en detaljplan:

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten,
5. åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits. *Lag (2014:902).*

Att en byggnad ska ha sanering finns inte med här, endast att ett byggnadsverk rivits, byggs om, flyttats eller fått en ändrad användning, eller att markföroreningar har avhjälpits. Byggnadsnämnden bedömer därför att villkorsbestämmelsen endast kan gälla markföroreningar. Enligt punkt 4 som avser markföroreningar ska dessa ha avhjälpits. Det räcker alltså inte att det gjorts en anmälan till tillsynsmyndigheten, åtgärden ska vara utförd innan startbesked får ges. Annars bedömer byggnadsnämnden att bestämmelsen inte har grund i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden anser att bestämmelsens lydelse ändras efter detta och att det förtydligas i planbeskrivningen vad som avses med bestämmelsen.

Parkering

På sidan 35 i planbeskrivningen står det om parkering att:

"Tillkommande bebyggelse för Biet 5 genererar efter reducering för kollektivtrafiken nära läge och cykelåtgärder ett bilplatsbehov om 19 bilplatser. På fastigheten finns det ett befintligt överskott på 11 bilplatser att nyttja vilket innebär att 8 platser behöver tillskapas för den nya bebyggelsen. Enligt uppgift från exploatören tillkommer fem platser (3 platser i markplan och 2 platser på gården) i och med exploateringen. 3 bilplatser återstår således att lösa genom p-köp."

Byggnadsnämnden anser att det behöver förtydligas i planbeskrivningen hur man kommit fram till att det finns ett överskott av 11 bilplatser.

Vidare står:

"Fastighetsägaren behöver visa hur detta parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet eller med hjälp av p-köp. Alternativt redovisa och vidta åtgärder för att öka andelen hållbart resande och minska bilplatsbehovet."

Byggnadsnämnden anser att detta behöver utvecklas och förtydligas i planbeskrivningen att det går att lösa parkeringsplatser enligt behov i Halmstad kommuns gällande parkeringsnorm när detaljplanen tas fram utifrån maximal bygggrätt. Sedan behöver den som söker bygglov framöver kunna visa det igen utifrån den bruttoarea som söks för.

Kommentar

Yttrande som avser Biet 5 är nu inte längre aktuella eftersom Fastigheten Biet 5 inte längre ingår i detaljplanen, således kommenteras inte de delar som handlar om berörd fastighet. Kommentarer nedan besvarar därför endast yttranden som avser Biet 3.

Gestaltning, färgsättning och utformning

I planbeskrivningen förklaras det nu vad en c-klassning på en byggnad innebär och vilket bebyggelseregister som berörs.

Skuggning

Då Biet 5 inte längre är med i detaljplanen kommer inte punkthuset på fastigheten att byggas ut och därmed inte ge någon skuggpåverkan på berörda lägenheter för Biet 3.

Skydd mot störningar – Trafikbuller

Gällande trafikbuller har bullerutredningen uppdaterats och gäller nu endast för Biet 3 som detaljplanen berör. Planbestämmelsen m₁ har plockats bort då den berörde Biet 5 och inte Biet 3.

Trafikbullerutredningen visar att Biet 3 klarar bullernivån för bostäder.

Dagvatten

Avseende punkten om dagvatten och dagvattenhanteringen för Biet 5 och egenskapsbestämmelsen b₁

"Marken ska anordnas för omhändertagande av 20 kubikmeter dagvatten." har denna bestämmelse plockats bort inför granskning. Detta då bestämmelsen avser Biet 5 som inte är med i detaljplanen längre.

Planförslaget innebär inte en förändring av markanvändningen då de lägenheter som byggs på fastigheten Biet 3 tillkommer på befintligt flerbostadshus. Hårdgörandegraden för planområdet ökar således inte som ett resultat av genomförandet av planförslaget. Därmed görs bedömningen att befintligt dagvattensystem för fastigheten kan nyttjas. I dagvattenutredningen som gjordes innan samråd avseende kvarteret Biet 3 och 5 redogörs detta även här *"På Biet 3 planeras ändringar av vindsvåningar. Med anledning av att nya takvåningar på befintliga lägenhetshus och ändring av vindsvåning inte utgör någon förändring av*

hårdgjordheten görs dagvatten- och reningsberäkningar enbart för den ytan inom Biet 5 som påverkas av planerad förtätning.”

Avseende startbesked för dagvattensystem är detta inget som säkerställs i detaljplanen och är inget som går att villkora.

Villkor för startbesked

Avseende planbestämmelsen a₂ har bestämmelsen plockats bort då denna inte längre är aktuell. Mellan samråd och granskning har bestämmelsen om startbesked uppdaterats till ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpits i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM).” Bestämmelsen har lagts till i dialog med projektmedlemmar från bygg- och miljöförvaltningen.

Parkering

I planbeskrivningen har det förtydligats hur man kommit fram till att det råder ett underskott av parkeringsplatser för Biet 3. Vidare har motivet utvecklats och förtydligats gällande att fastighetsägaren behöver visa hur parkeringsbehovet ska lösas inom egen fastighet eller med hjälp av p-köp. De 2 nya tillkommande p-platser som krävs i samband med detaljplanen har nu säkerställts inom fastigheten.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden bedömer att detaljplanen bör förtydligas gällande dagvatten, buller och förorenad mark.

Dagvatten

Miljönämnden anser att det bör säkerställas i detaljplanen att fördröjning och rening av dagvatten sker inom planområdet, till exempel genom att startbesked inte får ges innan dagvattensystemet är klart. Specifik mark och hantering för fördröjning och rening av dagvatten bör avsättas och förtydligas inom planområdet och framgå av plankarta och planbeskrivning.

Under *utförande* i plankartan anger b1 ”att marken ska anordnas för omhändertagande av 20 kubikmeter dagvatten.” I plankartan anges b1 för hela innergården på insidan av kvarteret.

I planbeskrivningen anges att det erfordras fördröjningsvolym som beräknas till 20 m³. Denna vattenmängd bedöms kunna hanteras i en föreslagen regnbädd med placering i en befintlig växtrabatt i slänt (som illustreras i bild på sida 25 i Planbeskrivningen). Till bilden står att det är en illustration med föreslagen placering av regnbädd samt föreslagen ledningsdragning för dagvattenhantering. Miljönämnden anser att det bör anges var på plankartan det är lämpligt och möjligt att placera en dagvattenlösning.

Buller

Miljönämnden anser att det ska visas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen att bostäder och lägenheter placeras och utformas så att de boende inte riskerar att utsättas för olägenhet i form av buller från trafik. Miljönämnden anser att bostäder bör planeras utifrån förutsättningarna på platsen och med avstånd och skyddsåtgärder för att förebygga olägenheter enligt 2:a kapitlet miljöbalken.

I bullerutredningen som genomförts av Efterklang (2023-11-30) framgår det att vid fasad på Järnvägsleden och Nordbanegatan överskrider riktvärdet 60 dB(A). Vid fasad mot Järnvägsleden beräknas den ekvivalenta nivån uppgå till 65 dB(A). Fasad mot järnvägsleden men även sidorna på byggnaden överskrider 55 dB(A) som är högsta ljudnivån för skyddad sida.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande för buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Miljönämnden anser att det ska visas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen att de riktvärden som gäller enligt 3-5 §§ i Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer till följd av buller. Planbeskrivningen bör kompletteras med tydliga illustrationer där ekvivalenta och maximala ljudnivåer för alla våningsplan framgår. I planbeskrivningen finns illustrationer med fasadvärden där det är svårt att utläsa ljudnivån för våningsplanen i vyn från öst både för ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Miljönämnden anser att det bör vara utrett i detaljplanen om det är möjligt att utforma lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vänd mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Där det inte är möjligt bör det tydligt framgå i plankartan att det endast är möjligt med bostäder om högst 35 m².

För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god kvalitet för alla bostäder, bör detaljplanen reglera att en minsta yta av innergårdarna bör anordnas för utevistelse, lek och rekreation där ljudnivån understiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt, som är säkerställd med bullerutredningen. Plankartan saknar uppgifter om uteplatser. På innergården står att ”Marken får endast förses med komplementbyggnader, plank, mur och parkeringsplatser samt underjordiskt garage med tillhörande nedfart.”

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör förtydligas så att utformningen av bostäder, lägenheter och uteplatser uppfyller godtagbara ljudnivåer.

Förorenad mark

Miljönämnden anser att det bör förtydligas i plankartan under villkor för startbesked att det är PCB som menas med markförorening. I plankartan står under villkor för startbesked: ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening avhjälpas till åtgärdsgräns 0,03 mg/kg TS. ”

Innan avhjälpande av föroreningsskada eller markarbeten påbörjas inom kvartersmark ska anmälan om detta göras till miljönämnden, senast 6 veckor innan åtgärd.

Miljönämnden delar uppfattningen att byggnaden på fastigheten Biet 3 bör inventeras avseende PCB och att det bör säkerställas och vid behovs saneras innan bygglov ges eller markarbeten utförs. Anmälan om PCB sanering i byggnad ska göras senast 3 veckor innan åtgärd.

I planbeskrivningen anges att det kan vara motiverat inom fastigheten Biet 3, att byta ut översta jordlagret både inom provtagen yta samt intilliggande rabatt vid norra delen av husfasaden (benämnt delområde 3). Innan sanering av jord görs bör det dock säkerställas att källan till föroreningen, PCB i byggnaderna, är åtgärdade innan ny ren jord tillförs. Således har det i plankartan säkerställts att startbesked inte får ges för bostäder inom fastigheten Biet 3 förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd för PCB är godkänd av tillsynsmyndigheten.

Kommentar

Yttrande som avser Biet 5 är nu inte längre aktuella eftersom Fastigheten Biet 5 inte längre ingår i detaljplanen, således kommenteras inte de delar som handlar om berörd fastighet. Kommentarer nedan besvarar därför endast yttranden som avser Biet 3.

Dagvatten

För att göra detaljplanen mer flexibel för framtida behov har ingen specifik plats för dagvattenhantering säkerställts i plankartan. Detta eftersom fördröjningsbehoven och olika metoder för hantering av dagvatten kan förändras med åren. Om en specifik placering av dagvattenhantering säkerställs i planen finns det risk att det vid projekteringsskedet uppstår problem som inte har kunnat redogjorts i dagvattenutredningen för detaljplanen. Detta kan i sin tur leda till att avsatt dagvattenhantering inte fyller sin funktion. Därför görs bedömningen att dagvattenhanteringen inte styrs till en specifik plats för planområdet. Yttrandet gällande detta berörde Biet 5 och är därmed inte aktuell längre.

Planförslaget medger inte en förändring av markanvändningen då planförslaget endast innebär en tillbyggnad i form av vindslägenheter inom befintlig byggnadsvolym på fastigheten Biet 3. Det tillkommer därmed ingen ny bebyggelse på marknivå, och ingen förändring av gårdsmiljö eller befintliga grönytor föreslås. Hårdgörandegraden för planområdet ökar således inte som ett resultat av genomförandet av planförslaget. Således görs bedömningen att befintligt dagvattensystem för fastigheten kan nyttjas. I dagvattenutredningen som gjordes innan samråd avseende kvarteret Biet 3 och 5 redogörs detta även här ”På Biet 3 planeras ändringar av vindsvåningar. Med anledning av att nya takvåningar på befintliga lägenhetshus och ändring av vindsvåning inte utgör någon förändring av hårdgjordheten görs dagvatten- och reningsberäkningar enbart för den ytan inom Biet 5 som påverkas av planerad förtätning.”

Avseende startbesked för dagvattensystem är detta inget som säkerställs i detaljplanen och är inget som går att villkora.

Buller

Gällande trafikbuller har bullerutredningen uppdaterats och gäller nu endast för Biet 3 som detaljplanen berör. Planbestämmelsen m_1 har plockats bort då den berörde Biet 5 och inte Biet 3.

Trafikbullerutredningen visar att Biet 3 klarar bullernivån för bostäder.

Gällande reglering av uteplatser så visar planen med tillhörande bullerutredning att uteplatser klarar gällande riktlinjer för buller på fastighetens innergård, det vill säga byggnadens skyddade sida (mot väster). Det beräknas även att riktvärdena för uteplats till stor del uppfylls mitt på fasaden som vetter mot Backhausgatan (mot öster och Gunillaparken). Det är även möjligt att anlägga en gemensam uteplats i markplan på innergården, där riktvärdena klaras. På byggnadens gavlar, i norr och söder, överstiger riktvärdet för uteplats med 1 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Detaljplanen kräver inte några kompletterande bestämmelser för att bullerriktlinjer ska kunna följas. Hur bullerdämpade uteplatser säkerställs/tillskapas hanteras i bygglovsskedet. Vidare finns Gunillaparken som bostadspark i direkt anslutning till planområdet som också kan användas som komplement till utomhusmiljö. Hälften av Gunillaparken klarar bullervärdena för uteplats om man ser till bullerkarteringen som genomförts för Biet 3.

Förorenad mark

Avseende planbestämmelsen a2 har bestämmelsen plockats bort då denna inte längre är aktuell utifrån Byggnadsnämndens yttrade. Mellan samråd och granskning har bestämmelsen om startbesked uppdaterats till ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpats i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM).” Bestämmelsen har lagts till i dialog med projektmedlemmar från bygg- och miljöförvaltningen.

Gällande ”Innan avhjälpande av föroreningsskada eller markarbeten påbörjas inom kvartersmark ska anmälan om detta göras till miljönämnden, senast 6 veckor innan åtgärd.” har detta lagts till som upplysning i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen under *Hälsa och säkerhet – Förorenad mark* lyfts det nu upp som upplysning att ett tillsynsärende avseende PCB i byggnad nu är startat från miljönämnden.

KULTURMILJÖ HALLAND

Konsekvenserna för att bygga till det sedan tidigare utpekade kulturhistoriskt värdefulla huset med ytterligare en våning bedöms inte ha utretts till fullo. Det bör göras en kulturhistorisk utredning/analys över planens påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden samt kulturmiljöerna runt om. Det finns bland annat flera byggnader runt om som idag har samma höjd som Biet 3 och där ytterligare en våning kan rubba den relativt homogena stadsbilden.

De stora husen på Biet 5 är inte sedan tidigare uppmärksammade som kulturhistoriskt värdefulla, men har en tidstypisk arkitektur. Även dessa bör utredas kulturhistoriskt för att ta fram eventuella värden och hur detaljplanen bör förhålla sig till det. Det bör även framgå av utredningen om byggnaderna bör förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Kommentar

Det har framförts synpunkter om att konsekvenserna av att bygga till det kulturhistoriskt värdefulla huset med ytterligare en våning inte är tillräckligt utredda, samt att detta kan påverka den homogena stadsbilden i området.

Kommunen gör dock bedömningen att en särskild kulturhistorisk utredning inte är nödvändig i detta fall, med hänvisning till följande:

- Den föreslagna tillbyggnaden sker inom befintlig byggnadsvolym och påverkar inte byggnadens grundläggande struktur eller karaktärsdrag i någon större utsträckning.
- Den föreslagna vindsvåningen regleras genom planbestämmelser som säkerställer att tillkommande fasad utformas med ljus eller dämpad kulör, vilket bidrar till en tydlig men varsam avläsbarhet.
- Den övergripande stadsbilden i området är varierad, och det finns redan exempel på byggnader med liknande eller högre höjd i närheten. Den föreslagna förändringen bedöms därför inte rubba områdets helhetskaraktär i någon påtaglig grad.

Mot denna bakgrund bedöms att planförslaget inte medför en sådan påverkan på kulturmiljön att det motiverar en separat byggnadsantikvarisk utredning.

Det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Biet 3 består idag av fyra våningar. Planförslaget möjliggör en vindsvåning som är indragen från fasadliv, vilket innebär att byggnaden fortsatt kommer att uppfattas som fyrvåningshus med en tillkommande diskret volym ovanpå.

Den föreslagna tillbyggnaden medför en ökning av nockhöjden med cirka 1 meter jämfört med dagens situation, vilket bedöms vara en begränsad förändring sett till byggnadens helhetsverkan och omgivande stadsbild. Den indragna utformningen minskar den visuella påverkan från gaturummet och bidrar till att tillbyggnaden upplevs som en naturlig del av byggnadens utveckling.

Fastigheten Biet 5 ingår inte längre i det aktuella planområdet. Med anledning av detta gör kommunen bedömningen att en byggnadsantikvarisk utredning för byggnaderna inom Biet 5 inte är aktuell inom ramen för denna detaljplan. Planförslaget omfattar inte några förändringar som påverkar byggnaderna på Biet 5 direkt, och därmed finns ingen planmässig grund för att utreda dess kulturhistoriska värden i detta sammanhang.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

Planförslaget innehåller ingen allmän platsmark.

Teknik- och fastighetsnämnden efterfrågar en uppdaterad beskrivning av *PM parkeringsbehov* gällande antal bilparkeringsplatser som behöver skapas i och med förtätningen. Efter justeringar av angivna BTA för befintlig bebyggelse, som ligger till grund för bedömning om ett befintligt överskott finns att nyttja för den tillkommande bebyggelsen, stämmer inte längre planbeskrivningens angivna antal bilparkeringsplatser som återstår att lösa.

Kommentar

PM parkeringsbehov har inte uppdaterats efter samråd. Detta då ert yttrande gäller för Biet 5, som inte är med i detaljplanen längre. PM parkeringsbehov stämmer utifrån Biet 3s förutsättningar gällande parkeringsbehov.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Nämnden ser positivt på att det byggs fler bostäder i området. Gärna i form av bostäder anpassade för äldre i form av plusbostäder/trygghetsbostäder.

Det är viktigt att det finns möjlighet till tillfällig parkering på gator runt fastigheten då vår personal som ska hjälpa kunder ibland kommer med bil och då är närheten till entréer en prioriterad fråga ur ett trygghetsperspektiv.

Planområdet har närhet till kommunikation som gång- och cykelstråk, gator och kollektivtrafik vilket nämnden ser positivt på då det ger ökade möjligheter för äldre att kunna bo kvar i området.

Det är även viktigt att trygghetsskapande åtgärder i området ses över, så som exempelvis belysning, grönska, gott om platser att sitta på samt minimala nivåskillnader i mark så att det även framöver upplevs som en trygg och enkel plats att promenera förbi och vistas på för äldre.

Kommentar

Synpunkt noteras.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Befintliga avfallshanteringen är redan idag bristfällig ur både säkerhets- och arbetsmiljöperspektiv. Sopbilar tvingas backa över 30 meter på en innegård för att komma åt avfallet, vilket utgör en betydande risk. Vid större ombyggnationer ska HEM:s riktlinjer för avfallshantering följas. Dessa tillåter endast backning motsvarande en bil-längd. HEM vill också uppmärksamma att även om den nuvarande hämtplatsen för avfall behålls, innebär detta en risk för fastighetsägaren då nya arbetsmiljöregler kan leda till att avfallshanteringen kan bli utdömd. Det finns även en omedelbar risk att skyddsombud inför ett skyddsstopp. Därför anser vi på HEM att det är avgörande att säkerställa en framtidssäkrad avfallslösning,

vilket inte framgår av det aktuella planförslaget. Dessutom måste avfallslösningen dimensioneras korrekt utifrån det totala antalet bostäder. Ordinarie hämtningsintervall för flerfamiljshus är en gång per vecka, men vissa fraktioner, såsom pappersförpackningar och restavfall, kan efter överenskommelse hämtas två gånger per vecka av HEM. Trots detta bedömer vi att det befintliga miljöhuset inte är tillräckligt dimensionerat för de cirka 300 lägenheter som planförslaget omfattar. För att säkerställa en hållbar avfallshantering bör en utredning göras av Biet 5, så att detaljplanen möjliggör en långsiktig lösning. Detta bör ske i samråd med oss på HEM eller genom en konsult, på samma sätt som andra tekniska frågor hanteras.

Vi på HEM önskar att planförslaget redovisar placeringen av miljöhus, miljörum eller markbehållare som uppfyller våra riktlinjer för avfallshantering. Det innebär bland annat att backning inte får överstiga en billängd och att dragvägen får vara högst 10 meter. Dessutom behöver avfallslösningen vara dimensionerad för de cirka 300 lägenheter som ingår i planförslaget. Det bör också framgå hur avfallshanteringen ska lösas för både befintlig och ny centrumverksamhet. Om restaurang eller café tillåts inom centrumverksamheten krävs en fettavskiljare, vilken ska installeras i samråd med HEM. Angöringspunkten för denna bör framgå av planen.

För de boende bör gångavståndet till avfallsstationer inte överstiga 50 meter för restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar. Om avståndet blir längre bör det tydligt redovisas hur god tillgänglighet ändå säkerställs. Sopbilens körväg och angöring behöver också beskrivas, där backning inte betraktas som ett körsätt. Det ska finnas möjlighet till säker genomfart med god sikt eller en vändmöjlighet, i enlighet med Halmstads kommuns avfallsföreskrifter. Dragavstånd för kärl, vändradier, tillfartsvägar samt gång- och cykelbanor bör antingen måttsättas i planritningar eller beskrivas tydligt i text.

Kommentar

Eftersom fastigheten Biet 5 inte längre ingår i detaljplanen är detta yttrande inte aktuellt längre då det avser Biet 5, således kommenteras inte de delar som handlar om berörd fastighet.

KOMMUNALA PENIONÄRSRÅDET

Bullret från järnvägsleden är redan över gränsvärdena. Varför ska det då byggas fler lägenheter i ett så utsatt läge?

Om byggnation genomförs, så ska hissar installeras i husen där det inte finns eller kompletteras så att det går till alla våningar. Detta för att ge möjlighet för äldre att bo i de fastigheterna.

Föroreningarnas värde behöver förtydligas med en beskrivning av vad förkortningarna betyder.

Utskottet anser att man ska behålla grönområdet i mitten av gården i stället för att bygga ett punkthus. Grönområden behövs i alla delar av centrala staden och huset placeras väldigt nära befintliga hus. Vilket innebär att befintliga hus kommer att skuggas och insyn mellan husen kommer att bli stor.

Utvecklingen av centrumverksamheten är beroende av att det byggs fler lägenheter i detta område.

Kommentar

Yttrande som avser Biet 5 är nu inte längre aktuella eftersom Fastigheten Biet 5 inte längre ingår i detaljplanen, således kommenteras inte de delar som handlar om berörd fastighet. Kommentarer nedan besvarar därför endast yttranden som avser Biet 3.

Genomförd bullerutredning visar att bullervärdena för ekvivalent ljudnivå hålls i samband med utbyggnationen av lägenheter, även utan krav om åtgärder för Biet 3. Att tillskapa fler lägenheter genom vindslägenheter på befintlig bebyggelse innebär en förtätning som ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att växa långsiktigt och hållbart. Att förtäta i ett centralt läge och bidrar därmed även till

positiv centrumutveckling i Halmstad och ger möjlighet till att fler människor kan bosätta sig mer centralt i kommunen. Mindre lägenhetsstorlekar skapar möjlighet för främst studenter, unga och äldre att bosätta sig i de nya lägenheterna med god tillgång till centrum och offentlig samt kommunal service.

Det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Biet 3 saknar hiss. En analys har genomförts av möjligheterna att förbättra tillgängligheten genom installation av hiss, men flera faktorer gör att detta inte är genomförbart:

- Trapphusen är trånga, vilket innebär att det inte finns tillräckligt utrymme för att installera hissar invändigt utan omfattande ombyggnation.
- Installation av hiss på utsidan av byggnaden är inte möjlig, då marken intill trapphusen ligger utanför fastigheten och utgör allmän platsmark (GATA).
- Byggnaden är C-klassad enligt kommunens kulturmiljöprogram, vilket innebär att dess tidstypiska fasaduttryck bör bevaras. Att bygga till ett hisschakt på utsidan skulle riskera att täcka och förvanska fasaden, vilket bedöms som olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.
- De föreslagna vindslägenheterna är mindre än 35 m², vilket enligt gällande byggregler innebär att krav på hiss kan undantas.

Mot denna bakgrund bedöms det inte vara möjligt eller lämpligt att installera hiss i samband med planförslaget. Tillgänglighetsfrågan hanteras vidare i bygglovsskedet i enlighet med gällande regelverk.

Gällande föroreningarnas värde förtydligas dessa i planbeskrivningen avseende förkortningarnas betydelse.

KULTURNÄMNDEN

Utför politikområdet gestaltad livsmiljö och dess ambition att bygga bättre mer hållbara boendemiljöer ställer sig kulturnämnden kritisk till punkthusets placering och påpekar att förslaget innebär kraftig insyn för både befintliga och tillkommande lägenheter. Genom att rotera huset bara 45 grader skulle insynen kunna minskas betydligt.

Påbyggnad av det kulturhistoriskt C-klassade huset på Backhausgatan bör göras med varsamhet om husets miljöskapande värden.

Kommentar

Då Biet 5 inte ingår i detaljplanen längre kommer inte punkthuset på fastigheten att uppföras. Således påverkas inte boende på Biet 3 av insyn vid genomförandet detaljplanen.

Planförslaget innehåller bestämmelser som reglerar vindsvåningens utformning (f₁ och f₃) och kulör (f₂), vilket syftar till att säkerställa att tillbyggnaden blir avläsbar samtidigt som den harmoniserar till den befintliga byggnaden. På så sätt beaktas och värnas byggnadens kulturhistoriska värden även vid förändring.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA TELIA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när

detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar

Då detaljplanen innebär tillskapande av vindslägenheter kommer inga undanflyttningsåtgärder av ledningar eller ändringar av dessa att genomföras.

POST NORD

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Synpunkt noteras.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE 1

Jag tycker inte att det skall byggas lägenheter enligt vad detaljplanen visar. Jag bor i lägenheterna som kommer att få de nya bostäderna precis utanför mina fönster. Som det är just nu tycker jag insynen är stor och att det är tätbebyggt som det är. En byggnad där kommer leda till ännu mer tätbebyggt och ännu minskad integritet. Dessutom tycker jag att det är synd då våran gemensamma mötesplats för vi som bor här kommer att försvinna. På sommaren speciellt brukar vi samlas med grannar och grilla och ha det trevligt. Det är en fin plats att kunna samlas speciellt på sommaren. Där är ombonat och barnen kan leka fritt. Ska vi ta bort det för dem? Tänk på oss som bor här och barnfamiljerna i huset som har en plats att kunna umgås och ha det trevligt! Så nej, bygg inte här!

Kommentar

Då Biet 5 inte ingår i detaljplanen kommer tillbyggnationer och punkthuset på berörd fastighet inte längre att uppföras vilket innebär att Biet 3 och boende inte längre blir berörda av detta.

SAKÄGARE 2

Jag ville inte ha en ny byggnad så nära, tack!

Kommentar

Synpunkt noteras.

SAKÄGARE 3

Jag bor i en 1:a i aktuell fastighet. Om den nya byggnaden tillkommer enligt planen som är aktuell kommer jag, och alla andra 12 ettor i fastigheten påverkas betydande på ett mycket negativt sätt. Vi har bara fönster åt ett håll, där man nu planerar den nya fastigheten. Att den även kommer så nära kommer givetvis påverka solljus, det kommer bli i princip skugga mestadels och insynen mellan de bägge

fastigheterna blir betydande. Fundera en vända till på om man kan göra det på ett annat sätt, det skulle uppskattas av mig.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

SAKÄGARE 4

Byggnaden som planeras att byggas vid Gunillaparken kommer att dels påverka insyn väldigt mycket. Jag bor långt upp i bostaden och är skyddad från insyn, ett såpass stort hus och högre hus kommer även drabba oss långt upp i byggnaden speciellt när den är planerad såpass nära den fastighet jag bor i. Det kommer även påverka insläpp av solljus då den kommer att skapa skygga och skymma stora delar av byggnaden, det kommer påverka båda fastigheterna. Det skulle uppskattas om det skulle kunnas tänkas över en gång då det kommer påverka flera av oss i festligheten Biet 3 negativt.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

SAKÄGARE 5

Bor i en 2a i aktuell fastighet. Om byggnaden kommer till enligt planen så kommer detta påverka oss alla som bor i byggnaden mycket negativt. Med ett till lägenhetshus 9 meter från balkong till balkong kommer både vi och nya lägenheten påverkas av mycket insyn vilket gör att man inte känner att man har något privatliv och vi kommer inte få någon sol som vi har i dagsläget vilket påverkar tillvaron. Lägenhetshuset som byggs mitt i ett område kommer också bli instängt vilket gör att man kommer känna sig omringad vilket jag tror kommer bli en negativ påverkan i hur attraktiva lägenheterna kommer att vara. Avståndet som idag finns mellan vårt befintliga hus och det på Hvitfeldtsgratan är lagom eftersom vi fortfarande kan se in hos varandra men ändå få det privatliv som man behöver. Det påverkar inte heller vår tillgång till sol och man känner att man kan vara i lägenheten utan att bli uttittad. Jag upplever att om ni bygger ett hus mitt i kommer detta påverka oss, nya lägenheten och Willhems nuvarande lägenhet negativt på många olika plan vilket gör att byggnationen kommer göra området mindre attraktivt. En ny takvåning på vår nuvarande lägenhet kommer dessutom påverka tvättider, förråd och allmänna utrymmen eftersom det redan är väldigt hög belastning på dessa.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

Gällande föreslagen tillbyggnation av nya vindslägenheter på Biet 3 kommer de nya vindslägenheterna vara utrustade med tvättmaskin vilket minskar belastningen på tvättider. I dagsläget används endast halva källaren som källarförråd till hyresgäster inom fastigheten Biet 3. Det finns alltså goda möjligheter att lösa både mer förråd och cykelförvaring.

SAKÄGARE 6

För oss som bor på Backhausgatan 5-11 kommer förslaget innebära en hel del olägenheter. En omfattande minskning av tillgång på dagsljus och betydligt ökad insyn är de första saker man tänker på utifrån förslaget. Det är ju inte heller så trevligt att sitta på balkongen när man behöver sitta och stirra på grannen som sitter mindre än tio meter bort på sin balkong. I övrigt torde byggnationen också medföra en hel del buller och störningar för oss som bor här. Förslagsvis kan byggnaden göras lägre och förläggas bredvid 7-våningshuset, dvs närmare Hvitfeldtsgratan. Rimligt vore annars att överväga att skrota förslaget helt och låta den trevliga grönytan få finnas kvar i sin helhet. Gröna områden är inget vi är bortskämda med i centrala Halmstad.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

Som ett resultat av genomförandet av detaljplanen för Biet 3 kan det ske en marginell ökning av biltrafiken i området och närområdet. Fastigheten ligger centralt och har goda kopplingar till kollektivtrafik med god turtäthet och har gång- och cykelavstånd till centrumaktiviteter. Planområdets lokalisering ger således goda förutsättningar till hållbart resande och bedöms på så vis inte försämra luftkvaliteten.

SAKÄGARE 7

Jag vill vara tydlig med att jag tycker gårdshuset i handlingarna är en väldigt dålig idé. Varför ska det byggas ett jättestort hyreshus kloss inpå oss? Jättehögt verkar det vara också, och bara några meter bort. Om man tittar på ytorna som finns, så finns det ju ingen anledning att bygga det precis vid oss. Håller tummarna för att det görs en förändring.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

SAKÄGARE 8

Bedrövt "drop-in" möte den 5 februari i Rådhuset. All infon hade jag redan läst in via internet. Jag hade 12 frågor och fick inte något svar på en endaste av dem. Det hade varit på sin plats att även hyresvärden WILLHEM AB funnits där och svarat på frågor. Vi blev hänvisade att kontakta hyresvärden och ställa frågorna. Det är lättare sagt än gjort. Jag är inte den enda som blev besviken på drop-in mötet. Gör om och gör rätt - boka nytt datum för drop-in och ta med hyresvärden.

Varför inte bygga ett hus på andra sidan Backhausgatan där det finns en lekpark idag och som sparsamt används, istället för att klämma in ett hus på innergården? Som det är nu så är det bra sikt och tryggt boende, men med ett extra byggnad som skymmer sikten blir det mer otryggt för boenden i området, precis tvärtom än vad ni hävdar. Ur miljösynpunkt - jag bor på Nordbanegatan, med Järnvägsleden precis utanför. Varannan dag får jag torka av ytorna i lägenheten, som har ett lager mörkgrått "pulver" över sig, övertygad om att detta kommer från trafiken. Ni är välkomna att mäta luftkvaliteten i lägenheten. Enligt hyresvärd måste vi ha alla ventiler öppna - annars fungerar inte "självdags - köksfläkten. Fler hyresgäster = mer trafik, och järnvägsleden belastas ännu mer än vad den görs idag (vid 16.30 tiden är det köer och krypande trafik, säker även vid rusningstrafik på morgonen).

Jag är även ganska så säker på att denna förtätning av bostäder påverkar hälsan negativt på de personer som redan bor här.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

Vi tackar för synpunkten och beklagar att drop-in mötet den 5 februari inte motsvarade förväntningarna. Det är olyckligt att deltagare upplevde att deras frågor inte besvarades och att hyresvärden inte fanns på plats. Vi brukar hålla samrådsmöten som en myndighetsutövning. Huvudregeln är att kommunen äger mötet, men undantag kan göras om vi förväntar oss frågor som bara exploatören kan besvara. Detta hade kommunen inte förväntat inför detta möte. Vi tar till oss förslaget om att bjuda in hyresvärden (Willhem AB i detta fall) till framtida möten för att möjliggöra en mer direkt dialog kring boendefrågor. Synpunkten kommer att beaktas i planeringen av kommande informationsinsatser inom ramen för planprocessen.

Gällande köksfläkten och frågor som handlar om befintlig boendesituation samt interiör är det frågor som inte berör detaljplanen och som hänvisas till berörd hyresvärd.

Synpunkter har framförts kring att detaljplanen kan medföra ökad biltrafik i området. Planområdet är dock centralt beläget med god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet, samt gång- och cykelavstånd till centrum och andra målpunkter. Dessa förutsättningar främjar ett hållbart resande och bedöms sammantaget bidra till att påverkan på luftkvaliteten blir marginell. Den förväntade trafikökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att den medför försämrad luftkvalitet i området.

SAKÄGARE 9

Jag är mycket kritisk till planerna att förtäta husen enl. Förslaget. Framför allt punkthuset i mitten av området. Förslagen kommer att förmörka de lägenheter som endast har fönster åt gården och eliminera den lilla grönområdesyta som många hyresgäster använder på vår och sommaren och som skapar stor trivsel i grannskapet. Förslagen innebär en stor ökning av hyresgäster på en redan liten yta. Fler bilar i området och risk för ökat buller upptill leden utanför. Stor olägenhet och känns onödigt då hela Tullkammarkajen nu ska byggas.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen kan medföra en marginell ökning av biltrafiken i området och närområdet. Samtidigt ligger planområdet centralt med god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet samt gång- och cykelavstånd till centrum. Planområdets lokalisering ger därmed goda förutsättningar för hållbart resande.

SAKÄGARE 10

Min boendesituation kommer att påverkas otroligt negativt om förslaget som har lagts fram godkänns av många olika anledningar. För det första ligger det planerade lägenhetshuset alldeles för tätt inpå huset jag bor i, vilket kommer leda till att man ser rakt in i både mitt vardagsrum och sovrum, detta kommer leda till att jag kommer behöva ha persiennerna neddragna konstant för att känna mig bekväm i mitt eget hem. För det andra kommer höjden och placeringen av huset leda till att all sol är blockerad från ca kl 15 och framåt. Detta är ju dock ett mindre problem då jag ändå inte kommer känna mig bekväm att vistas på min balkong eller ha persiennerna uppdagna om huset byggs så nära. Som en person som ofta jobbar nattjourer och behöver ha goda förutsättningar att kunna återhämta sömn dagtid, är jag också mycket orolig över oljudet från det ev bygget. För att sammanfatta kommer den aktuella planen påverka min vardag och mentala hälsa såpass mycket att jag kommer behöva flytta från min nuvarande lägenhet om den går igenom. Och utifrån hur alla lägenheter i huset påverkas, har jag svårt att se att möjligheterna för hyresvärden att hitta nya hyresgäster inte skulle påverkas negativt. Snälla, tänk om!

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1

Det är tyvärr inte möjligt att helt undvika buller under byggskedet, då detta är en naturlig del av anläggnings- och byggarbeten. Arbetet kommer dock att ske inom ramen för gällande regelverk, inklusive riktvärden för byggbuller enligt Naturvårdsverkets vägledning. Åtgärder för att begränsa störningar, såsom tidsstyrning av bullrande arbeten och information till närboende, kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Eventuella störningar bedöms vara tillfälliga och begränsade till byggtiden.

SAKÄGARE 11 och SAKÄGARE 12

NEJ

Kommentar

Synpunkt noteras.

SAKÄGARE 13

Byggnation av ny huskropp på innergård kvarter Biet 3 och 5, är högst olämpligt. Denna huskropp kommer att ligga väldigt nära övriga befintliga bostäder. Höjden sträcker sig över övriga hus. Ingen allmän

plats och grönområde finns planerat som i dagsläget. Utsikten över gård och grönområde samt även ljusinsläpp blir stort av denna stora byggnation utanför fönstren. Trivseln med vår innergård med grönområde och allmänna platser kommer att försvinna. Även problem med boendeparkering kommer att tillstöta.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

SAKÄGARE 14

Har ställt frågan om Parkeringsplatser, redan svårt med parkering området. Blir det mindre parkeringar i garaget? Synd att delar av innergården försvinner. Vi nyttjar den mycket på sommaren. Tar del av sikten, fast måste det bli ett hus är det bästa platsen.

Kommentar

Vid samrådsförslaget som presenterades när Biet 5 var med i detaljplanen skulle ett genomförande av detaljplanen innebära att 29 parkeringsplatser hade försvunnit, 2 på markplan och 27 i garaget. Detta för att kunna bära upp punkthusets konstruktion och bottenplatta genom pålar i marken. Då Biet 5 inte längre är med i detaljplanen kommer inga parkeringsplatser att försvinna i samband med genomförandet av detaljplanen för Biet 3. Detta eftersom punkthuset inte kommer att uppföras.

Ur ett förtätningsperspektiv så hade ett punkthus på grönområdet på fastigheten Biet 5 varit den mest lämpade platsen. Kvarteret Biet är ett område med mycket goda förutsättningar och har stora potential att användas på ett mer effektivt sätt jämfört med idag. Området ligger centralt och har mycket nära anslutning till befintlig infrastruktur och bostadsområden. Dessutom behövs varken jordbruksmark eller skogsmark tas i anspråk. Med hjälp av förtätning på befintlig kvartersmark skapar vi möjlighet att bygga ut stadskärnan inifrån centrum och ut.

SAKÄGARE 15

Jag är boende på Backhausgatan 9. Jag motsätter mig starkt planerna på ett bostadshus där det är planerat. Varför? Jo, jag anser att det kommer påverka mig mycket negativt, främst på grund av ljusinsläpp men även sikt. Huset är planerat, i min värld, oerhört nära det hus jag bor.

Jag är väl medveten om att bo i centrala delar av en stad får man "tåla" vissa saker. Såsom ljud av olika slag, trafik med mera. Men här planeras ett bostadshus 9–12 meter från befintligt hus/boende. Och med den storleken. Detta är helt uteslutet för mig. Denna placering är i mitt tycke väldigt märklig.

Hoppas Halmstads kommun verkligen tänker till, och säger nej. Om kommunen vill förtäta osv kan man ju välja bättre platser, än en innergård i ett hörn, dessutom har den som vill bygga lagt det så långt ifrån sitt eget bestånd som möjligt på den "platsen".

"Bygg gärna men inte nära mig" kan jag säga, men ser man på dessa planer kan jag verkligen hålla med, inom alla rimliga belägg,

Jag säger därmed nej till denna detaljplan.

Kommentar

Se kommentar till sakägare 1.

SAKÄGARE 16 – Halmstadbo AB

Egenskapsbestämmelse Taklutning O₁

Taklutning är i plankartan satt till 6 grader gällande fastigheten Biet 3. Vi önskar att denna ändras till 14 grader för att få möjlighet att studera takkonstruktionen under kommande detaljprojektering. 14 grader är fortsatt ett mycket låglutande tak och överensstämmer med taklutningen på Biet 5's påbyggnad.

Parkeringsplatser Biet 3

Som grund för parkeringsräkning har ett Parkerings-PM upprättats av kommunen. PM:et har inte kommunicerats med oss som fastighetsägare.

Antal parkeringsplatser för befintliga bostäder är i dagsläget 10. Ytterligare 3 platser finns inom fastigheten med dessa har upprättats för fastighetsägarens eget behov. Vid uppförande av vindslägenheterna kommer fastighetsägaren att upplåta 2 av de 3 platserna för uthyrning. Därmed finns inget underskott eller behov av nytillkomna bilparkeringsplatser. Detta vill vi ska framgå av Parkerings-PM för att inte orsaka otydligheter i bygglovsskedet.

Synpunkter på gårdshus inom Biet 5

Placeringen av gårdshuset innebär en betydande olägenhet för en stor del av Biet 3.

Planbeskrivningen anger att avståndet är ca 12 meter, men det korrekta enligt plankartan är mindre än 10 meters avstånd från byggrätt och inte illustration. Om balkonger tillåts kraga ut över kryssmark, vilket inte verkar vara reglerat, blir avståndet mindre.

Flera lägenheter kommer få så påtagligt försämrade dagsljusförhållande, upplevelse av insyn och en känsla av instängdhet att de anses vara en betydande olägenhet för de boende. I den mest drabbade delen av bostadshuset finns enkelsidiga 1 rok med sina enda fönster mot gården och dessa blir väldigt utsatta av det nya gårdshuset.

Vi är inte motståndare till förtätning men placeringen av den nya fastigheten är orimligt för våra hyresgäster. Vi föreslår som alternativt läge att gårdshuset placeras med motsvarande avstånd (10 meter) nära det egna bostadshuset inom Biet 5. Det befintliga husen utmed Hvitfeldtsgratan och Stenvinkelsgatan har inga balkonger mot gården, dessutom igen eftermiddags/kvällssol som påverkas i och med väderstreck. Det upplevs dessutom mer sympatiskt att exploatörens egna fastighet påverkas av det tillkommande gårdshuset än att vi och våra hyresgäster drabbas med försämrad boendekvalité och minskad attraktion vid uthyrning.

En flytt av gårdshuset gör dessutom att dess generösa nockhöjd bättre anpassas till kringliggande byggnader. Vid sin placering i planförslaget är det 4,5 meter som skiljer nockhöjd till Biet 3. Men vid en placering kring de egna bostadshusen är skillnaden enbart 1,5 meter och linjerar bättre.

Kommentar

Egenskapsbestämmelse Taklutning O₁

Taklutningen har ändrats till 14 grader som är ett fortsatt låglutande tak. Således ges möjlighet att studera takkonstruktionen under kommande detaljprojektering.

Parkeringsplatser Biet 3

Avseende parkeringsplatser är parkeringssituationen väl diskuterad med fastighetsägare och Halmstads kommun. Detaljplanens PM parkeringsbehov utgår från Halmstads kommuns parkeringsnorm, och Vägledning tillämpning av p-norm i förtätningsprojekt (2024) och gäller likt för alla detaljplaner enligt likabehandlingsprincipen. Därmed råder det fortsatt ett parkeringsunderskott på 2 parkeringsplatser i samband med genomförandet av detaljplanen för Biet 3. Dessa parkeringsplatser går antingen att lösa

inom kvartersmark för sin egen fastighet eller genom p-köp. Detaljplanen visar att parkeringsbehovet nu går att lösa inom fastigheten där 2 nya parkeringsplatser har tillskapats.

Synpunkter på gårdsbus inom Biet 5

Se kommentar till sakägare 1.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Carolina Ivarsson

planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Kvarteret Biet 3



Centrum, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2026/2

Standardförfarande, KS 2021/00529

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2026-02-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Samhällsutvecklingsavdelningen.

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-01-14 § 11 genomförts under tiden 20 januari - 14 februari 2025. 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 17 remissinstanser.

Remissinstanser med erinran:

- Länsstyrelsen
- Hemvårdsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Kulturnämnden

Övriga med erinran:

- Skanova Telia
- Post Nord

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Nordion Energi AB
- Halmstad stadsnät AB
- Laholmsbuktens VA
- Socialnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markföroreningar
- Tillgänglighet
- Avfallshantering
- Parkering
- Dagvattenhantering
- Trafikbuller
- Ökad insyn och skuggning
- Minskad grönyta
- Exploatering

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Nedan listas de förändringar som gjorts i planförslaget. Redaktionella ändringar listas inte. Redaktionella justeringar är huvudsakligen alla kompletteringar, revideringar, förtydliganden i planbeskrivningen och utredningar, omformuleringar av planbestämmelser eller mindre justeringar av plangränser (egenskap- och användningsgräns). Utöver nedanstående har synpunkter som framförts inte blivit tillgodosedda.

Utifrån de yttranden som inkommit från remissinstanser berör det främst markföroreningar inom området och hur detta ska säkerställas inom planområdet för att inte innebära en risk för hälsa och säkerhet. Vidare lyfts bullersituationen och regleringar enligt planbestämmelser i plankartan upp enligt bullerkrav för bostäder. Andra ämnen som också berörs är planområdets kulturmiljö.

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur det föreslagna punkthuset på fastigheten Biet 5 skulle påverka deras boendemiljöer, där främst boende på fastigheten Biet 3 hade varit mest berörda av förslaget. Det handlar främst om att detaljplanen hade inneburit ökad insyn, skuggning och buller från intilliggande vägnät.

Mellan samråd och granskning har planområdet för detaljplanen justerats och fastigheten Biet 5 kommer inte längre omfattas av planläggningen. Yttranden som berör planläggningen av den fastigheten är därmed inte längre relevanta för denna detaljplan. Gällande detaljplan för Biet 5 kommer således att fortsätta gälla. Det är på så vis endast Biet 3 som omfattas av ny detaljplan.

Planbeskrivningen har därmed uppdaterats där planförslaget för Biet 5 har tagits bort. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats och omarbetats efter yttranden från främst remissinstanser gällande förtydliganden i text och för att tydligare motivera kommunens avvägningar. Mellan samråd och granskning har även en fladdermusinventering genomförts och lagts till som underlag i detaljplanen samt har trafikbullerutredningen för planområdet uppdaterats.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planområdet har minskats så att det endast är fastigheten Biet 3 som ingår i planområdet. Plankartan har därmed uppdaterats utifrån detta.
- Illustrationkartan har uppdaterats till att endast gälla Biet 3 och del av Halmstad 5:8 som med detaljplanen kommer ingå i Biet 3.
- Utifrån samrådsyttranden från remissinstanser har några planbestämmelser från samrådsförslaget blivit inaktuella och utgått eller ändrats.
- Bestämmelsen a_2 har tagits bort.
- Bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening avhjälppts till åtgärds mål 0,03 mg/kg TS” har ändrats till ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälppts i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning (KM).”
- Bestämmelsen α_1 ”Största takvinkel är 6 grader” har ändrats till ”Största takvinkel är 14 grader”.

- Alla bestämmelser som berört Biet 5 har plockats bort.

GRANSKNING

Granskning har skett enligt delegationsbeslut av planchef på samhällsutvecklingsavdelningen 2025-11-10 och genomförts under tiden 17 november - 8 december 2025. 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 15 remissinstanser.

Remissinstanser med erinran:

- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB
- Kommunala pensionärsrådet
- Miljönämnden
- Kulturnämnden

Övriga med erinran:

- PostNord

Remissinstanser utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Nordion Energi
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Socialnämnden
- Räddningstjänsten
- Halmstads stadsnät AB
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Tillgänglighet till vindslägenheter och undantag för hiss
- Kulturmiljö
- Tydliggörande av text gällande dagvatten
- Buller

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Nedan listas de förändringar som gjorts i planförslaget. Redaktionella ändringar listas inte. Redaktionella justeringar är huvudsakligen alla kompletteringar, revideringar, förtydliganden i planbeskrivningen och utredningar, omformuleringar av planbestämmelser eller mindre justeringar av plangränser (egenskap- och användningsgräns). Utöver nedanstående har synpunkter som framförts inte blivit tillgodosedda.

Nedan listas vilka justeringar som har gjorts:

- Planbeskrivningen har uppdaterats med en undantagsbedömning och avvägningar gällande hiss.
- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med en ny planbestämmelse om tegelfasad för huvudbyggnaden. ”f₄ – Ursprunglig byggnad ska utföras med fasad i tegel. Tillbyggnad med vindsvåning får utföras med annat material.”

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Granskningsyttrande noteras. Halmstads kommun delar Länsstyrelsens bedömning.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KULTURMILJÖ HALLAND

Under samrådsskedet skrev Kulturmiljö Halland att en kulturmiljöutredning med konsekvensanalys behöver tas fram för att belysa åtgärdens påverkan på byggnaden och närområdet. Detta har inte gjorts. Kommunen har däremot redogjort och tagits ställning till varför de anser att det inte behövs någon utredning.

Då byggnaden bedömts besitta kulturhistoriska värden bör denna skyddas i den nya detaljplanen. Planförslaget reglerar endast det tillkommande våningsplanet och inte den befintliga byggnaden. Det är även viktigt att det nya våningsplanet inte skapar ytterligare förändringar på byggnaden, så som exempelvis utanpåliggande hiss eller liknande.

Kommentar

Biet 3s befintliga byggnad är C-klassad enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Att byggnaden är C-klassad innebär att den är av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas. Således är byggnadens helhetsdrag viktiga att bevara, där tillbyggnader och andra förändringar ska göras med respekt för husets ursprungliga form och stil. En C-klassning handlar främst om att fastighetsägaren får information och har vetskap om byggnadens lokala och miljöskapande värde. Vidare ligger byggnaden utanför de utpekade områdena för kulturmiljö av särskilt värde: Gunillaparken och Stenvinkelsgatan. Därmed gör Halmstads kommun bedömningen att byggnaden inte är aktuell att skyddas genom q-, r- eller k-bestämmelser. Detaljplanen säkerställer istället att byggnadens byggnadshistoriska och miljöskapande värden bevaras genom flertalet utformningsbestämmelser. Mellan granskning och antagande har även utformningsbestämmelsen ”*f4 - Ursprunglig byggnad ska utföras med fasad i tegel. Tillbyggnad med vindsvåning får utföras med annat material.*” lats till. Således säkerställs huskroppens tidstypiska karaktär och identitet utifrån befintligt fasadmaterial från när den ursprungliga byggnaden uppfördes. Därmed regleras både den befintliga byggnaden och den tillkommande vindsvåningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en analys och bedömning om tillgänglighetskrav för hiss och motiv till undantag för hiss under *Planförslag – Användning av kvartersmark – Bostäder – Utoformning av området*. Tillgänglighetskravet om hiss och grunder till undantaget har utretts tillsammans med sakkunniga från Bygg- och miljöförvalningen. Med stöd av bland annat byggnadens kulturhistoriska värde kan tillgänglighetskravet för tillkommande våning undantas. Se motiv nedan.

Det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Biet 3 saknar hiss. En analys har genomförts av möjligheterna att förbättra tillgängligheten genom installation av hiss, men flera faktorer gör att detta inte är genomförbart:

- Trapphusen är trånga, vilket innebär att det inte finns tillräckligt utrymme för att installera

hissar invändigt utan omfattande ombyggnation.

- Installation av hiss på utsidan av byggnaden är inte möjlig, då marken intill trapphusen ligger utanför fastigheten och utgör allmän platsmark (GATA).
- Byggnaden är C-klassad enligt kommunens kulturmiljöprogram, vilket innebär att dess tidstypiska fasaduttryck bör bevaras. Att bygga till ett hisschakt på utsidan skulle riskera att täcka och förvanska fasaden, vilket bedöms som olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.
- De föreslagna vindslägenheterna är mindre än 35 m². Enligt gällande Plan- och bygglag, 8 kap. 7 § får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Mot denna bakgrund bedöms det inte vara möjligt eller lämpligt att installera hiss i samband med planförslaget och att undantag för hiss bedöms därmed vara aktuellt.

LAHOLMSBUKTENS VA AB

Laholmsbuktens VA AB, LBVA, har ingen erinran gällande rubricerad detaljplan.

LBVA önskar dock, såsom LBVA beskrev i samrådsyttrandet – *att viss text gällande kombinerat system och dagvattensystem förtydligas.*

På sidan 32 under rubriken **Vatten** är följande skrivet:

Vattenförekomsten som berörs inom kvarteret Biet är Nissan som ligger drygt 500 meter öster om planområdet. Planområdet berör grundvattenförekomst för Halmstad och dagvatten avleds via kombinerade ledningar för spill- och dagvatten som leds till kommunens reningsverk.

Sista meningen i ovanstående text förtydligas enligt nedan:

Planområdet berör grundvattenförekomst för Halmstad och dagvatten avleds dels via separata dagvattenledningar direkt till Nissan dels via kombinerade ledningar, för spill- och dagvatten, till kommunens reningsverk.

På sidan 40 under rubriken **Dagvatten** är följande skrivet:

I nuläget omhändertas kvarterets dagvatten genom ett kombinerat ledningssystem för spill- och dagvatten. Planområdet bedöms ha kapacitet för att nyttja det befintliga dagvattennätet.

Första meningen i ovanstående text förtydligas enligt nedan:

I nuläget omhändertas kvarterets dagvatten dels genom separat dagvattensystem dels genom ett kombinerat ledningssystem för spill- och dagvatten.

Kommentar

I planbeskrivningen har ändringar i text gjorts enligt LBVAs förslag på text i yttrandet.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET AB

- Utskottet vill framföra att det ur äldre medborgares perspektiv är viktigt att nya hus och våningar som byggs behöver ha tillgång till hiss.
- Bullret från Järnvägsleden är redan över gränsvärdena. Varför ska det då byggas fler lägenheter i ett så utsatt läge?

- Utskottet anser inte att utvecklingen av centrumverksamheten är beroende av att det byggs fler lägenheter i detta område.

Kommentar

Detaljplaneringsenhetens bedömning från samrådsredogörelsen gällande hiss kvarstår.

Det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Biet 3 saknar idag hiss. En analys har genomförts av möjligheterna att förbättra tillgängligheten genom installation av hiss, men flera faktorer gör att detta inte är genomförbart:

- Trapphusen är trånga, vilket innebär att det inte finns tillräckligt utrymme för att installera hissar invändigt utan omfattande ombyggnation.
- Installation av hiss på utsidan av byggnaden är inte möjlig, då marken intill trapphusen ligger utanför fastigheten och utgör allmän platsmark (GATA).
- Byggnaden är C-klassad enligt kommunens kulturmiljöprogram, vilket innebär att dess tidstypiska fasaduttryck bör bevaras. Att bygga till ett hisschakt på utsidan skulle riskera att täcka och förvanska fasaden, vilket bedöms som olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.
- De föreslagna vindslägenheterna är mindre än 35 m², vilket enligt gällande byggregler innebär att krav på hiss kan undantas. Enligt gällande Plan- och bygglag, 8 kap. 7 § får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Mot denna bakgrund bedöms det inte vara möjligt eller lämpligt att installera hiss i samband med planförslaget. I samband med framtagandet av detaljplanen görs flertalet avvägningar mellan olika intressen och behov. Utifrån nämnda förutsättningar ovan finns det flertalet skäl till att installation av hiss inte bedöms som genomförbart vilket gör att avsteg från tillgänglighetskravet kan göras.

Tillgänglighetskravet om hiss och grunder till undantaget har utretts tillsammans med sakkunniga från Bygg- och miljöförvalningen. Tillgänglighetsfrågan hanteras vidare i bygglovsskedet i enlighet med gällande regelverk.

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram som visar att bullerriktvärdena för bostäder uppnås. Därmed görs bedömningen att bullersituationen inom området är godtagbar och att bullret från Järnvägsleden inte kommer innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Planförslaget innebär en mindre ökning av antalet boende i centrala Halmstad och bidrar därmed till ett stärkt underlag för centrumverksamheter. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12), där kvarteret Biet pekas ut som befintlig bostadsbebyggelse och som ett område för centrumutveckling. Förslaget följer översiktsplanens strategier om förtätning i stråk och centrala lägen samt i anslutning till starka kollektivtrafikstråk.

Planområdet ligger i Halmstads centrum, med god tillgång till service, arbetsplatser och kollektivtrafik samt goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Genom att förtäta en redan bebyggd tomt nyttjas marken effektivt och behovet av att ta jordbruksmark, skogsmark eller ekologiskt känsliga områden i anspråk undviks.

Förtätningen genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Biet 3 stärker stadslivet, ökar kundunderlaget för närliggande verksamheter och bidrar till ett mer levande centrum. De framtida boende får goda möjligheter att resa hållbart med cykel och kollektivtrafik samt nära till rekreationsområden.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden ställer sig positiv till planförslaget.

Det är positivt att punkthuset på fastigheten Biet 5 utgått ur planförslaget. Samrådsredogörelsen tydliggör vikten av att ta hänsyn till människors livsmiljöer och upplevelser av sin boendemiljö.

Planförslagets tillbyggnad av vindslägenheter anses godtagbar utifrån syfte och tillkomna utformningsbestämmelser.

Kommentar

Synpunkt noteras.

MILJÖNÄMNDEN

1. Uteplatser på innergården

Miljönämndens synpunkt kvarstår att uteplatser bör ordnas på innergården och regleras i detaljplanen där ljudnivån understiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal. Plankartan saknar i dagsläget uppgifter om uteplatser. På innergården anges endast: *"Marken får endast förses med komplementbyggnader, plank, mur och parkeringsplatser samt underjordiskt garage med tillhörande nedfart."*

2. PCB-inventering

Miljönämnden kompletterar med informationen att ett ärende har startats på bygg- och miljöförvaltningen om "Rapport om inventering av PCB". Miljönämnden har skickat ett beslut med föreläggande om att redovisa PCB-inventering för fastigheten Biet 3.

Kommentar

Detaljplaneringsenhetens bedömning från samrådsredogörelsen gällande uteplatser kvarstår.

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande text om nuläget avseende PCB-inventering för Biet 3 under *Konsekvenser av planens genomförande – Hälsa och säkerhet – Förorenad mark.*

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

POSTNORD

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

Synpunkt noteras.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga synpunkter från sakägare eller övriga har inkommit under granskningstiden

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FRÅN TIDIGARE SAMRÅDSSKEDET FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Carolina Ivarsson

planarkitekt

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Tillhörande detaljplan för kvarteret Biet

Biet 3 och 5 m.fl.



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN

Diarienummer: KS 2021/00529

1380K-P2026/2

Samhällsutvecklingsavdelningen 2025-01-06

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2025-11-07

Bakgrund

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

För att ta reda på detta ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna för hur undersökningen ska genomföras utgår från miljöbalken (6 kap) samt plan- och bygglagen (5 kap 11, 11 a§). Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966, 5§).

En undersökning ska bestå av tre moment; identifiering av omständigheter, undersökningssamråd och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Detta dokument är den identifiering som ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

När identifieringen är klar ska kommunen samråda resultatet med bland annat länsstyrelsen. Syftet är att samrådet ska bidra med information som kan hjälpa i kommunens bedömning. Undersökningen avslutas med att kommunen fattar ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan eller inte. För detaljplaner som påbörjats från och med 31 mars 2020 ska undersökningen genomföras inom ramen för samråd, det vill säga innan detaljplanens granskningsfas påbörjas.

Om undersökningen leder fram till att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning och ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Särskilda bestämmelser

Enligt PBL 4 kap 34 § kan planen automatisk antas innebära betydande miljöpåverkan (BMP) om den omfattar något av följande:

1. ett industriområde,
2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,
3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. en hamn för fritidsbåtar,
5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. en campingplats,
7. en nöjespark,
8. en djurpark,
9. en spårväg, eller
10. en tunnelbana.

Undantag från miljöbedömning: Skyldigheten att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte för detaljplaner som endast syftar till att tjäna totalförsvar eller räddningstjänsten (MB 6 kap 3§)

Enligt MB 6 kap 20§ första stycket, ska en verksamhet eller åtgärd antas medföra en betydande miljöpåverkan om verksamheten eller åtgärden är tillståndspliktig enligt uppräknade verksamheter/åtgärder i miljöbedömningsförordningen 6 §.

Enligt MB 7 kap 28 § ska det antas att en åtgärd eller verksamhet som påverkar ett Natura 2000-område på ett betydande sätt ska medföra betydande miljöpåverkan (BMP).

Namn: Detaljplan för kvarteret Biet 3 och 5 Halmstad kommun, Hallands län Diarienummer: KS2021/00529	Upprättad: 2024-05-28 Reviderad: 2025-01-06
Planens syfte:	
Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta med bostäder i området Biet 3 och 5. Detta genom att tillskapa ett flervåningshus på planområdets innergård, samt genom vindslägenheter på redan befintlig bebyggelse. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för befintliga centrumverksamheter att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Detaljplanen har även som syfte att tillåta fastigheten Biet 3 att förvärva en del av den kommunalägda marken Halmstad 5:8. Detta eftersom den redan idag används och sköts som en och samma fastighet.	
Planens huvuddrag:	
Förslaget till detaljplanen möjliggör för bostadsändamål med flerbostadshus. Bostadsbebyggelse tillåts i upp till 4–7 våningar likt befintlig bebyggelse i kvarteret och ges möjlighet till inredd vind. Det befintliga 7-våningshuset längst med Hvitfeldtsgatan blir fortsatt kvarterets högsta byggnad. Planförslaget innebär en förtätning av kvarteret Biet med ny bostadsbebyggelse i form av påbyggnader på två befintliga flerbostadshus och ett nytt punkthus som vilar på ett källargarage på kvarterets innergård. Detaljplanen möjliggör för cirka 80 nya bostäder där tillkommen bostadsbebyggelse har anpassats till den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen i närheten av kvarteret Biet. Det nya punkthuset på innergården har en våningshöjd på 6 våningar medan påbyggnaderna på de två nuvarande bostäderna ökar med 1 våning från befintlig våningshöjd. För att knyta samman ny bebyggelse med befintlig bebyggelse i kvarteret förslås varje tillbyggnad spegla kvarteret Biets historia och variation av olika tidsepoker och arkitektur då respektive byggnadskropp tillkommit. Punkthuset på innergården visar ett förslag som illustrerar dagens nutida arkitektur med brutet valmat sadeltak och variation i materialval. Samtidigt smälter punkthuset in med befintlig bebyggelse genom liknande färger på byggnadskropparna och sitt brutna valmade sadeltak. Påbyggnaden längst med Nordbanegatan speglar en tidstypisk arkitektur från 60–70-tal då 6-våningshuset tillkom med rakare kanter och valmat sadeltak som harmoniserar med befintlig byggnadskropp och med 7-våningshuset i liknande stil. På samma vis speglar Biet 3s påbyggnad av vindslägenheter en 40-talsstil likt byggnadskroppen med indragen vindsvåning och valmat sadeltak. Vidare möjliggör detaljplanen så att befintlig centrumverksamhet i kvarteret kan fortsätta att utvecklas, samt fortsätta driva sina verksamheter inom fastigheten Biet 5. Detta genom att komplettera detaljplanen med användningsområde för centrumverksamhet. I planområdet ingår en mindre del av den kommunägda fastigheten Halmstad 5:8 som ansluter till Backhausgatan mot Gunillaparken. Denna del ska förvärfvas till fastigheten Biet 3 eftersom den används och sköts som en och samma fastighet redan idag. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns under <i>Samlad bedömning</i> på sida 11.	

Identifiering

MILJÖN IDAG

-Stödet är huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 2p

Beskriv vilken markanvändning och vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag?

Planområdet utgörs idag av bostäder och centrumverksamheter. Marken är redan etablerad med bostadshus i form av ett stort kvarter med en innergård. Kvarteret har idag en stor andel hyreslägenheter samt hotellverksamhet i sydväst och lokaler för bland annat vuxenutbildning i stora delar av bottenvåningarna på fastigheten Biet 5.

Planområdet omfattas inte av kommunala rekreations- eller grönområden. Precis intill planområdet ligger Gunillaparken som är en bostadspark enligt Grönplan för park- och grönområden. Ovanpå källargaraget finns en stor innergård med en större gräsmatta, planteringar samt mindre träd och buskar.

NATUR -Skydd enligt miljöbalken

-Natur och kulturmiljöer skyddade av miljöbalkens 7 kap (starkt skydd).

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Natura 2000 Berörs natura 2000-område direkt eller indirekt? (Miljöbalken 7 kap 28 §) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård, Ramsarområde			X	Planområdet berörs inte natura 2000-område. Aleskogen inom Alet naturreservat är närmaste natura 2000-området och ligger drygt 1 km från planområdet.
Naturreservat och annan skyddad natur Berör ett genomförande av planen ett naturreservat eller annan skyddad natur direkt eller indirekt? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård			X	Planområdet berörs inte av naturreservat eller annan skyddad natur.
Kulturresevat Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Kulturmiljövård			X	Planområdet berörs inte av kulturresevat.

Naturminne Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård			X	Planområdet berörs inte av naturminnen.
Strandskydd Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§) Standardkartan (halmstad.se) -se Hänsyn och skydd - Vatten			X	Planområdet berörs inte av strandskydd.
Miljöskydd Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde/förorenat område? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§) (Mark- eller vattenområdet eller en del av området som är utsatt för föroreningar eller på annat sätt innebär att en miljökvalitetsnorm inte följs.) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Potentiellt förorenade områden	X			Det har tidigare funnits en bilvårdsanläggning för bildverkstad samt åkeri inom området fram till 1960 som har medfört föroreningar inom planområdet. Enligt markundersökningen för kv. Biet (2023-12-14), har det upptäckts att vissa delar av planområdet har PCB med PCB över riktvärde för KM (0,008 mg/kg TS) men under riktvärde för MKM (0,2/kg TS) och har även påträffats i majoriteten av kvarterets befintliga byggnader. Riktvärdet 0,008 mg/kg TS är relevant om man ska odla köksväxter i större om fattning, som konsumeras under en livstid, detta är osannolikt vid flerfamiljshus i stadsmiljö. Åtgärds mål bör istället kunna sättas till 0,03 mg/kg TS. Det finns således behov av att åtgärda marken för att få bort detta. Förslagsvis kan ett utbyte av de översta decimetrarna eller halvmetern jord i rabatter den närmaste metern från husfasader vara ett alternativ. Det kan även vara motiverat att byta ut översta decimetrarna eller halvmetern av ytan där föreslagen gårdsbyggnad är placerad med anledning av PCB som hittats i marken på platsen. Inom grönytan vid fastigheten Biet 3, kan det även där vara motiverat att byta ut översta jordlagret både inom provtagen yta samt intilliggande rabatt vid norra delen av husfasaden. Innan sanering av jord görs bör det dock säkerställas att källan till föroreningen, PCB i byggnaderna, är åtgärdade innan ny ren jord tillförs. I plankartan har det på så vis planlagts att startbesked inte får ges förrän markförorening avhjälpes. Vidare finns planbestämmelsen a2

				inom fastigheten Biet 3 som styr att startbesked inte får ges för bostäder förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd för PCB är godkänd av tillsynsmyndigheten. Det har även påvisats halter av barium över riktvärdet för KM, under MKM inom området för föreslagen gårdsbyggnad. Barium anses dock inte utgöra en risk med avseende på hälsa då riktvärdet är styrande av skydd av markmiljön Undersökt grundvatten påvisar ingen förorening av klorerade alifater. Någon spridning av detta från tidigare intilliggande verksamheter har därför inte påträffats vid aktuell undersökning.
Vattenskyddsområde Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§) Standardkartan (halmstad.se) – se Hänsyn och skydd - vatten			X	Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde.
Generellt biotopskydd Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§) För vägledning: Se förordning (1998:1252) I förordningen ingår i huvudsak följande: • Alléer • Källa med omgivande våtmark i odlingsmark • Odlingsröse i jordbruksmark • Plevall • Småvatten och våtmark i jordbruksmark • Stenmur i jordbruksmark • Åkerholme OBS! Viktigt med platsbesök. Finns inte som kartsikt.			X	Planområdet berörs inte av biotopskydd.
RIKSINTRESSEN -Riksintressen är skyddade enligt miljöbalkens 3-4 kap.				
Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)

Riksintresse naturvård Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet berörs inte av riksintresse för naturvård.
Riksintresse för rörligt friluftsliv Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet berör inte riksintresse för rörligt friluftsliv.
Riksintresse högexploaterad kust Påverkar ett genomförande av planen riksintesse för högexploaterad kust? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet berör inte riksintesse för högexploaterad kust.
Riksintresse kulturmiljövård Påverkar ett genomförande av planen riksintesse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet berör inte riksintesse för kulturmiljövård.
Riksintresse för totalförsvaret Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för totalförsvaret? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet ligger inom det omfattande påverkansområdet för flygplats och väderradar i Halmstad men eftersom bebyggelsen är lägre än 45 meter inom tätort och befintlig bebyggelse påverkas inte totalförsvaret negativt.
Riksintresse kommunikationer (väg, järnväg, luftfart, sjöfart) Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för kommunikationer? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			X	Planområdet berör inte riksintesse för kommunikationer.

NATUR och KULTUR- Miljöbedömningsförordningen

-Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Grönstråk Påverkar ett genomförande av planen utpekade grönstråk/spridningskorridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Halmstad Framtidsplan 2050 -se Hänsyn natur och kulturmiljövärden			X	Planområdet berör inte något grönstråk för djur och växter i enlighet med Framtidsplan 2050.
Irreversibel påverkan Påverkar ett genomförande av planen möjligheterna till irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?			X	Ett genomförande av planen innebär att vindslägenheter och ett gårdshus på källargaraget tillskapas. Planförslaget bedöms därför inte ha en irreversibel påverkan när kvarteret redan är etablerat.

Hotade arter Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.) Sök fynd - Artportalen			X	Planområdet berör inga hotade arter.
Grundvattennivåer Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			X	Bedöms inte ge någon påverkan på grundvattennivåerna.
Friluftsliv/rekreation Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Halmstad Framtidsplan 2050 -se Hänsyn natur och kulturmiljövärden			X	Planområdet berör inte friluftsliv eller rekreation.
Kulturmiljö Kulturmiljö eller byggnads- och fornminnen. Påverkar ett genomförande av planen påverkan på byggnads- och fornminnen? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Kulturmiljövård	X			Planområdet ingår i Västra förstaden inom Halmstads centrum och gränsar till två kulturmiljöer av särskilt värde (Gunillaparken och Stenvinkelsgatan). Västra förstaden är en av de stadsdelar där ingen högre enstaka byggnad har uppförts och bebyggelsens taklandskap upplevs till stor del sammanhållen och homogen. Idag klassas fastigheten Biet 5s 7-våningshus som de högsta i området och närliggande kvarter. Befintligt bostadshus i Biet 3 är C-klassat har ett byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Planförslaget tillåter vindslägenheter på det befintliga bostadshuset med valmat sadeltak, vilket tillgodoser bostadshusets värden och bibehåller en sammanhållen stadsbild mot Gunillaparken.

SÄKERHET och HÄLSA

-Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p.

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Risk för människors hälsa och miljön Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen, explosionsrisk eller andra typer av risker? Om ja, på vilket sätt?	X			Planförslaget möjliggör för cirka 80 nya lägenheter genom påbyggnader på två befintliga flerbostadshus och tillskapandet av ett nytt flerbostadshus. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka människors säkerhet negativt i form av utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen, explosionsrisk eller andra typer av risker.

Buller Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc) Om ja, på vilket sätt?	X			Planområdet påverkas av trafikbuller från Järnvägsleden ca 30 meter norr om kvarteret. Enligt färdigställd trafikbullerutredning beräknas högst ekvivalent ljudnivå vid fasad ut mot Järnvägsleden uppgå till 65 dBA. Det utredda utformningsförslaget bedöms kunna genomföras med hänsyn till aktuella bullerriktvärden. Hänsyn tas till trafikbuller vid planeringen av bostäderna, så att bostäder med bullerexponerad fasad (över 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik) har hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida, eller att små lägenheter om högst 35 kvm placeras mot fasader med ekvivalent ljudnivå mellan 60–65 dBA. Vidare skapar ny påbyggnad av lägenheter på det befintliga 6-våningshuset utmed Järnvägsleden och Nordbanegatan ett förhöjt bullerskydd mot omgivande bebyggelse i kvarteret och innergården. Uteplatser bör placeras vid bullerskyddad sida, dvs. mot innergårdarna, och/eller att gemensamma uteplatser placeras på innergården, där riktvärdena för uteplats klaras. Sammantaget bedöms bullernivåerna bli lägre än befintlig situation med föreslagna åtgärder.
Lukt Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?			X	Nya bostäder enligt planförslaget kan innebära viss ökning av trafik men bedöms inte nämnvärt bidra till försämring av luftkvaliteten.
Skred Påverkar ett genomförande av planen risk för ras- och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Se Samhällsbyggnadskartan –Geologi			X	Det finns inga kända risker för skred i planområdet.
Effekter på miljökvalitetsnormer				
Faktor	Kommentar			

Miljö kvalitetsnormer för luft Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet?	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Ett genomförande av planen medför en marginell ökning av biltrafiken i kvarteret Biet jämfört med dagens trafikflöde. Detta kan leda till ökade utsläpp av luftföroreningar. Det centrala läget skapar däremot goda förutsättningar för att gå, cykla och åka kollektivt till vardags och på så vis hålla nere trafikökningen. Således bedöms planförslaget inte försämra luftkvaliteten då miljö kvalitetsnormerna inte överskrids.
Miljö kvalitetsnormer för buller Påverkar ett genomförande av planen miljö kvalitetsnormerna för buller?	Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av buller. Planförslaget som möjliggör för ett par påbyggnader och en ny gårdsbyggnad, innebär ökad trafik i området, vilket kan leda till ökade bullernivåer i och runt om kvarteret Biet. Föreslagen nybyggnation påverkas negativt av den högtrafikerade Järnvägsleden. Enligt trafikmätningen, beräknas Järnvägsleden dygnstrafik 14 093 fordon/dygn i dagsläget och förväntas öka till 17 206 år 2040. De lokalgatorna runt om kvarteret beräknas dygnstrafik mellan 300–800 fordon/dygn och förväntas år 2040 att öka till cirka 400–1000 fordon/ dygn. Färdigställd bullerutredning visar att den nya bebyggelsen fungerar som en bullerdämpande skärm och minskar bullret från Järnvägsleden till de befintliga byggnaderna och den nya föreslagna gårdsbyggnaden i kvarteret Biet. Ur bullerperspektiv har det satts ett krav att nya och ändrade lägenheter som är större än 35 m² och har bullerexponerad fasad mot Järnvägsleden, ska utföras genomgående. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot innergården där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad ska inte överskrida 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. Detta för att lättare skapa en god ljudmiljö inomhus och klara bullerkrav. Detta har säkerställts genom planbestämmelse m₁ i plankartan.
Miljö kvalitetsnormer för vatten Påverkar ett genomförande av planen någon av miljö kvalitetsnormerna för vatten? (god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus samt god kemisk och god kvantitativ grundvattenstatus, fisk- och musselvatten (särskilt värdefulla fiskevatten), havsvatten) OBS! Får ej försämrats Välkommen till VISS (lansstyrelsen.se)	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan (Mynningen-Slotts Möllan), som är vattenförekomsten dit dagvattnet från kvarteret leds till. Enligt genomförd dagvattenutredning (2024-05-27) antas hårdgörningsgraden inom hela kvarteret öka marginellt efter exploatering. Tillåtet utsläppsflöde har med erhållit ledningsunderlag och antagen avvattningsyta till föreslagen servis beräknats till 6,5 l/s. För ett dimensionerat klimatjusterat 20-årsregn (klimatfaktor 1,3) med 20 minuters varaktighet och ett utsläppsflöde om 6,5 l/s har erforderlig fördröjningsvolym beräknats till ca 20 m³. Denna vattenmängd bedöms kunna hanteras i en föreslagen regnbädd med placering i en befintlig växtrabatt i slänt. Vid dimensionering av skyfall ökar avrinningskoefficienten för grönyta på bjällklag. Den sammanviktade avrinningskoefficienten för det området som hårdgörs ökar genererad vattenmängd med 3 m³. Av befintlig lågpunkt antags 14 m³ byggas bort. Sammantaget behöver 17 m³ fördröjas vid händelse av skyfall. Denna vattenmängd bedöms kunna fördröjas i föreslagen regnbädd.

	Genom åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten genom regnbädd kommer ett genomförande av detaljplanen inte försämra vattenkvaliteten i området. I samband med planerad bebyggelse bedöms möjligheter för recipient att uppnå MKN inte försämrast.
Påverkan på andra planer -Stödet är här huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1 p	
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt ur ett miljöperspektiv? Ex; Klimatanpassningsplan, Halmstads blågröna värden. Kan detaljplanens genomförande motverka strategiska/styrdokuments syfte?	Planområdet berör inte några andra kommunala eller regionala planer.

Samlad bedömning

Bedömning av samtliga Faktorerers kumulativa effekt. Kumulativa effekter kan beskrivas som effekter som samverkar på olika sätt. Innebär mängden av effekter med viss påverkan sammantaget att de uppgår till en betydande miljöpåverkan? Exempelvis sammantagen påverkan med avseende på buller, ljusförorening, dagvattenhantering, luftkvalitet.	Ja ☐	Nej ☒
Flerbostadshusen i kvarteret Biet påverkas idag av Järnvägsleden som är högtrafikerad och genererar höga bullernivåer. Planförslaget innebär att det påbyggnaden av lägenheter på flerbostadshuset mot Järnvägsleden skapar en förhöjd bullerskärm för hela kvarteret, vilket minskar trafikbullernivåerna för de befintliga och nya bostäderna i kvarteret. Mark- och vattenförorening finns inom planområdet efter tidigare nedlagd bilverkstadsanläggning och PCB i fogmassor under 1960-talet. Åtgärder genomförs i samband med framtida etablering av planförslaget enligt den översiktliga markmiljöundersökningen. Det finns inte någon påverkan som bedöms vara av den omfattningen att det sammantaget skulle innebära en betydande miljöpåverkan.		
Samlad bedömning		
Ett genomförande av detaljplanen bedöms generera en marginell ökning av den lokala trafiken i området. Planförslaget gynnar en förtätning med ytterligare 80 lägenheter i kvarteret Biet. Detta gör att ett genomförande av detaljplanen bedöms generera en marginell ökning av den lokala trafiken i området. Planområdet har dock ett centralt läge inom Halmstads centrum. Med närheten till gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik, minskar behovet av biltrafik. Ett genomförande bedöms därmed inte bidra till en nämnvärd försämring av miljö kvalitetsnormerna för luft. En luddämpad gårdsmiljö skapas av det skärmande flerbostadshuset mot norr i kvarteret, vilket förbättrar ljudmiljön även för de befintliga husen och innergården inom planområdet. Enligt markundersökningen för kv. Biet (2023-12-14), har det upptäckts att vissa delar av planområdet har PCB och har även påträffats i majoriteten av kvarterets befintliga byggnader. Det finns således behov av att åtgärda marken för att få bort detta. Förslagsvis kan ett utbyte av de översta decimetrarna eller halvmetern jord i rabatter den närmaste metern från husfasader vara ett alternativ. Det kan även vara motiverat att byta ut översta decimetrarna eller halvmetern av ytan där föreslagen gårdsbyggnad är placerad med anledning av PCB som hittats i marken på platsen. Inom grönytan vid fastigheten Biet 3, kan det även där vara motiverat att byta ut översta jordlagret både inom provtagen yta samt intilliggande rabatt vid norra delen av husfasaden. I plankartan har det på så vis planlagts att startbesked inte får ges förrän markförorening avhjälpts. Vidare finns planbestämmelsen a₂ inom fastigheten Biet 3 som styr att startbesked inte får ges för bostäder förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd för PCB är godkänd av tillsynsmyndigheten. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära en betydande miljöpåverkan.		

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 24 februari, KS § 36, beslutat anta **detaljplan för kvarteret Biet 3, Halmstad**.

Länsstyrelsen i Halland har den 12 mars 2026 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **fått laga kraft den 20 mars 2026**.

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2026/2.

Samhällsutvecklingsavdelningen den 2 april 2026.

SÄNDLISTA

Byggnadsnämnden	Socialnämnden
Halmstad Energi och Miljö AB	Teknik- och fastighetsnämnden
HEM Nät AB	Kulturmiljö Halland
Halmstad stadsnät AB	Länsstyrelsen i Halland
Hemvårdsnämnden	Skanova
Kommunala funktionsrättsrådet	Hyresgästföreningen Halmstad
Kommunala pensionärsrådet	Nordion Energi
Kommunala lantmäterimyndigheten, KLM	Post Nord
Kulturnämnden	Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse
Laholmsbuktens VA AB	Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande granskningsutlåtande
Miljönämnden	
Räddningsnämnden	