

PLAN 1026K  
DETALJPLAN FÖR



# GRÅMUNKEN

## -nya bostäder i centrum

HALMSTAD



ANTAGANDEHANDLING  
WSP SAMHÄLLSBYGGNAD GÖTEBORG & MALMÖ

NORMALT FÖRFARANDE  
2009-12-09  
Rev 2010-04-21

# INNEHÅLL

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                 | 3  |
| BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§      | 4  |
| PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING                 | 5  |
| PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5  |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR                        | 9  |
| PLANFÖRSLAG                                      | 15 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE             | 19 |

# GRÅMUNKEN -nya bostäder i centrum

HALMSTAD

ANTAGANDEHANDLING

2009-12-09

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

**Till planförslaget hör följande handlingar:**

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Geoteknisk undersökning, WSP Samhällsbyggnad Halmstad, PM 1 Geoteknik 2008-05-26
- Utredning av trafikbuller för planerade bostäder, WSP Akustik Göteborg, Rapport 10103956.01, 2008-08-27
- Hydrogeologisk utredning, WSP Samhällsbyggnad Halmstad, 2009-03-12
- Arkeologisk förundersökning, Kulturmiljö Halland, 2008-07-28

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer en samrådsredogörelse över de inkomna synpunkterna.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

### PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i Kv Gråmunken i centrala Halmstad samt att bekräfta pågående användning(skola) i befintlig bebyggelse i detaljplan. Den obe-

byggda delen av kvarteret föreslås bebyggas med ca 60 lägenheter uppdelade på fyra byggnadskroppar. Under de nya byggnaderna föreslås parkeringsgarage minst en våning, högst två. Ingen förändring kommer att ske med de befintliga byggnaderna.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

### Ställningstagande

Ett genomförande av de i planen föreslagna åtgärderna bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

### Miljö

- Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.
- Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.
- Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.
- Inom planområdet finns ett byggnadsminne. Planförslaget bedöms inte påverka byggnadsminnet.
- Området ligger inom den kända fornlämningen Raä 44. Länsstyrelsen meddelar att innan området kan tas i anspråk för bebyggelse krävs att fornlämningarna undersöks och dokumenteras (slutundersöks). Därmed anses inte ett genomförande av planförslaget hindras av fornlämningen eller att ett genomförande skulle innebära skada på fornlämningen.

### Hälsa och säkerhet

- Bebyggelsen medför en liten ökning av trafik på vägarna i området eftersom planen medger ny bostadsbebyggelse. Trafiken på Fredriksvallsgatan/Karl XI:s väg kan påverka de nya bostäderna med fasad mot gatan. Bullerutredningen visar att med vissa åtgärder håller man sig under riktvärdena.
- För området föreligger ingen radonrisk
- Krönleins Bryggeri ligger ca 100 m från planerad bebyggelse. Olägenheter som bryggeriet kan föra med sig är buller, transporter och lukt. Faktorer som avståndet och att det är bebyggelse emellan bryggeriet och planområdet gör att bryggeriets närhet inte bedöms störa de planerade bostäderna.

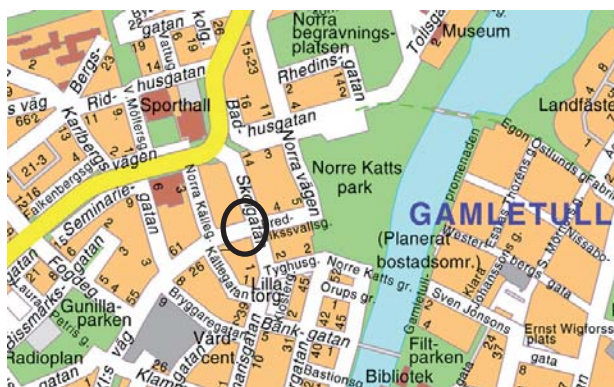
### Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Planförslaget

bedöms inte ha en betydande påverkan på riksintresset. Förslaget anses vara förenligt med god hushållning av mark eftersom det är ett redan ianspråktaget område som kommer att användas. Förslaget tillför nya bostäder i ett centralt läge och fyller en lucka i stadsstrukturen.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i norra delen av centrala Halmstad i direkt anslutning till Lilla Torg. Planområdet utgör fastigheten Gråmunken 1 och en liten del av fastigheten Halmstad 5:1. Fastigheten utgör ett kvarter och omgärdas av Källegatan i väster och söder, Fredrikvallsgatan i norr och Skolgatan och Köpmansgatan i öster. Planområdet omfattar ca 0,3 ha.



*Planområdets lokalisering.*

### Markägoförhållanden

Fastigheten Gråmunken 1 ägs av Fastighetsbolaget Torgmunken KB. Fastigheten Halmstad 5:1 ägs av Halmstad kommun. För kringliggande fastighetsägare hänvisas till fastighetsförteckningen.

## PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

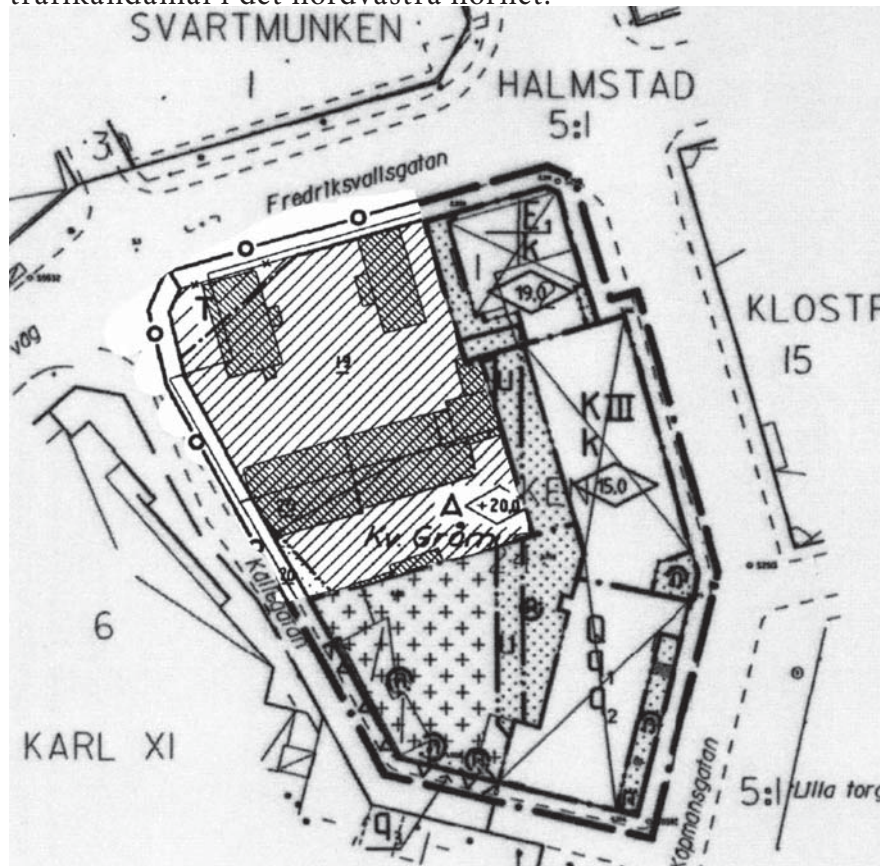
### Översiktliga planer

Det finns ingen fördjupad översiktsplan för centrala Halmstad. I Översiktsplan 2000 ingår planområdet i befintligt tätortsområde. ÖP 2000 anger riktlinjer för bostadsbebyggelsen i Halmstads kommun, bland annat skall ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar, hustyper och upplåtelseformer eftersträvas.

### Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner. För de befintliga byggnaderna och södra delen av gården gäller "Detaljplan för Gråmunken, del av S:t Nikolai", laga kraft 1999-03-11. För den äldsta byggnaden gäller användningen Q, för den mellersta byggnaden användningen K och för den norra delen användningen E. För den norra obebyggda delen gäl-

ler ”Stadsplan för Kvarteret Gråmunken m.m.” fastställd 1968-10-22. Användningen är A, allmänt ändamål samt T, trafikändamål i det nordvästra hörnet.



Gällande planer

## Särskilda intressen

- *Riksintresse kulturmiljö*, Området ingår i riksintresset för Innerstaden och Östra Förstaden. I värdebeskrivningen för riksintresset står att läsa ”....Medeltida innerstad med ett stort antal lämningar från 1600-talets befästningsstad, vissa välbevarade och för den sydsvenska byggnadskulturen representativa byggnader från den förindustriella staden under 1700- och 1800-talen samt flera goda exponenter för ett storskaligare stenhusbyggande från tiden för industrialismens genombrott och ekonomiska expansion mellan 1870-1930.....Efter branden 1619 fick staden på den danske kungen Christian IV befallning en ny stadsplan av renässanssnitt med två varandra korsande huvudgator med utsparat torg vid skärningspunkten. Gatusträckningarna anpassades också till den renässansbefästning som hade byggts kring staden och som i stort sett är bevarad liksom en av stadsportarna, Norre port. Även slottet, som är från samma tid, är bevarat liksom rester av fästningsvallar och kasematter på skilda platser, framför allt i slottsparken och i Nodre Katts park.....”

- Byggnadsminne, Televerkets hus, Köpmansgatan 41/

Skolgatan, är förklarat som byggnadsminne av regeringen 1993-06-24. I skyddsföreskrifterna sägs:

”1. Televerksbyggnadens gatufasader och takregion får inte rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.  
2. Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Om det av särskilda skäl är nödvändigt att ändra byggnadsminnet i strid med skyddsföreskrifterna skall ansökan om tillstånd enligt 6-7 §§ förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen mm lämnas in till Riksantikvarieämbetet.

Om byggnaden övergår i enskild ägo skall en sådan ansökan i stället lämnas in till länsstyrelsen.”

- Området ligger inom den kända fornlämningen Raä 44. En arkeologisk förundersökning har utförts av Kulturmiljö Halland och rapportskrivning och analys pågår. Resultaten från utgrävningarna visar att det i området finns rester av 1598-1605 års befästning, en äldre damm/vallgrav samt anläggningar som kan vara medeltida eller efterreformatiska.

## **Uppdrag**

Kommunstyrelsens beredningsutskott gav 2007-11-20, §345 byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse i kv Gråmunken.

## **Kommunala program och planer**

### **Ekohandlingsplan 2004-2007**

Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv. Målet är en hög livskvalitet och god hälsa.

### **Handikappolitiskt program**

Handikappolitiskt program, Åtgärdsplan 2006 - 2007. Att införliva handikappaspekter på alla områden när den kommunala politiken utformas och undanröja hinder så att det blir möjligt för människor med funktionsnedsättningar att bli fullt delaktiga i samhällslivet.

## **Program**

Något program har inte upprättats då det inte bedömts som nödvändigt. Området ingår i centrumbebyggelsen som är utlagd i översiktsplanen. Utöver att bostäder och centrumverksamheter föreslås innebär förslaget ingen större ändring mot gällande detaljplan. Det finns ingen alternativ användning eller utnyttjande av planområdet utöver vad som föreslås i aktuellt planförslag. Bebyggelsen som föreslås är anpassad till omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse genom höjder och fasadmateriell. Förslaget strider inte mot den kvartersbebyggelse som råder inom närområdet.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur, kultur och landskapsbild

#### Mark och vegetation

Marken sluttar svagt från sydväst mot nordost. Höjdskillnaden inom området är ca 2 m. Gården är huvudsakligen belagd med smågatsten med undantag för mindre ytor som är gräsbevuxna eller planterade.



*Vy över gården från Källegatan.*

I planområdets sydvästra del växer en kraftig lind. I mitten av gården finns en stor kastanj. På framsidan mot Lilla Torg växer två stycken cirka fem meter höga pyramidalmar. I övrigt finns ingen vegetation inom planområdet. I gällande plan finns det fyra markerade träd på gården som kräver marklov vid fällning. Två av dessa har redan avlägsnats på grund av sjukdom. På trottoaren längs Källegatan växer en mycket stor alm som delvis hänger in över planområdet.

Kommunen har inventerat träden och almen som står i trottoaren längs Källegatan är i relativt god kondition men med viss röta i kärnan. Den bör tas ned då den troligtvis snart kommer att drabbas av almsjuka samt att den står felplacerad. Hästkastanjen inne på gården är frisk men kommer inte till sin rätt på den placeringen alldeles för nära byggnaden. Hästkastanjen kan avlägsnas. När det gäller lindan är den helt frisk och bör inte avlägsnas då det inte finns så många stora träd i närområdet.

*Se bild nästa sida.*

*Alm på trottoar  
Kan fällas*



*Hästkastanj  
Kan fällas*

*Pyramidalmar. Bevaras.  
Kräver marklov för fällning.*

*Lind. Bevaras.  
Kräver marklov för fällning.*

### **Stadsbild**

Omgivande stadsrum domineras av bebyggda kvarter och öppna ytor i form av torg och parkeringar. I norr finns polisstationen med sina 4 våningar och Skatteverket med sina 5 våningar. Precis i anslutning ligger serviceboendet 5-6 våningar. Arbete med detaljplan för polishuset pågår där det föreslås en påbyggnad till 8 våningar inom kvarteret.



*Vy från norr, dagsläge*

## **Geologi och geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad Halmstad, PM 1 Geoteknik 2008-05-26. Undersökningen är översiktlig. Objektsanpassade och detaljerade geotekniska undersökningar kommer att krävas inför detaljprojektering av hus och anläggningar. Vid borrhning konstaterades att kvarteret består av mycket lagervis skiktad fyllning och jord. Jorden utgörs i huvudsak av fyllning, sand, gyttjig jord och gyttja. Djupet till berg från markytan varierar mellan 28 och 37 meter. Jorden från ca 20 till 23 meter djup noteras huvudsakligen som "grov morän".

En preliminär bedömning som gjorts i den geotekniska undersökningen är att byggnader och anläggningar kräver grundförstärkningar i form av pålning. Lämplig påltyp är spetsbärande betongpålar slagna till berg.

Ett källargarage kommer att medföra ett schaktdjup på ca 4 m vid en källarnivå. Detta bedöms kräva förstärkningsåtgärder i form av stadgad eller strävad spont. Omfattningen i plan kan ej bestämmas innan byggnationen är fastställd. Dock bedöms att spont kommer att krävas mot trafikerad gata.

## **Hydrogeologi**

Enligt en utredning har konstaterats att planerad byggnation inte bedöms utgöra någon risk för vattentäkterna inom Kv Västre Kavaljeren. Påträffad dieselförorening kräver efterbehandling för att inte förorena underliggande jordlager vid pålning. Grundvattennivåförändringar kan komma att ske vid avslutad pumpning i nämnda grundvattenmagasin, vilket bör tas med i beräkningen vid projekteringen.

## **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Planområdet ligger inom område som ur arkeologisk synpunkt är högtintressant. Bevarade kulturlager på gården och eventuellt under husen är skyddade enligt kulturminneslagen. Maskiningrepp får inte ske utan länsstyrelsens tillstånd. Arkeologisk förundersökning är utförd. Den visar att det finns rester av 1598-1605 års befästning, en äldre damm/vallgrav samt anläggningar som kan vara medeltida eller efterreformatoriska. Innan området tas i anspråk krävs att fornlämningarna undersöks och dokumenteras i en slutundersökning.

## **Förorenad mark**

Vid den geotekniska undersökningen noterades diesellukt i två borrhål. Vid den arkeologiska undersökningen då man grävde på stora delar av gården noterades inga föroreningar i marken. Inga vidare undersökningar har gjorts.

## **Radon**

Enligt en översiktlig radonkartering för Halmstad kommun från 1998 är det låg radonrisk i centrum.

## Bebyggelse och markanvändning

### Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Befintlig bebyggelse inom planområdet är uppförd i 3 våningar. Planförslaget syftar till att bevara de befintliga byggnaderna och den speciella karaktär dessa representerar i staden. Ursprungsbyggnaden uppfördes 1924-25 efter ritningar av den kände riksdagshusarkitekten Aron Johansson. Byggnaden är i en nationalromantisk blandstil som var vanligt när dåtidens offentliga statusbyggnader skulle byggas.

I bevarandeprogrammet från 1985 är flera av innerstadens byggnader medtagna som byggnader av stort kulturhistoriskt värde däribland den tidigast uppförda televerksbyggnaden. Kvarteret speglar dels kommunikationssamhällets framväxt till dagens informationssamhälle och dels de olika byggnadsstilar som varit dominerande när offentliga byggnader uppförts under denna tidsepok. Kvarteret vittnar även om den snabba tekniska utveckling telemarknaden genomgått då televerkets utrustning idag inryms i den senast uppförda byggnaden.



*Byggnaden som omfattas av byggnadsminne.*

Televerket hus är som tidigare nämnts byggnadsminnesförklarat. Det är enbart den ursprungliga byggnaden som ingår i byggnadsminnet. Muren i anslutning till den ursprungliga byggnaden ingår inte i byggnadsminnet.

Under 50-talet uppfördes en trevåningsbyggnad i förlängningen av befintlig byggnad mot Köpmansgatan. Byggnaden är putsad i mörkt rosa och har vita markeringar kring fönster.

Den under 1970-talet uppförda byggnaden i kvarterets nordöstra del är en modern skapelse, fyra till fem våningar hög. På taket till byggnaden är en omfattande teknisk utrustning installerad. Byggnaden bedöms ur estetisk synpunkt tåla dessa installationer.



*Telestationen från 70-talet med teknisk utrustning på taket.*

*Underhåll och ombyggnad* Sammantaget samspelar de olika byggnaderna inom kvarteret väl med varandra trots att de uppförts under olika tidsepoker. Kvarteret utgör ett betydelsefullt inslag i stadsbilden.

#### **Kommersiell, offentlig och social service**

Planområdet är centralt beläget med korta avstånd till service. Eventuellt kan målgruppen för lägenheterna komma att bli 55+. Servicehuset Karl XI har service såsom matservering och viss vård.

#### **Friluftsliv, närrekreation och friytor**

Ca 500 m nordväst om planområdet ligger det populära strövområdet Galgberget. Ca 200 m öster om planområdet ligger Nissan med sin strand.

#### **Gator och trafik**

Kvarteret omgärdas av gatorna Fredrikvallsgatan, Köpmansgatan och Källegatan. Källegatan är enkelriktad från korsningen Karl XI:väg och Fredrikvallsgatan.



Årsmedelvardagsdygnstrafik.<sup>1</sup> Uppskattad trafik <sup>2</sup> Enkelriktad trafik

### Parkering

För de verksamheter som finns i de befintliga byggnaderna finns idag parkering på gården. Parkeringen är endast till för fastighetens hyresgäster och är inhägnad. På Lilla torg och ytan vid Skolgatan/Källegatan finns allmänna parkeringar.

### Gång- och cykelanslutning

Kring hela kvarteret finns trottoarer. Cykeltrafik samsas med biltrafiken på gatorna.

### Kollektivtrafik

Bussar stannar på Karl XI:s väg. Det är stadstrafikens linje 40 och landsbygdslinjerna 316, 351 och 400 mot Oskarström, Falkenberg och Hyltebruk. Det är ca 1,5 km till centralstationen.

## Teknisk försörjning

### Avfallshantering

Hantering av avfall sker enligt kommunens principer.

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är fullt utbyggt i gatorna kring kvarteret. Inga kapacitetsproblem råder.

### Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns i gatorna kring kvarteret.

## PLANFÖRSLAG

### Förändrad markanvändning

I befintlig bebyggelse finns idag John Bauer Gymnasiet. I gällande plan är endast kontor tillåtet. Området får nu även användningen S, Skola. Teknisk anläggning får finnas i källarplan. Planbestämmelserna från gällande plan som skyddar befintlig bebyggelse överförs till aktuell detaljplan. I övrigt behålls samma användning som i gällande plan.

För det område som föreslås för den nya bebyggelsen är i gällande plan användningen allmänt ändamål. Syftet är att bygga bostäder på området men för att göra planen mer flexibel för en framtid tillåts även kontor, skola, handel vårdlokaler och samlingslokaler. Gruppboheter, daghem, fritidshem och skollokaler får inredas, BDHK. Underjordiskt garage i två våningar tillåts.

### Befintlig bebyggelse

Ingen ändring av befintliga byggnader föreslås. Rekommendationer och bestämmelser rörande dessa byggnader överförs från gällande detaljplan:

Den ursprungliga byggnaden får inte förändras exteriört enligt regeringsbeslutet. Även de båda andra byggnadernas volymer och utföranden föreslås bevaras i största möjliga utsträckning. Dessa skyddas genom en k-beteckning på plankartan; förändringar i byggnadernas planlösning, stomme eller exteriör förändring skall förgås av samråd med antikvarisk expertis. Bestämmelsen stipulerar att de särdrag och värden som kännetecknar byggnaderna skall vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Originalmaterial skall användas vid underhåll av fasader, fasadsnickerier och tak.

*Tak* På de två senast uppförda byggnaderna skall befintliga takutformningar och takmaterial bevaras. Mot omgivande gator får vare sig nya takkupor (även negativa) eller takfallsfönster inarbetas. Mot gårdssidan bedöms takfallsfönster och i vissa fall takkupor kunna få sättas om det motiveras av funktionerna på insidan. Ventilationsanordningar och liknande får inte vara volymbildande på taken.

*Skyltning mm* Skyltning, nya armaturer, fasadbelysning mm på byggnaderna ska bedömas restriktivt. Så kallade ljuslådsskyltar får ej sättas upp på tak eller fasader. Eventuell skyltning skall inskränka sig till att informera om verksamheten i byggnaderna och anpassas till husens exteriör.

*Invändigt* I skyddsföreskrifterna i samband med byggnadsminnesförklaringen av den första televerksbyggnaden tas endast om exteriören. Byggnaden har dock betydande kvaliteter som det finns anledning att slå vakt om även inomhus. I detta sammanhang förtjänar trapphusen att särskilt omnämnas men även apparatsalen med sitt målade tak längst upp i byggnaden har kvaliteter som bör bevaras. Det är viktigt att ursprungskvaliteter beaktas vid eventuella framtida ombygg-

## Ny bebyggelse

nader.

Fredblad Arkitekter har i samarbete med fastighetsägaren tagit fram ett förslag för nya byggnader på fastigheten, se nedan. Förslaget innebär ca 60 lägenheter fördelade på fyra sammanhängande huskroppar i 4 våningar plus indragen takvåning till -7 våningar.



*Vy från norr*



*Vy från söder*

Byggnadernas höjder begränsas på plankartan med en högsta nockhöjd över nollplanet, byggnadshöjd samt våningsantal. Utöver det våningsantal som föreskrivs får det på vissa byggnader uppföras en indragen våning. Indragningen mot gata måste vara minst 1,0 m från fasadlivet. Byggrätterna är placerade i nuvarande fastighetsgräns så att gaturummet markeras. I nordvästra delen föreslås en mindre del av det som idag är trottoar tas i anspråk för bebyggelsen för att få en mer lämplig utformning av kvarteret.

Byggnaderna föreslås uppföras i tegel i röda, grå och svarta nyanser. Mot gården väljs med fördel främst ljusa nyanser av grått för att få en ljusare gård.



*Vy från sydväst*

Trapphusen görs genomgående och en port från Fredriksvallsgatan planeras.

På gården tillåts mindre byggnader i form av uthus och entréhus till det underjordiska garaget. I anslutning till byggnaden inom användningsområden betecknade E<sub>1</sub> och KS tillåts mindre byggnadsdelar, t.ex. för hiss.

## **Tillgänglighet**

Inom planområdet är det inga stora höjdskillnader. Tillgängligheten till de befintliga byggnaderna är att betrakta som tillfredställande. Entréerna från Köpmansgatan och Skolgatan är alla via ett antal trappsteg, men från gårdssidan kan man nå verksamheterna via en plattformshiss som sedan inne i bygganden ansluter till hiss.

Föreslagen bebyggelse kommer att få god tillgänglighet enligt dagens krav och tillgängligheten bevakas även vid bygglovgivningen.

## **Trafik och parkering**

Området kommer att trafikmatas från Källegatan. Det kommer inte att vara någon trafik på innergården utan. Parkering kommer att ske under mark i underjordiska garage. Behovet av parkering för verksamheterna och boende inom fastigheten är ca 100 platser enligt kommunens parkeringsnorm för centrala Halmstad. Detta behov kan täckas av det parkeringsgarage i två plan som planen medger Sannolikt kommer endast ett plan att byggas, vilket medför att del av parkering isåfall måste ordnas utanför planområdet genom avlösen. Parkering får inte anläggas på den del av gården som får byggas under med kör- och planteringsbart bjälklag. Eventuellt kan delar av fornlämningen sparas och göras synliga i garagebyggnaderna.

I dagsläget är Källegatan enkelriktad från korsningen Karl XI:s väg mot Köpmansgatan. Rampen ned till garaget föreslås till Källegatans norra del. Förslagsvis bör Källegatan bli dubbelriktad mellan nedfarten till garaget och korsningen med

Karl XI:s väg. Genom en sådan åtgärd ökar inte trafiken på resterade del av Källegatan förbi servicehuset eller på Köpmansgatan. En sådan åtgärd skulle även minska trafiken på dessa gator då trafiken som idag är till och från verksamheterna får en möjlighet att köra en kortare väg för att nå Karl XI:s väg/Fredriksvallsgatan. Åtgärder av sådant slag regleras inte i detaljplan utan genom trafikföreskrifter. Utfartsförbud har införts på plankartan mot Karl XI:s väg och runt hörnen till Källegatan och Skolgatan.

#### **Kollektivtrafik, gång- och cykelvägsanslutning**

Befintliga trottoarer kommer att vara fullt tillräckliga vid en utbyggnad av aktuellt planförslag. Cykeltrafiken sker även fortsättningsvis längs gatan. Befintliga busshållsplatser ligger inom gångavstånd från planområdet.

#### **Natur- och grönområden**

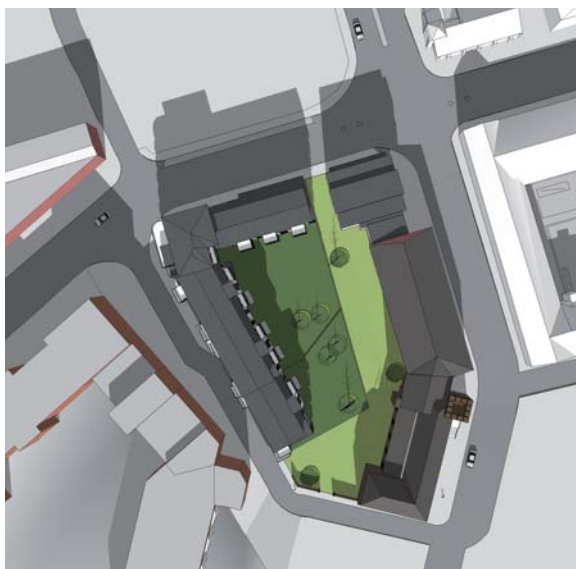
Innergården kan bli en grön oas mellan husen. Ambitionen är att det inte ska vara så mycket hårdgjorda ytor här utan att ytan ska planteras med träd, buskar och gräsytor.

#### **Störningar**

En utredning av trafikbuller har gjorts av WSP Akustik 2008-08-27. Utredning visar att den största exponeringen av trafikbuller kommer från Karl XI:s väg. Vid fasaden överskrids riktvärdet 55 dB(A) utomhus med ca 2-6 dB(A). De högre nivåerna förväntas i markplan och avtar med ökande våningshöjd. Även fasaden mot Källegatan, närmast korsningen med Karl XI:s väg, får nivåer över riktvärdet med dagens trafiksiffror. Övriga fasader mot gatorna hamnar under riktvärdet och på gårdssidan ligger nivåerna under 40 dB(A). Även de maximala ljudnivåerna utomhus beräknas bli högst vid fasad mot Karl XI:s väg. Om uteplatser/balkonger placeras mot närliggande gator beräknas riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå överskridas för många av bostäderna. För att klara kravet på att varje bostad ska få tillgång till bullerskyddad uteplats kan det bli lösas genom att bostäderna får tillgång till en privat eller gemensam balkong/uteplats på den ljudskyddade sidan av husen. Man kan även glasa in balkonger mot gatan.

De lägenheter som får en ekvivalent ljudnivå 55-65 dB(A) vid fasad måste byggas genomgående och ha en tyst (45dBA) och/eller minst en bullerskyddad sida (50dBA). Dessa lägenheter kan byggas i ljudklass B mot trafikbuller och kan behöva utföras med förhöjd fasadljudsisolering. För att klara maximalnivåerna inomhus kan även speciella ljudreducerande fönster vara nödvändiga. Den kan också innebära restriktioner avseende fönsterstorlek. Vid lägenhetsplanering är det viktigt att specialstudera hörnlägenheter då det kan vara svårt att klara ljudkraven där. Det är också viktigt att inte utforma små sovrum mot Karl XI:s väg pga av svårighet att åtgärda höga ljudnivåer från bussar.

Planbestämmelser ang. bullermiljön har infogats på plankartan.



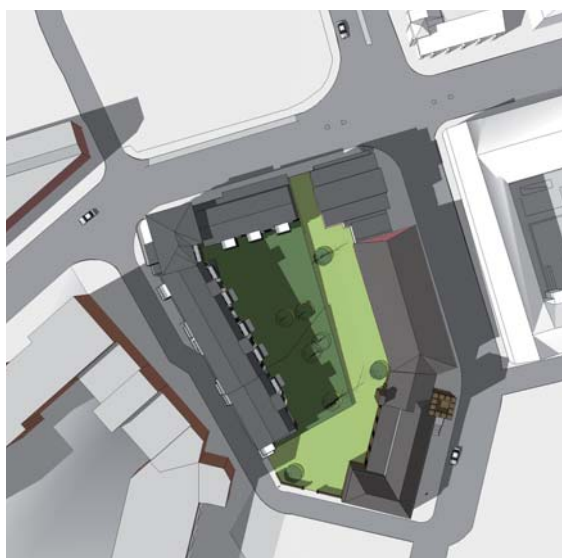
*Höst- och vårdagjämning kl 12*



*Höst- och vårdagjämning kl 15*



*1 juli kl 12*



*1 juli kl 15*

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda ytor som kommer att omvandlas till bebyggelse och innegård. Omvandlingen innebär inte att någon större mängd dagvatten måste tas om hand. Däremot finns möjligheten att tillskapa mer grönska på den nya innegården.

Kommunen har gjort en bedömning av de träd som finns på innegården och inga träd av större värde kommer att gå förlorade.

### Lokalklimat

Solförhållandena på gården och den föreslagna bebyggelsen har studerats av Fredblad Arkitekter. Under vår- och höstdagjämning har gården sol under sex timmar.

För att boende i lägenheterna ska få tillgång till sol stora delar av dagen, som komplement till balkong, kan gemensamma uteplatser skapas på gården.

### Stadsbild och bebyggelse

Stadsbilden förändras när det halvt bebyggda kvarteret bebyggs. Förändringen anses påverka stadens kvartersstruktur positivt, ett ofärdigt kvarter blir bebyggt. Höjderna på den nya bebyggelsen är anpassad för att möta den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. Den nya bebyggelsen ligger i fastighetsgräns vilket gör att gaturummen förstärks jämfört med idag.

### Buller

Planområdet alstrar viss trafik men det bedöms påverka omgivningen ringa. Om åtgärder enligt bullerutredningen görs kommer boende i de nya lägenheterna inte störas av buller.

### Trafik

Planförslaget påverkar inte trafiksäkerheten negativt. En ändring av trafikföreskrifterna på Källegatan kan ge en positiv inverkan på trafikbelastningen kring kvarteret generellt. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen. Parkeringsbehovet för planområdet kan lösas helt inom kvarteret om två garageplan byggs. I annat fall måste parkering ordnas genom avlösen.

### Sociala aspekter

Kvarteret innehåller en variation av verksamheter, skola och boende vilket ger en positiv blandning till kvarteret och stadslivet.

### Jämställdhet

Planområdet har goda förutsättningar att tillgodose krav på jämställdhet. Området ligger centralt och nära till kollektivtrafiken och ansluter väl till stadens gångnät. Bebyggelsen har god tillgänglighet och en gemensam gård planeras.

## **Barnkonventionen**

Planförslaget innebär inget hinder för kommunen att arbeta med barnkonventionen. Inget område på plankartan är avsatt för lekplats. Dock finns utrymme på gården att anlägga en mindre lekplats om behov finns. Närheten till centrum med skola och barnomsorg (inom planområdet finns gymnasieverksamhet), övrig service och kollektivtrafik samt det redan välutbyggda gång- och cykelnätet, bedöms vara bra ur ett barns perspektiv.

Handlingen upprättad av WSP Samhällsbyggnad i Göteborg & Malmö i samarbete med Byggnadskontoret genom Lena Nylander, planarkitekt, och Fastighetskontoret genom Tommy Andersson.

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Maria Aronsson  
Planarkitekt

Joakim Axelsson  
Planarkitekt

Plan 1026K  
Detaljplan för



# GRÅMUNKEN

## -nya bostäder i centrum

HALMSTAD

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
WSP SAMHÄLLSBYGGNAD GÖTEBORG & MALMÖ

NORMALT FÖRFARANDE  
2009-12-09

## INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### PLANFÖRFARANDE

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i både samråds- och utställningsskedet. Planförslaget har inte föregåtts av något planprogram.

### TIDPLAN

Målsättningen är att nedanstående tidplan ska gälla för planens genomförande.

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Samråd      | nov 2008          |
| Utställning | maj 2009          |
| Antagande   | okt 2009          |
| Laga kraft  | tidigast nov 2009 |

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande inom kvartersmark.

Driftansvarig för det allmänna vatten- och avloppsnätet är Halmstads kommun.

Driftansvarig för fjärrvärme är HEM AB.

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

### AVTAL

Exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Fastighetsbolaget Torgmunken KB har tecknats. Detta reglerar plankostnader, fastighetsreglering, markköp, parkeringsavlösen och frågor som rör vatten- och avlopp m.m.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSÄGARE

Fastigheten Gråmunken 1 ägs av Fastighetsbolaget Torgmunken KB. Fastigheten Halmstad 5:1 ägs av Halmstads kommun. För angränsande fastigheter se tillhörande fastighetsförteckning.

### FASTIGHETSBILDNING

Ett mindre område(ca 100 kvm) av den kommunalt ägda fastigheten Halmstad 5:1 regleras över genom köp till fastigheten Gråmunken 1.

Initiativ till ovanstående reglering tas av ägaren till Gråmunken 1.

Fastigheten kan delas i flera fastigheter. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning då bygg rätt för två våningsplan med garage under mark finns

### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Om kvarteret delas upp i flera fastigheter ska en gemensamhetsanläggning bildas med dessa för att säkra tillgången till gården.

### LEDNINGSRÄTT

Ledningar över gården till telestationen är inte säkrade med ledningsrätt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### ALLMÄNT

Exploateringen av planområdet belastar ekonomiskt huvudsakligen fastighetsägaren till Gråmunken 1. Ekonomiska frågor där kommunen är berörd regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

### FASTIGHETSBILDNING

Kostnader förenade med fastighetsreglering regleras vid respektive förrättning.

### VA

Eventuellt ny dragning av vatten- och avloppsledningar utanför planområdet ska regleras i exploateringsavtalet.

### UPPVÄRMNING

Uppvärmning av nytillkommen bebyggelse ska ske genom påkoppling på kommunens fjärrvärmenät. Anslutningsavgiften kommer att tas ut genom gällande taxa för fjärrvärme.

### PARKERING

Om parkeringsbehov enligt Halmstads kommuns parkeringsnorm inte kan tillgodoses inom fastigheten godtas avlösen. Avtal om eventuell avlösen ska tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga vatten- och avloppsledningar går i Karl XI:s väg och Köpmansgatan. I Källegatans södra del finns det serviser för spillvatten, dagvatten och avlopp. I Källegatans norra del finns endast serviser för dagvatten och spillvatten. Eventuellt kan det bli nödvändigt med nya ledningsdragningar i Källegatan för att försörja de nya bostäderna. Var de nya ledningarna kopplas på beror på om området kommer att delas in i en eller flera fastigheter. Allt avlopp från källarplan (planerat garage i två plan), ska avledas till de allmänna avloppsledningarna med pumpning. Uppdämningsnivån kommer att framgå av nybyggnadskartan.

### DAGVATTEN

Möjligheterna till att infiltrera dagvatten bedöms som små då gården kommer att bebyggas under mark. Kommunala dagvattenledningar finns i gatan och därmed bedöms dagvatten från fastigheten kunna kopplas på det kommunala nätet.

### TELE

Genom fastigheten, från telestationen som finns i den norra byggnaden, går ledningar rakt söder ut. Vid uppförande av garage måste dessa flyttas. En sådan flytt bekostas av exploatören. Efter att offert från Skanova godkänts av exploatören beräknas arbetet med att flytta ledningarna ta 40 arbetsdagar.

### VÄRME

Planområdet ska anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

### GEOTEKNIK

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts och bifogas till detaljplanen i särskild handling. Detaljerade geotekniska undersökningar kommer att krävas inför detaljprojektering av hus och anläggningar.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handlingen upprättad av WSP Samhällsbyggnad i Göteborg & Malmö i samarbete med Byggnadskontoret genom Lena Nylander, planarkitekt, samt Fastighetskontoret genom Tommy Andersson.

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Maria Aronsson  
Planarkitekt

Joakim Axelsson  
Planarkitekt

# BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

---

PLAN 1026

DETALJPLAN FÖR

**Gråmunken**  
**-nya bostäder i centrum**

HALMSTAD

# LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse Gråmunken 1 i centrala Halmstad. Området planläggs för ca 60 st lägenheter, för en flexibel användning tillåts även centrumverksamheter.

Kvarteret innehåller idag även skola, kontor mm i befintliga byggnader. Dessa byggnader eller verksamhet förslås ingen förändring. Planförslaget bekräftar även pågående verksamheten skola som inte tillåts enligt gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen innehåller vissa verksamhetsbestämmelser som överförs till den aktuella detaljplanen. En byggnad av de befintliga omfattas även av byggnadsminne.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

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

| FAKTOR                                                                                  | KÄNSLIGHET          |   |       | PÅVERKAN                                                 |   |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|-------|----------------------------------------------------------|---|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | Områdets känslighet |   |       | Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                         | Stor                |   | Liten | Stor                                                     |   | Liten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Platsens betydelse</b>                                                               |                     |   |       |                                                          |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nuvarande markanvändning                                                                |                     |   | x     |                                                          |   | x     | En bebyggelse skulle innebära att kvarteret färdigställs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Översiktsplan                                                                           |                     |   | x     |                                                          |   | x     | Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner. Området ingår i område för befintligt tätortsområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Internationella konventioner                                                            |                     |   | x     |                                                          |   | x     | Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Miljöbalkens 3 - 4 kap.<br>Grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten |                     | x |       |                                                          |   | x     | Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets värde är medeltida stadsbildning som i gatunät, slott och andra lämningar bevarar prägeln av 1600-talets befästningsstad. Gammalt kartmaterial visar att Källegatan finns med först på kartorna från 1797, vilket visar att kvarteren Karl XI och Gråmunken bildade ett kvarter. Befästningslämningarna inom kvarteret är idag inte synliga. Planförslaget bedöms inte ha en betydande påverkan på riksintresset. En bebyggelse kommer att förstärka kvarteretsstrukturen, även om inte Källegatan är från medeltiden, och tydliggöra gaturummet. |
| Miljöbalken 7 kap.<br>Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc                      |                     |   | x     |                                                          |   | x     | Inga intresseområden vad gäller flora och fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Byggnadsminne                                                                           | x                   |   |       |                                                          | x |       | Den äldsta befintliga byggnaden inom planområdet är byggnadsminne. Inga ingrepp kommer att göras i denna byggnad. Planen kommer fortsatt säkerställa byggnadsminnets bevarande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| FAKTOR                                                               | KÄNSLIGHET          |  |       | PÅVERKAN                                                 |   |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--|-------|----------------------------------------------------------|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | Områdets känslighet |  |       | Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                      | Stor                |  | Liten | Stor                                                     |   | Liten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fornminne                                                            | x                   |  |       |                                                          | x |       | Planområdet ingår i fornminne Raä 44, område där lämningar från medeltid och nyare tid kan förväntas finnas. En förundersökning har gjorts där man som förväntat hittat rester av 1598-1605 års befästning och anläggningar som kan vara medeltida eller efterreformatoriska samt en äldre odaterad vallgrav. Undersökningen föreslår att en slutundersökning ska göras innan området exploateras. Med stöd av denna bedömning anses planförslaget kunna genomföras. En slutundersökning av området bidrar till ökad kunskap om hur miljön i staden såg ut under medeltiden och framåt. Ev kan delar av lämningen bevaras och integreras i det förslagna garaget och bidra till ökad kunskap hos allmänheten. |
| Kulturrehistorisk miljö                                              | x                   |  |       |                                                          | x |       | Planområdet ingår i ett högst intressant område ur kultursynpunkt. Se ovan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stadsbild                                                            |                     |  | x     | x                                                        |   |       | Med en bebyggelse enligt planförslaget kommer kvarteret att upplevas mer som en helhet och avgränsa kvarteretsstrukturen på ett tydligare sätt. De byggnadshöjder som förslås harmonierar med omgivande byggnaders höjd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Störningar - buller                                                  |                     |  | x     |                                                          | x |       | Planområdet omges på alla sidor av gator. En bullerutredning visar att höga maximala ljudnivåer kan uppkomma vid de mest exponerade fasaderna längs Karl XI:s väg. Fasaderna på dessa delar av huset bör utföras med förhöjd ljudisolering. När området bebyggs kommer trafiken till och från området att öka. Det antas inte påverka omgivningen. Det är främst på Karl XI:s väg och Fredriksvallsgatan som ökningen förväntas ske.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Risk för olyckor (ex skred, explosion, översvämning, trafiksäkerhet) |                     |  | x     |                                                          |   | x     | Bedöms ej föreligga påtagliga olycksrisker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| FAKTOR                                    | KÄNSLIGHET          |  |       | PÅVERKAN                                                 |   |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|---------------------|--|-------|----------------------------------------------------------|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Områdets känslighet |  |       | Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen |   |       |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                           | Stor                |  | Liten | Stor                                                     |   | Liten |                                                                                                                                                                                                                                 |
| Påverkan på människors hälsa och säkerhet |                     |  | x     |                                                          |   | x     | Bedöms ej föreligga.                                                                                                                                                                                                            |
| - Strålning                               |                     |  | x     |                                                          |   | x     | Nedgrävd elkabel finns inom planområdet. Måste flyttas.                                                                                                                                                                         |
| - Lukt                                    |                     |  | x     |                                                          | x |       | Det kan förekomma lukt från Krönleins Bryggeri som ligger ca 100 m från området.                                                                                                                                                |
| - Radon                                   |                     |  | x     |                                                          |   | x     | Detaljplaneområdet ligger inom lågriskområde avseende radon.                                                                                                                                                                    |
| - Förorenad mark                          |                     |  | x     |                                                          |   | x     | Vid den geotekniska undersökningen noterades disellukt i två borrhål. Vid den arkeologiska undersökningen, då man grävde på stora delar av gården, noterades inga föroreningar i marken. Inga vidare undersökningar har gjorts. |

| Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miljö kvalitetsnormer                          | Planförslaget föreslår ca 60 st lägenheter i centralt läge. Påverkan och möjligheten till att överskrida miljö kvalitetsnormer inom planområdet bedöms vara mycket liten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nationella miljömål                            | Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:<br><i>Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning</i><br>Ovanstående miljömål har alla en koppling till utsläpp från transporter. Med ökad trafik lokalt påverkas uppfyllandet av ovanstående miljömål negativt. Dock är boendet mycket centralt placerat vilket innebär att boende här inte är lika beroende av bil, varför påverkan bedöms som mycket liten.<br><i>God bebyggd miljö.</i> Lokaliseringen av bostäder i centrum är förenligt med en långsiktigt god hushållning med mark. |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Effekter av tilltänkt markanvändning           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Effekternas omfattning                         | Ett genomförande av planförslaget bedöms ge ringa miljö påverkan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Effekternas sannolikhet                        | Viss effekt bedöms tillskapas av planområdet genom den planerade utbyggnaden. Effekterna bedöms sannolika.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| FAKTOR                                                | KÄNSLIGHET                                                                                                                                                                                                                                                   |  |       | PÅVERKAN                                                 |  |       | KOMMENTAR |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|----------------------------------------------------------|--|-------|-----------|
|                                                       | Områdets känslighet                                                                                                                                                                                                                                          |  |       | Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen |  |       |           |
|                                                       | Stor                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liten | Stor                                                     |  | Liten |           |
| Effekternas betydelse och komplexitet                 | <p>En ökning av bullerstörningar från trafiken har negativ effekt för kringboendes hälsa och välbefinnande.</p> <p>En ökning av luftföroreningar från trafiken har negativ effekt för kringboendes hälsa och välbefinnande. Effekterna bedöms som ringa.</p> |  |       |                                                          |  |       |           |
| Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet | <p>Planen medger uppförande av flerbostadshus. Planen slår fast en markanvändning, som när den väl är genomförd, förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.</p>                                         |  |       |                                                          |  |       |           |

## Byggnadskontoret

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Anders Sennerdal  
Stadsplanarkitekt

Plan 1026K

Detaljplan för

## **GRÅMUNKEN**

– Nya bostäder i centrum

Halmstad

Byggnadskontoret 2009-05-27

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

### **HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

#### **Planförfarande**

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-10-15, § 431, genomförts under tiden 2008-11-12 – 2008-12-12. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i rådhuset den 26 november 2008. Minnesanteckningar från samrådsmötet sammanfattas nedan. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden och varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

21 yttranden har inkommit från de totalt 23 berörda remissinstanserna.

Följande har meddelat synpunkter på planförslaget i rubricerat ärende:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Tekniska nämnden
- Kommunala handikapprådet
- Hemvårdsnämnden
- Socialnämnden
- Räddningstjänsten
- Skanova
- Svensk Handel
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad Energi och miljö AB

Följande har inte inkommit med något yttrande:

- Hyresgästföreningen
- Utbildningsnämnden

Från berörda sakägare har 2 skrivelser inkommit varav båda har synpunkter på planförslaget:

- Sveriges Radio Halland, hyresgäst Gråmunken 1
- Krönleins Bryggeri AB

## **YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER**

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens bedömning      Arkeologisk utredning har gjorts och slutundersökning krävs. I övrigt inget att erinra.

*Kommentar:*      *Slutundersökning kommer att genomföras innan byggnation.*

### **Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun**

Har inget att erinra.

## **YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M.FL.**

### **Kommunstyrelsen**

KS beslutade 2009-05-05 att, enligt § 97, tillstyrka förslaget till detaljplan med ändringar som framgår av samrådsredogörelsen.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas på grund av planens centrala läge, trafikbuller från Karl XI:s väg, närhet till Krönleins Bryggeri med egen vattentäkt i Karl XI:s väg och de många olika användningssätten av utrymmen i byggnaderna. Om en sådan inte upprättas bör man i det fortsatta planarbetet särskilt ägna uppmärksamhet åt:

- Trafikbuller från Karl XI:s väg. I bottenvåningen där den största exponeringen sker bör inte bostäder förläggas utan annan verksamhet som handel och kontor.
- För att få angett skydd mot störningar från bryggeriet bör inte byggnaden vara högre än grannfastigheten, Kv Karl XI. Uppmärksamhet bör ägnas åt skyddet av bryggeriets vattentäkt.
- Användningen av de olika utrymmena i byggnaden bör regleras. Verksamheter med barn bör inte förläggas mot Karl XI:s väg.

*Kommentar:*      *En behovsbedömning har tagits fram under arbetet med samrådshandlingen och kommunen har beslutat att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Bedömningen är därför att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen gör samma bedömning och kräver därför inte att miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Miljöfrågorna har utretts i trafikbullerutredning, hydrogeologisk utredning, arkeologisk förundersökning och PM Geoteknik.*

*Första våningen mot Karl XI:s väg kommer att ligga något högre än gatan. Vissa delar kommer att innehålla gemensamma utrymmen. Bedömningen*

*är därför att det inte är nödvändigt med en specifikation om var specifika användningar får förekomma eller inte. Inomhusnivåerna för trafikbuller kommer att följa gällande riktlinjer.*

*Högsta tillåtna nockhöjd inom planen har satts till +27 meter vilket endast är ca 1 meter högre än servicehusets högsta punkt. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverkas av störningarna från Krönleins.*

*En hydrogeologisk utredning har utförts och färdigställts inför utställningsförslaget. Utredningen visar vilka risker för förorening av Krönleins vattentäkt som finns utifrån planerad byggnation samt riskerna för eventuell påverkan av förändrade grundvattenförhållanden vid eventuellt förändrat uttag. Sammanfattningsvis visar utredningen att planerad byggnation inom Kv Gråmunken inte bedöms utgöra någon risk för vattentäkterna inom Kv Västre kavaljeren. Dock bör man noga beakta att erforderlig efterbehandling av påträffad dieselförorening är utförd tillfyllest så att inte rester av förorening kan fastna på pålarna och transporteras ner i jordlagren vid pålningsarbetena. Även andra eventuella föroreningar bör undersökas och vid behov efterbehandlas innan pålning eller liknande genomförs.*

## **Tekniska nämnden**

Tekniska nämnden beslutar att godkänna samrådsförslaget för fortsatt planläggning. Tekniska nämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna i tekniska nämndens samrådsyttrande daterat 10 dec 2008 med komplettering enligt ordförandens yrkande.

Ordföranden yrkar på att synpunkter på samrådsförslaget från byggnadskontoret tydliggörs i sammanfattningen i tekniska nämndens samrådsyttrande.

Tekniska kontoret har haft möjlighet att lämna synpunkter på lämpligt läge för in/utfart till parkeringen och har därför inget att erinra mot en trafikmatning från Källegatan. Som framgår av planförslaget behöver enkelriktningen av Källegatan ses över vid ett genomförande. Föreslagna utfartsförbud är bra med hänsyn till befintlig trafiksituation och planerad cykelbana längs Karl XI:s väg.

Redovisad bullerutredning bedöms väl genomarbetad med gällande bullersituation som uppkommer bör det bli en acceptabel standard förutsatt att man i byggskedet tar hänsyn till bullerutredningen och ex bygger genomgående lägenheter där det finns en tyst sida.

I genomförandebeskrivningen anges att eventuella nya va-ledningar utanför planområdet skall bekostas av Halmstads kommun om inte annat avtalas i exploateringsavtalet. Texten ändras så att kostnader för eventuella nya va-ledningar skall regleras i exploateringsavtalet.

Under tekniska frågor i genomförandebeskrivningen skall framgå att allt avlopp från källarplan (planerade garage i två plan), skall avledas till de allmänna avloppsledningarna med pumpning. Uppdämningsnivå i de allmänna spillvattenledningarna kommer att framgå av nybyggnadskartan. Preliminärt beräknas uppdämningsnivån i spillvattenledningarna sättas till +2,3.

Planförslaget omfattar inte allmänplats mark. Kostnader för eventuella justeringar på allmän platsmark förutsätts regleras i exploateringsavtal.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med text ang. kostnader för eventuella nya va-ledningar samt text om avlopp från källarplan.*

### **Kommunala handikapprådet**

Med tanke på områdets centrala läge i anslutning till Karl XI:s servicehus kommer den framtida bebyggelsen att bli attraktiv för såväl äldre som funktionshindrade. Särskild omsorg måste läggas på att göra såväl den yttre som den inre miljö framkomlig och orienterbar. Det kan uppnås med släta gångytor och naturligt tillskapade ledstråk. Traditionell gatsten får ej användas på gångytor varken på innergård eller omgivande trottoarer. Vidare ska kommunens normer för övergångsställen och passager tillämpas.

När det gäller själva fastigheterna och dess lägenheter bör en diskussion föras med fastighetsägarna om vilka åtgärder som bör vidtagas för att förstärka kvarboendepincipen.

För funktionshindrade är lösningen med parkeringsgarage mycket positiv under förutsättning att förflyttningsvägarna från garage till lägenhet utformas så att bekväm tillgänglighet uppnås. Det är också angeläget att kollektivtrafikens hållplatser görs tillgängliga för funktionshindrade. Vidare ska färdtjänst- och ambulansfordon ha möjlighet att angöra fastigheternas entréer.

*Kommentar: Tillgängligheten kring den framtida bebyggelsen regleras inte i detaljplanen. Det kommer att studeras närmare i projekteringsskedet. Fastighetsägaren planerar att skapa bostäder anpassade för äldres och rörelsehindrades behov. Kollektivtrafikens hållplatser ligger utanför planområdet. Tillgängligheten från parkeringshuset till lägenheterna bevakas i bygglovs-skedet. Skrivelsen överlämnas till fastighetsägaren, fastighetskontoret och tekniska kontoret.*

### **Hemvårdsnämnden**

Hemvårdsnämnden har inget att erinra mot planförslaget. Hemvårdsnämnden ser det som mycket positivt att det tillskapas nya bostäder i centrala Halmstad. Med tanke på närheten till Karl XI servicehus är ett trygghetsboende för äldre människor en mycket lämplig inriktning för denna planerade bebyggelse. Äldreboendedelegationens förslag om trygghetsboende utvecklas i det slutbetänkande som kommer 19 dec 2008.

Viktiga delar att beakta när det gäller äldre finns redan beskrivna i den ”vägledning till bra bostäder för äldre och funktionshindrade” som hemvårdsförvaltningen varit med om att ta fram.

*Kommentar: Synpunkterna noteras och överlämnas tillsammans med vägledningen till fastighetsägaren. Skrivelsen överlämnas även till fastighetskontoret.*

## Socialnämnden

Socialnämnden anser att i förbindelse med om/utbyggnad av fastigheten för det skapas god tillgänglighet för funktionshindrade i hela kvarteret. De anser också att stor omsorg bör läggas vid utformning av miljö och belysning med avseende på trygghet och säkerhet i de portar och i den innergård som skapas genom planförslaget.

Socialnämnden yttrar önskemål om att 7–9 lägenheter i det planerade flerbostadshuset reserveras för serviceboende för funktionshindrade.

*Kommentar: Tillgänglighet och trygghetsaspekterna beaktas i projekteringsskedet. Socialnämndens önskemål om serviceboende i byggnaden motarbetas inte genom detaljplanen. Fortsatta diskussioner om serviceboende i planerad bebyggelse får föras mellan socialnämnden och fastighetsägaren. Skrivelsen överlämnas till fastighetskontoret.*

## Räddningstjänsten

Under punkten Hälsa och säkerhet i kapitlet om Behovsbedömning av MKB enl PBL 5 kap 18 § anser räddningstjänsten att hanteringen av ammoniak vid Krönleins Bryggeri bör beaktas, utöver buller, transporter och lukt. Vidare upplysningar finns inom ramen för tillståndet enligt miljöbalken.

I det fall underjordiskt garage utförs i två våningar bör ett tidigt samråd gällande brandskyddet ske mellan räddningstjänst, byggnadskontor, kvalitetsansvarig och brandsakkunnig.

Räddningstjänsten har, ur brandsynpunkt, inget övrigt att erinra.

*Kommentar: Miljödomstolens tillstånd (från år 2009) för Krönleins Bryggeri AB:s verksamhet är bl.a. grundat på bedömningar av eventuella risker för ammoniakhanteringen. Det finns idag bostadsbebyggelse som ligger närmre än den planerade i Kv. Gråmunken.*

## Skanova

Skanova har tidigare påpekat att det på aktuell fastighet finns teleanläggningar som är av stor betydelse för Skanova. I det tidigare yttrandet påtalade de att om det skulle bli aktuellt med flytt av anläggningarna skulle det drabba exploatören. Kostnaden för detta kommer i så fall att redovisas när den frågan kommer upp. Tid för att utföra detta arbete är beräknat till 40 arbetsdagar och det är av stor vikt att Skanova får reda på ev flytt av anläggningen så att de kan få lämna pris på flytten. Från att offerten är lämnad och godkänd räknas arbetsdagar (40 dagar). I övrigt finns inget att erinra.

*Kommentar: Fastighetsägaren kontaktar Skanova inför en ev flytt av teleanläggningar. Information om detta och att kostnader för ev flytt bekostas av exploatören förs in i genomförandebeskrivningen.*

## **Svensk Handel**

Svensk handel har inget att erinra mot planförslaget, de vill dock påpeka vikten av att boendeparkeringen löses med garage under de nya byggnaderna. Detta för att befintliga parkeringarna i stadskärnan i högsta möjliga mån kan användas för besöksparkering. Till exempel Lilla Torg, parkeringen utanför servicehuset Karl XI samt utmed omkringliggande vägar är viktiga parkeringar för bl a handeln i stadskärnan och har hög beläggning.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

## **Kulturmiljö Halland**

Fastigheten ligger på fast fornlämning och Kulturmiljö Halland har på uppdrag av Länsstyrelsen genomfört arkeologisk förundersökning. I rapporten till Länsstyrelsen har Kulturmiljö Halland bedömt att byggnationen kommer att kräva en arkeologisk undersökning. I övrigt finns inget att erinra.

*Kommentar: En slutundersökning av fornlämningen kommer att utföras innan byggnation.*

## **Halmstad Energi och miljö AB**

Sopor och återvinningsmaterial bör placeras så nära sopbilens uppställningsplats som möjligt. Inga nivåskillnader ska finnas. Om soprum byggs skall det byggas enligt de normer som finns.

Det finns möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet.

Befintliga optoledningar finns i hörnet av Källegatan och Karl XI:s väg. Dessa måste skyddas under byggtiden och eventuellt säkerställas för framtiden.

*Kommentar: Placering av soprum etc. beaktas vid fortsatt arbete med byggnadernas planering. Exakt läge för befintliga optoledningar studeras inför utställning och nödvändiga åtgärder vidtas.*

## **YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR**

Fastighetskontoret

Kulturnämnden

Barn- och ungdomsnämnden

Polismyndigheten

Luftfartsverket

Försvarsmakten, Halmstad garnison

Swedegas AB

E.ON Gas Sverige AB

AB Nissastaden

## SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

### Sveriges Radio Halland, hyresgäst Gråmunken 1

Sveriges Radio är oroliga att tillgängligheten till deras lokaler försämras då innergården stängs för fordonstrafik. De har en del större fordon och teknisk utrustning som behöver kunna lastas i och ur fordonen. I nuläget kommer de intill dörren på baksidan vid den trappuppgång där det även finns hiss. Hissen går inte ner i markplan på framsidan av huset. Det är även svårt att komma till med större fordon på framsidan av huset.

Utöver att deras verksamhet försvåras om man inte kan nyttja lastning på baksidan försämras Sveriges Radios lokaler för funktionshinder, som inte ska hindras från att delta i en debatt eller annan radiosändning. Sveriges Radio har även många studiebesök per år. Sveriges Radio anser att innergården bör göras tillgänglig för i och urlastning av människor och material.

De är även oroliga för vilka uppställningsmöjligheter det kommer att finnas för deras fordon. De är större än standardbilar och de är tveksamma till om parkeringshuset kan ersätta de uppställningsplatser de i dag har i carport på gården. Det är möjligen inte en detaljplanefråga utan en diskussion mellan hyresgäst och hyresvärd.

Sveriges Radio vill även värna om de vackra träd som finns i kvarteret särskilt den kastanj som växer på innergården och som omnämns i planförslaget. Det är ett mäktigt träd som bör bevaras.

*Kommentar:*

*Efter samtal mellan fastighetsägaren och Sveriges Radio har framkommit information om att de fordon som SR använder för mobila radiosändningar på sikt kommer att ersättas med digital teknik, vilket gör att behovet av dagens uppställningsplatser för de aktuella fordonen elimineras. Parkeringsförbud föreslås införas på den del av gården som i planen ska byggas över med kör- och planterbart bjälklag.*

*Tillgängligheten till byggnaden kommer att för personer med rörelsehinder vara tillfredställande eftersom tillträde till byggnaden även fortsättningsvis kommer att vara möjligt från baksidan.*

*Befintliga träd ska bevaras om det bedöms möjligt. Risk finns att kastanjen inte kan vara kvar vid byggnation av garage. Planen säger att bjälklag över garage ska möjliggöra trädplantering. Nya träd kan om befintliga träd tas bort ersätta dessa.*

### Krönleins Bryggeri AB

Krönleins Bryggeri AB bedriver verksamhet på fastigheten tomt nr 14 i kvarteret Västre kavaljeren, ca 100 m från planområdet. Bryggeriets drift pågår dygnet runt under större delen av året. Omfattande och kostsamma skyddsåtgärder har under åren vidtagits vid bryggeriet. Det är av yttersta vikt att det planerade bostadsområdet inte kommer att medföra ökade krav på skyddsåtgärder för bryggeriet.

Bryggeriet har egna vattentäkter som är placerade på dels nordöstra hörnet av fastigheten och dels inne på bryggeritomten. Vattnet används vid tillverkningen. Verksamheten är en livsmedels industri som omfattas av

lagar för livsmedelssäkerhet vilket bl.a. ställer mycket höga krav på kvalitet och kontroll av vattnet. En utredning bör därför göras inom detaljplanearbetet som visar om vattentäkten kan komma att påverkas samt vilka skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att säkerställa att vår vattentäkt inte påverkas negativt och att vi även fortsättningsvis kan använda vattnet till livsmedelstillverkning.

*Kommentar: En hydrogeologisk utredning har slutförts efter plansamrådet. Läs om slutsatserna av denna m.m. under kommentarerna till Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande (sid 2-3).*

## **SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTE 2008-11-26**

Vid samrådsmötet i byggnadsnämndens sessionssal deltog från kommunens sida BN:s ordförande Gunilla Andersson och Anders Sennerdal från byggnadskontoret och Leif Eriksson från tekniska kontoret. Det kom inga sakägare till samrådsmötet.

## **SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE**

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Information om va-ledningar och avlopp från garage förs in i genomförandebeskrivningen efter synpunkter från Tekniska nämnden.
- Information om teleanläggningar förs in i genomförandebeskrivningen efter synpunkter från Skanova.
- Parkeringsförbud införs på den del av gården som får byggas under med kör- och planteringsbart bjälklag.
- Bestämmelse om att mindre byggnadsdelar för bl.a. hiss ska tillåtas i anslutning till den norra televerksbyggnaden förs in i planen. (Synpunkt från bygglovsavdelningen)

## **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Sveriges Radio Halland: avseende möjlighet till uppställnings- och lastplats på gården för större fordon med teknisk utrustning.

## **FÖRTECKNING AV SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR**

1. Sveriges Radio Halland, hyresgäst Gråmunken 1
2. Krönleins Bryggeri AB, kv Västre kavaljeren

## **Byggnadskontoret**

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Anders Sennerdal  
Stadsplanarkitekt

Plan 1026K

Detaljplan för

## **GRÅMUNKEN 1**

– Nya bostäder i centrum

Halmstad

Byggnadskontoret 2009-09-22, rev 2010-04-21

---

## **UTLÅTANDE**

---

### **HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

#### **Planförfarande**

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 20§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-10-15, § 431, genomförts under tiden 2008-11-12 – 2008-12-12. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i rådhuset den 26 november 2008. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns i samrådsredogörelsen. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden och varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

Under samrådsskedet har 21 yttranden inkommit från de totalt 23 berörda remissinstanserna. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har handlingarna omarbetats och enligt byggnadsnämndens beslut 2009-05-27, § 174, har handlingarna varit utställda under tiden 2009-07-06 – 2009-08-31. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har åter beretts tillfälle att yttra sig genom att informationsblad översänts till dem. Handlingarna har även funnits utställda i Rådhuset.

Under utställningsskedet har 14 yttranden inkommit från berörda remissinstanser, samt ett från en privatperson.

Följande har meddelat synpunkter på planförslaget i rubricerat ärende under utställningsskedet:

- Länsstyrelsen
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Halmstad Energi och miljö AB
- Jonas Runesson

*Ett extra samråd med Telia Sonera har skett mellan 29 mars - 15 april 2010. Utlåtandet har kompletterats med yttrandet från Telia Sonera.*

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning      Arkeologisk utredning har gjorts och slutundersökning krävs. Tillstånd för arkeologisk undersökning söks hos Länsstyrelsen. I övrigt inget att erinra.

*Kommentar:*      *Slutundersökning kommer att genomföras innan byggnation.*

### Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Frågan om flyttning av befintlig teleledning genom kvarteret – som enligt genomförandebeskrivningen skall bekostas av exploatören – bör regleras i exploateringsavtalet. I övrigt inga synpunkter.

*Kommentar:*      *Synpunkten vidarebefordras till fastighetskontoret så att frågan kan regleras i exploateringsavtalet.*

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

### Kommunstyrelsen

KS beslutade 2009-05-05 att, enligt § 97, tillstyrka förslaget till detaljplan med ändringar som framgår av samrådsredogörelsen.

KS har, enligt delegationsbeslut, inget att erinra över utställningsförslaget.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Verksamheter med barn bör inte förläggas mot Karl XI:s väg. I övrigt tillstyrks detaljplaneförslaget.

*Kommentar:*      *Detaljutförande och hur lokaler disponeras, t.ex. avseende bullerisolering och ventilation, ska bevakas i bygglov- och bygganmälskedena.*

### Halmstad Energi och miljö AB

Befintliga optoledningar finns i hörnet av Källegatan och Karl XI:s väg. Dessa måste skyddas under byggtiden och eventuellt säkerställas för framtiden. Kontaktman i detta ärende är Ulf Ek.

*Kommentar:*      *Nödvändiga åtgärder ska vidtas i samband med anläggningsarbetet, vilket exploatören ansvarar för.*

### Telia Sonera

Det finns viktig teknisk utrustning också i den mellersta byggnadskroppen, vilket borde föranleda att planen i samband med den nu aktuella ändringen kompletteras så att pågående användning anges i detaljplanen. Telia Sonera föreslår därför att också den mellersta byggnadskroppen i den nya detaljplanen skall anges som E (teknisk anläggning).

Telia Sonera har år 2000 installerat en tekniskt avancerad och miljövänlig kylanläggning med ett 20-tal borrhål för den tekniska utrustningen som finns i telestationen. Detaljplaneförslaget tillåter byggande av ett garage på

den plats där borrhålen finns vilket riskerar att äventyra kylanläggningens funktionalitet. En utredning pågår för att undersöka hur stora och vilka förändringar som måste vidtas i kylanläggningen om byggnation sker enligt planförslaget.

Telia Sonera motsätter sig inte att nybyggnation sker men anser att nödvändiga detaljplaneändringar som tillåter nybyggnation skall fastställas så att pågående verksamhet inte påverkas. Skulle borrhål behöva förändras eller överges till följd av nybyggnationen och nya borrar på annan plats inom fastigheten önskas att det i genomförandebeskrivningen skall anges i föreskrifterna att exploatören skall bära kostnaden för en sådan eventuellt nödvändig förändring av kylanläggningen. Telia Sonera önskar vidare att det i planföreskrifterna, både för den mark som får bebyggas och för de områden som anges som begränsade för bebyggande, anges att borrhålen ingår i ett för denna mark tillåtet ändamål.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med ett E-område även för den mellersta byggnadskroppen. Användningen preciseras till att gälla källarplanet.*

*Utvinning av kyla eller värme ur marken är enligt Miljöbalken anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bygglov behövs ej, varför kommunen gör bedömningen att det inte är relevant att tillföra plankartan ett E-område för borrhålen då det inte kommer att göras en prövning av nya borrhål med detaljplan som grund. En ansökan om nytt borrområde inom Gråmunken 1 har beviljats av Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2010-03-26.*

*Plankartan kompletteras med att mindre teknikbyggnad får uppföras inom område som får bebyggas med bjälklag samt område där mindre byggnadsdelar får uppföras i anslutning till byggnad.*

## **YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR**

Polismyndigheten  
Kommunstyrelsen  
Teknik- och Fritidsförvaltningen  
Kulturnämnden  
E.ON Gas Sverige AB  
Utbildningsförvaltningen  
Räddningstjänsten  
Försvarmakten, Högkvarteret  
Kulturmiljö Halland  
Swedegas AB

## SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

### Jonas Runesson, Skolgatan 14

I förslaget till stadsmiljöprogram för Halmstads kommun kan man läsa följande:

”Viktiga cykellänkar längs Karl XI:s väg behöver byggas ut för att koppla ihop stråket med cykelbanan längs Storgatan genom Norre Port.”

Jag hävdar således att det finns goda skäl att anlägga en cykelbana längs med Karl XI:s väg/Fredriksvallsgatan i det aktuella kvarteret och att det dessutom krävs för att åstadkomma en acceptabel trafikmiljö.

I nuvarande planförslag kan man emellertid på sidorna 13 och 17 läsa att de som cyklar ska ”samsas med biltrafiken på gatorna” och detta skall ske även fortsättningsvis.

Detta finner jag mycket anmärkningsvärt, särskilt då man på annat ställe i planförslaget även framhäver att ”samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv. Målet är en hög livskvalitet och god hälsa.”

För mig och säkert även många andra Halmstadbor är det hög livskvalitet att slippa riskera liv och lem bland bilarna på gatan och att cykling ger god hälsa är det väl ingen som bestrider. Ja, såvitt man inte blir påkörd av ett av de 5700 fordon man varje dag skall samsas med då, vill säga...

Med tanke på ovanstående punkter anser jag att vissa delar av det nuvarande planförslaget står i skarp strid både med det sunda förnuftet och med avsikterna i flera andra av kommunens planer och program.

Jag yrkar därför att det skall byggas cykelväg utmed Fredriksvallsgatan i kvarteret Gråmunken!

*Kommentar: Texten på sidan 13 i planbeskrivningen förklarar befintlig situation. Texten på sidan 17 beskriver hur gång- och cykeltrafik ska kunna ske till och från kvarteret med utgångspunkt i befintlig situation, vilken i dagsläget bedömts som tillfredsställande. Rent juridiskt styr denna detaljplan inte över användningen av gatumarken på Karl XI:s gata, Fredriksvallsgatan eller övriga omgivande gator. Detaljplanen styr endast markanvändningen inom kvarteret Gråmunken. Denna detaljplans genomförande hindrar inte Halmstads kommun att besluta om ändrad utformning på nämnda gator och då exempelvis bygga en separat cykelväg.*

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför inga revideringar och kompletteringar:

### KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Sveriges Radio Halland: avseende möjlighet till uppställnings- och lastplats på gården för större fordon med teknisk utrustning.
- Miljö- och hälsoskyddskontoret: avseende synpunkt att verksamhet med barn inte bör förläggas mot Karl XI:s väg.

## **FÖRTECKNING AV SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR**

1. Sveriges Radio Halland, hyresgäst Gråmunken 1
2. Krönleins Bryggeri AB, kv Västre kavaljeren
3. Telia Sonera

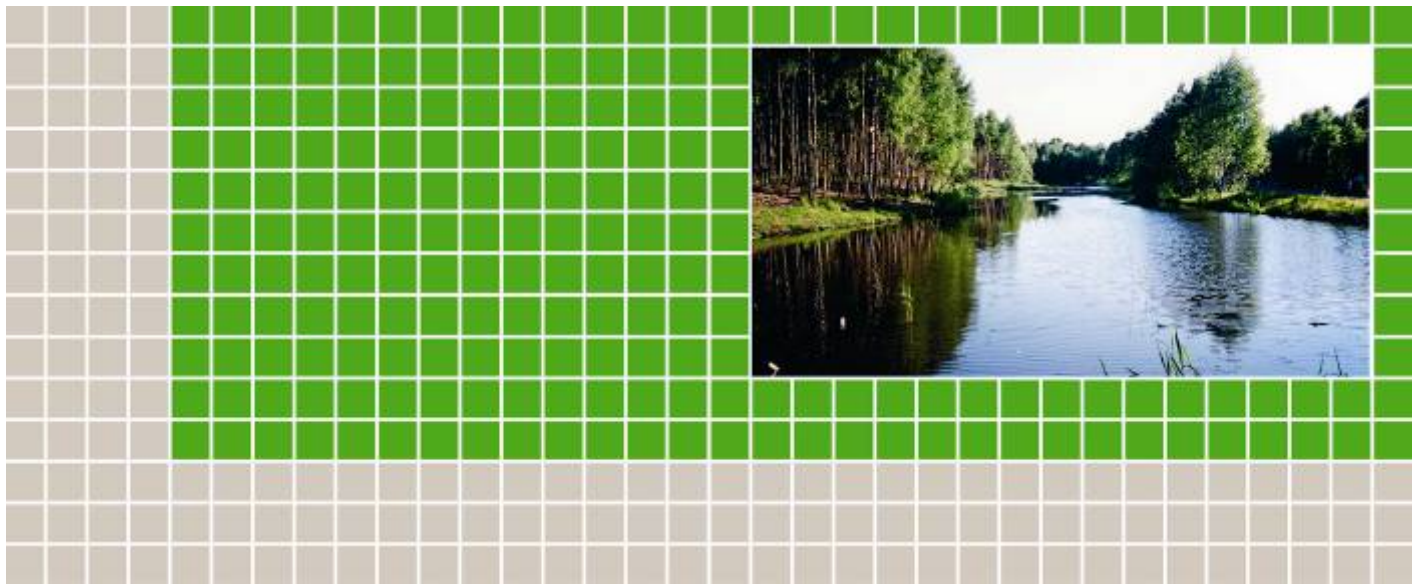
## **EJ BESVÄRSBERÄTTIGAD**

Jonas Runesson, Skolgatan 14

## **Byggnadskontoret**

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Lena Nylander  
Planarkitekt



# **RAPPORT**

## **Kv Gråmunken**

### **Hydrogeologisk utredning**

2009-03-12

Upprättad av: Esbjörn Tagesson

Granskad av: Andreas Sjöberg

Godkänd av: Esbjörn Tagesson

A handwritten signature in blue ink, reading "Esbjörn Tagesson". The signature is fluid and cursive, with the first name and last name clearly distinguishable.



# RAPPORT

## Kv Gråmunken Hydrogeologisk utredning

2009-03-12

### Kund

Fastighetsbolaget Torgmunken AB  
Spikgatan 15  
302 44 Halmstad

### Konsult

WSP Environmental  
Laholmsvägen 10  
302 48 Halmstad  
Tel: 035-18 11 00  
Fax: 035-18 11 01  
WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens säte: Stockholm  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)

### Kontaktpersoner

WSP                      Esbjörn Tagesson  
035-18 11 47  
[esbjorn.tagesson@wspgroup.se](mailto:esbjorn.tagesson@wspgroup.se)



## Innehåll

|     |                                                                  |   |
|-----|------------------------------------------------------------------|---|
| 1   | Inledning och syfte                                              | 4 |
| 2   | Underlag                                                         | 5 |
| 2.1 | Geologiska och hydrogeologiska förhållande, Kv Gråmunken         | 5 |
| 2.2 | Geologiska och hydrogeologiska förhållande, Kv Västre Kavaljeren | 6 |
| 3   | Bedömningar                                                      | 7 |
| 3.1 | Risk för förorening av Krönleins AB:s vattentäkter               | 7 |
| 3.2 | Grundvattennivåer utan vattenuttag inom Kv Västre Kavaljeren     | 8 |
| 4   | Sammanfattning och rekommendationer                              | 9 |

## 1 Inledning och syfte

På uppdrag av Fastighetsbolaget Torgmunken AB har WSP Environmental utfört en hydrogeologisk utredning inför exploatering av Kv Gråmunken i centrala Halmstad.

Inom fastigheten planeras flerbostadshus i 6 våningar. Under marken skall man bygga två våningars garage (grundläggningsdjup cirka 4 meter under markytan). Byggnader och anläggningar kommer att kräva grundförstärkning i form av pålning till berg.

Ca 100 m väster om planområdet, inom Kv Västre Kavaljeren, ligger Krönleins AB:s bryggeri med två brunnar som används för uttag av grundvatten.

I figur 1 nedan ses översiktskarta med de aktuella fastigheternas och brunnarnas läge.



**figur 1** Översiktskarta utvisande de aktuella fastigheternas och brunnarnas läge (röda cirklar).

Vid samråd i detaljplanearbetet har följande synpunkter framförts:

*”Bryggeriet har egna vattentäkter som är placerade på dels nordöstra hörnet av fastigheten och dels inne på bryggeritomten. Vattnet används vid tillverkningen. Verksamheten är en livsmedelsindustri som omfattas av lagar för livsmedelssäkerhet vilket bl a ställer mycket höga krav på kvalitet och kontroll av vattnet. En utredning bör därför göras inom*



detaljplanearbetet som visar om vattentäkten kan komma att påverkas samt vilka skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att säkerställa att vår vattentäkt inte påverkas negativt och att vi även fortsättningsvis kan använda vattnet till livsmedelstillverkning.

Avsänkning av grundvattnet i området sker idag genom uttag för bryggeriets verksamhet. Utredning bör därför göras inom detaljplanearbetet och eventuella åtgärder bör vidtas för att säkerställa att inte någon negativ påverkan kommer att ske vad gäller grundvattennivån oavsett bryggeriets uttag av grundvatten eller ej.”

Utifrån ovanstående förutsättningar är utredningens syfte att klargöra följande:

- Risk för förorening av Krönleins vattentäkter utifrån planerad byggnation inom kv Gråmunken.
- Risk för negativ påverkan på planerad byggnation inom kv Gråmunken från eventuellt förändrade grundvattenförhållande orsakade av minskat uttag i, alternativt nedläggning av, Krönleins vattentäkter.

## 2 Underlag

Följande underlag har nyttjats:

Geoteknisk utredning: RGeo Kv Gråmunken, WSP 2008-05-26. PM 1 Geoteknik Kv Gråmunken, WSP 2008-05-26 (referens 1).

Hydrogeologisk utredning: Undersökning för godkännande av naturligt mineralvattnet. Kjessler & Mannersträhle AB 1994-05-19 (referens 2).

Krönleins Bryggeri AB -Ansökan enligt miljöbalken -teknisk beskrivning, WSP 2006-12-19 (referens 3).

### 2.1 Geologiska och hydrogeologiska förhållande, Kv Gråmunken

Från utförd geoteknisk utredning (referens 1) kan den generella jordlagerföljden inom Kv Gråmunken beskrivas enligt nedan:

**tabell 1.** Jordlager följd inom Kv Gråmunken.

| Ca djup (m u my) | Jordart                                         | anmärkning             |
|------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| 0-1.5            | Fyllning                                        |                        |
| 1.5-2.5          | Sand med gyttjiga siltskikt                     |                        |
| 2.5-5            | Gyttjig jord: gyttja;gyttjig lera; lerig gyttja |                        |
| 5-7.2            | Sand, grusig sand                               | Norra delen av området |
| 5-7.2            | Silt, siltig lera                               | Södra delen av området |
| 7.2-9.7          | Gyttjig lera; lerig gyttja                      |                        |
| 9.7-16           | Finsand; silt                                   |                        |

En större bergvärmepumpanläggning utfördes år 2000 för att försörja kvarterets byggnader med värme. Då borrades 20-talet brunnshål ner i berget till ca 230 meters



djup från markytan. Enligt dessa borrhållsprotokoll varierar djupet till berg mellan ca 28 och ca 37 meter under markytan. Bergrunden består av gnejs.

Grundvattenrör installerades med filter i jordlagren under den övre gyttjiga jorden enligt tabell 1 ovan. Grundvattenytan uppmättes mellan ca 2,2 till 3,5 meter under markytan.

Diesellukt noterades i två borrhål vid den geotekniska fältundersökningen.

## 2.2 Geologiska och hydrogeologiska förhållande, Kv Västre Kavaljeren

Krönleins AB nyttjar i dagsläget två brunnar för grundvattenuttag inom Kv Västre Kavaljeren, se figur 1.

Borrhållsprotokoll från undersökningar innan brunnarna borrades (referens 2), uppvisar följande lagerföljd.

**tabell 2.** Jordlagerföljd inom Kv Västre Kavaljeren.

| Ca djup (m u my) | Jordart       |
|------------------|---------------|
| 0-0.4            | Fyllning      |
| 0.4-9            | Lera          |
| 9-15.4           | Sand          |
| 15.4-17.2        | Lera          |
| 17.2-19.1        | Sand och Grus |
| 19.1-19.4        | Morän         |
| 19.4-            | Berg          |

Vattnet utvinnes från sand och gruslagren på mellan 17 och 19 meters djup. Grundvattenmagasinet är slutet och grundvattenytan står under tryck och når upp till ca 5 m u my.

Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning är sydlig, från nybildningsområdet vid Galgberget vars södra delar ligger cirka 500 m norr om Kv Västre Kavaljeren.

Brunnarna är borrade 1939. I den norra brunnen var den opåverkade grundvattennivån cirka 5 m u my. Brunnens kapacitet uppmättes till ca 6 l/s vilket resulterade i en avsänkning på cirka 3 m.

Krönleins AB använder årligen cirka 160 000 m<sup>3</sup> vatten, varav cirka 140 000 m<sup>3</sup> kommer från de egna vattentäkterna och resterande utgörs av kommunalt vatten (Vattenförbrukningsdata 2003-2006, referens 3).



### 3 Bedömningar

#### 3.1 Risk för förorening av Krönleins AB:s vattentäkter

Planerad byggnation innebär att maximalt schaktdjup kommer att bli cirka 4 m u my. Enligt jordlagerföljden (se kapitel 2.1) kommer då schaktbotten att vara i gyttjig jord.

Grundvattenmagasinet som Krönleins nyttjar för vattenuttag har inte påträffats vid de geotekniska undersökningarna. Sannolikt förekommer det också inom Kv Gråmunken, dock bedöms det ligga djupare än maximalt undersökt djup (16 m u my). Bergöverytan ligger inom Kv Gråmunken på cirka 28-37 m u my, d v s cirka 8-19 meter djupare än inom Kv Västre Kavaljeren varför sannolikt även aktuellt grundvattenmagasin ligger djupare.

Mellan maximalt grundläggningsdjup och grundvattenmagasinet som Krönleins nyttjar kommer det alltså att finnas täta jordlager i form av gyttjig lera och lerig gyttja dels mellan schaktbotten (ca 4 m u my) och ca 5 m u my och dels mellan ca 7,2 - 9,7 m u my. I södra delen av Kv Gråmunken förekommer också relativt täta jordlager i form av silt och siltig lera på nivån ca 5-7,2 m u my. Eventuellt förekommer ytterligare täta jordlager djupare än undersökt djup som överlagrar det grundvattenmagasin som Krönleins utnyttjar för vattenuttag.

Täta jordlager som lera och gyttja brukar betraktas som gott skydd för infiltration och föroreningspåverkan av djupare liggande jordlager. I hydrogeologisk utredning inom Kv Västre kavaljeren (referens 2) görs bedömningen att lerlager ovan utnyttjat grundvattenmagasin ”ger ett fullgott skydd mot eventuella föroreningar ned till grundvattenmagasinet”.

Grundläggning kommer att ske med pålar som drivs till berg. Befintliga byggnader inom Kv Gråmunken är pålade till berg liksom ett antal övriga byggnader i omkringliggande kvarter (referens 1). Vidare har det borrats ett 20 tal bergborrade brunnar för energiutvinning inom Kv Gråmunken. När pålar och brunnsrör drivs genom täta jordlager sluter omkringliggande jord tätt kring pålarna vilket hindrar vatten och föroreningstransport mellan mer vattenförande jordlager. Dock bör man noga beakta att erforderlig efterbehandling av påträffad dieselförorening (se avsnitt 2.1) är utförd tillfyllest så att inte rester av förorening kan fastna på pålarna och transporteras nedåt i jordlagren vid pålningsarbetena. Även andra eventuella föroreningar bör undersökas och vid behov efterbehandlas innan pålning eller liknande genomförs.

Vid grundvattennivåmätning i samband med den geotekniska undersökningen (se avsnitt 2.1) konstaterades att grundvattnets trycknivån i jordlagren under den övre gyttjiga jorden låg ca 2,2 till 3,5 m u my, d v s över planerad schaktbotten på cirka 4 m u my. Motsvarande förhållande råder vid Krönleins bryggeri där trycknivån i utnyttjat grundvattenmagasin ligger cirka 10 meter över magasinets övre begränsning. Dessa förhållanden omöjliggör nedåtriktad transport av vattenlösliga föroreningar och föroreningar som är lättare än vatten. Vid byggskedet kommer grundvattennivåerna att sänkas av temporärt. Detta kan minska övertrycket i ytliga vattenförande jordlager. Dock kommer ingen påverkan av trycknivåerna att ske i grundvattenmagasinet som Krönleins utnyttjar för vattenuttag, vilket har bedömts ligga djupare än 16 m u my.



### 3.2 Grundvattennivåer utan vattenuttag inom Kv Västre Kavaljeren

För att få en uppfattning om storleken på eventuella förändringar i grundvattennivå om grundvattenuttaget upphör inom Kv Västre kavaljeren, har Thiems brunnsekvation använts.

Som indata har provpumpning av den norra brunnen på Kv Västre Kavaljeren nyttjats (referens 2). Brunnen borrades 1939 och grundvattennivå innan provpumpning var cirka 5 m u my. Brunnen pumpades i två dygn med 6 l/s vilket resulterade i en avsänkning på cirka 3 meter i pumpbrunnen. Enligt vattenförbrukningsdata för Krönleins (referens 3) är det genomsnittliga årsflödet ca 4,4 l/s (140 000 m<sup>3</sup>/år) vilket ger en teoretisk avsänkning vid (linjär analys av provpumpningen från 1939) på 2,2 meter i pumpbrunnen.

För att göra bedömningen hanterbar har det antagits att allt vatten tas ur den norra brunnen, vilken ligger närmast Kv Gråmunken. Detta ger en "värsta fall" beräkning. Beräkningen avser ett homogent och isotropt grundvattenmagasin samt en plan topografi. Ingen hänsyn har tagits till brunnsförluster, d v s att avsänkningen kan vara större i pumpbrunnen än i omgivande grundvattenmagasin p g a tryckförluster vid vattnets inströmning genom brunnsfiltret. Även detta överskattar avsänkningen i omgivningen.

$$h = \frac{Q}{2\pi T} \left( \ln \frac{r}{r_w} \right) + h_w$$

Thiems brunnsekvation

$h$ = nivåförändring i de närmaste (sydvästra) delarna av Kv gråmunken (m).

$Q$ = flöde (m<sup>3</sup>/s). **4,4\*10<sup>-3</sup> m<sup>3</sup>/s.**

$T$ = transmissivitet (m<sup>2</sup>/s). **0,01 - 0,002 m<sup>2</sup>/s.**

$T=k*b$

$k$ = hydraulisk konduktivitet (m/s). Enligt tabellvärden för sand och grus (Knutsson & Morfeldt, 1993 -referens 4) kan denna uppskattas till mellan 0,005 och 0,001.

$b$ = grundvattenmagasinets vertikala utbredning (m). 2 m.

$r$ = avståndet mellan pumpbrunn och de närmaste (sydvästra) delarna av Kv gråmunken (m). **110 m.**

$r_w$ = Brunnsradie (m). **0,127 m.**

$h_w$ = Nivå i pumpbrunn (m). **-2,2 m .**

Med ovanstående förutsättningar erhålls en avsänkning i de sydvästra delarna av Kv Gråmunken i intervallet 0-1,7 meter, orsakad av vattenuttaget inom Kv Västre Kavaljeren. Då det enligt ovan är att betrakta som en "värsta fall"- beräkning torde en rimlig avsänkning vara kring 1 m.

Vid projektering av nybyggnationen inom Kv Gråmunken bör man alltså ta hänsyn till att trycknivån i det aktuella grundvattenmagasinet i framtiden kan komma att ligga upp till 1,7 meter över nuvarande trycknivå.



## 4 Sammanfattning och rekommendationer

Utifrån utförd utredning kan det konstateras att planerad byggnation inom Kv Gråmunken inte bedöms utgöra någon risk för vattentäkterna inom Kv Västre kavaljeren. Dock bör man noga beakta att erforderlig efterbehandling av påträffad dieselförorening är utförd tillfyllest så att inte rester av förorening kan fastna på pålarna och transporteras nedåt i jordlagren vid pålningsarbetena. Även andra eventuella föroreningar bör undersökas och vid behov efterbehandlas innan pålning eller liknande genomförs.

Gällande grundvattennivåförändringar efter eventuellt avslutad pumpning inom Kv Västre Kavaljeren, bör man vid projekteringen av nybyggnationen inom Kv Gråmunken ta hänsyn till att trycknivån i det aktuella djupt liggande grundvattenmagasinet som Krönleins utnyttjar för vattenuttag, i framtiden kan komma att ligga upp till 1,7 meter över nuvarande trycknivå.



## Referenser

1. Geoteknisk utredning: RGeo Kv Gråmunken, WSP 2008-05-26. PM 1 Geoteknik Kv Gråmunken, WSP Samhällsbyggnad 2008-05-26.
2. Hydrogeologisk utredning: Undersökning för godkännande av naturligt mineralvatten. Kjessler & Mannerstråhle AB 1994-05-19.
3. Krönleins Bryggeri AB -Ansökan enligt miljöbalken -teknisk beskrivning, WSP 2006-12-19.
4. Grundvatten, teori och tillämpning. Knutsson & Morfeldt, 1993
5. SGUs Jordartskarta Ae 4C Halmstad NV



## **RAPPORT 10103956.01**

### **Kv Gråmunken, Halmstad**

### **Utredning av trafikbuller för planerade bostäder**

2008-09-24

Upprättad av: Perry Ohlsson

Granskad av: Mats Hammarqvist

Godkänd av: Perry Ohlsson



## **RAPPORT 10103956.01**

### **Kv Gråmunken, Halmstad Utredning av trafikbuller för planerade bostäder**

2008-09-24

#### **Kund**

Fastighetsstaden AB  
Spikgatan 15  
302 44 Halmstad

#### **Konsult**

WSP Akustik  
Box 13033  
402 51 Göteborg  
Besök: Rullagergatan 4  
Tel: +46 31 727 25 00  
Fax: +46 31 727 25 01  
WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens säte: Stockholm  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)

#### **Kontaktpersoner**

Perry Ohlsson, WSP Akustik, tel 031-7272640



## Innehåll

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Sammanfattning                           | 4  |
| Indata                                   | 5  |
| Beräkningar                              | 6  |
| Ljudkrav/riktvärden                      | 7  |
| Allmänt om ljud                          | 7  |
| Exempel på ljudnivåer                    | 7  |
| Störningsmått                            | 7  |
| Akustiska nyckeltal                      | 8  |
| Gällande normer och riktvärden           | 8  |
| Infrastrukturpropositionen 1996/97:53    | 8  |
| Boverkets byggregler BBR (BFS 1998:38)   | 8  |
| Sammanfattning och slutsatser riktvärden | 9  |
| Avsteg från riktvärdena                  | 10 |
| Resultat                                 | 11 |
| Slutsatser                               | 12 |
| Referenser                               | 12 |

## Bilagor, bullerberäkningar

**Bilaga 1:1 Dygnsekvivalent ljudnivå, plan 1**

**Bilaga 1:2 Dygnsekvivalent ljudnivå, plan 6 och 7**

**Bilaga 2:1 Maximal ljudnivå, plan 1**

**Bilaga 2:2 Maximal ljudnivå, plan 6 och 7**



## Sammanfattning

Det finns planer att bygga nya bostäder på kv Gråmunken i Halmstad. Enligt planerna tillkommer ett nytt hus intill den befintliga bebyggelsen. Huset kommer att vara sex till sju våningar högt med bostäder i samtliga våningar och parkering i två garageplan. Angränsade gator till kvarteret är Karl XI:s väg, Fredriksvallsgatan och Källegatan.

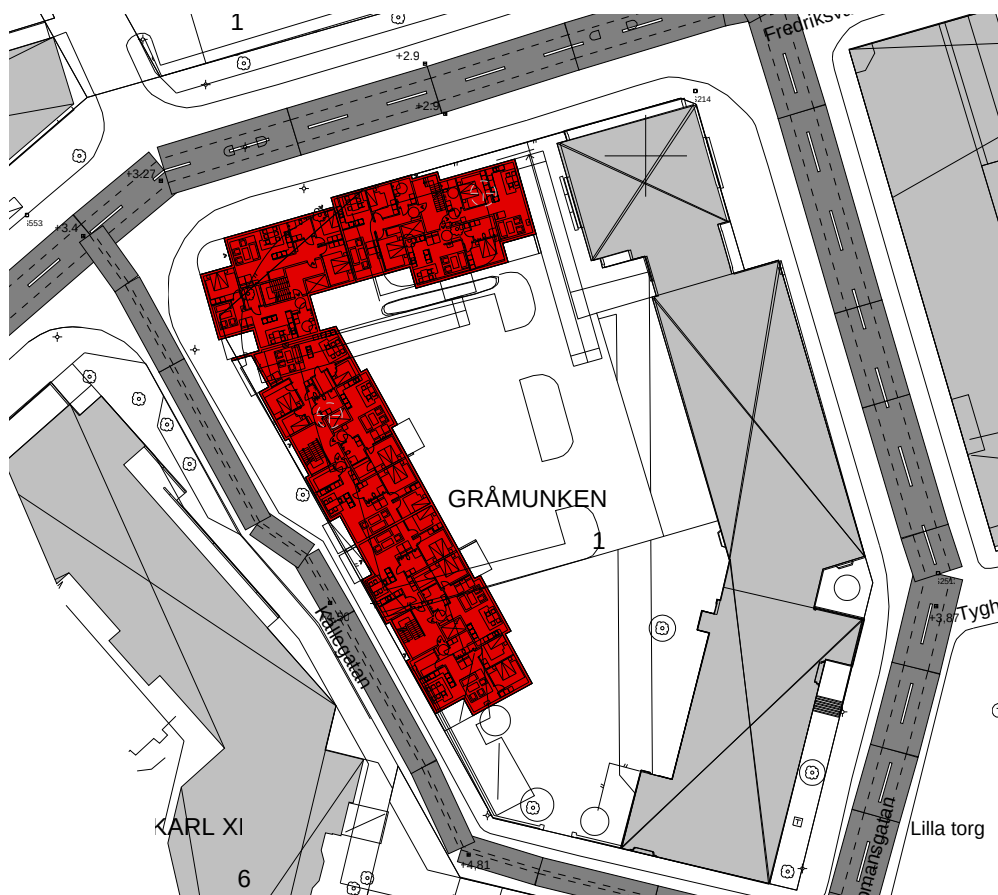
För att bedöma förutsättningarna för planerad ombyggnad har denna trafikbullerutredning tagits fram. Baserat på de resultat som framkommit i utredningen är vår bedömning att det ur bullersynpunkt går att bygga planerade bostäder enligt förslag. Beräknade ljudnivåer hamnar visserligen över riktvärdet 55 dB(A) utanför fasad men beräknas inte överskrida 65 dB(A). Enligt Boverkets skrift "Buller i planeringen"(1/) bör avsteg från kravet på ljudnivåer på högst 55 dB(A) utanför fasad kunna medges eftersom den planerade bebyggelsen ligger i centrala tätorten och har en tydlig stadskaraktär. Kvartersbildningen medger dessutom att man kan skapa en tyst eller åtminstone bullerdämpad fasadsida. Utformningen av lägenheterna bör lämpligtvis göras så att samtliga lägenheter är genomgående med möjlighet till en fasadsida mot den bullerdämpade fasadsidan. Enligt rådet från Boverket, "Buller i planeringen", bör minst hälften av bostadsrummen och uteplats vara vända mot tyst eller luddämpad sida.

Då höga maximala ljudnivåer beräknas uppkomma vid de mest exponerade fasaderna mot Karls XI:s väg bör fasaderna på dessa delar av husen utföras med förhöjd ljudisolering. Det innebär att ett aktivt val gällande fönster och ventilation och att väggen bör byggas i ett tungt material tex. tegel eller betong

## Förutsättningar

WSP Akustik har på uppdrag av Fastighetsstaden AB genomfört en trafikbullerutredning för att studera bullerpåverkan till planerade bostäder inom kv Gråmunken i Halmstad.

Planen är att komplettera kv. Gråmunken med ett hus vid korsningen Karl XI:s väg och Källegatan i centrala Halmstad. Huset kommer att bli 6-7 våningar högt där den översta våningen kommer att ha indragna vindsvåningar med terrasser. Totalt planeras ett sextiototal lägenheter anpassade för seniorboende samt underjordiskt garage i två plan.



Figur 1. Situationsplan med de hus inom kv Gråmunken som planeras byggas till (rödmarkerade).

## Indata

Det är främst biltrafiken på Karl XI:s väg, Fredriksvallsgatan, Köpmansgatan och Källegatan som påverkar ljudmiljön i området.

Indata för vägtrafiken är hämtad från Halmstads kommun och avser situationen 2004.

Det har undersökts hur många bussar som passerar genom området. På Karl XI:s väg passerar i nuläget fyra linjer; linje 40, 316, 351 och 400. Totalt passerar 214 bussar i båda riktningarna under en vardag mellan kl 05-00. Utav dessa passerar huvuddelen



under dag och kväll mellan kl 06-22. Tio bussar passerar nattetid mellan kl 22 och 06.

Följande uppgifter om trafiken i närområdet har legat som grund vid vår utredning:

| Väg/gata                 | Hastighet, km/h | Andel tung trafik, % | Årsmedelvardagsdygnstrafik ÅMVD (fordon/dygn) |
|--------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| Karl XI:s väg            | 40              | 5                    | 5700                                          |
| Fredriksvallsgatan       | 40              | 5                    | 5700                                          |
| Köpmansgatan             | 40              | 5                    | 1500                                          |
| Skolgatan                | 40              | 5                    | 1500*                                         |
| Källegatan (enkelriktad) | 30              | 5                    | 550                                           |

\* uppskattad trafik

Tabell 1. Trafikuppgifter

## Beräkningar

Beräkning av buller har utförts med hjälp av datorprogrammen Cadna/A version 3.7.123. Som underlag till beräkning av buller har digitalt ritningsmaterial erhållits från Fredblads Arkitekter. Underlaget har bestått av grundkarta över området med inritat förslag till nytt hus. Materialet är daterat maj 2007.

Beräkningar är utförda som enstaka mottagarpunkter utanför fasad till de planerade husen. Beräkningarna avser frifältsnivåer, det vill säga ljudnivå utan inverkan av ljudreflex i den egna fasaden.

Beräkningar för buller från vägtrafiken är utförda enligt Naturvårdsverkets rapport, "Vägrafikbuller – Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", rapport 4653.

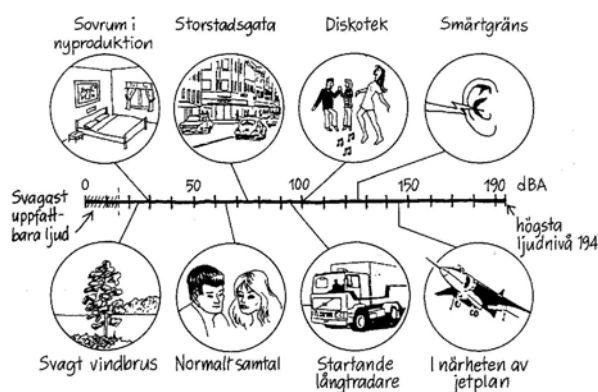
Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för vägbuller är giltigheten i beräkningsmodellen begränsad till avstånd upp till 300 m från vägen vid neutrala eller måttliga medvindsförhållanden (0-3 m/s). Noggrannheten är avståndsberoende och varierar 3 dB vid 50 m avstånd och 5 dB vid 200 m avstånd.

## Ljudkrav/riktvärden

### Allmänt om ljud

#### Exempel på ljudnivåer

För att ge en viss uppfattning av vad olika ljudnivåer innebär ges nedan exempel på ljudnivåer vid olika aktiviteter.

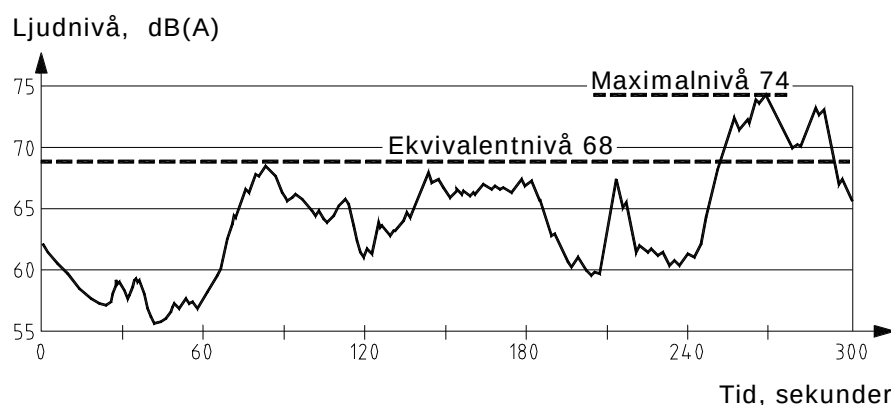


#### Störningsmått

För beskrivning av buller vars styrka är konstant i tiden används ljudnivå i dB(A), det är ett enkelt störningsmått att arbeta med och kan direkt mätas med ljudnivåmätare. I Sverige används idag främst *ekvivalent-* respektive *maximal ljudnivå* för trafikbuller.

**Ekvivalent ljudnivå** avser en medelljudnivå under en given tidsperiod, för trafikbuller oftast ett dygn.

**Maximal ljudnivå** avser den högsta ljudnivån under en viss period, exempelvis för en serie fordonspassager. Har normalt endast betydelse inomhus nattetid, kl. 22-06 samt på uteplats dagtid.



I bild ovan presenteras ljudnivån per sekund mätt över 300 sekunder och motsvarande ekvivalenta ljudnivå respektive maximal ljudnivå i perioden.



## Akustiska nyckeltal

Upplevelsen av skillnader i bullernivå kan sammanfattas som att:

3 dB(A) kan förnimmas som en knappt hörbar förändring.

8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling /halvering av ljudstyrkan.

En fördubbling eller halvering av trafikmängden ändrar den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB(A).

## Gällande normer och riktvärden

### Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Nedan anges de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller vilka gäller för statens verksamheter och används i de allra flesta infrastrukturprojekt. Dessa riktvärden bör därmed normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad/väsentlig ombyggnad av infrastrukturanläggningar. I riksdagsbeslutet till infrastrukturpropositionen angavs dock att:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus på uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena i infrastrukturpropositionen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till riktvärdesnivåerna bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

### Boverkets byggregler BBR (BFS 1998:38)

Nedan anges Boverkets föreskrift om god ljudmiljö i bostäder med avseende på trafikbuller. Kravet ska ligga till grund för bedömningar vid bygglov och byggsamråd och skall därmed följas vid nybyggnationer av bostäder. Kravet omfattar såväl vägtrafik som spårbunden trafik (järnväg, spårvagnar).

*”Bostäder inklusive deras ytterväggar, bjälklag och tak, dörrar, fönster och luftintag ska utformas så att buller utomhus och i angränsande utrymmen dämpas och inte i besvärande grad påverkar dem som vistas i bostaden. Om bullrande verksamhet gränsar till bostäder ska särskilt ljudisolerande åtgärder vidtas.”*

Som råd anges att föreskriften ovan uppfylls om minst de värden enligt klass C (normkrav) i SS 2 52 67, utgåva 3 - *ljudklassning av bostäder* enligt nedan uppnås.



| Utrymme                                                                           | Ljudnivå               | Ljudklass<br>A | Ljudklass<br>B | Ljudklass<br>C  | Ljudklass<br>D |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Utomhus</b>                                                                    |                        |                |                |                 |                |
| Utanför fönster till minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro | Ekvivalent:            | 45 dB(A)       | 55 dB(A)       | <b>55 dB(A)</b> | 55 dB(A)       |
| På uteplats                                                                       | Ekvivalent:            | 42 dB(A)       | 47 dB(A)       | <b>52 dB(A)</b> | 52 dB(A)       |
|                                                                                   | Maximal: <sup>2)</sup> | 57 dB(A)       | 62 dB(A)       | <b>67 dB(A)</b> | 67 dB(A)       |
| <b>Inomhus/utrymmen</b>                                                           |                        |                |                |                 |                |
| Sömn, vila och daglig samvaro                                                     | Ekvivalent:            | 22 dB(A)       | 26 dB(A)       | <b>30 dB(A)</b> | 34 dB(A)       |
|                                                                                   | Maximal: <sup>1)</sup> | 37 dB(A)       | 41 dB(A)       | <b>45 dB(A)</b> | 49 dB(A)       |
| Matlagning och hygien                                                             | Ekvivalent:            | 31 dB(A)       | 31 dB(A)       | <b>35 dB(A)</b> | 39 dB(A)       |

#### Tabell: Boverkets byggregler, BFS 1998;38

1) Det maximala värdet får överskridas 5 gånger per natt (22:00 – 06:00)

2) Det maximala värdet får överskridas 5 gånger per max trafiktimma under dag och kväll om inte annat anges

Ljudklass A: Ljudklassen motsvarar mycket goda ljudförhållanden.

Ljudklass B: Ljudklassen motsvarar tydligt bättre ljudförhållanden än ljudklass C. Berörda personer kan ändå i vissa fall vara störda. Ljudklass B är minimikrav om god boendemiljö efterfrågas.

Ljudklass C: Ljudklassen motsvarar ljudförhållanden som är avsedda att tillämpas som minimikrav i svenska byggnader.

Ljudklass D: Ljudklassen motsvarar ljudförhållanden som är avsedda att tillämpas när ljudklass C inte kan uppnås, t.ex. i samband med ombyggnad av äldre bostadshus.

## Sammanfattning och slutsatser riktvärden

Följande viktiga slutsatser kan dras från de krav och riktlinjer som presenteras ovan:

Enligt Boverkets utredning "Buller i planeringen" Boverkets allmänna råd 2008:1 (/1) skall huvudregeln vid planering vara:

- Kraven i Boverkets byggregler uppfylls
- Att 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller
- Att 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad klaras.

För kraven för ljudnivå utomhus vid bostäder kan i undantagsfall avsteg från kraven accepteras. Avvägning mellan krav på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas.

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär



Vid komplettering av bostäder längs kollektivtrafikstråk i större städer:

- I befintlig tät bebyggelse
- Med ny tät bebyggelse tex ordnad kvartersstruktur

För att kunna värdera och bedöma hur tyst sida skall tillämpas kan Boverkets utredning "Buller i planeringen" användas. Strävan skall vara att en tyst sida skall uppnå en nivå som i första hand understiger  $L_{pAeq}$  (dygnsekvivalent ljudnivå)  $\geq 45$  dB och i enstaka fall åtminstone  $L_{pAeq} \geq 50$  dB (frifältsvärde vid fasad). I samtliga fall skall kravet på inomhusnivå uppfyllas med stängda fönster.

Vid avsteg från riktvärdena för ljudnivåer utomhus skall riktvärdena för ljudnivåer inomhus alltid uppfyllas.

En ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) utomhus innebär att man aktivt får välja fönster med förhöjd ljudisolering för att klara ljudnivåerna inomhus.

En ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) utomhus innebär enligt den senaste tidens forskning att 7-8 % av de boende kommer att anse sig mycket störda av trafikbuller. Norska utredningar har visat att närområdet till boendet spelar stor roll för upplevelsen av buller. Tillgång till skyddade områden i markplanet bör vara en för upplevelsen av ljudmiljön kvalitetshöjande aspekt.

## Avsteg från riktvärdena

Nedan presenteras de avsteg som från riktvärdena för trafikbuller som Boverket har angivit i sin rapport "Buller i planeringen". Avstegen som redovisas nedan avser nya bostäder i bullerutsatta lägen. För ytterligare bakgrund och information se 1/.

### Boverkets rekommendationer för avsteg från riktvärdena

#### 55-60 dB(A)

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dB(A), och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dB(A) vid fasad, eftersträvas och att åtminstone luddämpad sida, 45-50 dB(A) vid fasad, klaras. Minst hälften av bostadsrummen och uteplats bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida.

#### 60-65 dB(A)

Nya bostäder bör endast i undantagsfall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dB(A), och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dB(A) vid fasad, eftersträvas och att åtminstone luddämpad sida, 45-50 dB(A) vid fasad, klaras. Minst hälften av bostadsrummen och uteplats bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att klara 50 dB(A) på den ljudskyddade fasadsidan. Där det inte är tekniskt möjligt att klara detta för samtliga våningsplan bör nivåer upp till 55 dB(A) accepteras. 50 dB(A) bör alltid klaras för huvuddelen av lägenheterna samt på uteplatser och gårdsytor.

#### 65 dB(A)

När ljudnivån överstiger 65 dB(A) kan det finnas skäl att efter avvägning mot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa bullerexponerade miljöer bör utformning, ytor och miljöer konsekvent vara orienterade mot den tysta eller luddämpade sidan.



Det bör alltid vara en strävan att klara 50 dB(A) på den ljudskyddade fasadsidan. Där det inte är tekniskt möjligt att klara detta för samtliga våningsplan bör nivåer upp till 55 dB(A) accepteras. 50 dB(A) bör alltid klaras för huvuddelen av lägenheterna samt på uteplatser och gårdsytor.

Riktvärdena för ljudnivåer inomhus bör alltid uppfyllas.

## Resultat

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå,  $L_{Aeq24h}$ , och för maximal ljudnivå,  $L_{AFmax}$ . Beräkningarna har gjorts för ett flertal mottagarpunkter i fasad. Beräknade ljudnivåer avser frifältvärden dvs utan inverkan av ljudreflex i närliggande "egen" fasad.

### Ekvivalenta ljudnivåer

Den största exponeringen av trafikbullret kommer från Karl XI:s väg. Vid fasad mot Karl XI:s väg överskrider riktvärdet 55 dB(A) utomhus med nivåer i intervallet 57-61 dB(A). De högre nivåerna förväntas i markplan och avtar med ökande våningshöjd. Även fasaden mot Källegatan, närmast korsningen till Karls XI:s väg, får nivåer över riktvärdet 55 dB(A). Utmed den övriga delen av Källegatan beräknas riktvärdet 55 dB(A) inte överskridas. Gavel mot öster beräknas få nivåer omkring 53-54 dB(A) och den södra gaveln utmed Källegatan får nivåer mellan 45-47 dB(A). Den bullerdämpade fasaden mot gårdssidan får nivåer under 40 dB(A).

### Maximala ljudnivåer

Även de maximala ljudnivåerna utomhus beräknas bli högst vid fasad mot Karl XI:s väg. Här hamnar nivåerna mellan 79-84 dB(A). De höga nivåerna beräknas i markplan och de lägre nivåerna på de högre våningsplanen. Mot Källegatan beräknas lägre nivåer i intervallet 68-79 dB(A). Även här får delen av Källegatan närmast Karls XI:s väg de högsta ljudnivåerna med värden mellan 76-79 dB(A). De högsta nivåerna beräknas vid markplan och de lägsta vid de översta våningsplanen.

Enligt tidtabeller för busstrafiken, som körs i Hallandstrafikens regi, trafikeras Karl XI:s väg av fyra busslinjer. Under vardagar körs vissa turer under nattperioden dvs före klockan 6 och efter klockan 22. Totalt rör det sig om 10 bussar vilket innebär att beräknade maximala ljudnivåer för enskilda fordonspassager skall bedömas för sovrum nattetid. Nattetid mellan klockan 22-06 finns risk för väckning och då det passerar fler än 5 tunga fordon (dimensionerande antal passager) skall hänsyn tas till detta vid dimensionering av husfasad och dess ingående delar så att kravet på ljudnivå inomhus klaras.

För trafik på Källegatan görs bedömning att det enbart är personbilar som utgör bedömning för påverkan av maximal ljudnivå då den tunga trafiken förväntas vara av begränsad omfattning.

Om uteplatser/balkongen placeras mot närliggande gator beräknas riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå under dag och kvällstid att överskridas för de flesta av bostäderna. För att klara kravet på att varje bostad skall få tillgång till en bullerskyddad uteplats kan detta lösas på olika sätt. Det bästa sättet är att bostäderna får tillgång till en privat eller gemensam balkong/uteplats på den ljudskyddade sidan av husen. Om man vill bygga balkonger på fasad mot gata kan dessa utföras med inglasad yta. Jämförelse mot riktvärden ska dock enligt praxis ske med inglasning öppen med en fjärdedel av ytan. Boverket har uttalat att bostadens alla uteplatser



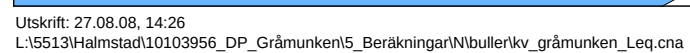
inte behöver vara bullerskyddade då de kan ha andra kvaliteter än en låg ljudnivå. Detta förutsätter dock annan privat eller gemensam skyddad uteplats.

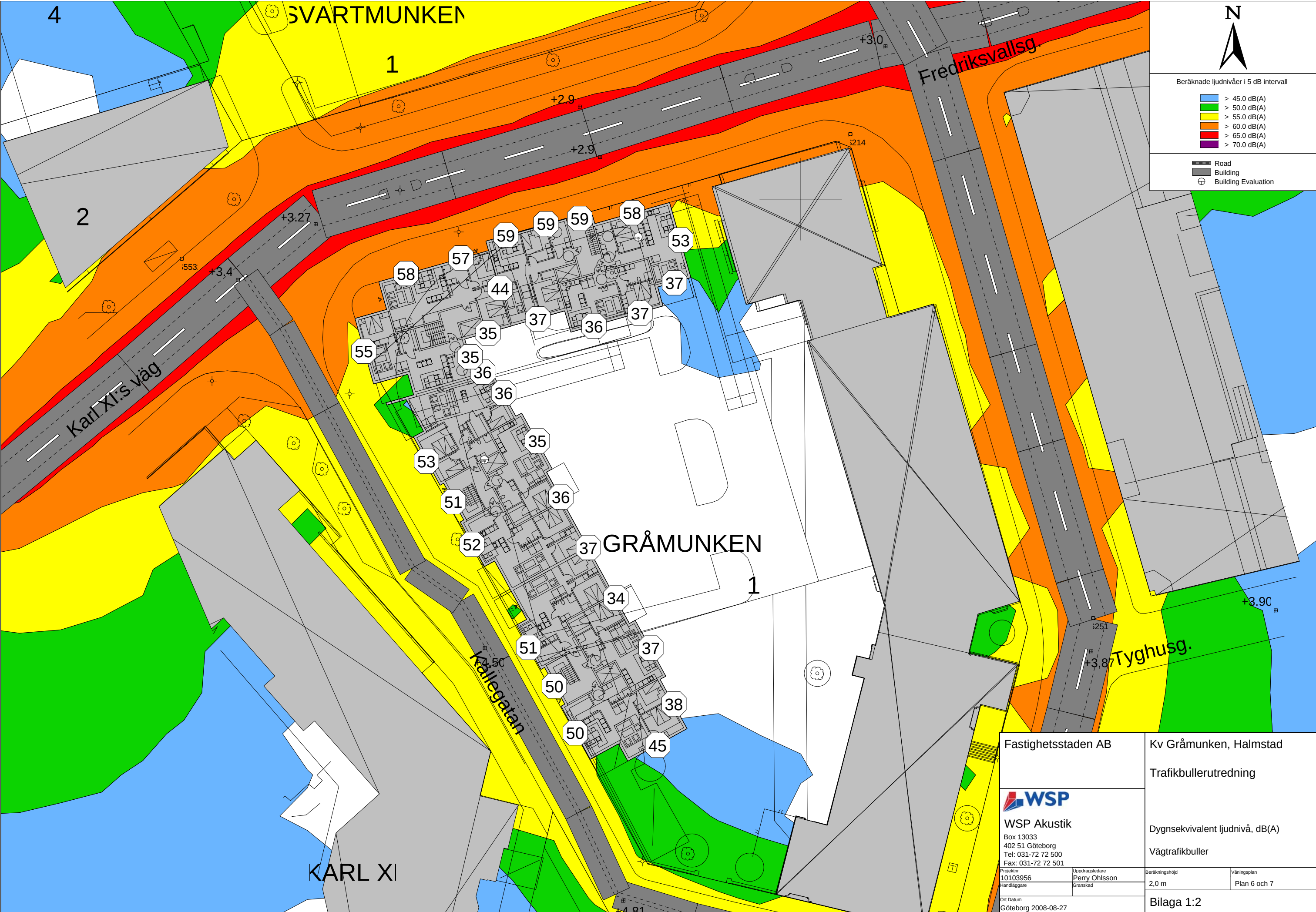
## Slutsatser

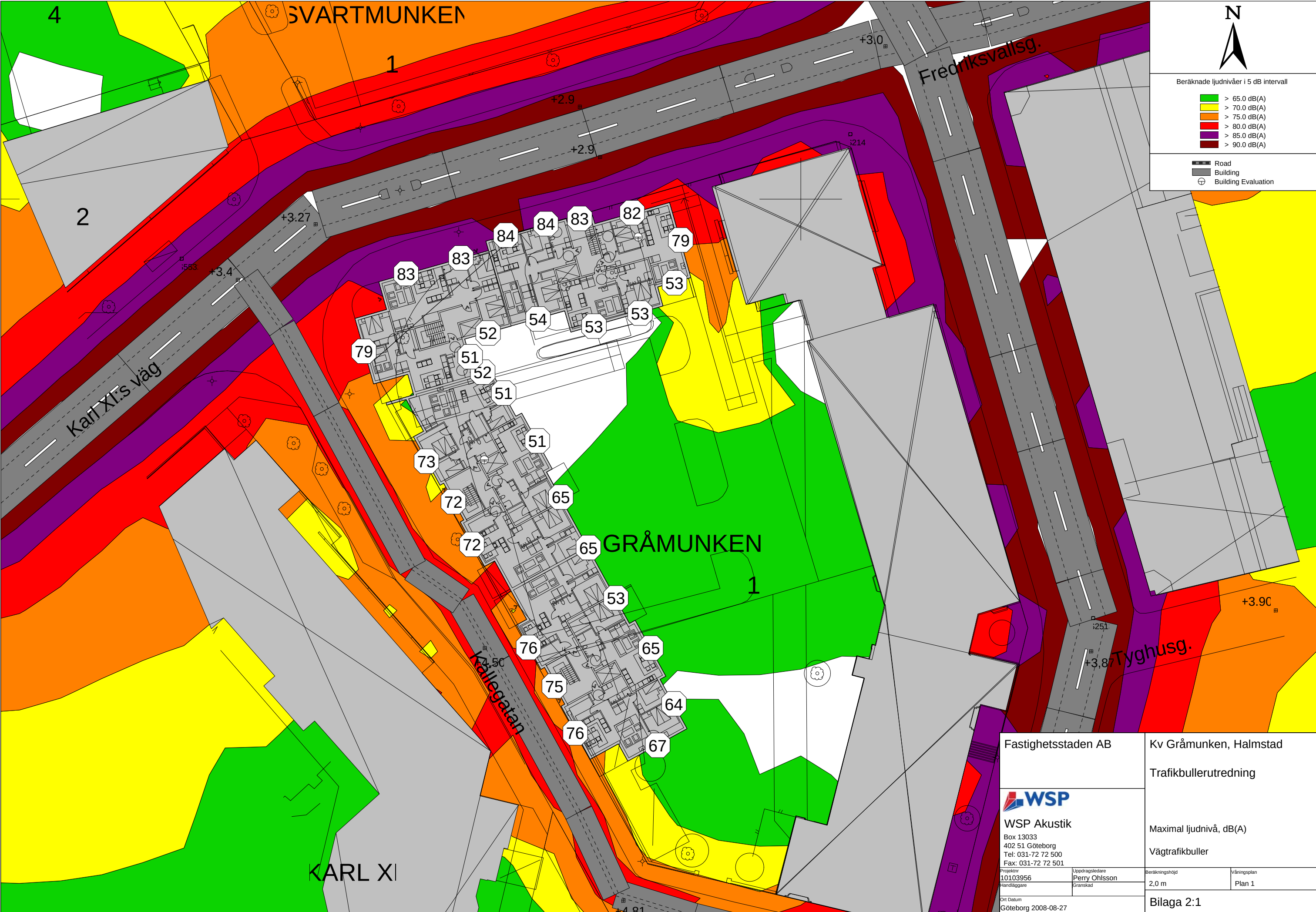
Beräkningarna visar att man kan förvänta sig ekvivalenta och maximala ljudnivåer över riktvärdena utomhus vid fasad mot Karls XI:s väg och del av fasad mot Källegatan. Ekvivalent ljudnivå överskrider inte 65 dBA vilket innebär att man kan bygga bostäder enligt förslag även om det finns en del saker som man måste ta hänsyn till. Primärt är att klara riktvärdena inomhus. De lägenheter med ekvivalent ljudnivå 55-65 dBA utanför fasad måste byggas genomgående och ha en tyst (45 dBA) och minst bullerskyddad sida (50 dBA). Dessa lägenheter kan byggas i ljudklass B mot trafikbuller och kan behöva utföras med förhöjd fasadljudisolering. Särskilda lösningar krävs även för att skapa tillgång till tysta uteplatser för de boende. Med höga maximala ljudnivåer från bla bussar kan det vara svårt att klara ljudklass B inomhus. För att klara inomhusnivåerna kan speciella ljudreducerande fönster vara nödvändiga. Det kan också innebära restriktioner avseende fönsterstorlek. Vid lägenhetsplanering är det viktigt att specialstudera hörnlägenheter då det kan vara svårt att klara ljudkraven där. Det är också viktigt att inte utforma små sovrum mot Karl XI:s väg pga svårighet att åtgärda höga ljudnivåer från bussar.

## Referenser

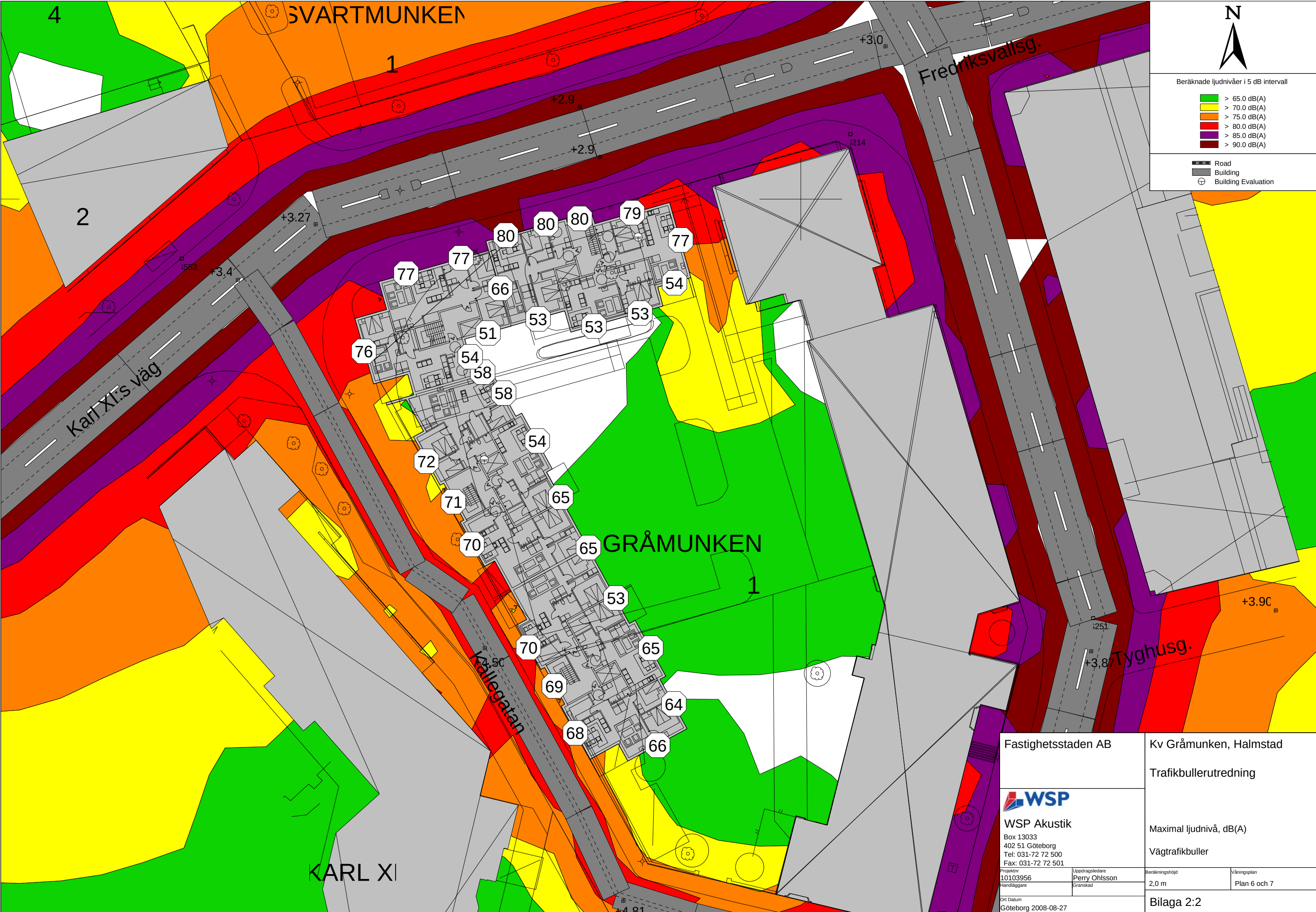
1/. Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik” Boverkets allmänna råd 2008:1







|                                                                                                                                                                                  |                                 |                         |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Fastighetsstaden AB                                                                                                                                                              |                                 | Kv Gråmunken, Halmstad  |                        |
| <br>WSP Akustik<br>Box 13033<br>402 51 Göteborg<br>Tel: 031-72 72 500<br>Fax: 031-72 72 501 |                                 | Trafikbullerutredning   |                        |
|                                                                                                                                                                                  |                                 | Maximal ljudnivå, dB(A) |                        |
|                                                                                                                                                                                  |                                 | Vägrafikbuller          |                        |
| Projektnr<br>10103956                                                                                                                                                            | Uppdragsledare<br>Perry Ohlsson | Beräkningshöjd<br>2,0 m | Värningsplan<br>Plan 1 |
| Handläggare<br>Granskad                                                                                                                                                          |                                 | Bilaga 2:1              |                        |
| Ort Datum<br>Göteborg 2008-08-27                                                                                                                                                 |                                 |                         |                        |



## UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 maj 2010 § 46 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GRÅMUNKEN, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1026 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 8 juni 2010.

Länsstyrelsen har den 17 juni 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 30 juni 2010**.

Byggnadskontoret den 16 juli 2010.

Ann-Britt Thörner

### Sändlista

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun  
Bygglov  
Planavd.  
Stadskontoret, Pia Nilsson  
Stadskontoret, registrator  
Fastighetskontoret, registrator  
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator