

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

KATTEN 18 m.fl



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2025/11

Standardförfarande, KS-2020/00427
Antagen av kommunstyrelsen 2025-04-08

Laga kraft 2025-10-22

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
13	FÖRUTSÄTTNINGAR
25	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
45	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2023-10-24)
- Grundkarta, (2023-09-06)

Övriga handlingar/utredningar:

- Utvecklingsförslag ink. solstudie med situationsplan, sektioner, illustrationer, 2022-10-26 ARKKAS arkitekter
- Vibrationsutredning, 2023-02-24, Efterklang
- Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter
- Fördjupad riskbedömning för detaljplan, 2022-05-23 rev 2024-08-26, WSP Brand och risk
- Trafikbullerutredning, 2022-04-27, WSP Environmental Sverige
- PM geoteknik, 2021-06-02. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2021-01-29. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kulturmiljöutredning 2021-03-09. WSP Byggprojektering Malmö
- Miljöteknisk markundersökning. 2021-05-07. WSP Environmental Sverige
- Översiktlig VA och dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS Konsulter AB

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom uppförande av nya bostäder. Syftet är också att utreda den kulturhistoriska miljön och vid behov säkerhetsställa denna i detaljplanen. Byggnadernas gestaltning ska bland annat spegla områdets industriella historia där utformningsbestämmelser kommer att styra den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

Det stadsliv som utvecklats inom kvarteret de senaste decennierna ska bekräftas i den mån det är möjligt. Detta med hänsyn till platsens läge och påverkan från närliggande järnväg gällande farligt gods, buller och vibrationer som påverkar val av markanvändning och grundläggning. Det är av lokal och regional betydelse att inom området för centrum ta till vara och utveckla urbana kvaliteter som bidrar till ett varierat, tryggt och levande Halmstad.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 2020-09-09 § 149 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att genomföra planprocess för fastigheterna Katten 4, 5 och 18. Området ska enligt uppdraget prövas för bostadsändamål och i viss mån verksamheter.

Ny detaljplan bör enligt planbeskedet kunna antas senast i tredje kvartalet 2023.

Uppdraget har föregåtts av en planutredning framtagen samhällsbyggnadskontoret, daterad 2020-08-20.

Området finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ligger i linje med planens strategier om förtätning i stadens centrala delar. Området är medtaget som objekt i bostadsförsörjningsprogrammet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Katten 18, Katten 4 och Katten 5 belägna mellan Nässjögatan och Bryngelshusgatan, cirka 500 meter öster om Stora torg i Halmstad. I planen ingår även en mindre del av Katten 17 samt delar av Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan som ingår i gatufastigheten Halmstad 6:1.

Markägförhållanden

Fastigheterna Katten 4, 5, 18 och 17 är i privat ägo och fastigheten Halmstad 6:1 som är en allmän gatufastighet ägs av Halmstads kommun.

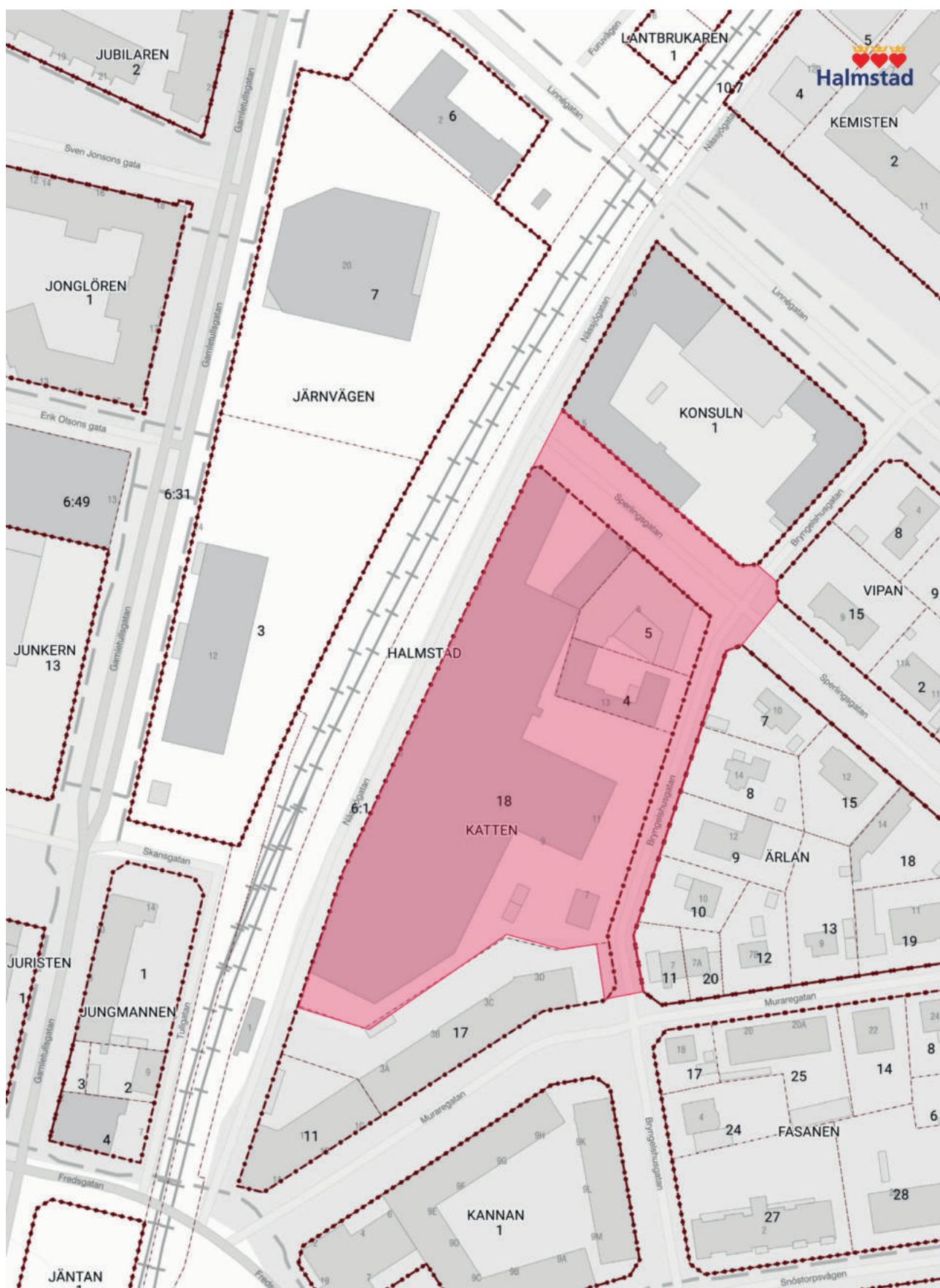


Bild 1: Fastighetskarta med planområde

MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö.

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

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

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

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

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Ny kommunomfattande översiktsplan, Översiktsplan 2050, har antagits av kommunfullmäktige, 2022-03-30. Planförslaget bedöms som förenligt med inriktningarna som redovisas nedan.

- Markanvändning

Område för centrumutveckling som har stor betydelse såväl centralt som regionalt. Urbana kvalitéer tas tillvara och utvecklas genom att variera - för ett blandat centrum, länka - för ett nära centrum och synliggöra - för ett karaktäristiskt centrum.

- Beskrivning

Området för centrum beräknas rymma ungefär 3200 nya bostäder. Inom centrumutvecklingsområdet tillåts en högre och tätare bebyggelse än resten av staden. Bebyggelsen är ofta funktionsblandad och verksamheter som bidrar till ett levande centrum är mycket positivt. Bebyggelse kan tillkomma både på lucktomter och som förtätning. I översiktsplanen har inga nya bostadsområden pekats ut då detta istället kommer att redovisas i FÖP centrum, där hela områdets utveckling kommer att redovisas, se FÖP centrum sida 8.

- Kulturmiljöerna är viktiga värdeskapare

Områden med höga kulturmiljövärden värnas för att bevara och utveckla kommunens identitet.

I kulturhistoriskt värdefulla miljöer såsom riksintresse för kulturmiljövård, kulturmiljöområden och vid klassad bebyggelse i byggnadsinvesteringen, ska en antikvarisk utredning göras inför eller inom detaljplaneprocessen innan förslag på förtätning och ombyggnad tas fram.

Kulturmiljöer av stort värde ska skyddas i detaljplan i samband med planläggning. Bebyggelsens utformning ska förhålla sig till den befintliga kulturmiljön. Utveckling av befintliga byggnader genom ändrad användning tillåts i högre grad än nyexploatering, i synnerhet när det berör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för centrum

I den fördjupade översiktsplanen för centrum, laga kraft 8 juni 2024 är planområdet utpekad som blandad stadsbebyggelse med övervägande delen bostäder (H28), se bild 2. Även offentlig service och mindre kommersiell service kan finnas.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en utveckling i kvarteret förhålla sig till och anpassas efter de kulturhistoriska värden som finns, och kräver en god anpassning till omgivningen i uttryck och skala.

Planområdet ligger även inom ett avstånd av 600 meter (streckad linje) från resecentrum (RC) vilket gör det positivt med ett ökat inslag av kontor och andra arbetsplatser för att öka den centrala stadens dagbefolkning, och utnyttja resecentrum för en ökad arbetspendling

Ny Transportplan

Som underlag till den nya översiktsplanen finns kommunens transportplan. Transportplan mot 2050 antogs av KS den 5 april 2022. Transportplanen ger svar och inriktningar för hur transportsystemet i Halmstad ska utvecklas mot 2050.

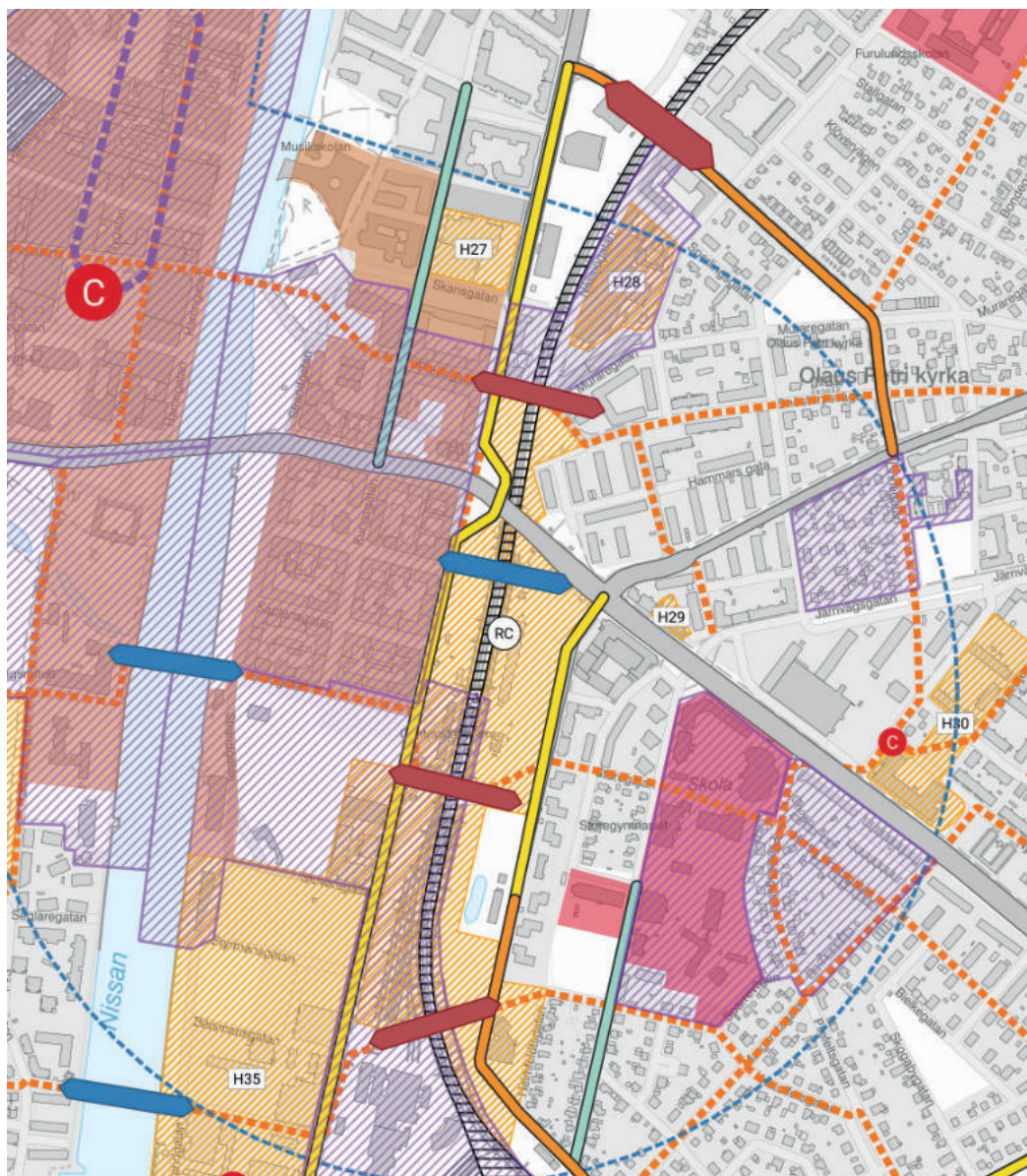


Bild 2: Utdrag från den digitala kartan över FÖP centrum. Aktuellt planområde markerat som område H28. Lila skrafferade område är utpekade kulturmiljö, Röd prick är entré till stadskärnan. Röda pilar är tänkta tunnelpassager och blå pilar tänkta bropassager förbi västkustbanan och Nissan.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Planförslaget finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Kulturmiljöprogrammet

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad.

Ur Kulturmiljöprogrammet -

"I anslutning till järnvägen vid Nässjögatan och Fredsgatan finns den sista kvarvarande delen av det industriområde som tidigare bredde ut sig öster om Nissan. Bebyggelsen består av industribyggnader och hyreshus från sekelskiftet 1900 och framåt. Arkitektoniskt hålls den heterogena bebyggelsen ihop av det röda slottsmöllanteglet som förekommer i alla byggnader. I kvarteret Katten ligger industribebyggelse från olika perioder. Byggnaden i det nordvästra hörnet är äldst, uppförd under 1900-talets första årtionde. Lokalerna användes av Waco maskin-fabrik mellan 1918-1983".

"I området finns även ett par äldre hyreshus i tegel, bland annat det karaktäristiska hörnhuset kallat Strykjärnet i korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan". (utanför planområdet)

Kulturvärden att beakta enligt kulturmiljöprogrammet :

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Den industriella karaktären i kv. Konsuln och Katten.
- Fasader i rött tegel.



Bild 3: Bilder på utpekade kulturmiljöobjekt i och i anslutning till planområdet. Till vänster "Strykjärnet" vid korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan. I mitten, "snickeriverkstan" i kvarteret kattens nordvästra hörn. Till höger Kvarteret konsuln.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller ändring av stadsplan för kvarteret Katten från 1950, 1380K-P242. Inom planområdet medger gällande detaljplan icke störande småindustri. Byggnader inom området får högst uppföras i två våningar. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Angränsande detaljplaner

1. **Norr om planområdet gäller detaljplan för kvarteret Konsuln, 1380K-P813, laga kraft år 1990.** Detaljplanen medger kontor, handel och småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnaden i kvarterets södra och västra del är q-märkt. Byggnaderna får uppföras i tre våningar med högsta byggnadshöjd 11 meter i väst och 10,5 meter i öst. Sperlingssgatan är reglerad med utfartsförbud. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
2. **Söder om planområdet gäller stadsplan för del av kvarteret Katten mfl, 1380K-P320, laga kraft år 1958.** Detaljplanen medger bostäder och där som prövas lämpligt, kontor och handel. Högsta byggnadshöjden är 13 meter med undantag för en del i öst mot Bryngelshusgatan som där högsta byggnadshöjden är 10 meter. Befintliga kulthistoriska väden är inte skyddade i detaljplan. Mot planområdet i söder medges källargarage.
3. **Öster om planområdet gäller stadsplan för områden inom Halmstad, 1380K-P92, laga kraft år 1934.** Detaljplanen medger bostäder i form av fristående hus i upp till två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
4. **Väster om planområdet gäller stadsplan för kvarteret Järnvägen mfl, 1380K-P724, laga kraft år 1983.** Detaljplanen omfattar Nässjögatan och järnvägsområdet. Marken mellan Nässjögatan (allmän gata) och järnvägsområdet (specialområde Tj, järnväg) är byggnadsfritt område och får användas som parkeringyta (spécialområde Tp). Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

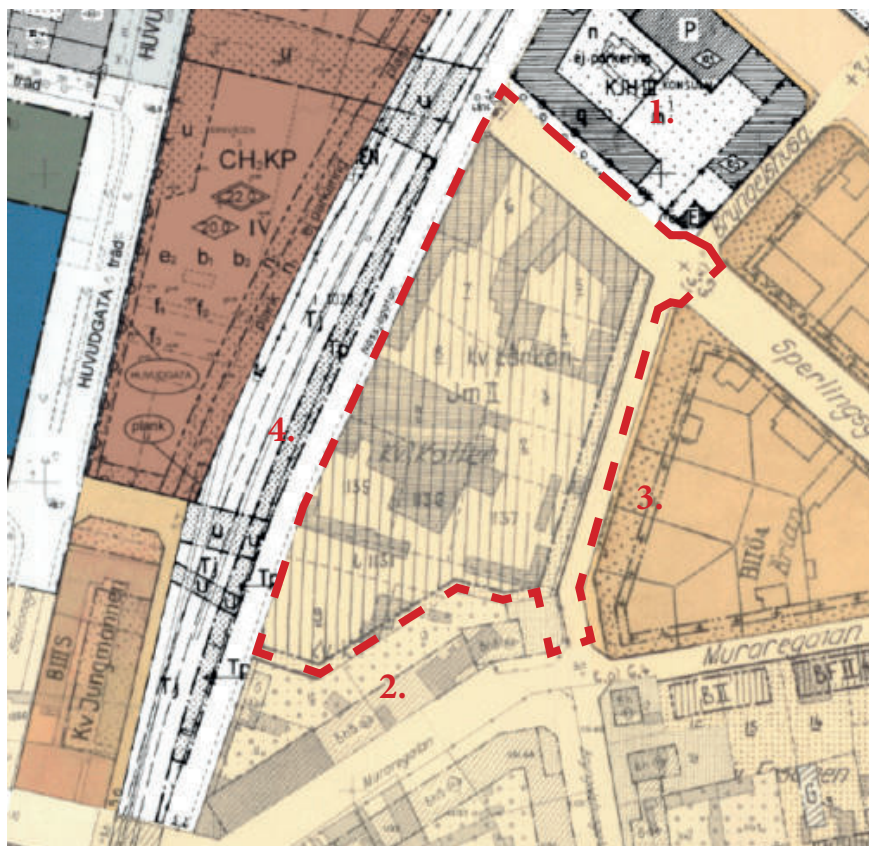


Bild 4: Utdrag ur kommunen planmosaik. Aktuell planområde markerad med streckad röd linje.

PÅGÅENDE UPPDRAG/PROJEKT

Fredsgatan

Planläggning pågår vid järnvägsövergången vid Fredsgatan 80 meter söder om planområdet. Järnvägsövergången vid Fredsgatan är planerad att stängas av för biltrafik och ersättas med en tunnel för gång- och cykeltrafik. Då Fredsgatan är en av huvudgatorna in till stadskärnan kommer en stängning av gatan påverka biltrafikflödena på anslutande gator. Fredsgatan kommer även kompletteras med ny centrumbebyggelse i anslutning till tunneln för att styrka gaturummet.

Stationsstaden

Planläggningen av området kring Fredsgatan är en del av stadsbyggnadsprojektet "Stationsstaden" som innefattar området kring Halmstads resecentrum där kommunen planerar för en omfattande stadsutveckling med blandad bebyggelse för kontor, service, bostäder och nya mötesplatser. Som underlag till detaljplanarbetet har en strukturplan tagits fram som redovisar kommunens mål och intentioner för området, se strukturplan för Stationsstaden, samhällsbyggnadskontoret 2021-07-09.

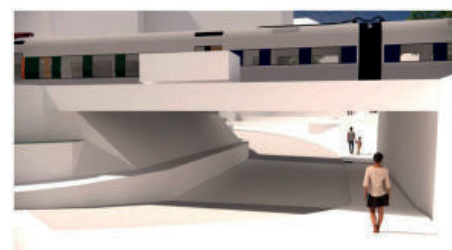


Bild 5: Kartutdrag och bilder från strukturplanen för Stationsstaden som innefattar området runt Halmstad resecentrum. Gul heldragenlinje är avgränsning för strukturplanen. Röd streckad linje visar gångkoppling och gulstreckad visar cykelkoppling.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom påverkansområde för flygplats och väderradar.

Inga internationella miljökonventioner finns utpekade inom planområdet.

Närmaste natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) är Alet som ligger ca 1,2 km från planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka på riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån västkustbanan som är ett utpekat riksintresse för transporter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE OCH PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av en gammal industrifastighet där bland annat maskintillverkningsföretaget Waco sen tidigt 1900-tal bedrivit verksamhet. Enligt fastighetsägaren avvecklades fabriken på 1970-talet.

Bebyggelsen består idag av flera större och mindre sammanhängande byggnadskroppar uppförda i en till två våningar. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958. Bebyggelsen inom planområdet har växt fram över tid och har sedan maskintillverkningen lades ned succesivt omvandlats och innehåller idag en bred blandning av verksamheter. Verksamheterna är väl etablerade och fungerar i många avseenden som en kulturell och social mötesplats i staden.



Bild 6: Ursprunglig fabriksbyggnad från 1920 med fasad mot Nässjögatan. Byggnaden förstördes i en omfattande brand år 1958.

Fastigheten innehåller lokaler för bland annat friskvård, dansstudio, vuxenutbildning, kontor, auktionsbyrå och föreningslokal där bland annat studentföreningen Tre hjärtan håller till i den gamla snickeriverkstaden i fastighetens norra del. Enligt uppgifter har denna lokal tidigare varit en viktig plats för kulturen i Halmstad som musikscen. Framförallt mellan 1995 och 2007 då den kommunala scenen/klubben Diezel drevs i lokalerna.

I norra och östra delen av fastigheten ligger även en bilservice, kontor och konsthall. Verksamheterna är planstridiga men innehar bygglov för ändrad användning i samtliga delar av fastigheten. Byggloven sträcker sig så långt bak som till 1982.

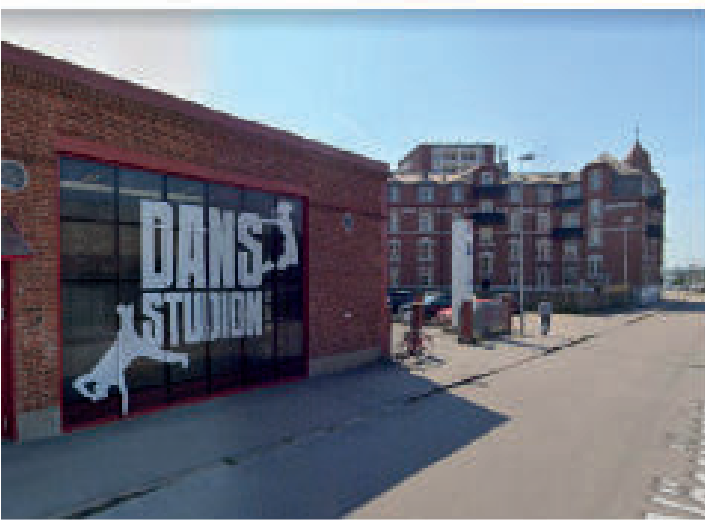


Bild 7: Befintliga byggnader med blandade verksamhetslokaler.

I väst mot Nässjögatan är bebyggelsen placerad med fasad i fastighetsgräns. I öst är placeringen mer varierad med vissa delar av byggnaden långt indragna från gatan. Marken är asfalterad och används i huvudsak som besöks- och personalparkering. I sydöstra delen av området ligger ett mindre solitärt bostadshus.

Omgivande bebyggelse

Planområdet omges i norr och söder av befintlig stadsbebyggelse med förstadskaraktär uppförda i huvudsak tre till fyra våningar med sadeltak, de flesta med inredd vind.

I öst angränsar området till ett mer renodlat bostadsområde bestående av enfamiljshus och villalikande flerbostadshus, i huvudsak uppförd i två våningar. Fasadmaterialet i området är mesta delen tegel eller puts. Äldre och mer tongivande hus är uppförda i tegel.

Högsta huset i området ligger vid järnvägsövergången vid Fredsgatan. Huset är uppförd i tio våningar och är cirka 31 meter högt. Huset syns väl från området och fungerar som landmärke för platsen vid järnvägsövergången med riktning mot stadskärnan.

Kvarteret i norr är planlagd som kontor, handel och småindustri och ligger med ett avstånd på cirka 15 meter från Järnvägen. Kvarteret i söder är planlagd som bostäder och handel och ligger på ett avstånd på 19 meter från järnvägen.

Kulturmiljöer

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad, se sida 9. Byggnad inom fastigheten Katten 18 (snickeriverkstaden) är enligt kommunens byggnadsinventering c-klassad vilket innebär miljöskapande och byggnadsmässigt värdefull. Byggnaderna inom fastigheterna Katten 4 och 5 är inte klassificerade men är av äldre karaktär och ingår i den kulturhistoriska miljön.

Enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöutredning genomförts av området för att avgöra hur stor del av fastigheterna som kan utvecklas med ny bebyggelse samt vilka delar och värden som bör bevaras och säkerställas i detaljplan.

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av utredningens inventering och slutsatser. För djupare historisk beskrivning och inventering av området se WSP, 2021-03-09.

Inventering och analys

Katten 18 består av ett flertal olika byggnadskroppar av varierad ålder. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958.

I kommunens bebyggelseinventeringen är två byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i klass C. Den i hörnet av Nässjögatan och Sperlingsgatan är från 1914 och kvarterets äldsta industribyggnad. Den är ursprungligen uppförd som snickeriverkstad för Anderson & Hansson. Det är en industribyggnad typisk för sin tid i rött tegel med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad.

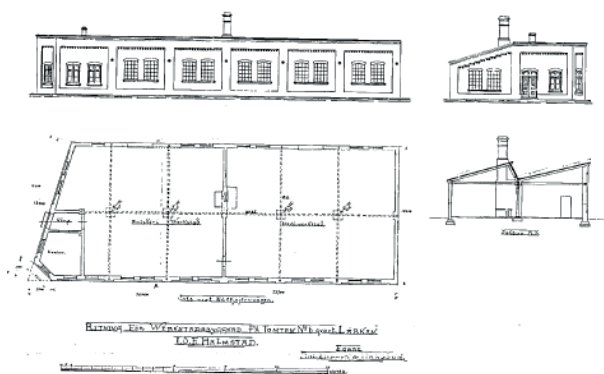


Bild 8: Snickeriverkstanen Andersson & Hansson år 1914, ursprungligt utförande (1920) med fasad och planritningar.

Den andra byggnaden som är utpekad i bebyggelseinventeringen är vaktmästarbostaden i kvarterets sydöstra del. Denna är uppförd 1951 och har förändrats sedan inventeringstillfället 2006. Fönstren är utskiftade liksom entrédörren och det tidstypiska skärmtaket är borttaget. Byggnaden har därmed förlorat en väsentlig del av sina kulturhistoriska värden.

De olika byggnadskropparna, se bild 9, som tillsammans utgör den större fabriksbyggnaden inom Katten 18 har fasader i rött tegel med vissa inslag av dekorativ murning som takfotslistor och



Bild 9: Ortofoto (2019) med de olika byggnadskropparna och deras tillkomst markerade. Källa: Eniro, bearbetning WSP.

rullskift. En del av fönstren är i trä och ursprungliga från 1950-talet. Huvudentrén markeras av ett uppstickande torn i tre våningar. De interiöra värdena är få och utgörs av en trappa i terrazzo med smidesräcke. I övrigt präglas interiörerna av sentida ombyggnader och ändringar.

Utöver dessa fabriksbyggnader från 1950- och 1960-talen finns två nyare byggnadskroppar. I fastighetens norra del mitt emot det f.d. snickeriet finns en verkstadsbyggnad som är uppförd 1980 och ombyggd 2001. I fastighetens sydligaste del finns en byggnad som i allt väsentligt är från 2004. Dessa har ringa kulturhistoriskt värde men intressant är att de med sitt utförande i rött tegel är anpassade till den äldre bebyggelsen.

Katten 4 var ursprungligen ett kafferosteri uppfört 1935 som sedan blev mekanisk verkstad och från 1987 konstgalleri. Fönster och entrédörr är förändrade sedan uppförandet och i taket är inlagt takfallsfönster. Byggnadens kulturhistoriska värde finns endast kvar i tegelfasaderna.

Katten 5 var ursprungligen ett bageri, Alex Bröd, uppfört 1934. Idag innehåller byggnaden en biltvätt och lokaler för en rivningsfirma. Fasaderna är i rött tegel med rullskift över fönstren. Samtliga fönster och dörrar är utskiftade mot aluminiumpartier. Byggnadens kulturhistoriska värden finns endast kvar i tegelfasaderna.

Samlad kulturhistorisk värdering

Mot Nässjögatan har industrietableringar från 1914 och framåt skapat en sammanhängande tegelfasad med stark industriell karaktär. Här kan Östra Förstadens industriella historia tydligt upplevas. Även mot Sperlingsgatan är bebyggelsen relativt sluten och med relativt stark industriell prägel. Mot Bryngelshusgatan är kvarteret upplöst i relativt små byggnadskroppar med stora luckor emellan. Byggnaderna i sig är inte särskilt välbevarade och har ingen tydlig karaktär. Det är en splittrad miljö som är svår att avläsa. Slutligen mot söder så har kvarteret delats av och här finns två flerbostadshus som är välbevarade men med stor skillnad i ålder. Den ändrade kvartersformen, användningen och åldersspridningen gör det svårt att förstå dessa byggnader i förhållande till Östra förstadens rutnätsplan eller Kv. Kattens industriella prägel. Jämfört med vad som framkommit i kommunens kulturmiljöprogram, och bebyggelseinventeringar har inga nya kulturvärden påträffats, däremot så har en av byggnaderna, den f.d. vaktmästarbostaden, förlorat väsentliga delar av sina kulturhistoriska värden. Sammantaget är det den industriella karaktären i kv. Katten så som den framträder mot Nässjögatan som är bevarandevärd.

Byggnadsteknisk utredning

I samband med kulturmiljöutredningen (WSP 2021-03-09) genomfördes även en byggnadsteknisk utredning för att avgöra om en påbyggnad av befintliga byggnader är möjlig. Den byggnadstekniska utredningen inventerade bärande stommar till byggnaderna samt till viss del byggteknik för att bedöma möjligheten till påbyggnad av befintlig stomme. Inga statiska beräkningar utfördes.

Utredningen visar på stora svårigheter att kunna genomföra en påbyggnad på befintliga byggnader. Detta med avseende på de laster som följer av en påbyggnad, både horisontella och vertikala. Bland annat kan inte befintligt lättbetongtak belastas ytterligare utan förutsätter en ny golvkonstruktion fristående från nuvarande konstruktion. I det fall att denna behöver ske i nära anslutning till källare kan ökat tryck skapas på befintliga väggar som i sin tur behöver hanteras.

Sammantaget innebär detta att en rivning bedöms motiverad. Med en ny konstruktion kan även andra aspekter tillgodoses, såsom en grundläggning som även hanterar risk för vibrationer från järnväg,

nödvändiga säkerhetshöjande åtgärder knutna till farligt gods på järnväg liksom omhändertagande av befintliga skyddsrum och att optimera ett underjordiskt källarutrymme. Detta utöver att nya krav på dimensionerande laster enklare går att tillgodose.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Som underlag till planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts, WSP 21-06-02. Utredningen konstaterar en svag marklutning från nordost ner mot söder med en markhöjd på +6,8 meter till +5,8 m.ö.h. Marken är ohomogent utfyllt med en mäktighet på 0,3 till 0,6m. Under utfyllnaden återfinns sand, lera, silt, torv och gyttja. Vid undersökningen har fast botten, berg inte påträffats men kan enligt SGU's jorddjupskarta ligga på ett djup 20-50m.

Grundvattenytan har vid utredningens upprättande uppmätts mellan 1,6 meter till 2,2 meter under markytan. Jordens sammansättning och grundvattennivån utgör svårigheter med lokal infiltration av dagvatten.

Några radonmätningar inom planområdet har inte genomförts.

Rekommendationer

Massor kommer behövas bytas ut inför grundläggning.

Högre hus än fem våningar med källare rekommenderas att grundförstärkas. Väljs grundförstärkning med pålning måste massundanträngning, vibrationer och buller beaktas under installationstiden.

Buller och vibrationer kommer även uppstå vid spontning. För sådana byggaktiviteter krävs att ett kontrollprogram mot omgivningspåverkan upprättas. Kontrollprogrammet ska även beakta närliggande byggnader och omgivande ledningar i gator.

Vad gäller vibrationer rekommenderas det att en särskild utredning utförs kopplat till grundläggningens utformning och vibrationer från järnvägen. En styv källargrundläggning är i detta avseende fördelaktig.

Fyra våningar utan källare eller mer än fem våningar med källare kräver fördjupade analyser av byggnadernas laster, stomsystem, lastfördelning för att medge en säkrare analys av acceptabla sättningsdifferenser. Dessa analyser kan medföra att differenssättningarna blir för stora och att byggnaden behöver grundförstärkas.

Naturmiljö

Området innehåller inga kända intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter. Längs med Sperlingsgatan finns en dubbelradig träd allé av arten Sorbus aria, vitoxel. Trädallén omfattas av det generella biotopskyddet. Trädallén är på sina ställen ofullständig och enkelsidig, särskilt i höjd med planområdet där det på ena sidan endast kvarstår två av sju träd på gatans södra

sida. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Då träden närmast kvarteret kan komma att påverkas av exploateringen av området så har en trädinventering genomförts. Inventeringen omfattade hela trädallén och genomfördes i mars 2023 av Acre Skogstjänst AB.

Vattenområden och strandskydd

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

Samhällsservice, parker och torg

Samhällsservice finns nära till hands då planområdet ligger centralt i anslutning till stadskärnan, cirka 500 meter öster om Stora torg. Närmsta större park med möjligheter för rekreation och aktiviteter ligger i gamle tull cirka 130 meter norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omgärdas av befintligt gatunät utformat för blandtrafik. Närmsta cykelvägar finns längs med Linnégatan och Fredsgatan. Området ligger nära stadskärnan och nås till fots eller med cykel via passage förbi järnvägen vid Fredsgatan i söder och Linnégatan i norr. Fredsgatan är ett utpekat supercykelstråk och utgör en viktig port in till stadskärnan österifrån med ett högt flöde av fotgängare och cykeltrafik.



Bild 10: Ortofoto med gatunät, cykelnät och järnväg utritat

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 250 meter norr om Halmstad resecentrum där regionbussterminalen och det centrala hållplatsläget för stadsbussarna idag ligger. Cirka 500 meter söder om planområdet vid Stationsgatan ligger själva järnvägsstationen där också nuvarande anslutning till perrongerna finns. Halmstad resecentrum är under utveckling i syfte att öka anläggningens kapacitet och integrera stationsområdet bättre i staden med fler passager och perronganlutningar, *se pågående projekt och uppdrag sida 11*.

Biltrafik och gator

Området kan nås från gator i samtliga väderstreck via huvudgatorna Linnégatan, Snöstorpsvägen och Fredsgatan. Gatunätet runt planområdet har variation i standard och funktion som begränsar kapaciteten. Bryngelshusgatan som löper längs med områdets östra sida och ansluter till Linnégatan i norr är idag inte utformad för att ta emot några större trafikmängder. Även Sperlingsgatan, Muraregatan och Ljunggatan är smala gator med en stor mängd kantstensparkering, som kommer att påverkas av en högre trafikbelastning.

Nässjögatan är en bredare gata med tvärställd parkering som löper utmed järnvägen men här kommer anslutningarna från Fredsgatan och Linnegatan att påverkas av planerade planskilda korsningar.

Trafikmätningar anger flöden av vardagsdygnstrafik (VDT) till en förväntad nivå i området. Fredsgatan ca 2900 fordon, Linnégatan ca 2800 fordon och Snöstorpsvägen ca 1000 fordon. Övriga vägar i området ligger på lägre nivåer och har ett starkt samband till kvarterets olika målpunkter. Järnvägs korsningarna vid Fredsgatan och Linnégatan planeras på sikt att byggas om. Vid Linnégatan planeras det för en tunnel i fullhöjd för motortrafik, gång- och cykel. Vid Fredsgatan planeras det endast för en gång- och cykeltunnel och att Fredsgatan stängs av helt för motortrafik. Detta påverkar gatunätet och kommer innebära en omfördelning av biltrafiken i området.

Cykel- och bilparkering

Parkering för cyklar och även elsparkcyklar behöver förbättras i området. Utmed Nässjögatan finns utrymme som tidigare varit aktuellt för fler cykelparkeringar.

Större allmänna ytor för bilparkering nära planområdet finns idag vid Fredsgatan samt längs med Nässjögatan. Övriga gator i området har kantstensparkering.

Personal- och viss besöksparkering finns inom fastigheterna, framförallt på östra sidan med angöring från Bryngelshusgatan där även möjlighet för inlastning till verksamheterna finns. Inlastning kan även ske vid Nässjögatans södra del och vid Sperlingsgatan.

Halmstads parkeringsnorm

Planförslaget ska uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm för Halmstad kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13. Parkeringsnormen är indelad i tre olika zoner och omfattar både bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i de centrala delarna av Halmstad och ingår därför i zonområde 1.

Cykelparkeringens läge bör prioriteras framför bilparkeringen och anordnas så nära målpunkten

som möjligt. Cykelparkering ska vara trygg och säker, vägen mellan parkering och målpunkt ska vara bra belyst och ha god sikt. Utgångspunkten för cykelparkering vid verksamheter är att denna skall vara generöst tilltagen och attraktiv, för att främja användandet av cykel. Antalet cykelparkeringsplatser behöver anpassas efter varje verksamhet eftersom verksamheter varierar framför allt i antalet besökare.

Mellan 2 till 3 procent av samtliga bilplatser, dock minst en, ska enligt Halmstad kommuns p-norm anpassas för funktionshindrade med särskilt parkeringstillstånd. Bilplatserna ska vara tillgängliga enligt gällande boverkets byggregler (BBR). Förflyttning från bil till den aktuella målpunkten ska ske utan onödiga omvägar och utan att hindras av kantstenar, trappsteg eller liknande. Minst en angoringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

För studentbostäder och andra småbostäder där bilinnehavet generellt är lägre, kan ett något lägre parkeringstal vara motiverat.

Reducering av bilparkeringsplatser möjliggör för exploatören/fastighetsägaren att göra avsteg från parkeringsnormen genom att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser. Exempel på sådana åtgärder kan vara bilpool och/eller samnyttjande av parkeringsplatser. Avsteg från parkeringsnormen för bilparkering kräver alltid en särskild redovisning som visar åtgärder och incitament för ett boende och verksamheter med minskat bilberoende på kort och lång sikt.

För mer information och parkeringstal se *Parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13, §139*

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Vatten

Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Nissans status negativt. Planförslaget innebär snarare en förbättring då områdets användning ändras från industri till bostadsändamål vilket betyder lägre hårdgörandegrad som leder till minskad vattenavrinning och en avrinning med mindre

föroreningsinnehåll. Som en fördröjningsåtgärds föreslås bland annat lågdelen mot Nässjögatan också förses med vegetationsbeklätt tak.

Buller

Planförslaget innebär en ökad mängd biltrafik till och från planområdet, *se planförslag trafikallsträng sida 35*. Trafiken förväntas fördela sig i gatunätet och bedöms inte påverka bullernivåerna i området i någon större omfattning.

Planförslaget påverkas negativt av buller från västkustbanan som ligger cirka 20 meter från planområdet. En översiktlig bullerutredning har genomförts. Bulleråtgärder för att säkra markens lämpligheten avseende bostäder enligt gällande riktvärden ska regleras i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 39-42.

Luft

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö.

Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Detta beror på en kombination av den höga trafikmängden och hur gaturummet är utformat (stängt gaturum med höga fasader som ger dålig ventilation). Mätningarna under 2020 och flera år tillbaka i tiden visar att miljö kvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Halterna för kvävedioxid ligger också under miljömålet för frisk luft men strax över miljömålet sett till PM10.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. Avståndet mellan spårmittpunkt och fastighetsgräns är 21,5 meter förutom en kortare sträcka i norr framför ”snickeriverkstan” som ligger som närmast 18 meter från spårmittpunkt.

Enligt Länsstyrelsens rapport ”Riskanalys för farligt gods i Hallands län” är det rekommenderade avståndet (basavstånd) mellan bebyggelse inom tätort (bostäder, affärsverksamhet, service, handel) och transportleder för farligt gods 80 meter, se tabell nedan.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Detta avstånd gäller förutsatt att vissa baskrav är uppfyllda men utan att några särskilda åtgärder behöver tas. Om specifika åtgärder för att minska riskpåverkan tas, kan avståndet reduceras till 30 meter. För kontor är det rekommenderade basavståndet och reducerade avståndet 50 respektive 20 meter. Om det under särskilda omständigheter finns behov att frångå dessa avstånd bör en särskild riskanalys upprättas.

Länsstyrelsen Hallands Län understryker att om man önskar göra avsteg från riktlinjerna avseende avstånd till bebyggelse är det, inom vissa gränser, möjligt att genom olika kompenserande åtgärder bibehålla en god säkerhetsnivå (Länsstyrelsen Hallands Län, 2011, s. A.6). Lokala förhållanden ska vid avvikelser från Länsstyrelsen Hallands riktlinjer beaktas.

En riskutredning, WSP 2022-05-23 rev 2024-08-26, har tagits fram för att studera och beräkna risken samt ge förslag på åtgärder, se sida 36-39

Förorenad mark

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en "Miljöteknisk markundersökning" utförd av WSP, 2021-05-07.

I yttlig jord finns låga halter av PAH över riktvärde för planerad markanvändning vilket behöver beaktas vid markarbeten såsom masshantering i samband med ledningsdragning osv. Något som också bör beaktas vid eventuell masshantering är att det finns halter av metaller över riktvärde för MRR (mindre än ringa risk) vilket innebär att massorna inte kan användas helt fritt.

I grundvatten har inga föroreningar påvisats som tyder på att det finns någon betydande förorening i grundvatten inom undersökningsområdet som innebär någon risk varken för nuvarande eller planerad markanvändning KM (känslig markanvändning).

Ursprung till påvisade förhöjda halten av PAH i grundvattnet inom området vid 20W01 är utifrån undersökningsresultatet ej klarlagt. Kan eventuellt härstamma från en lokal förorening i jord.

I byggnad 13, i källarplan (Katten 4) har halter av etaner påvisats i sådana halter att det kan utgöra en hälsorisk för människor som vistas i dessa lokaler.

De höga halterna av etaner (DCA) som påvisats i inomhusluften i byggnaden härrör högst sannolikt från förorening som finns i byggmaterialet och troligtvis även i porluft inunder betonggolvet. Påvisade halter antas inte härstamma från någon mer omfattande förorening då inga halter påvisats i vare sig jord eller grundvatten nedströms byggnaden. Vid en exploatering behöver dock en uppföljning av påvisad förorening göras.

Påvisade halter av etaner i övriga byggnader härstammar sannolikt från en residual förorening i porluft som finns under byggnaderna. Men halterna i övriga byggnader, förutom byggnad 13, bedöms mycket låga och bör inte utgöra någon risk för människors hälsa med avseende på ånginträngning i inomhusluft även vid en förändring av markanvändningen till KM.

Sammanfattningsvis tyder undersökningsresultaten på att det inte finns några betydande föroreningar inom undersökningsområdet i sin helhet med Kvarteret Katten undantag av byggnad 13. Föroreningar som påvisats i porluft och inomhusluft har troligtvis sitt ursprung i den historiska verksamheten men det kan inte uteslutas att vissa påvisade halter bland annat bensen i inomhusluft utgörs av

bakgrundshalter då de ligger i nivå med förväntade halter i inomhusluft i urban miljö.

Luftföroreningar

Ingen risk för luftföroreningar bedöms föreligga i området, se miljö kvalitetsnorm för luft, sida 21.

Översvämningsrisk

Avrinning från området sker väster om utredningsområdet längs med Nässjögatan i sydlig riktning. Någon översvämningsrisk bedöms inte föreligga i området.

Buller och vibrationer

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator.

Enligt miljöförordning (2015:216, 3§) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Om angiven ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dbA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dbA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad. Om den maximala ljudnivån om 70 dbA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas mer än 10 dbA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

En översiktlig bullerberäkning för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 39-42.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

För att klara elförsörjning för det nya området behöver en ny transformatorstation byggas.

Dricks- och spillvatten

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

Brandposter

Befintliga brandposter i Nässjögatan och Sperlingsgatan har kapacitet om 20 l/s. Inga brandposter finns längs Muraregatan eller Bryngelshusgatan.

Dagvatten

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är dimensionerat för befintliga fastigheter och dess bebyggelse med tillhörande befintliga dagvattenserviser. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts. Se vidare under planförslag dagvatten på sida 44.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Det är av stor vikt att all hantering av avfall minimerar påverkan på allmän plats, gata och kantstensparkering.

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024–2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

Idag kantas fastigheten av parkeringsplatser och det finns inga möjliga stoppställen för renhållningsfordon. Se vidare under planförslag avfallshantering på sida 44.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Planförslaget innebär en utveckling av kvarteret med nya bostäder och likt idag, en blandning av olika verksamheter i bottenplan mot Nässjögatan. Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets historia samtidigt som planförslaget tar hänsyn till omgivande kvarter och stadsbild.

Planområdet påverkas av närheten till järnvägen och förutsätter beroende på avstånd, att buller- och säkerhetshöjande åtgärder i byggnaderna genomförs för att bullerstörningar och olycksrisker förknippade med bebyggelse nära järnväg ska minimeras.

Totalt sett medger planförslaget cirka 19 500 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder samt cirka 2150 kvm BTA verksamhetslokaler mot Nässjögatan. Beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer att se ut motsvarar detta ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området.

Parkering för kvarteret hanteras genom källargarage med en upp- och nedfart från Sperlingsgatan.



Bild 11: Föreslagen exploatering. Vy från nordöst Illustration ARKKAS arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet är utpekad som särskild kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. Enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. För kulturhistorisk beskrivning och sammanvägd värdering se sida 14-16.

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud (q och r)

Snickeriverkstaden som är områdets äldsta byggnad föreslås att bevaras och skyddas i detaljplan ge-

nom skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud (r). Detta skyddar byggnaden och säkerhetsställer att dess kulturhistoriska karaktär bibehålls. Vid brand eller annat som förorsakar förstörelse av byggnad får ny byggnad motsvarande nuvarande volym och utformning uppföras. Byggnaden är enligt genomförd kulturmiljöutredning WSP 21-03-09, tidstypisk med fasad i rött tegel och sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad. Vid eventuell förändring av byggnad ska ursprungligt utförande och material vara vägledande och om möjligt återställas.

Övrig hänsyn

Förutom snickeriverkstaden, bedöms byggnaderna i området inte besitta några höga kulturhistoriska värden som enskilda byggnader. Byggnaderna mot Nässjögatan är med sin industriella karaktär miljöskapande som bedöms kunna överföras vid en nybyggnation.

Den industriella karaktären mot Nässjögatan bibehålls med en lägre verksamhetsdel i en våning med överhög sarg som följer kvarterets ursprungliga kontur och skala. I övriga delar av kvarteret beaktas kulturmiljön genom att byggnaderna ges en industriell prägel och anpassas i skala och volym så byggnaderna harmoniserar med omgivande kulturhistoriska bebyggelse och kvarter, se vidare under utformning, *se vidare under utformning på sida 29*.



Bild 12: Befintlig snickeriverkstad med fasad och byggnadsdetaljer.



Bild 13: Snickeriverkstaden tillsammans med föreslagen exploatering. Vy från nordväst Nässjögatan-Sperlingsgatan. Illustration ARKKAS arkitekter.



Bild 14: Föreslagen exploatering. Vy från väst Nässjögatan. Illustration ARKKAS arkitekter.

Vaktmästarbostaden vid Bryngelshusgatan har enligt den kulturhistoriska utredningen förlorat en väsentlig del av sitt kulturhistoriska värde och föreslås inte att bevaras för att lämna plats till nya bostäder i området.

Markanvändning (kvartersmark B, C₁, C₂, s₁ och s₂)

Med bostadsändamål (B) avses för planområdet olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Förutom bostäder medges centrumändamål (C₁) i bostadshusens första och andra våningsplan (s₁) vilket möjliggör en inriktning åt närservice/handel motiverad av platsens centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Användningen speglar delvis också fastighetens nuvarande användning som idag innehåller flera olika typer av utåtriktade verksamheter som bidrar till liv och rörelse i stadens centrala delar.

I det nordvästra hörnet vid korsningen Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan ska möjlighet för verksamhetslokaler säkras i husets bottenvåning (s₂). Detta för att ta tillvara på potentialen i läget mot Sperlingsgatan som kommer utgöra huvudvägen in till området. Bottenvåningens rumshöjd får därför inte understiga 3 meter på lokal mot korsningen Bryngelshusgatan/Sperlingsgatan. Rumshöjden gäller mellan bottenplatta eller bjälklag ovan källare och närmsta ovanliggande bjälklag.

Närheten till järnvägen innebär en del begränsningar för hur byggnaderna närmast järnvägen får användas, se vidare under risk på sidan 36-38. På ett avstånd på mellan 20 -30 meter till järnvägen dvs i lågdelen mot Nässjögatan begränsas därför byggnadernas användning. Detta genom en specificering av centrum (C₂) till "kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal" likt nuvarande användning.

Inom kontor tillåts kontorsverksamhet samt vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus för lek och utevistelse som tex språk- eller körskola. Med träningslokal avses gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet. Med studioverksamhet menas arbetslokal eller studielokal för utövande av tex musik, konst, dans, eller hantverk som kan ske i föreningsform eller kopplat till vuxenutbildning. Med lokal för föreningsverksamhet menas lokaler för föreningar där medlemmar är bekanta med platsen och lokalens förutsättningar. Gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet

är också likt föreningar exempel på medlemsbaserade verksamheter.

Centrumändamålet (C_2) utesluter handel varför nuvarande auktionskammare inte bedöms kunna fortsätta sin verksamhet på platsen.

Omfattning (e_1 och e_2)

Exploateringsgraden ovan mark regleras inte för huvudbyggnader inom planområdet. Omfattningen begränsas istället genom prick- och korsmark, nockhöjd samt genom olika utformningsbestämmelser som bland annat reglerar byggnadernas takvinkel och fasadhöjd, se vidare under höjd och takutformning på sidan 31. Utnyttjandegraden för komplementbyggnader inom korsmark regleras med hjälp av största byggnadsarea.

Placering (* , p_2 , p_3 , b_5 och b_6)

Byggnaderna placeras utifrån en halvsluten kvartersstruktur med innergårdar och byggnader placerade i fastighetsgräns utmed omgivande gator. Mot järnvägspåren placeras lamellhus med varierad höjd som bildar en ny kontur in mot stan i väst samtidigt som husen skapar en skyddande fasad för kvarteret bakom. Den södra delen kopplas loss från kvarteret och utformas som ett punkthus med en större verksamhetsvåning i markplan.

Två nya genomgående passager föreslås på kvartersmark i planområdet mellan Bryngelshusgatan och Nässjögatan som skapar inblickar och bryter upp kvarteret i mindre delar. Passagerna säkerställs med prickmark.

Innergårdarnas läge och omfattning säkerhetsställs med prick- och korsmark. Placeringen av byggnaderna i lågdelen mot Nässjögatan (planerade att rivas och byggas upp igen) regleras så att nuvarande placering i fastighetsgräns bibehålls.



Bild 15: Illustrationskarta med befintliga och nya byggnader markerade. Illustration ARKKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 23-08-30)



Bild 16: Föreslagen exploatering. Vy från öst av föreslagen passage vid Bryngelshusgatan. Illustration ARKKAS arkitekter.

För undvika att entrédörrar öppnas ut i gatan ska entrépartier mot anslutande gata placeras minst 1,2 meter från fastighetsgräns. Med hänsyn till gatubilden får eventuella loftgångar inte placeras mot gatan.

Som en riskreducerande åtgärd ska samtliga byggnader inom ett avstånd på 50 meter från järnvägen kunna utrymmas via en entré som ska placeras bort från järnvägen och luftintag placeras på taket vända bort från järnvägen, se planförslag risk på sidan 37.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Utformning

Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets industriella historia samtidigt som planförslaget beaktar omgivande kvarter, gaturum och stadsbild.

Arkitektoniska principer och material (f_1 och f_2)

Utbyggnader, ombyggnader och förändringar över tid skapar en brokighet som blivit en del av den tidigare bebyggelsens industriella karaktär. Som en anspelning till industriverksamheternas årsringar och tillkommande byggnader kan den nya bebyggelsen varieras i material, fönstersättning och volym inom ett kvarter, men ändå ha en sammanhållen materialitet inom samma byggnadsvolym. Det är intressant både att återanvända material från området, att välja material som åldras med värdighet och att använda material med stark identitet.

Exempel på andra karaktäristiska gestaltungsprinciper är:

- *Repetitiv fönstersättning tillsammans med en varierad detaljering av omfattningar, fönster och fasadmaterial för olika våningsplan.*
- *Fönster med spröjs och fasaddetaljer av stål/metall i mörka kulörer.*
- *Intryck av höga våningsplan med generösa öppningar.*

Med hänsyn till kulturmiljön ska tongivande fasadmaterial dvs minst hälften, som inte vetter mot kvarterets innergårdar, vara i rött tegel. Annat fasadtegel i jordnära, brända kulörer samt inslag i fasaden av annan sten, betong, puts och plåtmaterial får finnas.

Framträdande delar eller byggnader inom kvarteret kan lyftas fram och få en mer särpräglad utformning som blir tongivande för den industriella karaktären i kvarteret som helhet. Det kan exempelvis gälla bottenvåningen eller den byggnadsvolym som utgör hörnet i kvarteret. I dessa delar kan robusta material såsom tegel, corten eller skiffer användas. Övriga delar av kvarteren kan tillåtas ha en större spridning i val av material och detaljering. Särskilt de två innergårdarna som inte på samma sätt ligger i fokus.

De låga delarna mot Nässjögatan är de nya byggnadsvolymer som med sin utbredning och höjd särskilt knyter an till de tidigare industribyggnaderna. Fasader i dessa delar ska utformas i rött tegel med partier av mönstermurning eller spröjsade glaspartier.



Bild 17: Inspirationsbilder med lämpligt fasadmaterial och färgskalor utifrån en industriell framtoning.

Taken i den tidigare industribebyggelsen uppvisar en stor variation och har även ändrats över tid. Den nya bebyggelsen kan liksom den tidigare utformas med en blandning av olika taktyper som exempelvis platta tak och sadeltak.

Byggnadernas höjder och takutformning (h_1 , h_2 , f_3 , f_4 , f_5 och f_7)

Inom området medges endast flerbostadshus med möjlighet för centrumverksamheter i de två nedre våningsplanen.

Högsta tillåtna höjd på byggnaderna anges generellt som nockhöjd med undantag från gavellängorna vid Sperlingsgatan och mot Bryngelshusgatan (regleras med fasadhöjd samt högsta och lägsta takvinkel). Nockhöjden varierar mellan 14-21 meter med en viss nedtrappning mot Sperlingsgatan och Bryngelshusgatan. Angivna höjder utgår från en generell våningshöjd på 3 meter för att möjliggöra för en bjälklagskonstruktion i trä. Husen är tänkt att vara mellan 4-5 våningar mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan och 5-6 våningar mot Nässjögatan med en förhöjd bottenvåning på cirka 1 meter.

Fasadhöjden är avståndet från skärningslinjen i fasadplan och takplan till marknivå. Om inget annat anges ska fasadhöjden beräknas längs med samtliga fasadliv. Marknivå för fasadhöjd samt nockhöjd ska mätas utifrån en medelmarknivå längs med fasadliv vid närmastliggande gata. Denna beräkningspunkt ska även gälla för fasader och byggnader inne i kvarteret. Se bild 18.

I södra änden av kvarteret mot Nässjögatan föreslås en något högre byggnad på 29 meter i nockhöjd. Bygganden ska utföras med ett sluttande tak med lutning mot Nässjögatan. Detta kan förslagsvis göras genom ett sadeltak eller ett pulpettak där den bakre sidan i skydd av taket, kan utnyttjas som en gemensam uteplats. Fasadhöjden på byggnaden får inte överstiga 26 meter. Detta medger, beroende på bjälklagshöjd, en byggnation på mellan 8-9 våningar. Detta är något lägre än bostadshuset vid Fredsgatan som är 10 våningar med en nock och fasadhöjd på 31 respektive 29 meter.

Lågdelen mot Nässjögatan får vara som högst 7 meter i nockhöjd. Fasadhöjden mot gatan får inte understiga 5 meter. Byggs lågdelen med lägre rumshöjd kan denna fasadhöjd uppnås genom en förhöjd fasadsarg.

Samtliga byggnader med platt tak ska utföras vegetationsbekladda. Detta fördröjer dagvattnet och minskar hårdgörningsgraden i området samtidigt som det ger positiva effekter för boendemiljön med gröna utblickar från lägenheterna.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom kvarteret regleras till 4,5 meter.

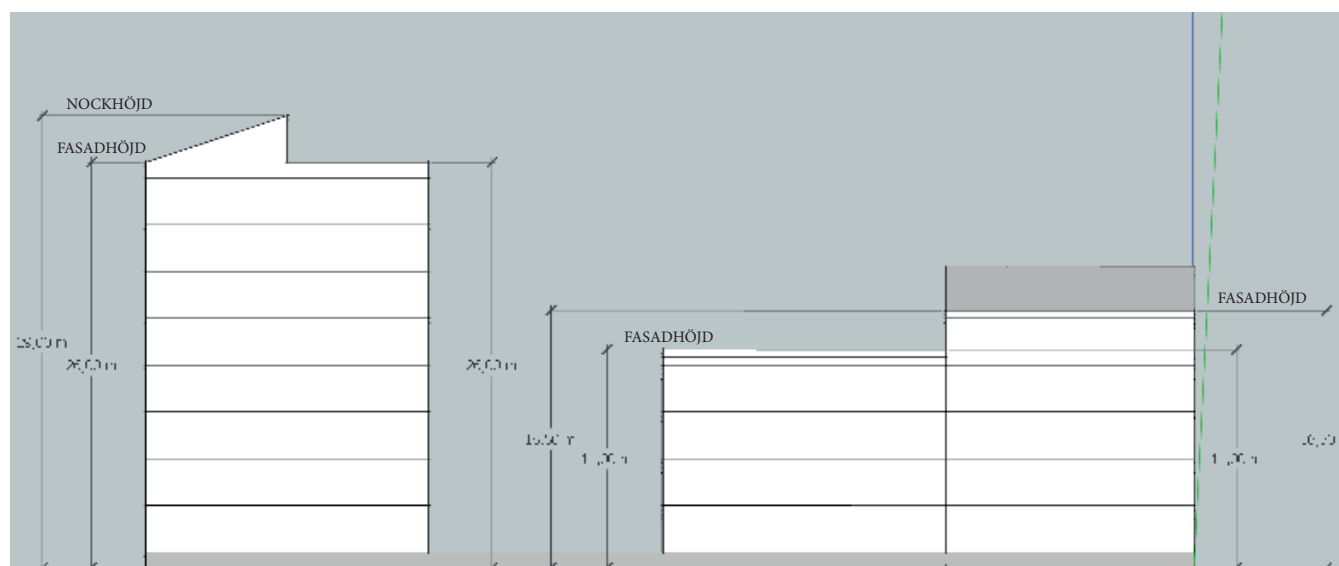


Bild 18: Mätning av fasadhöjden.

Skuggning

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sida illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 12:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 15:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 17:00



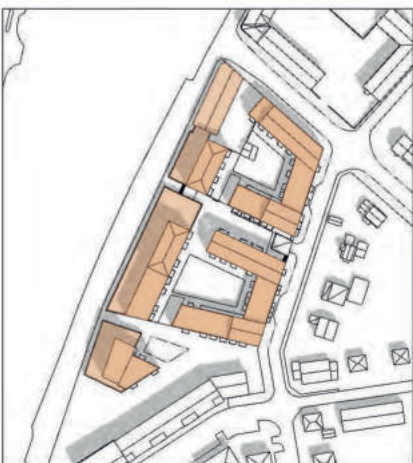
Höstdagjämning 2022-09-23, kl 12:00



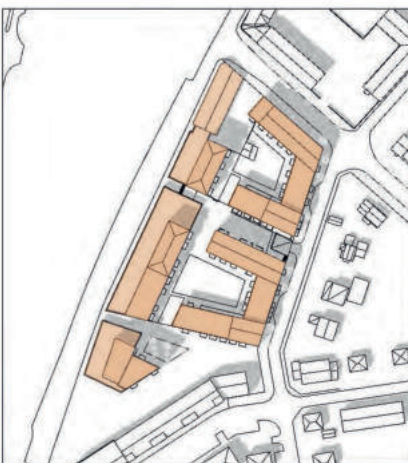
Höstdagjämning 2022-09-23, kl 15:00



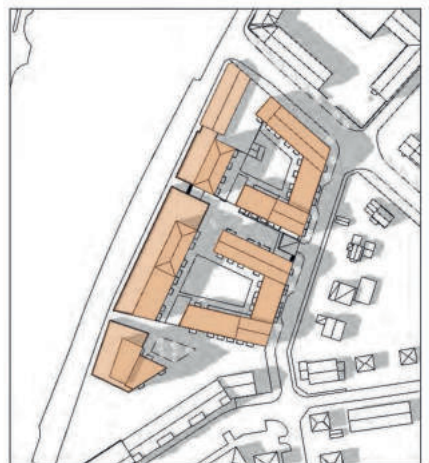
Höstdagjämning 2022-09-23, kl 17:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 12:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 15:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 17:00

Bild 19: Solstudie ARKKAS arkitekter.

året.

Enligt Boverkets rekommendationer (Boverket 1991, Solklart) är ett önskat värde i boendemiljön minst fem timmar sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lekytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid vår- och höstdagjämning. Nedan redovisas solförhållandena under vårdagjämning den 21 mars, höstdagsutjämning den 23 september och sommarsolståndet den 21 juni. Solstudien visar en skuggpåverkan på intilliggande byggnader öster om planområdet tidigast runt klockan 15.30 och klockan 16.00 vid vår- respektive höstdagjämning. Vid sommarsolstånd når skuggorna byggnaderna i öst först vid cirka klockan 17.30. Solförhållandena bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och med tanke på fastigheternas centrala läge i Halmstad därmed som acceptabla.

Markens anordnande (*, n_2 , n_3 , n_4 , n_5 , g_1 och g_2)

För att skapa förutsättningar för en god boendemiljö med gröna innergårdar tillåts ingen bilparkering inom kvarteret i markplan. Undantaget är bilparkering och transporter för personer med funktionsvariation som får angöra i markplan från Bryngelshusgatan. Parkering ska istället anordnas i underjordiskt garage där även teknikrum och förråd får finnas. För att styra bort trafiken från Bryngelshusgatan får in- och utfart till garaget inte anordnas längs med Bryngelshusgatan.

Utemiljön med plantering, diverse komplementbyggnader, dagvattenhantering, gångar, lek, uteplats och vistelseytor samt källargarage inom planområdet är tänkt att anordnas gemensamt för hela kvarteret på innergårdarna. För att tillåta förhöjda innergårdar inom kvarteret tillåts det en höjning av marknivån med cirka 1 meter i förhållande till omgivande gatunivåer dvs upp till +7,5 meter ovan nollplanet i södra delen av kvarteret samt upp till +8 meter ovan nollplanet i norr.

För att ge viss flexibilitet i byggnationen och möjliggöra för utstickande inglasade balkonger och frontespiser för hiss- och trapphus på innergårdarna får mindre utkragningar upp till 1,8 meter från fasadliv på byggnaden göras över kors- och prickmark.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Utförande (*, b_2 , b_3 och b_4)

Eftersom det är geotekniskt gynnsamt föreslås hela ytan under de nya byggnaderna, bortsett från de lägre verksamhetsvolymerna mot Nässjögatan, byggas med källare. Källaren är tänkt att användas som garage, teknikrum och förråd. Garaget föreslås nås via en ramp från Sperlingsgatan. Då grundvattennivåerna är relativt höga i området ska källare byggas dräkningsbar dvs vattentät upp till marknivå.

För att möjliggöra för vegetation på innergårdarna ska underjordiskt garage utföras med planterbart bjälklag. Mark, gräs och enklare buskar kräver generellt en total tjocklek på 1-1,2 meter inklusive konstruktion. För att hålla nere tjockleken på bjälklaget kan särskilda tråg för trädplantering användas.

För att kunna ha parkering och avsläppning för personer med funktionsvariation nära entréer inne i området kan mittendelen av bjälklaget i kvarteret dvs mittenpassagen mellan Nässjögatan och Bryngelshusgatan göras körbart för bil- och biltransporter.

Punkthuset i södra delen föreslås också förses med källare då det är en bättre lösning avseende geoteknik. Bilparkering för punkthuset är dock tänkt att lösas i det underjordiska garaget med en



Bild 20: Sektion av föreslagen exploatering. Övre bild visar en sektion i nord-sydlig riktning genom kvarteret. Nedre bild visar en sektion i öst-västlig riktning med föreslagen passage och gatuutformning av Bryngelshusgatan. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 2023-08-30)

underjordisk gång mellan punkthusets källare och garaget.

För att säkerhetsställa att boende inte behöver använda gatan för att nå kvarterets innergårdar ska entréer mot anslutande gator utföras genomgående. Detta bör övervägas för samtliga trapphus då det ökar tillgängligheten till innergårdarna vilket aktiverar gårdsmiljön och ökar kvalitén på boendet i området.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Samhällsservice

I området prövas centrumändamål vilket kan stärka platsen funktion som mötesplats i stadsdelen. Verksamheter med aktiviteter, liv och rörelse även kvällstid gynnar tryggheten längs med Nässjögatan. Planläggning av bostäder stärker underlaget för service och dagligvaruhandeln i närområdet och i centrum generellt. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelvägnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

Behovet av skol- och förskoleplatser inom området för centrum kommer att öka som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på det befintliga gång och cykelnätet. Gatorna utformas för blandtrafik. Trottoarerna längs med Bryngelshusgatan planeras att breddas.

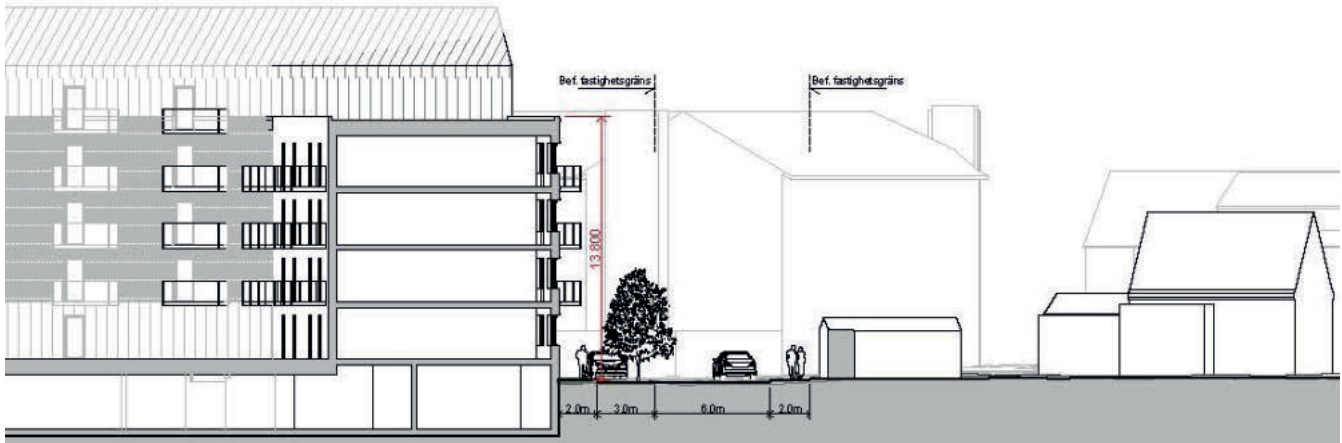


Bild 21: Inzomning av sektion vid Bryngelshusgatan i öst-västlig riktning. Sektion av ARRKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARRKAS arkitekter 2023-08-30)

Kollektivtrafik

Planförslaget bidrar till ökat reseunderlag men har i övrigt ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik

Biltrafik och gator

För att möta den nya exploateringen föreslås Bryngelshusgatan att breddas från 8 meter till 13 meter med nya trottoarer, kantstensparkering samt ny trädplantering hela vägen ner till Muraregatan. Gatans nya bredd påverkar angränsande fastighet i söder, katten 17, där en mindre del kvartersmark (cirka 80 m²) behöver tas i anspråk.

Sperlingsgatan föreslås smalnast av för att skapa bättre förutsättningar för de befintliga träderna med bredare växtbäddar på norra sidan om gatan. Träden på södra sidan hamnar nära tänkt exploatering samtidigt som de kan hamna i konflikt med en tänkt in- och utfart från det underjordiska garaget. Träden föreslås därför tas bort. Utformningen av Sperlingsgatan kommer att studeras vidare i samband med projekteringen av området.

Bryngelshusgatan ut mot Linnégatan ska anpassas för att vara säker för cyklister i blandtrafik. I samband med detaljplanens genomförande ska också Muraregatans och Sperlingsgatans kantstensparkering ses över. Nässjögatan är också en gata som behöver ses över och omgestaltas för att hänga ihop med utvecklingsplanerna för området.

Trafikalstring

Planförslaget innebär ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området vilket kommer generera en viss ökad mängd biltrafik. Baserat på tidigare erfarenheter och resultat från 2018 års resevaneundersökning beräknas planförslaget totalt kunna generera cirka 400-650 fordonsrörelser per dag (ca 2-2,5 per dag och lägenhet).

Föreslagna verksamheter i planförslaget speglar kvarterets nuvarande verksamheter och bedöms därför inte bidra till någon ytterligare trafik i området.

Då planområdet idag kan angöras från olika håll i huvudnätet bedöms tillkommande trafik fördela sig relativt jämnt i gatenätet. Nedfarten till garaget är tänkt att placeras vid Sperlingsgatan vilket kommer styra bort mycket av den tillkommande trafiken från smalare gator som Bryngelshusgatan.

I samband med Fredsgatans avstängning för biltrafik kommer huvuddelen av trafiken i staden förflyttas till Viktoriagatan och Linnégatan. Gatuanslutningar till området i stort utmed Linnégatan och Sperlingsgatan, kommer på sikt behöva ses över för att styra upp ett eventuellt högre trafikflöde på dessa gatuanslutningar. Framförallt när tunneln vid Linnégatan byggs vilket kommer styra om trafiken till planområdet norrifrån då Nässjögatan sannolikt inte längre kommer att kunna ansluta till Linnégatan.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringsplatser beräknas till ca 700 st beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer se ut i området. Cykelparkering bör anordnas i nära anslutning till entréerna så att användandet av cykel underlättas.

Goda möjligheter att äga en cykel skall både innebära att användandet på daglig basis underlättas genom säker och lättåtkomlig parkering. Samtidigt som vinterförvaring och cykel för sällananvändning skall fungera och uppmuntra ägandet av egen cykel. Elcyklar och lådcyklar ställer nya krav på yta, förvaring och parkering.

Bilparkering

Bilparkering föreslås ske inom kvarteret genom ett underjordiskt garage med upp- och nedfart från Sperlingsgatan. Kapacitet i garaget efter fullutbyggnad uppgår enligt redovisad situationsplan till 163 parkeringsplatser vilket är utifrån redovisad BTA för bostäder och verksamheter i enlighet med gällande parkeringsnorm utan några avsteg eller behovsreducerande åtgärder. Ett överskott på parkeringar är positivt då andra närliggande förtätningar kommer skapa en efterfrågan på parkeringsplatser i området. Parkeringsbehovet ska beräknas utifrån ljus BTA dvs komplementbyggnad och inglasade balkonger ingår inte i beräkningen.

Ytor för allmän parkering påverkas inte i någon större omfattning av planförslaget. Parkeringssituationen vid Bryngelshusgatan styrs upp med hjälp av ny kantstensparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk och farligt gods (* , * , b_6 , b_7 och b_8)

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. En riskutredning, WSP 2022-05-23 rev 2024-08-26, har därför tagits fram för att studera och beräkna risken samt ge förslag på åtgärder.

Resultaten av riskberäkningarna visar att individrisknivån innebär att riskreducerande åtgärder krävs för att möjliggöra föreslagen byggnation. Även samhällsrisknivån för planområdet har beräknats vara så pass hög att riskreducerande åtgärder krävs för att önskad exploatering skall kunna möjliggöras.

Riskutredningen har vid urval av lämpliga riskreducerande åtgärder utgått från Länsstyrelsen riktlinjer för aktuell typbebyggelse på givna avstånd utmed Västkustbanan, se risk och farligt gods sida 21. Dessa funktionskrav har sedan påverkat val av åtgärder baserat på beräknad risknivå och lokala förutsättningar.

Givet de förutsättningar som finns i detta skede bedöms de föreslagna riskreducerande åtgärderna kunna sänka samhällsrisken för planområdet till en nivå inom det s.k. ALARP-området enligt DNV:s värderingskriterier. I det fall alla rimliga åtgärder anses ha identifierats och vidtagits, samt om nyttan med verksamheten anses mycket stor, bör risknivån, enligt ALARP-definitionen, kunna betraktas som tolerabel.

I utredningen rekommenderas följande åtgärder:

För Nässjögatan och området utmed Västkustbanan:

- minst 0,5 meter nivåskillnad bibehålls vid ändring av Nässjögatan (där Nässjögatan är högre belägen).
- området mellan banområdet och Nässjögatan utförs utan oeftergivliga och spetsiga föremål.
- området mellan Västkustbanan och lågdelen utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

För lågdelar inom 20-30 meter från Västkustbanan:

- Den bebyggelse som planeras utförs som lågdel, som närmst 20 meter från Västkustbanan ska enbart nyttjas för arbetsplatser likt kontor etc. vilka innebär dagverksamhet, där personer kan förväntas vara vakna och ha god lokalkännedom. Publik verksamhet i form av handel eller annan centrumverksamhet eller verksamhet som innebär sovande personer (bostäder, hotell etc.) bedöms inte kunna medges inom 20-30 meter från Västkustbanan.
- Lågdelen ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20-30 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom tex. takfot). För zonen 30-50 gäller lägst klass E 30. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.
- Luftintag på lågdelen placeras på tak och vända i riktning bort från Västkustbanan.
- För alla lågdelen byggnader och verksamheter ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.

För högdelar avsedda för flerbostadshus bortom 30 meter från Västkustbanan:

- Vad gäller bostadsdelarna bortom 30 meter i byggnad 3, 4 och 5, ska dessa utföras med fristående stommar från kontorsdelarna i lågdelen så att inte ras i lågdelen kan medföra ras i bostadshusen.
- Bostadshusens ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 50 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.
- Bostadshusen inom 30-50 meter från Västkustbanan ska konstrueras så att fortskridande ras motverkas. Vidare ska splitterverkan beaktas. Stora och omfattande glaspartier (helglasade väggpartier) mot Västkustbanan medges inte.
- För varje bostad ska tillses att de boende själva ska kunna stänga sin ventilation (samt dörrar och fönster) i händelse av ett VMA etc.
- För samtliga bostadshus ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.
- Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån Västkustbanan.

Åtgärder i detaljplan:

Rekommenderade åtgärder vad det gäller byggteknisk, brandklassning och placering av luftintag

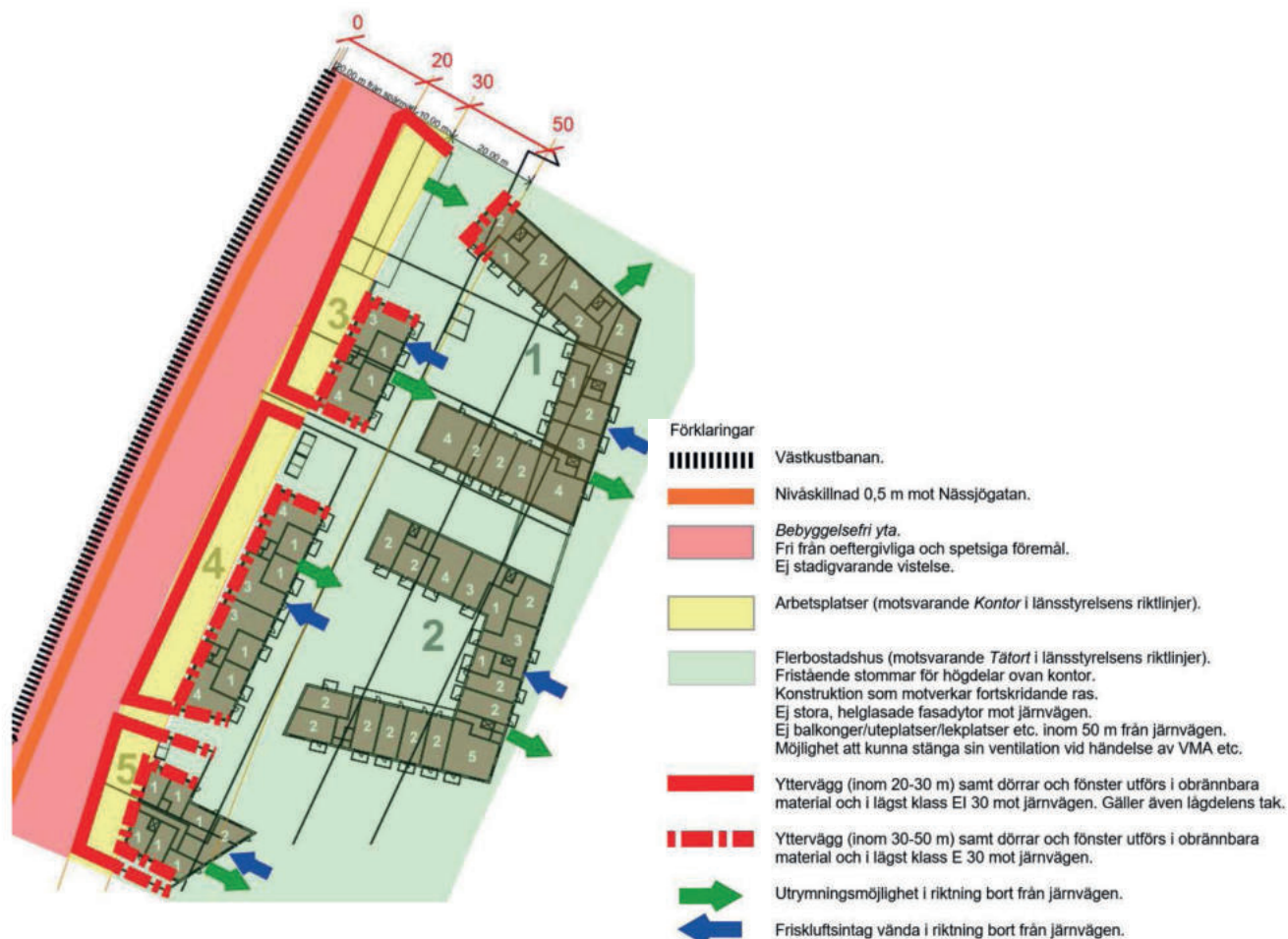


Bild 22: Sammanställning av rekommenderade åtgärder enligt framtagen riskutredning WSP 2022-05-23,

säkerhetsställs i detaljplan genom utförandebestämmelser. Vilka utrymningsmöjligheter som ska finnas och reglering om hur uteplats, vistelsezoner och lekplatser får anordnas regleras genom skyddsbestämmelser. Balkonger, uteplatser, lekplatser inom ett avstånd på 50 meter ifrån Väst kustbanan bedöms kunna medges om dessa anordnas i skydd av huvudbyggnad. Skyddsåtgärder i snickeriverkstaden som är kulturvärdesskyddad (q) och inte får rivas (r) behöver anpassas så att eventuella skyddsåtgärder inte hamnar i konflikt eller skadar utpekade kulturvärden.

Rekommendationen i riskbedömningen är att lågdelen enbart nyttjas för verksamhet motsvarande användning kontor. Kommunen gör en annan helhetsbedömning av byggnadernas användning i förhållande till samhällsnyttan och föreslår därför en något bredare markanvändning. Detta är ett ställningstagande grundat i befintliga förhållanden samt områdets kulturmiljö och platsens centrala läge. Gatan har idag karaktären och funktionen av en stadsgata med parkering och verksamheter i bottenplan ut mot gatan. Detta är något som kommunen vill ska vara kvar då det bidrar positivt till stadens centrumliv och skapar en tryggare upplevd stadsmiljö, särskilt kvällstid. Eventuella aktiviteter sker inte ute i stadsrummet/gaturummet utan inomhus av människor i vaket tillstånd och med god lokalkännedom.

Till detta behöver också nuvarande situation och pågående användning på platsen beaktas där risknivån i förhållande till farligt gods på järnvägen redan är hög och där detaljplanen med krav på riskreducerande åtgärder i byggnaderna innebär en förbättring av nuvarande situation.

Användningsområdet har specificerats för att utesluta verksamheter som inte tidigare funnits på

platsen och förhindra verksamheter som skulle vara problematiska ur risksynpunkt. Exempelvis är det inte lämpligt med handel och hotellverksamhet som bygger på tillfälliga och spontana besök och som kan innebära en hög persontäthet utan lokalkännedom och gäster nattetid då eventuellt behov av utrymning ska ske för sovande gäster. Ett ytterligare problem med handel är att användningen enligt gällande plan- och bygglag (PBL), inte kan specificeras. Se *planförslag markanvändning* sidan 27.

Buller och vibrationer (m_1, m_2 och $*, *, *, *, a_2$)

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator. En översiktlig bullerutredning (WSP, 220427) för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. För gällande riktvärden se förutsättningar buller sida 23. Som underlag för detaljplan har även en översiktlig vibrationsutredning genomförts (Efterklang, 230310).

Resultat buller:

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå LA_{eq24h} och för maximal ljudnivå LAF_{max} . Resultaten presenteras som bullerzonskartor på höjden 1,5 meter ovan mark samt som enskilda beräkningspunkter (högst beräknade) vid fasad och uteplats. Beräknade ljudnivåer vid fasad avser frifältsvärden dvs. utan inverkan av ljudreflex i den egna fasaden. För fullständiga bullerzonskartor och samlade bullervärden se Trafikbullerutredning för kvarteret Katten, WSP 220427, bilaga 1-5.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad erhålls med föreslagna åtgärder för byggnader på sidan 28. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats erhålls vid byggnad 1–4 samt vid uteplats för byggnad 5 om kompletterande åtgärder vidtas.



Bild 23: Översiktsfigur med uppdelade byggnader.

Rekommenderade åtgärder för byggnader enligt framtagen trafikbullerutredning:

Byggnad 1A: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA innehålls.

Byggnad 3: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 4 A&B: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 5 A&B: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA erhålls.

Rekommenderade åtgärder för uteplats:

Uteplats för byggnad 5: denna uteplats kan byggas närmre fasaden, eller skärmas av. En av, eller en kombination av dessa åtgärder bedöms då göra att riktvärdet innehålls. Ett tredje alternativ är att boende i byggnad 5 ges tillgång till gemensam uteplats i byggnad 2 eller byggnad 4.

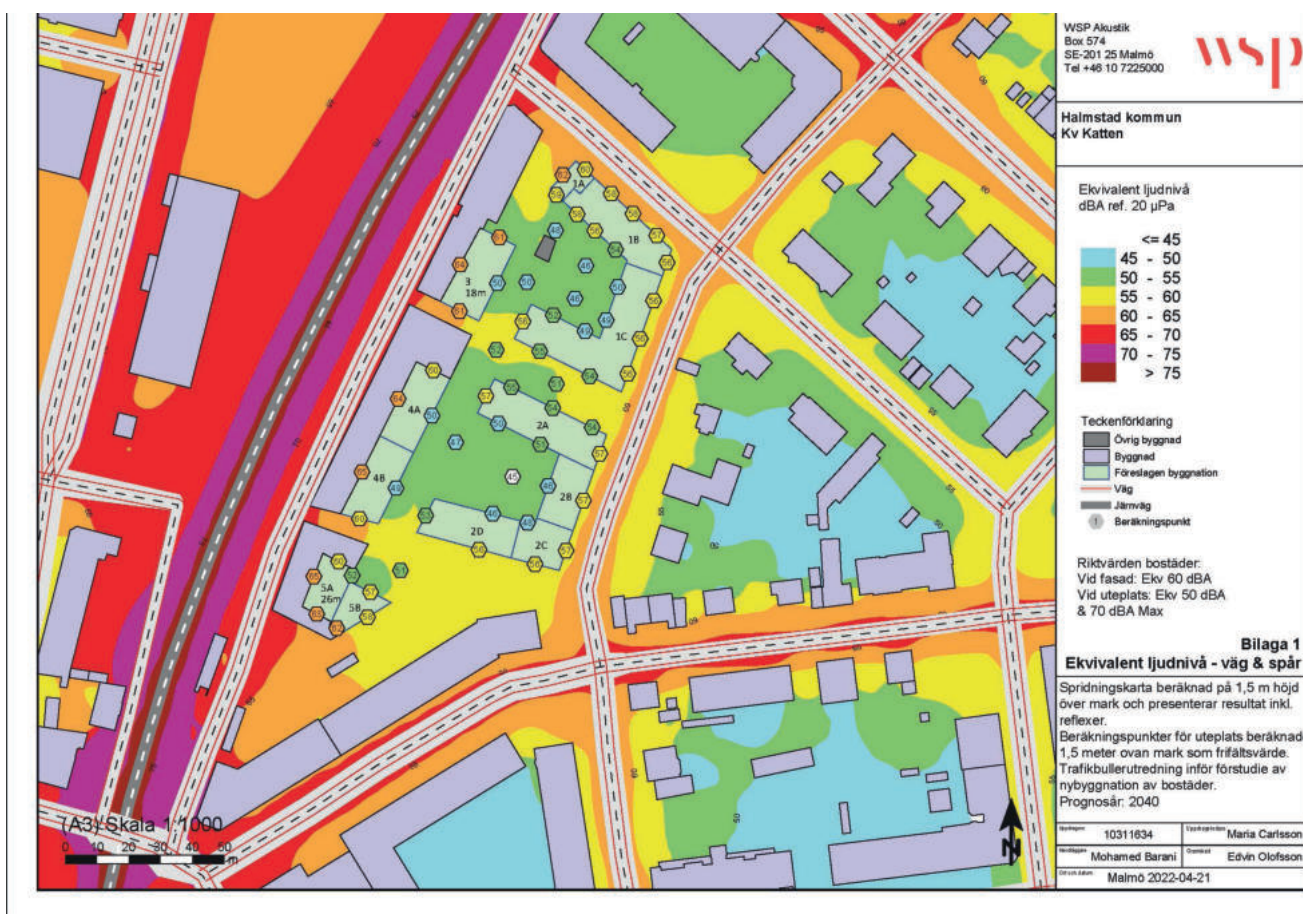
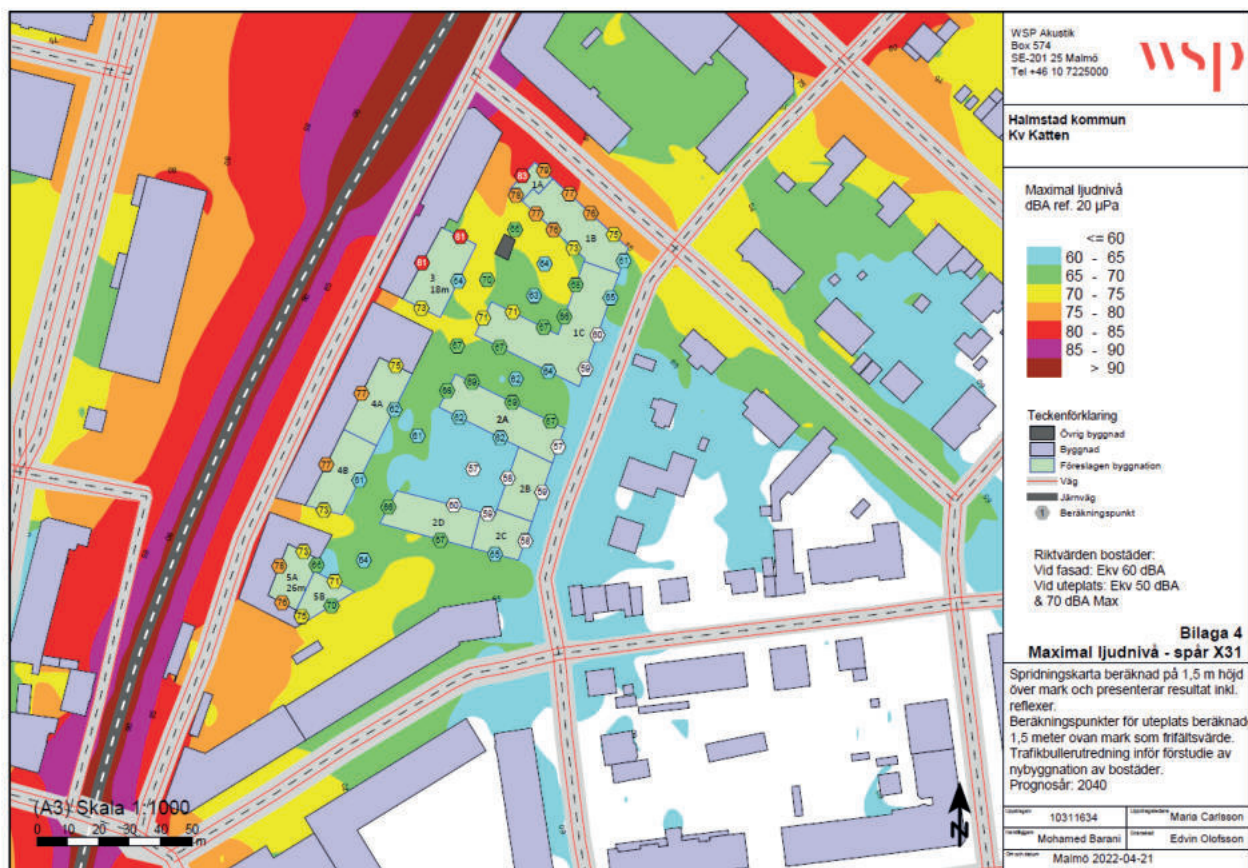
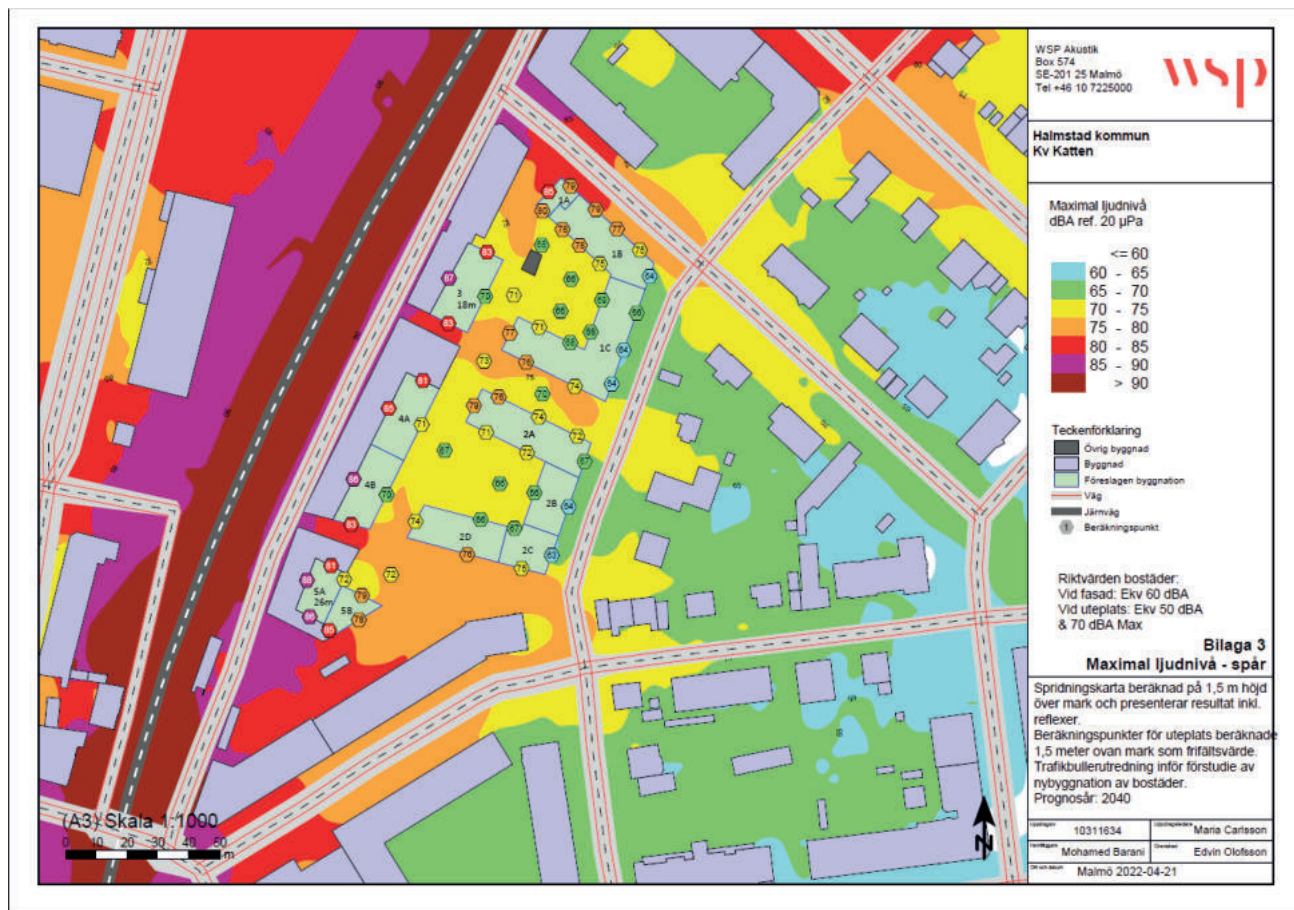


Bild 24: Bullerzons kartering ekvivalent ljudnivå vid fasad och markplan för väg- och spårtrafik. För samtliga bullerzonskartor och samlade bullervärden se Trafikbullerutredning för kvarteret Katten, WSP 220427, bilaga 1-5.

Bild 25 och bild 26 (sida 41): Bullerzons kartering för maximal ljudnivå vid fasad och i markplan för spårtrafik. Bild 25, överst på sidan, innehåller maximal ljudnivå beräknat för den högsta genererade förbipassagen från spårbunden trafik, vilket motsvarar en förbipassagen från Godståg. Då godstågen inte passerar med lika stor regelbundenhet som X31 öresundståg (som är flest i antal på denna delsträcka) har maximal ljudnivå även beräknats separat för X31, vilket kan ses som regelbundet återkommande förbipassager. Resultaten presenteras i bild 26, nederst på sidan. För samtliga bullerzonskartor och samlade bullervärden se Trafikbullerutredning för kvarteret Katten, WSP 220427, bilaga 1-5.



Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder för buller mot bostäder regleras genom skyddsbestämmelse (m1) som säkerhetställer att bostäder med rum mot bullerutsatt fasad (fasad över 60 dbA ekvivalent ljudnivå) och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida (fasad under 55 dbA ekvivalent och 70 dbA max) i detaljplan, se bild 24. Detta gäller byggnad 1A, 3, 4A, 4B och 5A enligt numrering i bild 23.

En reglering av lägenheternas storlek som det rekommenderas i utredningen, bedöms inte som nödvändigt då riktvärdena i tex byggnad 5 kan uppnås genom god placering och utformning av lägenheterna så att tyst sida kan erhållas. Se bild 28, exempel på planlösning för byggnad 5a och 5b.

Bostadshusen och lågdelen med verksamheter längs med Nässjögatan behövs för att skärma av bullret från järnvägen till bakomliggande bostadshus och innergårdar. Att bostadshusen och lågdelen mot Nässjögatan kommer till stånd först dvs byggnad 3, 4A, 4B och 5A enligt bild 23, säkerhetställs genom villkor om startbesked (a_2) för bostadshusen 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C och 2D. Att byggnad ska komma till stånd menas med att byggnadernas yttre skal, med en placering och omfattning enligt illustrationskartan, finns på plats innan byggnation för bostadshus 1-2 får påbörjas. Slutbesked för bostadshus 3, 4A, 4B och 5A samt lågdel behövs inte innan byggnation för bostadshus 1 och 2 får påbörjas. Villkoret gäller endast bostadsdelarna på hus 1 och 2 och inte källargaraget som får påbörjas tidigare. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning säkerhetställs höjden på byggnaderna mot Nässjögatan genom en lägsta fasadhöjd (h_3-h_4).

Att minst en gemensam uteplats per bostadshus anordnas i bullerskyddat läge (dvs 50 dbA ekvivalent och 70 dbA maximal ljudnivå) säkerhetställs genom bestämmelse i detaljplan (*).

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

61 dB

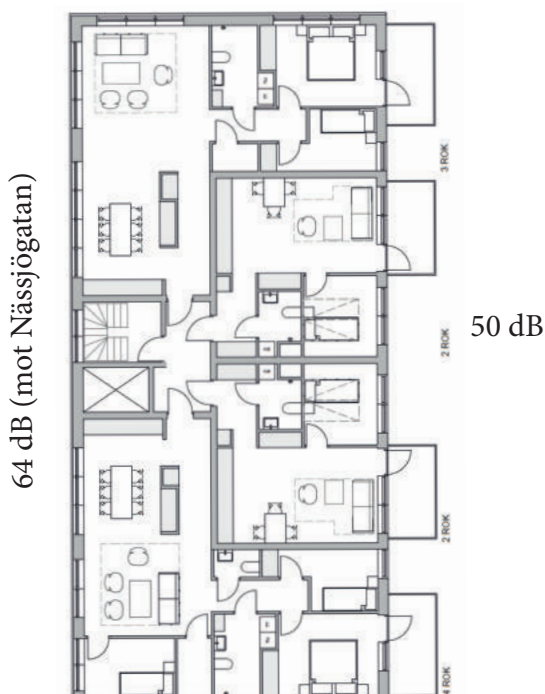


Bild 27: Planlösning byggnad 4a. Exempel på planlösning med lägenheter och enkelsidig lägenheter mot tyst sida (innergården), Arkkas arkitekter, 2023-08-30

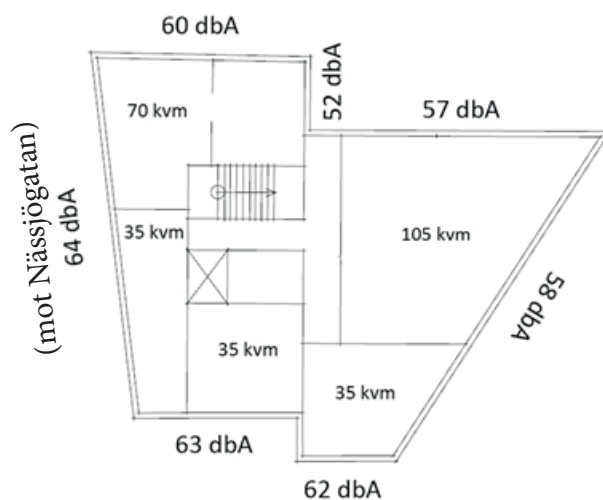


Bild 28 : Exempel på planlösning byggnad 5a och 5b., Halmstad kommun

Resultat vibrationer (kännbara)

Utifrån mätningar så kan Trafikverkets riktlinjer $v_w=0,4$ mm/s [komfortvägt/RMS] klaras under förutsättning att planerade byggnader och deras grundläggning utformas så att inte vibrationerna förstärks i byggnaden. Detta förutsätter att byggnaden missanpassas till järnvägens vibrationer, vilket kan innebära begränsade spännvidder för bjälklag, styvare stomme, parkeringsdäck under kvarteret samt grundläggning ned till fast botten med spetsburna pålar eller motsvarande. Mätningar visar att byggnadens egenfrekvenser behöver vara över 10 Hz.

Stomljud (hörbara vibrationer)

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets Råd så konstateras att kraven klaras eftersom järnvägen ligger ovan mark och inte i tunnel. Järnväg ovan mark har ett gemensamt ljudkrav, luftburet ljud och stomljud, på $L_{pAFmax,nT} = 45$ dBA och stomljudsnivån från järnvägen i framtida byggnad är beräkningsmässigt $L_{pAFmax,nT}$ lägre än 35 dBA vilket är lägre än Boverkets Råd.

Rekommenderade åtgärder

Kunskapsunderlaget för att beräkna responsen i en betongbyggnad är säkrare än för att göra en motsvarande beräkning i ett trähus. Vid projektering bör beräkningar utföras för att säkerställa att framtida byggnad och dess grundläggning har adekvata åtgärder så att vibrationskravet klaras. Åtgärder som kan krävas redovisas i stycket ovan.

Åtgärder i detaljplan:

För att säkerhetsställa att Trafikverkets riktlinjer för vibrationer efterföljs regleras det i detaljplan genom skyddsbestämmelse att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Förorenad mark (a_1)

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en "Miljöteknisk markundersökning" utförd av WSP, 2021-05-07. I sin helhet finns det enligt utredningen inga betydande föroreningar i området med undantaget på fastigheten Katten 4. Under byggnaden på fastigheten har höga halter av etener påvisats i luften vilket kan utgöra en hälsorisk för människor. Denna förorening bedöms dock inte härröra från någon omfattande källa men vid exploateringen bör en uppföljande undersökning utföras, se förutsättningar förorenad mark sida 22.

Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder mot förorenad mark regleras genom utökat villkor om startbesked för bygglov i detaljplanen (a_1). Bestämmelsen reglerar att startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerhetsställts genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

Innan avhjälpande av föroreningsskada eller andra markarbeten påbörjas inom områden med bestämmelsen a_1 ska anmälan om detta göras till miljönämnden, senast 6 veckor innan åtgärd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ny placering för transformatorstation för el föreslås inom gatumark vid korsningen Muraregatan/Bryngelshusgatan. Nytt elledningsstråk föreslås på kvartersmark i södra delen av planområdet. Ytan säkras genom u-område.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. För att minska användande av dricksvatten för att spola vattenklosetter samt för vatten till tvättmaskiner kan vatten från tak användas för detta. Systemet byggs så att vid tomma tankar fylls mindre mängder med vatten från huvudmannens system på i tankarna. Systemet består av tankar som bör placeras inomhus i mörka utrymmen, tryckstegringspump, påfyllning av vatten via nivågivare och luftgap. För att undvika finfördelat organiskt eller oorganiskt material från gröna tak väljs i första hand andra tak för uppsamling av regnvatten.

Dagvatten

Planläggning innebär att fördröjning av dagvatten behöver utföras. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts, Dagsgårds VVS Konsulter AB, 2022-02-11.

För att öka fördröjningen av dagvatten i området föreslås det i utredningen bland annat gröna tak i områdets lågdelar mot Nässjögatan. För ytterligare fördröjning utförs planterade ytor på gårdarna. Med delvis gröna tak, planterade innergårdar beräknas avrinningskoefficienten för området bli 0,5. En beräkning av behov av fördröjningsmagasin vid ett 10 års regn med 30% klimatpåslag ger magasinvolym på 55 m³. Magasin utförs gemensamt för dag- och dränvatten.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I planerat område kan hämtning avfall ske från kärl eller markbehållare, se behov av dimensionering och krav på hämtvägar, avfallsutrymmen m.m. se bifogat. Enligt nuvarande plan är det tänkt att hantera avfall i kärl från soprum. Att ta i beaktande vid planering är att från kärl till hämtningsfordonets närmaste stoppställe bör vara som mest 10 meter.

Avfallshanteringen ska ske på kvartersmark. Sophämtning får ske från gata men ska ordnas så tömningen inte hamnar i konflikt med eventuell parkering eller trädplantering. Förslag till avfallshantering för exploateringen finns framtagna, se Arkas 2022-09-21.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidsplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Kvartal 3 2022	Samråd	
Kvartal 4 2023	Granskning	
Kvartal 1 2025	Antagande	
Kvartal 2 2025	tidigast laga kraft	
Kvartal 3 2025		tidigast byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar Katten 4, Katten 5, Katten 18 och en mindre del av Katten 17 som är i privat ägo samt del av Halmstad 6:1 som ägs av Halmstads kommun.

Detaljplanen förutsätter ett antal fastighetsbildningsåtgärder enligt kartbild 29.



Bild 29: Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Bryngelshusgatan kommer behöva breddas för genomförandet av detaljplanen. Breddning gör att delar av kvartersmark på fastigheterna Katten 4, Katten 5, Katten 17 och Katten 18 kommer behöva regleras till Halmstad 6:1 och utgöra allmän plats. Områdena som omfattas av denna reglering är markerade med beteckningarna w, x, y, z i kartbild 29.

Detaljplanen kommer också föranleda fastighetsbildningsåtgärder inom och mellan fastigheterna Katten 4, Katten 5 och Katten 18 inom detaljplanens kvartersmark. Bildande av nya fastigheter eller reglering av befintliga kommer kunna göras på flera olika sätt. Det är upp till fastighetsägarna att komma överens om, ansvara för och ansöka om fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter

Inga servitut eller andra rättigheter belastar fastigheterna Katten 4, Katten 5 Katten 17 och Katten 18. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka några rättigheter på fastigheten Halmstad 6:1.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bildas i syftet att hantera gemensamma underjordiskagarage, gemensamma innergårdar och dagvattenanläggningar. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. I detaljplanen har ytor reserverats för dessa ändamål med planbestämmelserna g1 och g2. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Intentionen i detaljplanen är att två för hela kvarteret gemensamma gemensamhetsanläggningar ska upprättas. En för ett gemensamt garage och en för delning av innergårdsmiljöer och dagvattenhantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer, rivningar och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Ansvar och kostnader för flytt av ledningar och anslutningspunkter regleras i avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ansvars- och kostnadsfördelning för flytt av ledningar i allmän plats hanteras i enlighet med befintliga markavtal.

Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom kvartersmark bekostas av berörda fastighetsägare. Fastighetsreglering av kvartersmark till allmän plats enligt bild 29 bekostas av Halmstads kommun.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark så som servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Laholmsbuktens VA AB har under 2012 – 2013 VA-sanerat området och förnyat VA-ledningarna. Anläggningsavgift avseende nya samt förändrade VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

För att försörja den nya exploateringen med el behöver en ny transformatorstation byggas i närheten av planområdet. Denna föreslås att byggas på allmän plats i korsningen mellan Bryngelshusgatan och Muraregatan. Halmstads Energi och Miljö ansvarar för byggnationen. Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme uttages i enlighet med Halmstads Energi och Miljöes gällande taxa. I samband med byggnationen av den nya transformatorstationen behöver en fjärrvärmeledning i gatan flyttas. Kostnaden för flytten har uppskattats till 150 000 kronor. Fastighetsägarna ska stå för hela kostnaden för flytten av fjärrvärmeledningen och detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Avfallshanteringen ska lösas inom den privata kvartersmarken. Det är viktigt att avfallshanteringen beaktas i ett tidigt skede av projektering och ska utgå från ”Råd för avfallshantering vid nybyggnation” en instruktionsskrift från HEM (Halmstads Energi och Miljö AB), se avfallshantering på sida 44.

Plankostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna och regleras enligt upprättat plankostnadsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökningar osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

På fastigheten Katten 18 finns ett skyddsrum med 65 platser, skyddsrumnummer 108109-6 och ett skyddsrum med 66 platser skyddsrumnummer 107988-3. Fastighetens ägare ansvarar för att skyddsrummets funktion bevaras, säkerställs eller ersätts då fastigheten exploateras och dess användning förändras. Behöver skyddsrumsfunktionen tillfälligt begränsas under byggtiden, till exempel om de måste rivas för att byggas upp på ny plats inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att erforderliga tillstånd om begränsning av skyddsrumsfunktion erhålles från MSB. Behöver tillstånd sökas bör detta göras omedelbart efter detaljplanen vunnit laga kraft då ett tillstånd från MSB är en förutsättning för beviljat rivningslov.

Exploateringsavtal

Planområdet består av både kommunalägd och privatägd mark.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Halmstads kommun och ägarna av fastigheterna Katten 4, 5 och 18 i syfte att reglera de kostnader som uppstår då delar av Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan behöver breddas och i mindre skala byggas om för att anpassas efter den nya exploateringen detaljplanen möjliggör. Även trottoar längs Nässjögatan kommer behöva byggas om och anpassas till den nya exploateringen.

Om hela Nässjögatan skulle behöva byggas om är det av stor vikt ur risksynpunkt att befintlig gatunivå på Nässjögatan bibehålls, se åtgärder för risk och farligt gods sida 36.

Fastighetsägarna ska stå för hela kostnaden av ombyggnaden av allmän plats. Avtalet som reglerar genomförandet av detaljplanen ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagande av detaljplanen.

Ett avtal behöver även skrivas mellan Halmstads kommun och Halmstads Fastighets AB för genomförande, fastighetsreglering och ersättning för breddning av Bryngelshusgatan som påverkar fastigheten Katten17.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnadsuppskattning för projektering och byggnation av den allmänna platsen har uppskattas av Halmstads kommun till 10 700 000 kr.

Ersättningsskyldighet

En byggnad har i detaljplanen belagts med rivningsförbud (r1) samt skyddsbestämmelse (q1). Vid införande av sådana bestämmelser kan ersättning utgå enligt PBL 14 kap 7§, 10§. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sandra Lindahl, planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Daniel Ek, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Annica Pålsson, trafikingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Emelie Andersson, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Fredrik Borgström, räddningstjänst
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Claes Andersson, Halmstads energi och miljö
- Per-Ola Larsson, VA-ingenjör, LBVA

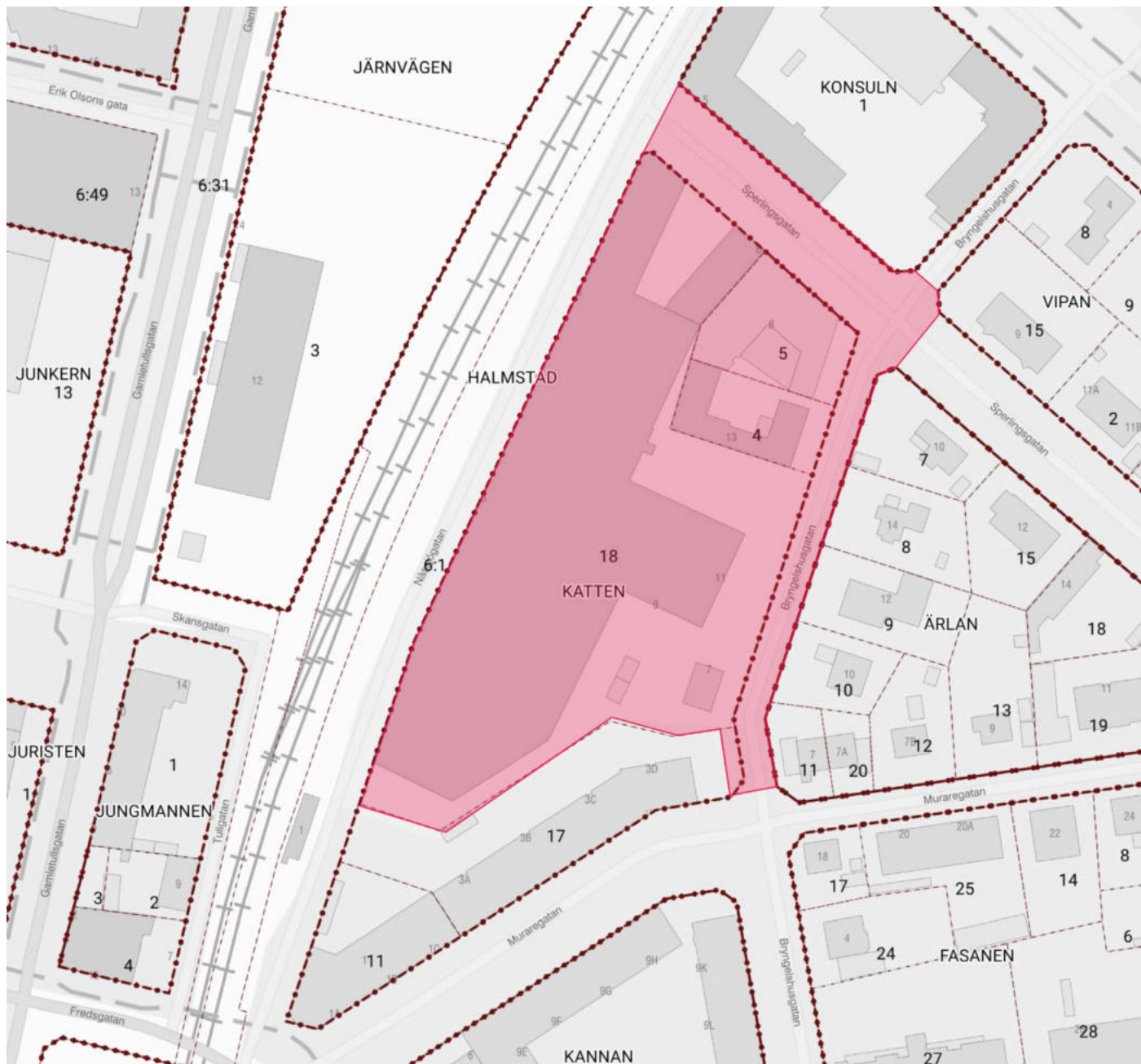
Samhällsbyggnadsavdelningen

Magnus Sjöberg
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för
KATTEN 18 m.fl



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2025/11

Standardförfarande, KS 2020/00427
Kommunstyrelsen 2023-09-19

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom uppförande av nya bostäder. Syftet är också att utreda den kulturhistoriska miljön och vid behov säkerhetsställa denna i detaljplanen. Byggnadernas gestaltning ska bland annat spegla områdets industriella historia där utformningsbestämmelser kommer att styra den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

Det stadsliv som utvecklats inom kvarteret de senaste decennierna avses bekräftas i den mån möjligt. Detta med hänsyn till platsens läge och påverkan från närliggande järnväg gällande farligt gods, buller och vibrationer som påverkar val av markanvändning och grundläggning. Det är av central och regional betydelse att inom området för centrum ta till vara och utveckla urbana kvaliteter som bidrar till ett varierat, tryggt och levande Halmstad.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en utveckling av kvarteret med nya bostäder och likt idag, en blandning av olika verksamheter i bottenplan mot Nässjögatan. Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets historia samtidigt som planförslaget tar hänsyn till omgivande kvarter och stadsbild.

Planområdet påverkas av närheten till järnvägen och förutsätter beroende på avstånd, att buller- och säkerhetshöjande åtgärder i byggnaderna genomförs för att bullerstörningar och olycksrisker förknippade med begyggelse nära järnväg ska minimeras.

Totalt sett medger planförslaget cirka 19 000 kvm BTA för bostäder samt cirka 2150 kvm BTA verksamhetslokaler mot Nässjögatan. Beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer se ut motsvarar detta ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området.

Parkering för kvarteret hanteras genom källargarage med upp- och nedfart från Sperlingsgatan.

Läge och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Katten 18, Katten 4 och Katten 5 belägna mellan Nässjögatan och Bryngelhusgatan, cirka 500 meter öster om Stora torg i Halmstad. I planen ingår även en mindre del av Katten 17 samt delar av Bryngelhusgatan och Sperlingsgatan som ingår i gatufastigheten Halmstad 6:1.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Nuvarande stadsplan 1380K-P242, antagen 1950, har användningen småindustri, bostad och garage. Byggnadssättet tillåter sambyggnad. Byggnads höjd anges till 3,0-10,5m beroende på planbeteckning. Antalet våningar anges till 2 eller 3 och takfallet får vara högst 25 grader.

Sedan 1970-talet har den industriella verksamheten lagts ner och idag har bebyggelsen varierad användning som gym, vuxenutbildning, föreningslokal, biltvätt, secondhandbutik m.fl. verksamheter.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Projektet finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ligger i linje med översiktsplanens strategier om förtätning i stadens centrala delar och är medtaget som objekt i bostadsförsörjningsprogrammet.

Platsens betydelse

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

Följande utredningar har inför planarbetet utförts:

- Dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS konsulter AB
- Fördjupad riskbedömning för detaljplan, 2022-05-23, WSP Brand och risk
- Trafikbullerutredning, 2022-04-27, WSP Environmental Sverige
- Kv. Katten, PM geoteknik, 2021-06-02. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kv. Katten, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2021-01-29. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kv. Katten i Halmstad. Kulturmiljöutredning 2021-03-09. WSP Byggprojektering Malmö
- Kv. Katten, Miljöteknisk markundersökning. 2021-05-07. WSP Environmental Sverige etc.
- PM Risk, Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, WSP
- Vibrationsutredning, 2023-02-24, Efterklang
- Utvecklingsförslag och solstudie med situationsplan, sektioner, illustrationer, 2022-08-30 ARKKAS arkitekter

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Planområdet berörs inte av några internationella konventioner. Närmaste natura 2000 område är Ale skogen, beläget cirka 1,8 km från planområdet i sydväst.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x				x	Området bedöms bidra till en god hushållning av mark genom platsens centrala läge. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära liten eller ingen påverkan på västkustbanan, vilken är riksintresse för järnväg. Eventuell riskbild kopplad farligt gods transporter på järnvägen utreds i detaljplan. Åtgärdskrav regleras i detaljplan. Längs med Sperlingsgatan finns en dubbelradig träd allé av arten Sorbus aria, vitoxel. Planförslaget påverkar i övrigt inga naturvärden men ligger inom utpekade område för kulturmiljö. Kulturmiljö utreds och säkerställs vid behov i detaljplan.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet berörs inte av Miljöbalken 3 kap 6§ eller 4 kap § 1 och 2; Natur-, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Planområdet berörs inte av Miljöbalken 4 kap 6 §; Vattenkraft.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	x				x	Längs med Sperlingsgatan finns en dubbelradig träd allé av arten Sorbus aria, vitoxel. Trädallén omfattas av det generella biotopskyddet. Sperlingsgatan föreslås smalnas av för att skapa bättre förutsättningar för de befintliga träden med bredare växtbäddar på norra sidan om gatan. Två träd på södra sidan hamnar dock nära tänkt exploatering samtidigt som de kan hamna i konflikt med en tänkt in- och utfart från det underjordiska garaget. Träden föreslås därför tas bort. Frågan kommer att studeras vidare i samband med gatans projektering då även en eventuell dispensansökan från biotopskyddet kommer att göras.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet
Kulturhistorisk miljö	x			x		Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. En antikvarisk utredning av planområdet har genomförts. Planförslaget innebär att större delar av befintliga industribyggnader och ersätts med nya byggnader. Kulturmiljön beaktas genom att byggnadernas placering, utformning och materialval, framförallt mot Nässjögatan där det enligt den antikvariska utredningen är särskilt viktigt att den industriella karaktären bibehålls. Snickeriverkstaden som är kvarterets äldsta byggnad bevaras och säkras med rivningsförbud och kulturvärdes skydd. Påverkan på den kulturhistoriska miljön bedöms som måttlig.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	På ca. 2km avstånd från planområdet finns naturreservatet Alet av vilket en del är ett Natura 2000 område.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x			x		Risk Planområdet ligger mellan 18-21 meter från järnvägen där transporter med farligt gods förekommer. Enligt rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen 2011:19, anges avstånd om 20 meter till kontor och 30 meter för tätort (där bland annat bostäder och centrumverksamheter ingår) gentemot järnvägen (reducerat avstånd). I planförslaget uppfylls inte basavstånd eller reducerade avstånd för vissa av användningar, varvid en fördjupad riskbedömning för att pröva markens lämplighet för föreslagen användning har genomförts. Planbestämmelser för precisering av markanvändning och riskreducerande åtgärder föreslås i detaljplan.
	x				x	Buller Planområdet påverkas i nuläget av buller från närliggande järnväg (västkustbanan). En översiktlig bullerutredning har genomförts. Byggnader avses placeras och utformas på ett sätt så gällande rikvärden uppnås för bostad och uteplats. Åtgärdskrav avseende buller för bostad och uteplats regleras i plankartan. Föreslagen markanvändning/verksamheter som tillåts detaljplan bedöms inte ge upphov till något buller.
		x			x	Luftkvalitet Planens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdetskänslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x				x	Vibrationer Området ligger 21 meter från västkustbanan vilket kan göra området känsligt för vibrationer. Byggnaderna planeras att byggas med källargrundläggning vilket minskar byggnationens känslighet för eventuella vibrationer. Åtgärdskrav avseende vibrationer för bostad regleras i plankartan.
		x		x		Trafik Planförslaget innebär ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området vilket kan komma att generera mellan cirka 400-650 nya trafikrörelser i området. Trafiken förväntas fördela sig på befintliga gator. Trafikökningen bedöms med tanke på det centrala läget som rimlig och bedöms inte påverka området eller trafiknätet i någon större omfattning. Åtgärder i det övergripande trafiknätet till följd av Fredsgatans avstängningen för biltrafik kan komma att krävas. Verksamhetslokaler medges i detaljplanen på samma sätt som idag och bidrar därför inte till någon ökad trafik i området.
		x			x	Radon I kommunens översiktliga kartering av markradon från 1989 har ingen markradon påvisats i föreslaget planområde.
		x			x	Översvämning Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga i området. Marknivån inom planområdet ligger på mellan cirka +6 och 7 möh. För minimera risk för översvämning vid eventuellt skyfall är det viktigt med höjsättning av kvarteretsmark. Planförslaget innebär en minskad hårdgörningsgrad inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark	x				x	Under byggnaden på fastigheten Katten 4 har höga halter av etener påvisats i luften vilket kan utgöra en hälsorisk för människor. Denna förorening bedöms dock inte härröra från någon omfattande källa. Vid exploateringen ska en uppföljande undersökning utföras och fastigheten vid behov saneras. Åtgärder mot förorenad mark säkerhetsställs genom utökat villkor om startbesked för bygglov i detaljplanen.
Landskapsbild	x			x		Stadsbilden påverkas av planförslaget då större delar av befintliga industribyggnader ersätts med ny stadsbebyggelse. Utveckling i kvarteret ska förhålla sig till och anpassas efter de kulturhistoriska värden som finns, och kräver en god anpassning till omgivningen i uttryck och skala.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten	Luft, Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som hänsyn till trafikmängden och det slutna gaturummet bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Mätningarna under 2020 och flera år tillbaka i tiden visar att miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Halterna för kvävedioxid ligger också under miljömålet för frisk luft men strax över miljömålet sett till PM10.
	Buller Planförslaget innebär en ökad mängd biltrafik till och från planområdet. Trafiken förväntas fördelas sig i gaturummet och bedöms inte vara av den mängden att bullernivåerna i området kommer att påverkas i någon större utsträckning. Planförslaget påverkas negativt av buller från västkustbanan som ligger cirka 20 meter från planområdet. En översiktlig bullerutredning har genomförts. Bulleråtgärder för att säkra markens lämpligheten avseende bostäder enligt gällande riktvärden regleras i detaljplan.
	Vatten Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status enligt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Nissans status negativt. Planförslaget innebär istället en förbättring då områdets användning ändras från industri till bostadsändamål vilket i och med lägre hårdgörandegrad leder till minskad vattenavrinning och en avrinning med mindre föroreningsinnehåll.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Begränsad Klimatpåverkan Ökat antal fordonsrörelser till och från planområdet, cykel- och gångtrafikanter gynnas dock av planförslaget. Planområdet ligger inom 1 kilometer från det planerade resecentrum vilket gynnar hållbara transporter. Centrumutveckling i Halmstad förespråkas i förslag till ny översiktsplan för Halmstad kommun. Strålsäker miljö Riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls i fastighetsgräns till ledningar tillhörande järnvägen. God bebyggd miljö Planområdets centrala lokalisering innebär att ett ianspråktagande och en högre exploatering av området bidrar till en god hushållning av mark och vatten. Utpekad kulturmiljö beaktas och säkerhetsställs i detaljplan. Giftfri miljö Mindre del av planområdet kommer eventuellt att behöva saneras vilket bidrar uppfyllandet av miljömålet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Cecilia Tenje-Persson, planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Johan Rex, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Annica Pålsson, trafikingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Emelie Andersson, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Fredrik Borgström, räddningstjänst
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Albin Eriksson, förrättningslantmätare, bygg- och miljöförvaltningen
- Claes Andersson, Halmstads energi och miljö
- Per Ola Larsson, VA-ingenjör, LBVA

Samhällsbyggnadsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för Detaljplan för Katten 18 m.fl.,
Halmstad

CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN,
Standardförfarande, KS-2020/00427
Kommunstyrelsen 2023-10-17
1380K-P2025/11

Innehåll

Sammanfattning och ställningstagande	3
Justeringar och ändringar i planförslaget	4
Redogörelse för samrådet	6
Planförfarande	6
Samråd	6
Samrådsmöte	7
Yttranden från statliga myndigheter	8
Länsstyrelsen	8
Trafikverket	14
Lantmäterimyndigheten	16
Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	17
Miljönämnden	17
Räddningsnämnden	18
Byggnadsnämnden	19
Barn och ungdomsnämnden	25
Halmstad Energi och Miljö AB	26
Hemvårdsnämnden	26
Kulturnämnden	27
Laholmsbuktens VA	28
Teknik- och fritidsförvaltningen	29
Övriga remissinstanser och andra organisationer	29
Kulturmiljö Halland	29
Kommunala pensionärsrådet	30
Skanova	31
PostNord	31
Skrivelser från sakägare och övriga	32
Halmstads Fastighets AB (del av fastighet inom planområdet)	32
Dnr 490	33
Dnr 510	34

Sammanfattning och ställningstagande

Sammanfattning

Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter på planförslaget och lyfter utifrån sina ingripande grunder, förorenat område, vibrationer, buller samt risker kopplade till farligt gods på västkustbanan som skäl för ingripande. Risk för störningar och farligt gods längs med västkustbanan är även frågor som lyfts av Trafikverket då dessa frågor kan påverka järnvägen som är ett utpekat riksintresse.

Länsstyrelsen pekar vidare i sina rådgivande synpunkter på kulturmiljön och stadsbilden. Dels på att fler byggnader bör bevaras och dels att kommunen bör redogöra bättre för hur den nya bebyggelsen förhåller sig till omgivande kulturhistoriska byggnader och kvarter. Bland annat villabebyggelsen inom kvarteret Ärlan öster om planområdet där också fastighetsägarna, påpekat husens höjder och våningsantal. Detta är en synpunkt som också delas av kulturmiljöhalland som anser i sitt yttrande att föreslagen nockhöjd i den annars lägre byggnadsmiljön, är för hög och kommer att påverka intrycket av områdets industriella karaktär negativt. Både Länsstyrelsen och kulturmiljöhalland rekommenderar skyddsbestämmelse och rivningsförbud för den gamla snickeriverkstaden.

Ställningstagande

På Länsstyrelsens och Trafikverkets inrådan har en vibrationsutredningsutredning genomförts och bestämmelser för buller justerats och förtydligats efter behov.

Vad det gäller riskfrågan har kommunen fört dialog med Länsstyrelsen och i ett kompletterande PM (PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, WSP) tydliggjort de ställningstaganden som görs i planen. Detta genom kontrollberäkningar och noggrannare studier på effekten av fler riskreducerande åtgärder. Se vidare under kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Kommunen har även gjort klargöranden i föroreningsfrågan om att någon fördjupad utredning inte bedöms nödvändig då den aktuella byggnaden kommer att rivas och att åtgärder för avhjälpning av föroreningar säkerställs genom villkor i plankartan.

Kommunens ställningstagande om föreslagen exploatering av planområdet kvarstår då kommunen prioriterar tillskapandet av nya bostäder i centrum före byggnadernas bevarande. Kommunen instämmer dock med Länsstyrelsen och kulturmiljö Halland att skyddet av den gamla snickeriverkstaden kan stärkas. För att stärka skyddet ersätts varsamhetsbestämmelsen med rivningsförbud och q-märkning. Detta skyddar både det yttre och den inre bärande konstruktionen av gjutjärnspelare.

Övrigt

Halmstads energi- och miljö pekar på vikten av en god avfallsplanering och upplyser också om att en ny transformatorstation behöver ordnas för att klara elförsörjning i området. Enligt överenskommelse med HEM kommer transformatorstationen byggas på annan plats utanför planområdet. Förslag på plats på parkeringsytan vid Muraregatan i höjd med Bryngelshusgatan. På Hems begäran har även ett u-område för elledningar lagts till på prickmarken i planområdets södra del.

Kommunen har under samrådet varit i kontakt med HFAB i frågan om breddning av Bryngelshusgatan som innebär att del av kvartersmark för bostäder tas i anspråk för allmän gatumark. Kommunen och HFAB är överens i frågan och hanteras fortsatt i genomförandet av detaljplanen.

Justeringar och ändringar i planförslaget

Inkomna synpunkter har inte föranlett några större omfattande ändringar av planförslaget. En del bearbetning och justeringar har dock behövt göras.

Plangränser

Plankartan gällande de sekundära gränserna har rättats till i plankartan. Sammanfallande egenskapsgränser har lagts till för att hantera när primära egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser sammanfaller.

Beteckning

Planbestämmelser som i samrådet hade beteckningarna **m1, m2, m3, m4, n1, b9, b10** och **p2**, gäller nu som generella bestämmelser inom hela planområdet och har därför ingen beteckning (*) i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

I den mellersta passagen mellan Bryngelshusgatan och Nässjögatan ändras korsmark till prickmark för att säkerställa fri inblick i kvarteret. För att bestämmelsen om underjordiskt garage och utkragningar från byggnad fortfarande ska gälla inom ytan bryts dessa delar loss från korsmarkbestämmelsen till egna planbestämmelser (**n4** och **n5**).

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjderna mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan har justerats och vissa fall tagits bort. Detta gäller byggnadslängorna med gavlna mot Bryngelshusgatan där höjden på byggnaderna istället för nockhöjd regleras genom fasadhöjd, takvinkel och takutformning.

Möjlighet för överbyggnad ovanför passagen vid Bryngelshusgatan, ((h2)), tas bort för att tydligare dela upp kvarteret i två delar. Överbyggnadsdelen ersätts istället med ytterligare ett våningsplan på norrliggande byggnadslänga, med gavel mot Bryngelshusgatan.

Nockhöjden på det högre punkthuset i södra delen har höjts 3 meter för att ge plats för ett sluttande tak mot gatan. Nockhöjden kompletteras med krav på takutformning och fasadhöjd.

Markens anordnande och vegetation

Avgränsningen för bestämmelse **n3** i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinningen mellan fastigheterna och planområdet kan säkerställs.

Rivningsförbud och skydd av kulturvärden.

Tidigare varsamhetsbestämmelse (**k**) ersätts med rivningsförbud (**r**) och skyddsbestämmelse (**q**).

Skydd mot störningar

Tidigare bestämmelse **m1** justeras utifrån synpunkter från byggnadsnämnden och miljö- och hälsa. En reglering av lägenheternas storlek bedöms inte som lämpligt att göra, se kommentar till yttrande.

Ny bestämmelse (**m5**) införs för att möjliggöra bullerplank som skydd för buller vid uteplats på korsmark.

Utförande

Bestämmelse **b7** och **b8** justeras. "Brandklassade fönster medges vara öppningsbara" tas bort då denna del av bestämmelsen bedöms som överflödig.

Tidigare bestämmelse **b1** har tagits bort då denna inte längre är aktuell. **b1** är ersatt med tidigare bestämmelse för **b9**.

Bestämmelse **b2** justeras. Ny formulering "Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara planterbart. Bjälklag som avsedd för köryta och bilparkering ska utföras körbart".

Utnyttjande grad

Bestämmelse om högsta byggnadsarea för komplementbyggnader (**e1** och **e2**) sänks från 50 kvadratmeter och 75 kvadratmeter till 25 respektive 40 kvadratmeter.

Utformning

Bestämmelsen **f4** bedöms som för öppen och ändras därför till följande:

"Vid en nockhöjd över 14 meter ska huvudbyggnad utföras med sadeltak. Takets lutning får inte överstiga 30 grader. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 16,5 meter".

Ny bestämmelse (**f7**) om reglering av takutformning och fasadhöjd på punkthuset vid Nässjögatan införs.

Bestämmelse (**f3**) om vegetationsbeklädda tak utökas så att denna bestämmelse gäller för samtliga platta tak inom planområdet.

Byggnader användning

Bestämmelse (**s1**) om byggnaders användning ändras så att centrumändamål även får anordnas på andra våningsplanet. Detta för att möjliggöra för entresol- och kontorsvåning.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Två nya bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning (**g1** och **g2**) införs rörande underjordiskt garage samt gemensam plantering, lek och vistelse.

Markreservat för underjordiska ledningar

Ett u-område för underjordiska ledningar för el har lagts till i södra delen av planområdet.

I övrigt så har planbeskrivning och genomförandebeskrivning uppdaterats utifrån ovanstående ändringar. Inför granskning har även en illustrationskarta tagits fram.

Redogörelse för samrådet

Planförfarande

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

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 16 augusti 2022, § 114, genomförts under tiden 29 augusti – 26 september 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista samt annons i ortens dagstidning Hallands posten. Inför samråd har även informationsblad delats ut till berörda fastighetsägare och boende runt om i området.

Yttranden har inkommit från 24 berörda remissinstanser. Följande 16 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Miljönämnden
- Räddningsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Halmstads energi och miljö AB
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- Laholmsbuktens VA
- Teknik- och fritidsförvaltningen (numera Teknik och fastighetsförvaltningen)
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala pensionärsrådet
- Skanova
- Postnord

Remissinstanser utan erinran

- Socialnämnden
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Halmstad stadsnät
- E.ON Energidistribution AB
- Hyresgästföreningen
- Villaägarna Södra Halland
- Nordion Energi
- Hallandstrafiken

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Vibrationer och buller från järnvägen
- Risker kopplat till farligt gods
- Förorenad mark
- Kulturmiljö och stadsbild
- Dagvatten
- Grönstruktur
- Biotopskydd
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Avfallshantering och behov av ny transformatorstation för elförsörjning
- Behovet av skol- och förskoleplatser i centrum
- Trafikalstring och parkering

Synpunkter har inkommit från 3 berörda sakägare. Synpunkterna som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Anspråkstagande av mark
- Parkering
- Trafikalstring
- Skyfallsrisk
- Höjder och våningsantal
- Illustrationer
- Skyddsrum
- Skuggning och insyn
- Vibrationer under byggtid

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls den torsdagen den 8 sep 2022. Under mötet deltog 4 tjänstepersoner från kommunen: Per-Erik Linders, planarkitekt (ansvarig handläggare), Cecilia Tenje Persson, planarkitekt (biträdande handläggare), Johan Rex, exploateringsingenjör, Kajsa Bergström, exploateringsingenjör. Samrådsmötet hölls på plats i studenternas hus. Antalet deltagare från allmänheten uppskattades till cirka 20 personer. Under mötet informerades deltagarna om planprocessen och planförslaget presenterades.

Några frågor som kom upp under mötet:

- Underfarterna (Fredsgatan och Linnégatan) som planeras – kommer det göras samtidigt? Hur kommer tillgängligheten till området se ut åt?
- Kommer parkeringar längs Nässjögatan och Bryngelshusgatan vara kvar?
- Skuggning av villorna, kan det möjligtvis påverka möjligheten att investera i solceller?

- Ni säger att ni tar hänsyn till omgivande kvarter när ni talar om höjderna på byggnaderna, men bara i norr och söder, inte längs den östra sidan mot villor. Om man kollar på Lundgrens trädgårdar har man valt en annan lösning, varför har ni gjort den här lösningen här?
- Järnvägen genererar kopiösa mängder partiklar i luften. Dessa kommer från godstågen när de bromsar. Det påverkar luftkvaliteten och kan vara värt att kolla närmare på.
- Kommer det bli bostadsrätter eller hyresrätter? Vart hamnar parkeringsplatserna?
- Det bör finnas laddningsplatser i garaget.
- Med mer trafik i området kommer det adderas avgaser till den redan dåliga luftkvaliteten med partiklar från järnvägen.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen kan av handlingarna inte utesluta att planen innebär att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Detta på grund av vad som nedan anges under rubrikerna Vibrationer, Buller, Risker samt förorenat område.

Vidare befarar länsstyrelsen att riksintresset Västkustbanan inte tillgodoses vid genomförandet av planen. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär att

- Reglering av frågor som angår flera kommuner inte samordnats på lämpligt sätt.
- En miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs
- Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Motiv för bedömningen

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att mätningar och beräkningar av vibrationer bör genomföras. Det är inte tillräckligt att bara ange vilka värden som ska klaras utan att veta om det är praktiskt möjligt att klara 0,4 mm/s vägd RMS. Känsltröskeln för vibrationer ligger mellan 0,1-0,3 mm/s, komfortvägd signal (brukar ibland betecknas (RMS)). Att inte utreda vibrationer bedömer länsstyrelsen kan innebära både att ett riksintresse(Västkustbanan) inte tillgodoses samt risk för hälsa och säkerhet.

I Trafikverkets riktlinjer Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg sägs att riktvärden för buller inomhus speglar en störningssituation då vibrationerna i byggnaden underskrider 0,4 mm/s (vägt RMS-värde). Vid högre vibrationsnivåer än 0,4 mm/s (vägt RMS-värde) kan vibrationerna bidra till att förstärka störningsupplevelsen. Skyddsbestämmelse m4 måste gälla alla byggrätter där bostäder tillåts.

Buller

Länsstyrelsen ser att skyddsbestämmelsen m1 och m2 gäller för samtliga bostadsbyggnader som planen möjliggör för. Länsstyrelsen anser skyddsbestämmelserna m1 och m2 även bör gälla för dessa bostadsbyggnader.

Risker

Planområdet ligger cirka 20 meter öster om Västkustbanan. Västkustbanan är en högtrafikerad järnvägsled som transporterar betydande mängder farligt gods. För att hantera de risker som uppstår har en riskbedömning tagits fram. I riskbedömningen anses samhällsrisk, utan åtgärder, för hög. Tre olika beräkningsmodeller har använts, där samtliga visar på att samhällsrisk är oacceptabel enligt DNVs kriterier. För att minska risken har flera åtgärder tagits fram och nya beräkningar görs med de vidtagna åtgärderna. En av beräkningsmodellerna visar då fortfarande på oacceptabla risknivåer medan de andra två visar på risknivåer precis under gränsen för oacceptabelt. De två modellernas resultat ligger i överkant av ALARP-området, som betyder att risken kan accepteras om alla rimliga åtgärder har identifierats och vidtagits samt att nyttan med verksamheten anses mycket stor.

Riskbedömningens resultat visar att samhällsrisk är oacceptabel eller på gränsen till oacceptabel.

Länsstyrelsen anser inte att planförslaget kan accepteras på de grunderna. Det har tagits fram flertalet åtgärder, men alla rimliga åtgärder anses inte ha vidtagits.

Länsstyrelsen anser att fler åtgärder behöver identifieras och vidtas för att minska samhällsrisk. Det ska visas genom nya beräkningar som resulterar i acceptabel samhällsrisk alternativt lägre ALARP-nivåer där det kan motiveras att alla rimliga åtgärder har vidtagits.

Åtgärder som hade kunnat minska risken är att persontätheten i planområdet minskas och att ett skyddsplank uppföras mellan Västkustbanan och planområdet.

I planbeskrivningen beskrivs att en bredare användning än kontor i lågdelen vid Nässjögatan är viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv. Kontor kommer ge en negativ påverkan på stadslivet och inte bidra till en "levande" stadsgata. En levande gata går emot de rekommendationer som ges i både riskbedömningen och Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods, där det står att området inte ska bidra till stadigvarande vistelse.

Det bör endast finnas verksamheter med personer som har god lokalkännedom och befinner sig där i vaket tillstånd. Om lågdelen med verksamheter är en förutsättning för att riskerna för de högre husen med bostäder ska bli acceptabla bör dess tillkomst säkras i detaljplanen.

Förorenat område

Länsstyrelsen anser att planområdet ska vara så pass undersökt innan detaljplanen antas, att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra. Länsstyrelsen anser att det verkar oklart om byggnad 13 är möjlig att sanera. Ytterligare undersökningar bör göras för att säkerställa att det är möjligt att sanera de halter av etaner som kan komma från föroreningar under betonggolvet och inte bara i byggmaterialet.

Råd PBL och miljöbalken

Skyddsrum

Skyddsrum är en del av befolkningsskyddet och ett allmänt intresse enligt 2 kap 6§ i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att beakta de skyddsrum som finns inom planområdet och beskriva hur de påverkas samt avses hanteras och bevaras. Därtill önskas även en beskrivning av hur de kommer hanteras under byggnationen. Om de inte kommer kunna vara brukbara behöver det anmälas till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Kulturmiljö

Eftersom planområdet omfattar en kulturmiljö av särskilt värde enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad är det positivt att en kulturmiljöutredning har tagits fram i god tid i planarbetet och att den har använts vid planens utformning.

Området är en rest från de industriområden som tidigare fanns öster om Nissan och den brokighet som syns i kvarteret Katten är en intressant och karaktäristisk del av stadsbilden i Halmstad. Bebyggelsen har vuxit organiskt och förändrats efter behov under årens lopp men ändå förhållit sig till volymen och materialen hos den ursprungliga industribbyggelsen. Kulturmiljöutredningen konstaterar att det främst är den industriella karaktären mot Nässjögatan som är bevarandevärd medan den del som ligger mot Bryngelsgatan är upplöst och att byggnaderna åt detta håll saknar tydlig karaktär, vilket gör miljön splittrad och svår att avläsa. Det finns dock värden även i miljöer som visuellt upplevs som splittrade eftersom de berättar något om stadens utveckling. Bestämmelse k1 reglerar varsamhet för den äldsta industribbyggnaden i nordvästra delen av kvarteret. Eftersom bestämmelsen främst fokuserar på den synliga exteriören vore det intressant att veta mer om hur kommunen har resonerat kring den invändiga äldre konstruktionen och om denna är möjlig att bevara. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av hela byggnaden och dess kulturhistoriska värden kan möjligheten att införa rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärden i planen ses över.

Bevarande av det mindre bostadshuset i sydöstra delen av Katten 18 regleras inte i detaljplanen trots att byggnaden identifierats som kulturhistoriskt värdefullt klass C i bebyggelseinventeringen. Byggnaden har visserligen genomgått en del ovarsamma förändringar, vilket också konstateras i kulturmiljöutredningen, men vissa väsentliga karaktärsdrag återstår och ur stadsbildssynpunkt kan förändringarna återställas så att byggnaden kan fortsätta bidra till en arkitektoniskt intressant bebyggelsemiljö centralt i staden.

Vad gäller byggnaderna på Katten 4 och 5 finns värden även i byggnadernas volym och form. Även dessa byggnader kan utvecklas till spännande och värdefulla inslag i ett i övrigt förtätat bebyggelseområde. I planbeskrivningen bör det framgå tydligare hur tillåten byggnadshöjd förhåller sig till och kan påverka närliggande kvarteret Konsuln, Ärlan och Vipan utifrån kulturmiljö- och stadsbildsperspektiv.

Dagvatten

Detaljplanen föreslår många åtgärder som kommer leda till förbättringar i dagvattenhanteringen till exempel gröna tak, gröna ytor på innergårdar, dagvattenmagasin samt användande av dagvatten för vattenklosetter. Den dagvattenutredning som genomförts är endast översiktlig och tar endast upp fördröjning av dagvattnet. En utförligare utredning som även tar upp föroreningsbelastning på recipient hade varit önskvärt. Vidare kan det vara lämpligt att räkna på 50-års- eller till och med 100-årsregn vid fördröjning och skyfallshantering. På grund av klimatförändringar beräknas 100-årsregn inträffa oftare.

Grönstruktur

Gröna stråk och ytor har stor betydelse för hur ett område uppfattas, för biologisk mångfald, ekosystemtjänster, temperaturregulering och för boendens välbefinnande. En utredning och beskrivning av hur planen bidrar dessa värden hade varit önskvärt.

Stråken Bryngelsgatan och Linnégatan har potential att fungera som gröna stråk. När man nu ser över den aktuella planen hade det varit lämpligt att bygga vidare på dessa stråk och förlänga dem. En del träd finns utmarkerade i utvecklingsförslaget, främst utmed Bryngelshusgatan. Här är det viktigt att säkerställa tillräckligt utrymme i gatusektionerna för att möjliggöra att träden kan växa till sig. Man hade också kunnat fundera över att sätta ett mål i krontäckningsgrad. Detta är en del av staden som helt saknar

skydd från sol mm och kan bli näst intill outhärdligt att vistas i varma sommardagar. Träd hade kunnat hjälpa till med detta. Även utmed Sperlingsgatan finns bra läge att arbeta vidare på detta. Där finns träd idag, vilket liknar en dubbelsidig allé. Att ge de träden utrymme att växa kan bidra till en grönare upplevelse av området. I planområdets närområde finns fina trädrader med grova oxlar vilket kan vara något att efterlikna.

Att ge träd möjlighet att växa till sig och kanske till och med planlägga för dubbelsidig trädrad utmed Bryngelsgatan hade också kunnat bidra till att motverka insyn från planområdet mot villaområdet öster om.

Det hade också varit angeläget att i samband med att man gör detta arbete se över möjligheterna att få med Nässjögatan i planområdet och jobba vidare på liknande sätt där.

Den delen av staden där planområdet ligger är ett område där det saknas bra tillgång på allmänna grönytor. Att försöka få in någon sådan i detaljplanen hade varit önskvärt.

Biotopskydd

Av Undersökning av betydande miljöpåverkan framgår att det finns biotopskyddade träd (dubbelsidig trädallé längs Sperlingsgatan) inom planområdet samtidigt som det i planbeskrivningen står att planområdet inte omfattas av skydd enligt 7 Kap. MB.

Av planbeskrivningen bör det framgå hur planens genomförande påverkar de biotopskyddade träden samt i plankartan anges ett skydd för dessa.

Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotop skyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Planbestämmelser

Text verkar ha fallit bort text i planbestämmelserna (se f2 och b8) och de förefaller ofullständiga.

Kommentarer:

Vibrationer

Bestämmelsen om vibrationer i plankartan (m4) utökas så att denna omfattar samtliga byggrätter där bostäder tillåts. Begreppet sovrum ändras till bostadsrum för att bestämmelsen ska täcka upp samtliga stadigvarande vistelserum i bostaden.

En översiktlig vibrationsutredning har genomförts. Utifrån genomförda mätningar så kan Trafikverkets riktlinjer $v_w=0,4$ mm/s [komfortvägt/RMS] klaras under förutsättning att planerade byggnader och deras grundläggning utformas så att inte vibrationerna förstärks i byggnaden.

Stomljud (hörbara vibrationer)

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets Råd så konstateras att kraven klaras eftersom järnvägen ligger ovan mark och inte i tunnel. Järnväg ovan mark har ett gemensamt ljudkrav, luftburet ljud och stomljud, på $L_{pAFmax,nT} = 45$ dBA och stomljudsnivån från järnvägen i framtida byggnad är beräkningsmässigt $L_{pAFmax,nT}$ lägre än 35 dBA vilket är lägre än Boverkets Råd.

Buller

Länsstyrelsens synpunkt är motstridig och det framgår inte vad Länsstyrelsen efterfrågar. Bestämmelse m1 och m2 gäller för samtliga bostadshus och säkerställer att riktvärdena för buller efterföljs. Bestämmelserna är generellt utformade då riktvärdena för buller kan uppnås genom olika planlösningar samt genom olika placeringar av uteplats. Se kommunens kommentar till yttrande från miljö- och hälsa.

Risker

Samtliga av de åtgärder, för aktuella verksamheter och avstånd, som anges i Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods har ingått i riskbedömningen och deras effekter och därmed rimlighet har diskuterats. En rimlig åtgärd som inte kunnat tillgodoses är utökat skyddsavstånd. Istället har kombinationer av andra åtgärder anpassats för att ge bästa effekt för planområdet.

Kommunen har i samband med upprättande av riskbedömningen, utöver Länsstyrelsens riktlinjer, även studerat ytterligare/andra potentiella åtgärder i Boverkets rapport Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner (2006). Samtliga åtgärder som i rapporten anges ha effekt mot aktuella farligt gods-scenarier har bedömts. Se PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 1.

- Rödmarkerade åtgärder skulle potentiellt ha effekt på risker förknippade med farligt gods, men är ej tillämpbara i aktuellt fall då de antingen är utanför detaljplanens påverkansområde (belägna inom banområdet) eller ej önskvärda (skyddsavstånd).*
- Gulmarkerade åtgärder har bedömts orimliga pga. låg skyddseffekt (t.ex. vegetation) alternativt orimligt höga kostnader sett till olycksfrekvensen (vall, likt angivet i Länsstyrelsens riktlinjer för användning kontor utmed järnväg).*
- Grönmarkerade åtgärder är sådana som hanterats.*

En potentiell åtgärd som ligger utanför detaljplanens påverkansområde är avlägsnande av plankorsningar i närområdet (plankorsningar ökar urspårningsfrekvensen). I pågående angränsande projekt (Dp Fredsgatan och ombyggnaden av Linnégatan) kan enligt uppgift plankorsning (-ar) komma att byggas bort. Kontrollberäkningar ger dock vid handen att även om båda de närliggande plankorsningarna byggs bort framöver så kommer inte olycksfrekvensen ge en samhällsrisknivå på nivåer som är direkt acceptabla eller i nedre delen av ALARP (även i kombination med övriga rekommenderade åtgärder), se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 2.

Kontrollberäkningar av kraftigt reducerade personantal har genomförts, se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 1. En halverad etablering och därmed personantal ger fortsatt samhällsrisk inom övre halvan av ALARP-området, vilket således är högre än den risknivå som Länsstyrelsen efterfrågar för godkännande (direkt acceptabel eller i nedre delen av ALARP), se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 3, där halverat personantal studerats i relation till ursprungligt ansatt personantal (i båda fallen med tillgodoräknad effekt av samtliga föreslagna skyddsåtgärder).

Skyddsplank bedöms ha marginell riskreducerande effekt och bedöms därmed orimlig i sammanhanget. Ett plank motstår inte urspårningar och skulle på sin höjd ge strålningsreducerande egenskaper vid brand inom järnvägsområdet. För att skydda byggnaderna 20 meter bort i någon mån skulle planket behöva utföras mycket högt (uppskattningsvis 5-6 m höjd, varvid ytterligare gör det orimligt). I stället för strålningsreducerande barriär har fasader och tak inom strålningsutsatta avstånd i riskbedömningen (liksom i Länsstyrelsens riktlinjer) föreslagits utföras brandklassade.

Kommunen anser att det, ur ett stadsplaneringsperspektiv, är betydelsefullt att byggnaderna får en bredare användning än kontor och på så sätt levandegör stadsdelen. En aktiv fasad i bottenplan mot gatan är viktig för gatans upplevda trygghet, särskilt kvällstid. Avsikten är inte att aktivera utemiljön kring Nässjögatan vilket felaktigt angivits i planbeskrivningen. Gata och parkering avses bibehålls med befintlig karaktär och användning. Eventuella aktiviteter sker inomhus av människor i vaket tillstånd med god lokalkännedom.

Till detta behöver också nuvarande situation och pågående användning på platsen beaktas där risknivån i förhållande till farligt gods på järnvägen redan är hög och där detaljplanen med krav på riskreducerande åtgärder i byggnaderna innebär en förbättring av nuvarande situation.

Lågdelen har inte tillskrivits någon skyddseffekt för bakomliggande bebyggelse i riskberäkningarna och är därmed inte att betrakta som en förutsättning för de högre husens tillkomst ur ett riskperspektiv. Däremot har den en skyddande effekt för utomhusmiljön avseende buller.

Förorenat område

Den aktuella byggnaden är tänkt att rivas när området exploateras. En sanering av byggmaterialet är därför inte en förutsättning för att göra marken lämplig för bostäder. I den utredning som genomförts konstateras att de halter som påvisats inte antas härstamma från någon mer omfattande förorening då inga halter påvisats i vare sig jord eller grundvatten nedströms byggnaden. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga i planskedet. Ytterligare utredningar av föroreningen samt avhjälpandeåtgärder kan dock behöva göras när detaljplanen genomförs vilket det villkoras om i plankartan enligt planbestämmelse a1.

Råd PBL och miljöbalken

Skyddsrum

Ansaret för skyddsrummens tillgänglighet och funktion åligger fastighetsägaren. Det är dock viktigt att om en tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen blir nödvändig att tillstånd inhämtas i god tid från MSB. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med meningar som beskriver detta.

Kulturmiljö

Katten 4 och 5 samt det mindre bostadshuset ut mot Bryngelshusgatan hamnar i konflikt med föreslagen exploatering och kan därför inte bevaras. Då byggnaderna inte bedöms besitta något högt kulturhistoriskt värde som enskilda objekt prioriterar kommunen tillskapande av bostäder i centrum före byggnadernas bevarande. Den nya bebyggelsen blir ett nytt tillskott till miljön där anpassning till den kulturhistoriska miljön bland annat görs genom byggnadernas material och utformning för att anspela på områdets industriella historia och karaktär.

Kommunen instämmer med Länsstyrelsen att skyddet av den gamla snickeriverkstaden kan stärkas. För att stärka skyddet ersätts varsamhetsbestämmelsen med rivningsförbud och q-märkning. Detta skyddar både den yttre tegelfasaden och den inre bärande konstruktionen av gjutjärnspelare.

Hur höjderna förhåller sig till kvarteret konsult, Ärlan och Vippan framgår i planbeskrivningen med måttangivelser, sektioner och gatuvyer.

Dagvatten

En mer fördjupad utredning vad gäller föroreningsbelastning på recipient bedöms inte som nödvändig då planförslaget innebär en förbättring av nuvarande situation.

En skyfallsutredning bedöms inte som nödvändig då förutsättningarna för att avleda ytvattnet ut mot gatan finns utan risk för översvämning eller någon större vattenansamling. Avgränsningen för bestämmelse n3 i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinning mellan fastigheterna och planområdet säkerställs.

Grönstruktur

Tillskapandet av nya allmänna grönytor kan inte tillgodoses inom planområdet. Inom området förslås gröna innergårdar och vegetationsbeklädda tak vilket bidrar till det gröna i området. Utformningen av Nässjögatan håller på att ses över parallellt med planarbetet men ingår inte i själva detaljplanen. Bryngelhusgatan har breddats med 0,5 meter i granskningsförslaget för att ge mer plats för träden i gatan.

Biotopskydd

Planbeskrivningen kompletteras med att dispensansökan krävs för biotopskyddade träd. För att kontrollera trädens skick har en trädinventering genomförts i mars 2023.

Planbestämmelser

Synpunkter gällande plankartan åtgärdas.

Trafikverket

Infrastruktur

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån Västkustbanan.

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Områden som är av riksintressen för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Västkustbanan är även primärt stråk för farligt gods.

Det är viktigt att redovisa hur riksintressen för kommunikation påverkas vid en tänkt etablering och vilka faktorer som bör beaktas för att undvika att deras funktion påverkas negativt. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar.

Trafikverkets synpunkter

Vibrationer

I planhandlingarna går att läsa "Vad gäller vibrationer rekommenderas det att en särskild utredning utförs kopplat till grundläggningens utformning och vibrationer från järnvägen". Ingen separat utredning för vibrationer har dock gjorts, men kommunen konstaterar att "med tanke på närhet till järnväg bedöms ändå viss risk för detta föreligga. För att säkerhetsställa att trafikverkets riktvärden efterföljs regleras det i detaljplan genom skyddsbestämmelse (m4) att vibrationsnivån i sovrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS."

Trafikverket anser att en vibrationsutredning skall utföras i detta skede för att visa att det överhuvudtaget är möjligt att uppföra bostäder som inte utsätts för vibrationer över riktvärdet då det har förekommit vibrationsproblematik i närområdet.

Trafikverket anser att bedömningar om behov av vibrationsutredningar längs järnväg alltid bör göras inom 200-300 meter från järnvägen. Om kommunen bedömer att en vibrationsutredning inte behövs så bör kommunen presentera motivering och underlag för det ställningstagandet. Behovet av vibrationsutredningar beror primärt på fyra olika faktorer: vibrationskällan, markens geologi, avstånd till bebyggelse som ska skyddas, samt byggnadskonstruktion och grundläggning.

Trafikverket förutsätter att riksintresset Västkustbanan ej kommer att påverkas genom inskränkningar av möjlig trafikering (hastighet/mängd) till följd av planens genomförande.

Buller

Utifrån resultatet i bullerutredningen ser Trafikverket problem med att utforma lägenheterna i byggnad 3 så att bullerförordningen uppfylls då tre av fyra sidor är utsatta för buller över 55 dBA. Lägenheterna i byggnad 3 kommer således behövas begränsas till högst 35 kvm.

Trafikverket känner även farhågor för liknande problem som ovan för byggnad 4 och 5 men här finns lite större möjligheter då byggnaderna endast har överskridande på två av tre sidor.

Farligt gods/risk

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. Avståndet mellan spår mitt och fastighetsgräns är 21,5 meter förutom en kortare sträcka i norr framför "snickeriverkstan" som ligger som närmast 18 meter från spår mitt. Västkustbanan utgör ett av Sveriges mest trafikerade godsstråk.

Den fördjupade riskbedömningen nämner att den nya planen upprättas med syfte att möjliggöra för bostäder och kontor samt även pröva vuxenutbildning, träningsstudio och föreningslokal. I resultaten nämns dock bara "- Befintliga Studenternas hus bedöms kunna bibehållas trots att verksamheten är publik." Innebär det att övriga verksamheter inte bedöms kunna vara kvar? Är det bara studenternas hus av de befintliga byggnaderna som kommer att vara kvar eller kommer även övriga lågdelar med befintlig verksamhet att vara kvar?

Trafikverket noterar att även med åtgärder är samhällsriskerna över den övre gränsen för acceptabel risk. Vilket visar på att ytterligare åtgärder behövs. Finns det ytterligare åtgärder som kan minska risken? Vilket åtgärder har funnits med i bedömningen men inte ansetts kostnadsnyttiga? Varför föreslås inte ytterligare åtgärder trots att risken är över acceptabel nivå även med införda åtgärder? Trafikverket anser att den fördjupade riskbedömningen behöver inkludera fler åtgärder för att minska risken, tex åtgärder för att minska konsekvens av urspårning, annan användning av byggnaderna för att minska persontätheten nära spåret eller ökat avstånd.

Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas.

Kommentarer:

Vibrationer

En översiktlig vibrationsutredning har genomförts. Se kommentar till Länsstyrelsen

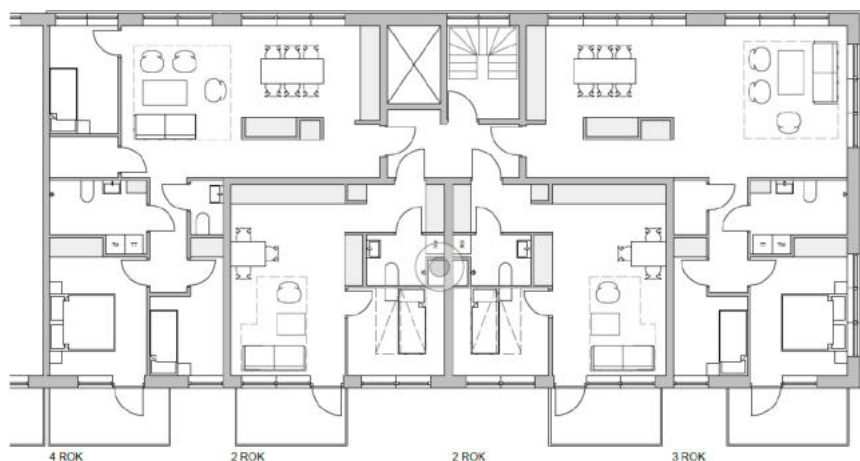
Buller

Kommunen bedömer det som möjligt att klara gällande bullerriktvärden på ett tillfredsställande sätt utan att behöva fastställa lägenheternas storlek. Bilden på nästa sida visar ett exempel på planlösning för hus 4 (som även kan appliceras på hus 3) med lägenheter större än 35 kvm där hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Planlösningen redovisar även hur enkelsidiga lägenheter kan vändas mot en tyst sida. Det ska även noteras i bullerutredningen att bullernivåerna på byggnad 3 inte överskrids på alla våningsplan utan endast på 3 (F2) och 4 (F3).

Farligt gods/Risk

För kommentar om risk se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Räddningstjänst har yttrats sig i ärendet. Se kommunens kommentarer till räddningstjänsten.



HUS 4, EXEMPEL PLANLÖSNING MED HÄLFTEN AV BOSTADSRUMMEN MOT TYST SIDA.

Lantmäterimyndigheten

De sekundära egenskapsgränserna behöver ses över.

Flera av de sekundära egenskapsbestämmelserna avgränsas inte med en sekundär egenskapsgräns vilket får till följd att de gäller för hela användningsområdet. Det medför även att flera bestämmelser motsäger varandra.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Lantmäterimyndigheten noterar att detaljplanen saknar bestämmelser om fastighetsstorlek vilket gör att detaljplanen är flexibel sett till det fastighetsbildningsmässiga genomförandet. Enligt planens nuvarande utformning är det möjligt att avstycka flertalet mindre bostadsenheter. Detta kan regleras genom att till exempel införa en bestämmelse om minsta fastighetstorlek.

I planbeskrivningen anges att flera gemensamhetsanläggningar ska inrättas för gemensamma anläggningar så som garage, innegårdar och dagvattenledningar. I vissa fall kan det vara fördelaktigt att införa bestämmelser om markreservat om gemensamhetsanläggningar. Syftet med en sådan bestämmelse är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas. Bestämmelsen tydliggör även, både för allmänheten och för lantmäterimyndigheten, hur planen är tänkt att genomföras.

Kommentarer:

De sekundära egenskapsgränserna har setts över och justerats så att ytorna avgränsas rätt. Markreservat för gemensamhetsanläggning införs enligt lantmäteriets synpunkt.

F5 reglerar redan att det är endast flerbostadshus inom området som gäller, det motverkar delvis små fastighetsstorlekar. Mindre fastighetsstorlekar i sig bedömer kommunen inte som ett problem men skulle kunna leda till flertal mindre fastigheter och uppdelning av gårdar. Detta bedömer dock inte kommunen som ett realistiskt scenario och tycker inte att det föranleder ytterligare reglering.

Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Miljönämnden

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

1. Miljönämnden bedömer att planförslaget kan genomföras utan risk för att olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. Detta förutsätter dock att ändamålsenliga åtgärder vidtas när det gäller omgivningsbuller, vibrationer, förorenad mark och riskfrågor samt att detta regleras genom bestämmelser på plankartan. När det gäller vibrationer, förorenad mark och riskfrågor bedömer bygg- och miljöförvaltningen att de åtgärder och bestämmelser som finns i förslaget till detaljplan är godtagbara.
2. För buller bör skyddsåtgärder och planbestämmelser om utformning av bostäder fullt ut följa de förslag som finns i trafikbullerutredningen. Det innebär att bestämmelser som föreskriver endast små lägenheter på högst 35 kvadratmeter i byggnad 1A och 5 samt genomgående bostäder med hälften av rummen mot den bullerskyddade sidan eller smålägenheter på högst 35 kvadratmeter för byggnad 3 och 4. Det är endast nödvändigt att föreskriva planbestämmelser om utformning av bostäder där grundriktvärdet för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids.
3. För byggnad 5 behövs en tydlig redovisning av hur man ska anordna en uteplats med en tillräcklig storlek och med goda kvaliteter samt planbestämmelser som säkerställer detta.
4. För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god kvalitet ska detaljplanen reglera att en minsta yta av innergårdarna ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation.
5. Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids. Ett förslag till utformning av en planbestämmelse om utformning av bostäder är: "Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå".
6. Miljönämnden har en önskan att i samband med byggnation att det förbereds eller genomförs installation av solpaneler på taken och att laddning av elbilar i garageutrymmena beaktas

Kommentarer:

2 och 5. Bestämmelserna är generellt utformade då riktvärdena för buller kan uppnås genom olika planlösningar samt olika placeringar av uteplats. Åtgärderna som presenteras i bullerutredningen är endast rekommendationer. Att begränsa att lägenheter över 35 kvm ska vara genomgående bedömer kommunledningsförvaltningen inte som lämpligt då det går att anordna större ensidiga lägenheter mot tex innergården där ljudnivån ligger inom bullerriktvärdena. Bullerutredning visar även att bullernivåerna inte överskrids på alla våningsplan. Till exempel så överskrids riktvärdena på byggnad 1A endast på tredjenvåningsplanet vilket inte gör det lämpligt att begränsa lägenheternas storlekar på hela gavelsidan, se kommunens kommentar till yttrande från Trafikverket. Planbestämmelse om buller justeras i övrigt enligt miljönämndens synpunkt.

3-4. Uteplats till byggnad 5 kan byggas nära fasaden, eller skärmas av. En av, eller en kombination av dessa åtgärder bedöms då göra att riktvärdet erhålls. Ett tredje alternativ är att boende i byggnad 5 ges tillgång till gemensam uteplats på innergårdarna vid byggnad 2 eller byggnad 4.

Att reglera storleken på yta för uteplats samt utevistelse, lek och rekreation bedöms inte som lämpligt då det är en bestämmelse som är svår att följa upp. Nuvarande reglering av utemiljöns totala yta genom prick- och korsmark bedöms som tillräcklig.

5. Information om solpaneler och laddning av elbilar som en möjlig och positiv åtgärd ur ett miljöperspektiv förs in i planbeskrivningen.

Räddningsnämnden

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

I aktuellt planärende har räddningstjänsten tidigt flaggat för att närheten till Västkustbanan innebär förhöjda nivåer för både individ- och samhällsrisk, samt att de angivna avstånden och riskreducerande åtgärderna i Länsstyrelsen Hallands riskanalys inte kan uppfyllas i sin helhet.

I syfte att utreda risknivåerna mer detaljerad har en specifik riskanalys upprättats av WSP Brand och Risk. Resultatet av den fördjupade riskanalysen säger att risknivån kan anses vara acceptabel om samtliga identifierade riskreducerande åtgärder genomförs samtidigt som nyttan av planområdet anses mycket stort. Denna risknivå behöver samrådats med länsstyrelsen.

I planbeskrivningen verkar följande riskreducerande åtgärder saknas:

- För varje bostad ska tillses att de boende själva ska kunna stänga sin ventilation (samt dörrar och fönster) i händelse av ett VMA etc.
- För samtliga bostadshus ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.
- Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån Västkustbanan.

Givet att alla åtgärder som listas i WSPs riskanalys genomförs ligger samhällsriskens fortsatt inom ALARP-området, vilket medför att det är ett aktivt beslut att ställa olika samhällsintressen mot varandra för att värdera om planen ska antas eller inte.

Sett enkom ur ett riskperspektiv, har planområdet för höga risknivåer för att motivera ett antagande av planbeskrivningen

Kommentarer:

Ovannämnda riskreducerande åtgärder har mycket riktigt fallit bort i planbeskrivningen och läggs därför till igen.

Att varje bostadshus ska anordnas med centralt avstängningsbar ventilation regleras i plankartan

Rekommenderad åtgärd för utrymningsmöjligheter är feltolkad i samrådsförslaget. Bestämmelsen justeras så att denna nu gäller samtliga för byggnader inom planområdet.

Balkonger, uteplatser, lekplatser inom ett avstånd på 50 meter ifrån Västkustbanan bedöms kunna medges om dessa anordnas i skydd av huvudbyggnad. Bestämmelsen justeras så det framgår att det är huvudbyggnad som avses.

Övriga synpunkter noteras, se även kommentarer till Länsstyrelsen och Trafikverket.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra, men har några synpunkter och önskningsom ändringar.

Bra och tydliga bestämmelser

BN bedömer att det är bra att planförfattarna har fått med alla de risker och möjligheter detta planområde ger och trots många planbestämmelser är planen tydlig.

Tydlighet i planbeskrivningen

BN tycker att planbeskrivningen över lag är tydlig och informativ och att det är bra att man har med planbestämmelserna inom parentes efter rubriken i planbeskrivningen.

Planenligt utgångsläge

På två ställen på det bruna C₂-området är det punktprickad mark på plankartan. Då det finns byggnader på dessa områden idag kommer dessa att bli planstridiga när den nya detaljplanen vinner laga kraft. BN bedömer att det vore bra med någon form av undantagsbestämmelse kring detta för att undvika problem framöver gällande inte planenligt utgångsläge.

Användning

- Markanvändning (Planbeskrivning s.26, kvartersmark B, C₁, C₂ och s₁)

"Inom kontor tillåts kontorsverksamhet [...] utan behov av friyta..."

Kommentar: Vad menas med friyta utomhus? Har språk- och bilskola inte behov av friyta utomhus? Är det friyta för lek och utevistelse (för barn) enligt 9 kap 33 § som avses? Förtydliga gärna i texten.

"[...] Med träningslokal avses- gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet."

Kommentar: Förtydliga gärna att det avses medlemsbaserad gym/friskvård p.g.a. utrymningsfrågan.

Buller

- [m₁] "Där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en sida med högst 55 d B(A) vid fasad respektive

70 d B(A) maximal ljudnivå vid fasad, nattetid 22-06. Detta gäller inte lägenheter som är 35 kvm eller mindre och under förutsättning av 65 d B(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids."

Denna riktlinje är hämtad ur Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Helst ska en ny detaljplan utformas så att all tillåten byggnation uppfyller bullerkraven i riktlinjen, men kommunen kan i befintliga tätortsområden bli tvungna att använda exponerade platser för bostäder. BN bedömer att den aktuella platsen är en sådan och att det då behövs reglering på den del av plankartan där alla lägenheter enligt bullerutredningen inte uppfyller dagens riktvärden.

Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte göras beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids. Ett förslag till utformning av en planbestämmelse om utformning av bostäder är:

"Bostäder som är större än 35 kvm ska vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 d B(A) ekvivalent ljudnivå."

Säkerhet / Närhet till järnvägen

- [m₃] *"Inom 50 meter från spårmitt får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av byggnad."*

Kommentar: Riskreduceringen från länsstyrelsen anger att: "Utforma området mellan byggnader och led på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamtytor etc. inte placeras inom detta område." Man bör därför reglera vilken typ av byggnad som anses uppfylla detta skydd, annars kan det tolkas som att även exempelvis ett cykelförråd, som är en byggnad, skulle ge ett sådant skydd att det skulle kunna godtas.

- [m₄] *"Vibrationsnivån i sovrum får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS."*

Kommentar: Reglering kring vibrationen avser utrymmen för stadigvarande vistelse. Detta är mer än bara sovrum, alla boenderum i en bostad vistas man stadigvarande - inte enbart i sovrum.

- [b₇] *"Lågdelsens ytterväggar och tak... [...] Brandklassade fönster medges vara öppningsbara. Lågdelsens stomme ska vara fristående från högdelsens."*
- [b₈] *"Bostadshusens ytterväggar och ... [...] Brandklassade fönster medges vara öppningsbara."*

Kommentar: Vad menas med att lågdelsens stomme ska vara **fristående** från högdelsens Som i "luft emellan" eller som konstruktionsmässigt ej beroende av varandra? Förtydliga gärna.

Kommentar: Enligt Boverkets byggregler (BBR) får fönster alltid vara öppningsbara med verktyg, men inte annars. Undantag kan inte göras från detta som en planbestämmelse. Förtydliga gärna vad som menas.

- [b₉] *"Byggnader inom 50 meter från spår mitt ska vara möjliga att utrymma på en sida som inte vetter mot järnvägen."*

Kommentar: För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida.

- [a₁] *"Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetsställts genom att föreningar i mark och byggnader har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd."* (Säkerhetsställts = säkerställt?)

Kommentar: Behöver anges till vilken grad saneringen ska utföras, ex för "känslig markanvändning" enligt Naturvårdsverkets riktlinjer (PBL 4 kap 14 §).

Utformning / placering

- [f₆] *"Balkong får kraga ut högst 1,7 meter ut över GATA om underkant balkong är minst 3 meter över marknivån."*

Kommentar: Balkong 3-5 m upp får kraga ut max 1,5 m för att inte räknas som byggnadsarea (BYA). Är tanken att de utskjutande 0,2 m inte blir planstridiga med denna bestämmelse? Förtydliga gärna.

- [b₅] *"Entréer mot gata ska utformas genomgående"*.

Kommentar: Omformulera gärna för att lättare förstås, ex. "Om entréer är mot gatan måste de vara genomgående även till innergård".

- Placering (Planbeskrivning s.27, p₁, p₂, p₃ och b₉)

"Två genomgående passager föreslås i planområdet [...]"

Kommentar: Förklara gärna mer att genomgående menas genom hela kvarteret från Nässjögatan till Bryngelshusgatan.

"Passagen säkerhetsställs med prickmark där mittenpassagen mot Bryngelshusgatan i öst får överbyggas."

Kommentar: Saknas prickmark på plankartan vid passagen mot Bryngelshusgatan.

"Innergårdarnas läge [...] samt mindre utkragningar upp till 1,8 meter från byggnadens fasad finnas."

Kommentar: Ange gärna exempel på vad en sådan utkragning kan vara och vad tanken med 1,8 m är.

"För att undvika att entrédörrar öppnas ut i gatan [...]"

Kommentar: Detta finns bara med på ett område mot Bryngelshusgatan. Ska inga andra entréer vara möjliga i fastighetsgräns?

- Utformning (Planbeskrivning s.28-29)

Kommentar: Bra text och bilder här för att få fram vad tanken med material och kulörer i området är.

- Höjd på byggnader (Planbeskrivning s.30, h₁, (h)₂ och h₃)

"Högsta nockhöjd för komplementbyggnader [...]"

Kommentar: Om det är mindre än 6 m till allmän platsmark räknas höjd från gränsen till den allmänna platsen. Kan detta bli problem här?

Tekniska egenskapsbestämmelser

- [b₄] *"Källare ska gjutas vattentätt upp till marknivå."*

Kommentar: Vattentät är väldigt diffust. Brukar redogöras som "dränkningsbar upp till en viss nivå" alternativ "så att byggnaden inte skadas upp till en viss nivå". Ändra gärna detta.

- [s₂] *"Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta och bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal."*

Kommentar: Är det inte källare under? Bättre skriva bjälklag ovan källare och närmsta ovan mellanbjälklaget. Måste det vara 3 m i takhöjd även om man väljer att ha bostad här? Eller får man inte ha det? Då måste detta förtydligas.

- [(h)₂] *"Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14 meter med understa bjälklag placerad minst 5,5 meter ovan gatunivå."*

Kommentar: Ska man förtydliga att det är bjälklagets underkant som ska vara minst 5,5 m ovan mark?

- [f₄] *"Byggnation över 16,5 meter ska utföras med sadeltak eller sluttande tak med högst 30 graders lutning."*

Kommentar: Förtydliga vad 16,5 m avser, ex om det är nockhöjd.

Utförande

- Utförande (Planbeskrivning s.31, b1, b2, b4, b5 och s2)

"För att möjliggöra för vegetation på innergårdarna ska underjordiska garage utföras med planterbart bjälklag."

Kommentar: Om garaget kommer att vara även under innergårdarna bör b₄ vara med även på dessa ytor.

"Särskilda tråg för trädplantering får användas [...]"

Kommentar: Är detta en planbestämmelse eller bara ett förslag? Om planbestämmelse ska den vara med på plankartan.

"För att kunna ha parkering för funktionshindrade nära entréer inne i området ska mittendelen av bjälklaget i kvarteret också vara körbart."

Kommentar: Håller man 25 m till entréer om man parkerar på denna yta? Så man inte behöver köra in på innergårdarna som inte har körbart bjälklag för att klara avståndet.

Trafikalstring

- Trafikalstring (Planbeskrivning s.33)

"Planförslaget innebär ett tillskott på [...] bostäder [...] vilket genererar en viss ökad mängd trafik." [...]

"Markanvändningen som medges i planförslaget speglar kvarterets nuvarande användning och bidrar därför inte till någon utökad trafik i området."

Kommentar: Får inte ihop dessa två meningar. Först ökas det trafik, sedan gör det inte det. Omformulera gärna så det blir tydligare vad som menas.

- Trafikalstring (Planbeskrivning s.34)

"I samband med Fredsgatans avstängning..."

Kommentar: Bra om det framgår varför Fredsgatan ska stängas av, när och hur länge.

Gatunamn i kartan

Ha gärna med hela namnet Bryngelshusgatan i text på plankartan (GATA), lika Nässjögatan och Sperlingsgatan. Det är då lättare att förstå texten i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Planenligt utgångsläge

Planstridigheten ett medvetet ställningstagande i planen för att säkra att planens intentioner efterlevs. Alla byggnader är tänkta att rivas och frågan om planstridighet gäller för de flesta av byggnaderna inom planområdet.

Användning

Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt.

Buller

Kommunledningsförvaltningen bedömer det som möjligt att klara gällande riktvärden på ett tillfredsställande sätt utan att fastställa lägenheternas storlek. Se kommentar till miljö- och hälsa och Trafikverkets yttrande. Planbestämmelsen (m1) har omformulerats. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Säkerhet / Närhet till järnvägen

Ordanvändning i planbestämmelse m3 ändras till från byggnad till huvudbyggnad. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Ordanvändning i planbestämmelse m4 ändras till från sovrum till bostadsrum. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Mening med bestämmelse b7 och b8: Lågdelen kan vara sammanbyggd med bakomliggande hus men ska vara konstruktionsmässigt fristående för att motverka rasrisk. Bestämmelserna har justerats.

Bestämmelsen om öppningsbara fönster bedöms inte som nödvändig och är därför borttagen.

Tidigare bestämmelsen b9 är ändrad så att den gäller för samtliga byggnader inom planområdet. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Bestämmelsen a1 justeras enligt följande:

*"Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetsställts..."
ändras till "Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerställts..."*

Utformning / placering

Bestämmelsen f6 bedöms som tillräckligt tydlig. Bestämmelsen berör utskjutande delar över allmän plats GATA. Byggnadsarea regleras inte i detaljplanen.

Bestämmelsen b5 justeras enligt synpunkt (index ändrat till b4)

Planbeskrivning angående genomgående passager justeras enligt synpunkt.

Överbyggnadsdelen har tagits bort i granskningsförslaget.

Planbestämmelsen har kompletterats med att det är utkragning för balkong samt hiss- och trapphus som bestämmelsen avser. Bestämmelsen har brutits loss från korsmark och är nu en egen bestämmelse n4.

Mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan ska entrépartierna vara inskjutna minst 1,2 meter. Mot Nässjögatan får entréer finnas mot gatan.

Beräkning avnockhöjd beräknas utifrån en medelmarknivå. Vad det gäller komplementbyggnaderna är det tänkt att beräkningarna ska utgå från marknivå på innergårdarna.

Tekniska egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen b4 justeras enligt synpunkt till "Källare ska gjutas dränkningsbar upp till marknivå." (beteckning ändrad, numera generell planbestämmelse)

s2: Det är inte tänkt att det kommer vara källare just här därav valet av bottenplatta. Bestämmelsen omformuleras så att den även täcker upp om denna del byggs med källare. Ny formulering lyder:

"Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta eller bjälklag ovan källare och närmsta ovanliggande bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal."

Lokalen får inredas som bostad och kan då inredas med innertak eller falsk golvkonstruktion som är möjlig att ta bort.

h2: Överbyggnadsdelen som bestämmelsen reglerar är borttagen i granskningsförslaget.

f4: Bestämmelsen bedöms som för öppen och ändras därför till följande:

"Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak. Takets lutning får inte överstiga 30 grader. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 16,5 meter".

Utförande

Bestämmelse b4 Justeras enligt synpunkt. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Angående särskilda tråg för trädplantering är detta endast inlagd information i planbeskrivningen och inte avsedd som planbestämmelse.

Bestämmelse om körbart bjälklag har justerats. Tillgänglighetskravet klaras oavsett.

Trafikalstring

Mening: Markanvändning syftar på verksamheterna som kommer kunna finnas kvar.

Planerna för Fredsgatan beskrivs inledningsvis i planbeskrivningen under pågående projekt på sidan 11.

Gatunamn i kartan

Justeras enligt synpunkt.

Barn och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inte fått detaljplanen för yttrande men väljer ändå att inkomma med synpunkter.

I underlaget för samråd finns ingen text som tar hänsyn till barn- och elevers tillgång till förskola och grundskola. I området centrala Halmstad finns idag brist på både förskoleplatser och elevplatser i grundskola.

Samrådshandlingen redovisar många nya bostäder och därför bör bristen på både förskoleplatser och elevplatser uppmärksammas och få en tidsplan. I underlaget står att "planläggning av bostäder stärker underlaget för service" men det saknas dock service som täcker behovet.

Föreslagna bostäder finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan och därmed även i kommunens befolkningsprognos för området.

I de östra stadsdelarna måste en planläggning ske för fler förskoleavdelningar i takt med ökat antal bostäder. Två avdelningar finns också i paviljonger med tillfälligt bygglov vid Teknikförskolan som måste ersättas. Skolan får ett tillskott genom Östergårdsskolans ytterligare elevplatser men totalt i de centrala stadsdelarna fattas det elevplatser i permanenta lokaler idag. Flera nya skolor är planerade men tidsplaner och färdigställande kan komma att förändras.

Satsning bör ske på bostäder som lockar boende till området som bidrar till att utjämna och bryta segregationen i staden och få en socialt hållbar utveckling.

Förutom de här bostäderna byggs många andra bostäder i de centrala delarna, inte minst det stora tillskottet i Västra förstaden. Kommunens senaste befolkningsprognos visar på en mindre ökning i området jämfört med prognosen från 2021 men det är fortfarande en stor ökning i behov av elevplatser.

Strukturer för gång- och cykeltrafik är viktiga så att barn- och elever tar sig säkert till förskolor och skolor i hela centrala Halmstad där barn/elever erbjuds plats.

Området med nya bostäder har stor möjlighet att bli ett attraktivt område.

Barn- och ungdomsförvaltningen har idag sin resursenhet i inhyrda lokaler på Nässjögatan som behöver ersättas senast vid tidpunkt för genomförande av detaljplanen. Planering finns för att flytta verksamheten men ännu finns ingen lösning.

Kommentarer:

Frågan om förskole- och grundskoleplatser och när dessa byggs är en större övergripande fråga som inte kan hanteras i detaljplanen. Information om att behovet av skol- och förskoleplatser i centrum förs in i planbeskrivningen.

Ett av detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig markanvändning och genom att tillåta en bredare användning än kontor skapa möjlighet för så många möjligt av de befintliga verksamheterna att vara kvar på platsen. Social service och aktiviteter i den form kommunen erbjuder i dag i lokalerna är önskvärt på platsen och bidrar positivt till stadslivet i området.

Halmstad Energi och Miljö AB

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstad Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Avfallshantering

Förutsättningar behöver förtydligas:

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar.

Hämning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024–2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

I planerat område kan hämtning avfall ske från kärl eller markbehållare, se behov av dimensionering och krav på hämtvägar, avfallsutrymmen m.m. se bifogat. Enligt nuvarande plan är det tänkt att hantera avfall i kärl från soprum. Att ta i beaktande vid planering är att från kärl till hämtningsfordonets närmaste stoppställe ska vara som mest 10 meter.

Idag kantas fastigheten av parkeringsplatser och det finns inga möjliga stoppställen för renhållningsfordon.

Planförslag och konsekvenser

Nuvarande planförslag saknar hur avfallshanteringen ska skötas från fastigheten och var sopbilarna ska stå vid hantering av avfallskärlen. Det finns behov av lastzoner eller möjlighet till att stanna utan att blockera vägen. HEM anser att planförslaget behöver kompletteras med hur avfallshanteringen inom tänkt fastighet och runtomliggande gator ska ske. Kan hanteringen inte ske på allmänplatsmark behöver all avfallslösning ske på kvartersmark, även uppställningsplats.

Elnät

Ett nytt E-område anpassat för en ny transformatorstation måste skapas inom planområdet för att klara av att ansluta kommande exploatering samt ladd infrastruktur.

Kommentarer:

Förutsättningarna angående avfallshantering förtydligas enligt synpunkt. Avfallshanteringen ska ske på kvartersmark. Sophämtning får ske från gata men ska ordnas så att tömningen inte hamnar i konflikt med eventuell parkering eller trädplantering. Förslag till avfallshantering för exploateringen finns framtagen och finns nu som underlag till planhandlingarna, Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter

Enligt överenskommelse med HEM kommer transformatorstationen byggas på annan plats utanför planområdet. Förslag på plats på parkeringsytan vid Muraregatan i höjd med Bryngelshusgatan.

Hemvårdsnämnden

Efter att ha granskat planbeskrivningen vill hemvårdsnämnden framföra följande synpunkter:

- Det står inte beskrivet i planbeskrivningen vilken typ av bostäder som ska byggas i området men nämnden vill framföra att en blandning av tillgängliga bostäder både i form av hyresrätter och bostadsrätter skulle gynna de äldre invånarna i Halmstad. Tillgängliga bostäder i ett centralt läge med närhet till serviceutbud kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten.
- Nämnden vill också framföra vikten av en bra belysning i området för att skapa en trygg och säker miljö.

- Hemvårdsnämnden vill belysa att den fysiska gestaltningen bör bidra till att skapa en tydlighet och orienterbarhet som skapar goda förutsättningar för en trygg boende- och vistelsemiljö. För att skapa tillgänglighet måste såväl inre som yttre miljöer anpassas till olika typer av funktionsnedsättningar. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver.
- Markbeläggning och nivåskillnader och tydliga avgränsningar är exempel på aspekter som är avgörande för tillgängligheten. Tillgänglighet innebär också god tillgång till kommunikationer. Området innefattar även närhet till kollektivtrafik och där måste även särskild vikt läggas vid planering av åtkomlighet och tillgängligheten. Detta berör både hemvårdsnämndens kunder som personal.

Kommentarer:

Detaljplanen kan inte reglera lägenheternas upplåtelseform. Enligt fastighetsägaren är tanken hyresrätter med tyngdpunkt på mindre lägenheter för studenter och unga vuxna.

Nämndens övriga synpunkter om vikten av belysning, trygghet och tillgänglighet noteras men är ingenting som kan säkerställas inom ramen för detaljplanen.

Kulturnämnden

Planförslaget är väl genomarbetat med tydliga visioner om områdets utformning. Förslagets förutsättningar och ställningstaganden förklaras på ett pedagogiskt och lättförståeligt sätt.

Byggnads- och fornminnen

Enligt undersökningen av betydande miljöpåverkan finns inga kända/registrerade byggnads- och fornminnen inom eller i anslutning till planområdet. Vid eventuella arkeologiska utgrävningar (bekostas av markägare) behöver kulturförvaltningen hållas uppdaterad om eventuella förmedlingsbehov.

Kulturhistorisk miljö

Det är positivt att Snickeriverkstaden, som är kvarterets äldsta byggnad, bevaras och säkras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Det är positivt att redan i detaljplanens utformningsbestämmelser nämna återanvändning av material från området (s.28).

Planförslaget innebär att större delar av de befintliga industribyggnaderna ersätts med nya byggnader (rivs). De enskilda byggnaderna har i sig inte bedömts besitta några höga kulturhistoriska värden. Kulturmiljön beaktas genom byggnadernas placering, utformning och materialval. Det är positivt att utformningsbestämmelserna är ambitiösa och att skisserna är välarbetade.

WSPs kulturmiljöutredning beskriver komplexiteten i det som utgör kulturhistoriska värden i en bebyggelsemiljö. Kulturnämnden vill i detta sammanhang göra ett tillägg i avsnittet om kvarterets historiska funktioner genom att nämna den kommunala scenen/klubben Diezel som drevs i lokalerna under åren 1995–2007. Under de tolv åren arrangerades över 650 spelningar med uppstickande artister varav många idag fyller stora arenor. Kulturnämnden föreslår att Diezel kort nämns som del av områdets historia då platsen har en speciell betydelse för många halmstadbor.

Utformning av allmän plats

Det är viktigt att kulturförvaltningen, utifrån kompetens kring offentlig konst och gestaltad livsmiljö, är med tidigt i samtalen kring hur den allmänna platsmarken i området ska utformas.

Kommentarer:

Information om att snickeriverkstaden tidigare varit viktig plats för kulturen i Halmstad som musikscen förs in i planbeskrivningen. Synpunkt om att kulturförvaltningen bör bjudas in i till vidare samtal om gestaltningen av allmän plats förs vidare till teknik- och fastighetsavdelningen som ansvarar för utbyggnaden av allmän plats. Övriga synpunkter noteras.

Laholmsbuktens VA

Förutsättningar, Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten

Under ovanstående rubrik skall texten kompletteras med att befintliga brandposter i Nässjögatan och Sperlingsgatan har kapacitet om 20 l/s samt att inga brandposter finns längs Muraregatan eller Bryngelshusgatan.

Förutsättningar, Teknisk försörjning, Dagvatten

Under ovanstående rubrik beskrivs följande:

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är enligt uppgifter från LBVA klen.

Texten ändras till följande:

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är dimensionerat för befintliga fastigheter och dess bebyggelse med tillhörande befintliga dagvattenserviser.

Under Planförslag och konsekvenser, Dagvatten, sidan 39 beskrivs följande:

Planläggning innebär att fördröjning av dagvatten behöver utföras. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts.

För att öka fördröjningen av dagvatten i området föreslås gröna tak i områdets lågdelar mot Nässjögatan. För ytterligare fördröjning utförs planterade ytor på gårdarna. Med delvis gröna tak, planterade innergårdar beräknas avrinningskoefficienten för området bli 0,5. En beräkning av behov av fördröjningsmagasin vid ett 10 års regn med 30% klimatpåslag ger magasinvolym på 55 m³. Magasin utförs gemensamt för dag- och dränvatten.

Om ovanstående är hämtat från – Översiktlig VA och dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS Konsulter AB – behöver detta framgå i texten.

Genomförandebeskrivning, Ekonomiska frågor

Under ovanstående rubrik beskrivs följande:

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA- och dagvattennätet inom och till planområdet. Anläggningsavgift avseende nya VA-anlutningar regleras i gällande VA-taxa.

Texten ändras till följande:

Laholmsbuktens VA AB har under 2012 – 2013 VA-sanerat området och förnyat VA-ledningarna. Anläggningsavgift avseende nya samt förändrade VA-anlutningar regleras i gällande VA-taxa.

Kommentarer:

Planhandlingarna justeras enligt LBVA's synpunkter.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Samrådsförslaget är väl genomarbetat och tar hänsyn till centrumnära läge samtidigt som befintliga verksamhets- och handelslokaler bidrar till en utveckling av kvarteret.

Planerad utbyggnad uppfyller de krav som parkeringsnormen anger, detta garanterar dock inte att tillgången till parkering kommer att uppfattas som tillräcklig av nya inflyttande.

Behovet av mobilitetsåtgärder och uppmuntran samt förståelse för ett minskat bilberoende är en framgångsfaktor för boende i kvarteret och angränsande befintliga delar.

Kommentarer:

Teknik- och fritidsförvaltningens synpunkter noteras.

Övriga remissinstanser och andra organisationer

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har följande synpunkter.

Kv. Katten omfattas av kulturmiljöprogram för Halmstad stad – 3.3 Industriområde vid järnvägen. Detta område i anslutning till järnvägen, längs Nässjögatan och Fredsgatan, är den sista resten av det industriområdet som tidigare breddade ut sig öster om Nissan. I kulturmiljöprogrammet uppmärksammas bland annat den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material som bevarandevärde, liksom den industriella karaktären och fasader i rött tegel.

Den norra delen av den stora byggnadskroppen på Katten 18 är inventerad kulturhistoriskt värdefull klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen, liksom det lilla bostadshuset i den östra delen av samma fastighet. Enligt samrådshandlingarna för ny detaljplan över Katten 18 m.fl. ska fastigheten bebyggas med flerbostadshus. Mot Nässjövägen planeras en lägre bebyggelse för att knyta an till områdets äldre industriella karaktär.

Kulturhistorisk bedömning

Kulturmiljö Halland ser positivt på att den äldsta industribyggnaden i kvarterets norra del förses med varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. För att säkra ett bevarande ska byggnaden även förses med

rivningsförbud. Fasadernas utförande bör även förse med skyddsbestämmelse – ”q - tegelfasaderna ska bibehållas till sin utformning”.

Vi anser vidare att en för stor del av kvarteren rivs och exploateras vilket inte är förenligt med kulturmiljöprogrammet. I och med detaljplanen kommer den största byggnadskroppen inom kulturmiljöområdet att rivas vilket innebär en mycket stor påverkan på den utpekade kulturmiljön. Det aktuella området är den sista delen av den äldre industribebyggelsen som tidigare fanns öster om Nissan och som nu ersatts av bostadshus. Om fastigheten rivs kommer en stor del av Halmstads industrihistoria att gå förlorad.

Den gamla vaktmästarbostaden är till viss del förändrad men det är endast fönster och dörrar som ändrats. Dessa kan återställas på ett enkelt sätt. I övrigt är husets volym och material intakt och vi anser därför att dess kulturhistoriska värde inte ändrats så mycket att det har mist sitt bevarandevärde. Vi anser därför att även den byggnaden bör förse med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I övrigt anser vi att föreslagen nockhöjd är för hög i den annars lägre bebyggelsen i området vilket också kommer påverka intrycket av områdets industriella karaktär. Det är dock positivt att bebyggelsen mot Nässjövägen förblir låg.

Vi vill också uppmärksamma er på att f2 i plankartan saknar delar av sista meningen.

Kommentarer:

Kulturmiljö Hallands synpunkter noteras. Se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Utformningsbestämmelse (f2) justeras.

Kommunala pensionärsrådet

Samråds och informationsutskottet vill efter granskning av handlingarna framföra följande synpunkter:

- Utskottet är positiva till detaljplanen och att det byggs fler bostäder i detta område.
- Utskottet vill poängtera att trafiken till och från området måste ses över noggrannare. Hur ska biltrafiken ta sig från området till exempelvis Laholmsvägen och andra större trafikleder? Det blir mycket trafik i ett område som redan är hårt belastat.
- Kan man verkligen säkerhetsställa att bostäderna som byggs i området kommer kunna byggas utan risk för skakningar och andra olägenheter när godståget passerar förbi?
- Hur skall man säkerhetsställa att föreningar som idag hyr in sig i Knutpunktens lokaler ska ha ekonomi för att hyra in sig i nybyggda lokaler och föreningar?
- Det behöver diskuteras och utredas fler energimöjligheter för husen som exempelvis solceller.
- Utskottet vill framföra att det är positivt att det i arbetet som byggnationen diskuteras möjligheter att använda grävatten.
- Området är mycket lämpligt att bygga plusbostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter.
- Utskottet vill avslutningsvis påpeka att man inte ska gå under parkeringsnormen i ett område med så här mycket bostäder och att ett visst antal parkeringsplatser ska byggas med ladd stolpar.

Kommentarer:

Trafiken bedöms som tillräcklig studerad och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Hur trafiken i området kommer se ut i framtiden är samtidigt en övergripande trafikfråga som hänger ihop med Fredsgatans planerade avstängning och Linnégatans ombyggnad.

I pågående arbete med detaljplanen för Fredsgatan (Jäntan 1 m.fl.) som nyligen under sommaren 2023 varit ute på samråd, har en mer detaljerad analys gjorts av hur framtida trafiksituation efter det att se ut när Fredsgatan stängs av och Linnégatan byggs om. I denna framtidsanalys ingår även utvecklingen av kvarteret katten.

Inför granskningen har en vibrationsutredning genomförts. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Detaljplanen prövar endast markens lämplighet för byggnationen enligt plan- och bygglagen och kan inte styra hyresnivåer i lokalerna. Detaljplanen kan heller inte styra över vilken energilösning det blir för kvarteret.

Planförslaget ska uppfylla kraven enligt gällande parkeringsnorm för Halmstad kommun. Eventuell reducering av parkeringstalet utifrån vad som är möjligt enligt gällande p-norm hanteras i framtida bygglovsprövning.

Övriga synpunkter från kommunala pensionärsrådet noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss som bilagts yttrandet, Fiberkabel i fastighetsgräns samt in på området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer:

Ansvars- och kostnadsfördelning för flytt av ledningar i allmän plats hanteras i enlighet med befintliga markavtal.

PostNord

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

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

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommentarer:

Synpunkt från Post Nord noteras men går inte att hantera inom ramen för detaljplanen. Information om fastighetsbox i entréplan förs vidare till fastighetsägarna.

Skrivelser från sakägare och övriga

Halmstads Fastighets AB (del av fastighet inom planområdet)

HFAB är positiva till utformningen av detaljplanen. Vi har dock följande synpunkter till förslaget.

- Vi släpper en del av vår fastighet till breddning av Bryngelshusgatan. Vi har ännu inte haft dialog med kommunen i frågan men vi ser inget hinder för detta.
- Förslaget i stort är positivt och lyfter hela området och därmed även våra fastigheter i kvarteret och i närområdet. Denna nya bebyggelse kan delvis även ses som en ljudbarriär till vår befintliga fastighet. Vi är mycket positiva till att utformningen av kvarteret ska spegla den industriella historien.
- Påverkan att få parkeringsplats i området påverkar våra hyresgäster. Vi anser det viktigt att frågan om parkeringsnorm utreds. Risken som vi ser det är att våra hyresgäster kan få det svårare att finna parkering i området.
- Överfart Fredsgatan stängs av förbils trafik, tunnel för gång/cykel. Vi anser att det är av vikt att frågan utreds hur trafiken påverkas från andra håll när överfarten stängs.
- Dagvattenutredningen redovisar en god lösning för omhändertagande av dagvatten så detta inte påverkar fastighet Katten 17 vid normala förhållanden. Påverkan på omgivande fastigheter via ytavrinning vid eventuella skyfall/100-årsregn finns däremot inte redovisat. Eftersom planen medger ökad markhöjd med ca 1 meter enligt planbeskrivningen jämfört med idag behöver säkerställas att Katten 17 inte får ökad risk för översvämning vid extremväder. Fastigheten har i dagsläget inga kända bekymmer med översvämning i källare.

I övrigt har vi inget att erinra mot förslaget.

Remissvaret är ej behandlat i HFAB:s styrelse.

Kommentarer:

Kommunen har under samrådet varit i kontakt med HFAB i frågan om breddning av Bryngelshusgatan.

Kommunen och HFAB är överens i frågan och hanteras fortsatt i genomförandet av detaljplanen.

Parkeringsbehovet för respektive fastighet ska hanteras inom egen fastighet. Parkeringsfrågan inom ramen för denna detaljplan är studerad och planerad utbyggnad uppfyller de krav som parkeringsnormen anger.

Trafiken bedöms som tillräcklig studerad och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Tillkommande trafik förväntar sig fördelas relativt jämnt i gatunätet.

I arbetet med detaljplanen för Fredsgatan (Jänstan 1 mfl) som nyligen under sommaren 2023 varit på samråd, har en mer detaljerad analys gjorts av hur framtida trafiksituation efter det att se ut när Fredsgatan stängs av och Linnéagatan byggs om. I denna framtidsanalys ingår även utvecklingen av kvarteret katten.

Avgränsningen för bestämmelse n3 i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinningen mellan fastigheterna och planområdet kan säkerställas.

Övriga synpunkter från HFAB noteras.

Dnr 490

Hej!

Mina synpunkter angående planerna för Katten.

Ingen hänsyn har tagits för den småskalighet som finns i fastigheterna på Ärlan. Vad det gäller byggnadshöjd så är där (Ärlan) enligt detaljplanen tillåtet en byggnadshöjd på max 7,5 meter (i era underlag står 10 vilket är felaktigt). Att då placera en byggnad med höjden 20 meter direkt intill är oerhört anmärkningsvärt och hänsynslöst.

De nya byggnadernas mörka kulörer knyter heller inte an till områdets ljusa ton.

Det är ju lätt att använda ett utskick som det här för att förvilla, och så har också gjorts. Jag bifogar utklipp av 3d-ritningarna.

Genom att visualisera omgivande bebyggelse som block så framstår den som större och högre än vad den egentligen är. Som det ser ut i verkligheten är alltså omgivande hus i 1,5 plan och nockhöjden ca 6 meter. Det är väldigt lätt att med rätt utrustning göra en riktig 3d-modell av omgivningen med fotogrammetri, det tar kanske 2 timmar inkl. flygning med drönare. Detta är utrustning som varje namnkunnig arkitektbyrå bör ha. Så det är lätt att förstå att det just är för att förvilla och förvränga som inte detta har gjorts.

I övrigt så är det väldigt fina underlag ni tagit fram, med hänsyn till kattens industrihistoria.

Det som dock inte har nämnts är att det har funnits en park på området. Helt enkelt en trädgård. Den ska enligt utsago ha legat ungefär där höghuset är tänkt att vara.

Kommentarer:

Planbeskrivningen anger inte en maximal byggnadshöjd på 10 meter för kvarteret Ärlan utan endast att byggnaderna får uppföras i två våningar. Förväxling kan ha skett med beskrivning av gällande detaljplan för Katten 11 och 17 söder om planområdet (1380K-P320, laga kraft år1958) där högsta tillåtna byggnadshöjd mot Bryngelshusgatan är 10 meter. Information om högsta byggnadshöjd i kvarteret Ärlan dvs 7,5 meter i gällande detaljplan förs i planbeskrivningen.

Kommunen står fast vid exploateringen och byggnadernas höjder i området, se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Bebyggelsen ska i huvudsak uppföras i rött tegel likt kulören på nuvarande byggnader i området. I övrigt innehåller föreslaget både ljusare och mörkare toner som är tänkt ge variation och hjälpa till att bryta upp bebyggelsen i mindre delar.

Avsikten med de framtagna 3D bilderna har inte tagits fram för att förvirra läsaren utan tvärt om, öka läsbarheten av det som regleras i plankartan. Bilderna baseras på de maximala höjderna (h-bestämmelser) och volymerna (prickmark och e-bestämmelser) som tillåts enligt regleringar på

plankartan. Volymerna har bearbetats och kompletterats utifrån de utformningsbestämmelser (f) som anges i plankartan. Omgivande byggnader i modellen har bytts ut med volymer baserade på inskannad laserdata där takutformning och fasadhöjder framgår mer tydligare. Nockhöjden i kvarteret Ärlan på byggnaderna längs med Bryngelshusgatan varierar mellan 7 och 11 meter.

Kommunen kan inte hitta någon information att det skulle legat en park inom planområdet. Kartmaterial och flygfoton har studerats så långt tillbaks som 1800-talet och i detta material finns ingenting som tyder på att det har varit någon allmän park på platsen. När området bebyggdes etablerades industriverksamheter på området. Till dessa verksamheter är det mycket möjligt att det historiskt funnits någon form av privat trädgård.

Dnr 510

Vi motsätter oss starkt förslaget med nybyggnation av höghus för området Katten. Detta eftersom:

- nuvarande planeringsdirektiv gäller för två våningar, vilket tar hänsyn till den angränsade bebyggelsen öster om Katten, dvs. Ärlan, som består av villor med tillhörande trädgård. Att bygga höghus på minst fyra våningar direkt angränsande till Ärlan kommer att förstöra den gemytliga känslan och den i nuläget varierade bebyggelsen med villor och mindre flerfamiljshus.
- ingen nybyggnation av skyddsrum kommer genomföras. Skyddsrum för maximalt 131 personer är inte rimligt för ett kvarter som kan hysa upp till 255 lägenheter. Vi ser även att byggnationen kan ändra grundförutsättningarna för husets läge, vilket i sin tur kan leda till minskad trivsel för de redan boende och en värdeminskning av huset, genom att:
- det kommer att bli direkt insyn, både i villa och trädgård, från de höghus som byggs på motsatt sida av Bryngelshusgatan. Främst nedre våningen, men även till viss den övre, kommer att tappa ljus och bli mörkare. För boende i villorna vid Bryngelshusgatan kommer även sikten västerut över stadskärnan att blockeras och ersättas av insyn i motstående lägenheter.
- vi valde att köpa villan i detta område eftersom den låg i relativt tyst och lugnt med lite trafik. Om höghus som byggs som kan hysa flera hundra boende kommer trafiken (bilar, cykel, elcykel) och rörelsen av människor i området att öka, vilket kommer att påverka trygghetskänslan för de med mindre barn och husdjur.
- om byggnationen blir av kommer villorna och tomterna att täckas av skugga större delen av dagen än tidigare. Detta kommer att påverka möjligheten att vara ute i trädgården efter arbetstid, växterna i trädgården, när solen står på huset särskilt under de kallare månaderna hjälper det till att värma upp huset, samt om och vilken effekt solceller som kan sättas upp på huset har.
- vibrationer under byggnationstiden kan påverka husets struktur.

Kommentarer:

Halmstad är en stad som växer och som allt fler vill bosätta sig i. Behovet av att bygga nya bostäder i Halmstad är således stort och ett prioriterat utvecklingsmål för kommunen, framförallt i centrala Halmstad där tillgången till service och närheten till kollektivtrafiken är som bäst. Fler boende i centrum behövs också för att understödja en god centrumutveckling. I kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2050) framgår att nya bostäder i huvudsak ska komma till genom förtätning och att det i Halmstads centrala delar ska kunna byggas högre och tätare.

Föreslagen bebyggelse har anpassats till den befintliga bebyggelsen genom en avvägning i hur höga byggnader som är lämpliga men samtidigt tillföra staden den bebyggelse som anges i översiktsplanen.

Föreslagen bebyggelse har också anpassats till både den befintliga kulturmiljön och planområdets historiska miljö genom ett antal utformingsbestämmelser (f) på plankartan.

Kommunen står fast vid exploateringen och byggnadernas höjder i området, se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

De skyddsrum som finns inom området kommer att bevaras eller ersättas med nytt/nya med minst samma kapacitet. Det finns inga tvång att vid nyexploatering tillföra skyddsrumskapacitet i ett område, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Bryngelshusgatan har breddats 0,5 meter för att ge lite bättre förutsättningar för träd som ska planteras och som bidrar till minskad insyn. Viss grad av insyn anser kommunen som ofrånkomligt och något man behöver räkna i ett boende så här centralt. Insynsskydd kan också hanteras på egen fastighet med träd och buskplantering.

En ny skuggstudie har genomförts då det tillkommit ett våningsplan med gavelsida mot Bryngelshusgatan, se ändringar inför granskning på sidan 4-5. Skuggstudien visar ingen större förändring av skuggbild mot villahusen vid Bryngelshusgatan. Vid både vår och höstdagsutjämning nås byggnaderna tidigast runt 15.30 och vid sommarsolstånd tidigast runt 17.30. Solförhållanden bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och därmed som acceptabla.

Kommunen kan inte kommentera påverkan på fastighetsvärdet eftersom värdet av en fastighet påverkas av många olika faktorer som detaljplanen inte råder över och som inte är en del av planens lämplighetsprövning enligt plan- och bygglagen.

Trafiken har studerats och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Nedfart till garage kommer ske mot Sperlingsgatan vilket kommer styra bort mycket av den tillkommande trafiken i området från Bryngelshusgatan. Avstängning av plankorsningen vid Fredsgatan kommer också bidra till en generell minskning av trafiken i området. Planförslaget innebär att fler kommer röra sig i området vilket utifrån ett trygghetsperspektiv ur allmän synpunkt är positivt.

I arbetet med framtagandet av planförslaget har utredningar gjorts både om geoteknik och vibrationer. Dessa har inte visat annat än att marken bedöms lämplig för byggnation. Under rivnings- och byggskedet har den som gör arbetet ett ansvar för att andras egendom och hälsa inte skadas. Den som bedriver byggverksamhet inom planområdet ska alltså säkerställa att byggnader i närområdet inte skadas.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för detaljplan för Katten 18 m.fl.,
Halmstad



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN,
Standardförfarande, KS 2020/00427
Kommunstyrelsen 2025-04-08
1380K-P2025/11

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

INLEDNING

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

PLANFÖRFARANDE

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

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 17 oktober 2023, KSU § 151 genomförts under tiden 16 november – 7 december 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 19 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Socialnämnden
- Räddningstjänsten
- Halmstad energi och miljö ab, hem
- Kulturmiljö Halland

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Risk från järnvägen
- Kulturmiljö
- Buller
- Formulering av planbestämmelser och förtydligande av planhandlingarna
- Redovisning för hantering av avfall

Utöver yttrande från berörda remissinstanser har 4 skrivelser inkommit från allmänheten. Skrivelserna som inkom berörde i huvudsak:

- Cirkulärt byggande

- Höjder
- Gestaltning
- Boendemiljö
- Parkering

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Länsstyrelsen har under granskningen yttrat sig och lyfter utifrån sina ingripande grunder, synpunkter om förorenad mark samt risker kopplade till farligt gods på västkustbanan.

Länsstyrelsen synpunkter bemöts i granskningsutlåtandet där kommunledningsförvaltningen efter vidare dialog med Länsstyrelsen under detaljplanens granskning gjort förtydligande och även kompletterat tidigare framtagna riskutredning med nya beräkningar. Länsstyrelsen har återkopplat till kommunen och bekräftat att de är nöjda med kommunens redovisning.

Länsstyrelsens synpunkter om planförslaget bedöms därmed som tillgodosedda.

I övrigt har inkomna synpunkter inte föranlett några större förändringar av planförslaget. Enstaka tillägg, förtydligande och justeringar i handlingarna och plankartan har dock behövt göras.

Justeringarna har gjorts utifrån inkomna synpunkter och bedöms i huvudsak som redaktionella eller av mindre betydande karaktär. Ändringarna har stämts av med berörda remissinstanser som inte haft några synpunkter på ändringarna.

Justeringar inför antagande:

Efter synpunkter från byggnadsnämnden har planbestämmelserna om buller justerats och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelserna är också ändrad så att den inte längre är generell för planområdet utan omfattar endast byggnader med bullerutsatta fasader.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Efter synpunkt från miljö- och hälsönämnden har bestämmelse om villkor för startbesked (a_2) lagts till för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning. Detta då bostadshusen och lågdelen med verksamheter längs med Nässjögatan behövs för att skärma av bullret från järnvägen mot bakomliggande bostadshus och innergårdar. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd (h_3-h_4).

Utifrån önskemål från fastighetsägarna har bestämmelse f3 också justerats så att uteplats och möjliggörs på taken inne i kvarteret som i övrigt ska vara vegetationsbekladda. Ändringen möjliggör för mer vistelseyta inom kvarteret vilket är positivt för boendemiljön.

För övrigt har det utifrån synpunkter från byggnadsnämnden skett justeringar för bestämmelser som reglerar snickeriverkstaden. Bestämmelse omnockhöjden h_1 är borttaget och bestämmelserna b_7 , r , q har justerats, se synpunkter från byggnadsnämnden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Det är ännu inte visat att det som föreslås är lämpligt med avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta på grund av riskerna kring farligt gods på järnvägen samt den förorenade marken.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att kommunen har infört ett villkor om att startbesked inte får ges innan föroreningssituationen i mark och byggnader har säkerställts, avhjälpes eller att ”skydds- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd”. Länsstyrelsen anser dock likt sitt tidigare yttrande att byggnad 13 bör utredas tillräckligt för att kunna bedöma om det är möjligt att sanera till den nivå man avser samt att arbete och kostnader för detta anses vara rimliga. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter avseende förorenad mark.

Risker kring farligt gods på järnvägen

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter på samhällsriskerna och nivåerna för samhällsrisk enligt DNV:s kriterier. Med vidtagna åtgärder hamnar nivån på samhällsrisk inom ALARP-området för två av de olika beräkningsmodellerna, men över ALARP-området för den tredje beräkningsmodellen. I riskanalysen görs en kortare motivering till varför de två beräkningsmodellerna som hamnar inom ALARP-området ska användas.

Länsstyrelsen anser att det behövs en tydligare motivering till varför inte den tredje beräkningsmodellen ska användas, då detta är en av de mest frekvent använda beräkningsmodellerna för urspårning. Länsstyrelsen vill även poängtera att det är olika ingångsvärden och beräkningsmodeller som har använts i riskanalysen kopplad till detaljplanen och till rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, vilket innebär att det inte automatiskt går att göra jämförelser mellan analyserna.

I lågdelen av planområdet, området med bestämmelse C2, anges att kontor och liknande verksamhet ska finnas. Samtidigt beskrivs att Studenternas hus ska fortsatt finnas i samma område. Studenternas hus är en byggnad som rymmer 450 personer och har evenemang såsom pubkvällar och andra festligheter. Detta innebär troligen både kvälls- och nattaktiviteter samt

alkoholservering. Länsstyrelsen tycker inte att detta är jämförbart med kontorsverksamhet där människor vistas under dagtid och med god lokalkännedom. Det görs en motivering att Studenternas hus sällan används, men det finns inget som reglerar i planen att denna byggnad inte kan komma att användas mer frekvent i framtiden.

I riskanalysen anges att järnvägen har en viss nivåskillnad jämfört med planområdet, där järnvägen är cirka 0,5 meter under marknivå jämfört med Nässjögatan. Det anges i riskanalysen att det är en rekommenderad åtgärd att denna nivåskillnad bibehålls. Det saknas dock information i detaljplan och planprogram om hur detta ska säkerställas.

I planen finns en planbestämmelse som reglerar att inom 50 meter från spårmitt får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av huvudbyggnaden. Länsstyrelsen anser att denna bestämmelse bör förtydligas genom att även balkonger skrivs till.

Sammanfattat anser Länsstyrelsen att det behövs en tydligare motivering till varför en av beräkningsmodellerna kan bortses från. Den beräkningsmodell som ska bortses från sammanfaller även med den beräkningsmodell som visar att det är oacceptabla risker även med åtgärder, vilket gör motiveringen ytterligare betydelsefull. Länsstyrelsen anser vidare att det inte är lämpligt att Studenternas hus klassas som kontorsverksamhet och att risken med nuvarande redovisning är oacceptabel för denna verksamhet. Länsstyrelsen anser även att nivåskillnad mellan järnväg och Nässjögatan ska säkerställas på lämpligt sätt.

Övriga Frågor

Kulturmiljö

Bestämmelse q1 Tegelfasaderna ska bibehållas i sin utformning. Invändigt ska den bärande konstruktionen av gjutjärnspelare bevaras kan förtydligas i den del som rör tegelfasaderna. Nuvarande formulering kan uppfattas som att det är den visuella utformningen men inte det befintliga materialet som ska bibehållas. Syftet med bestämmelser om skydd av kulturvärden är dock att skydda befintligt material

Kommentar

Förorenad mark

Länsstyrelsens synpunkt har samråtts med miljö och hälsa som återkommit med sin syn i frågan:

Av rapporten framgår att WSP redan har utökat den planerade undersökningen med ytterligare grundvattenrör. Dessa installerades intill byggnad 13 i den bedömda riktningen av grundvattenflödet. Inga halter av etaner påvisades i vare sig jord eller grundvatten vid den kompletterande provtagningen.

De höga halterna av etaner (DCA) som påvisats i inomhusluften i byggnaden härrör högst sannolikt från förorening som finns i byggmaterialet och troligtvis även i porluft inunder betonggolvet.

Eftersom byggnaden kommer att rivas så utgör föroreningarna i själva byggnaden ingen risk men kan orsaka en totalt sett marginellt ökad kostnad för omhändertagande av rivningsmassorna. Den förorening som eventuellt också kan finnas i marken under byggnaden kan inte heller vara så omfattande att det orsakar mer än marginell fördryrning.

Risker kring farligt gods på järnvägen

Nivåskillnad mellan Nässjögatan och järnvägen

Betydelsen av att nivåskillnaden mellan Nässjögatan och järnvägen bibehålls förs in i genomförandebeskrivningen.

Något annat säkerställande bedöms inte som nödvändigt då det i praktiken inte är möjligt att sänka Nässjögatan på grund av höjdläget på befintliga VA ledningar i gatan.

Beräkningsmodell

Utifrån Länsstyrelsens synpunkt har kommunen bett utredande konsult redogöra för vald beräkningsmodell:

I riskbedömningen görs inget ställningstagande gällande vilken beräkningsmodell för urspårning som ska väljas. Tre olika tillgängliga metoder redovisas tillsammans för att ge transparens. Det gör det även möjligt att jämföra mot andra utförda riskbedömningar samt mot riktlinjer etc. Det som konstateras är att de olika metoderna ger olika resultat gällande mekanisk skada vid urspårning. Detta förhållande råder i den första delen av individriskkurvan (0-30 m) samt inom den första delen av samhällsriskkurvan (0-8 omkomna). Med anledning av osäkerheterna som detta innebär anges därmed krav på riskreducerande åtgärder.

För just mekanisk skada vid urspårning föreslås vidta åtgärder i enlighet med Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer, det vill säga att enbart medge markanvändning kontor vid avståndet 20 meter från Västkustbanan. Bostäder, handel etc. bedöms således inte lämpligt och det rekommenderas vidare att lågdelens byggnadskonstruktion ska göras fristående från högdelens byggnadskonstruktion för att inte ge fortskridande ras till bostadsdelar. Gällande frågan ifall ytterligare skydd för mekanisk påverkan behövs för kontor på 20 meters avstånd anges i Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19, sid A.15) att krav angående förhindrande av mekanisk konflikt inte ställs vid etablering av kontor 20-30 m från järnväg. Skälen som anges till denna bedömning är låg sannolikhet för urspårning samt svårigheter och stora kostnader förknippade med anordnande av effektiva barriärer. Med anledning av detta ställningstagande i länsstyrelsens riktlinjer kan det möjligen bedömas giltigt att bortse från riskbidraget från mekanisk konflikt vid markanvändning kontor 20-30 meter från Västkustbanan. Se vidare kommentarer givna i Riskbedömningen sid 16, 17, 24 samt bilaga A.2.

Markanvändning

Som det beskrivs i planhandlingarna är bestämmelsen C2 en specificering av centrum (C2) där kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal ingår. Bredden på markanvändningen speglar i stora drag hur lokalerna mot Nässjögatan används idag och ger en möjlighet att behålla stadslivet i området. Liv och rörelse även kvällstid bidrar till ökad trygghet.

Tränings-, studio- och föreningslokal likställs inte med kontorsverksamhet i detaljplanen utan är exempel på medlemsbaserade verksamheter där aktiviteter också sker inomhus, i vaket tillstånd och av människor med god lokalkännedom.

Studenternas hus som Länsstyrelsen specifikt har synpunkt på, ligger i den gamla snickeriverkstaden som är tänkt att bevaras med kulturmiljöskydd och rivningsförbud.

Detaljplanen medger att den gamla snickeriverkstaden får användas som föreningslokal. Denna användning bedömer kommunen som lämplig då det bland annat reglerar vem som vistas i lokalerna. Eftersom en förening är en avgränsad verksamhet med särskild medlemskrets begränsar detta indirekt också hur ofta verksamheten är i gång och hur ofta större evenemang kan antas ske.

Enligt ett utlåtande från riskutredaren på WSP som tagit fram riskutredning har det angetts av fastighetsägaren att studenternas hus är en publik lokal med upp till 450 personer vid enstaka tillfällen per år. Givet riktigheten i dessa förutsättningar gör riskutredaren bedömningen att den totala samhällsriskerna påverkas i liten omfattning med anledning av låg nyttjandegrad inom den aktuella verksamheten och att den därmed skulle kunna få bibehållas. T.ex. ger 10 st pubkvällar/år å 5h/st en nyttjandegrad om 0,6% av året. Riskutredaren understryker även i sitt utlåtande att studenternas hus inte likställs med kontor i riskutredningen.

Vad gäller tillstånd för alkoholservering kan detta inte hanteras i detaljplan utan regleras och prövas av kommunen utifrån alkohollagen. Tillstånd till föreningar kan enligt alkohollagen ges ut både tillfälligt och även permanent. I båda fallen gäller det att servering endast får ske i slutet sällskap dvs till medlemmar (medlemskap kan inte lösas vid entré) eller särskilt inbjudna gäster. Att lokalerna får användas som restaurang, bar, nattklubb eller motsvarande med allmän servering och öppna tillställningar flera dagar i veckan, bedöms inte som lämpligt och medges inte i detaljplanen.

Viktigt att notera är att bygglov finns sen tidigare för verksamheten (samlingslokal för studentkåren). Det vill säga oavsett regleringar i detaljplan kommer verksamheten att kunna finnas kvar och kommunen kan inte genom detaljplan hindra eller göra några inskränkningar i pågående verksamhet. Kommunen kan endast ställa krav vid en bygglovsprövning eller utöva tillsyn om befintligt bygglov eller andra tillstånd som krävs för nuvarande verksamheten, inte efterföljs.

Berörda tillsynsmyndigheter dvs bygglov, miljö- och hälsa samt räddningstjänsten är informerade om platsens förutsättningar och pågående planarbete.

Kommunen har haft vidare dialog med Länsstyrelsen under detaljplanens granskning där ovanstående kommentar har skickats till länsstyrelsen för synpunkter.

Länsstyrelsens kommentar (inkom via mejl 2024-04-15):

Länsstyrelsen har läst igenom kommunens svar på granskningen och instämmer inte fullständigt i att föreningslokal innebär verksamhet där människor har god lokalkännedom. Vid alkoholservering kan det exempelvis förekomma påverkan på människors förmåga till lokalkännedom. Om det vidare är ett ställe som endast är öppet vid ett fåtal tillfällen under året är det inte heller säkert att de som befinner sig i lokalerna vid dessa enstaka tillfällen faktiskt har hunnit få en god lokalkännedom. Länsstyrelsen är också tveksam till resonemanget att ”föreningar är avgränsade verksamheter med särskild medlemskrets begränsar detta indirekt också hur ofta verksamheten är i gång och hur ofta större evenemang kan antas ske”. Enligt Halmstad högskolas hemsida (Högskolan i siffror - Högskolan i Halmstad (hh.se)) fanns det år 2023 12 371 studenter, vilket är en relativt stor grupp. Länsstyrelsen gör bedömningen att detta antal inte tvunget begränsar aktiviteterna på Studenternas hus till den utsträckning som har använts i analysunderlag. Vid en snabb koll på Facebook-sidan för Studenternas hus (Hjärter 6 | Facebook) verkar det även anordnas cirka tre till fyra tillställningar i månaden, men det framgår

inte hur många som deltagar i aktiviteterna. Länsstyrelsen instämmer i att det sker en viss reglering av vilka som får vistas i lokalerna, men anser också att det är en relativt stor grupp som har möjlighet till delta i evenemangen. Kommunen anger ”Att lokalerna får användas som restaurang, bar, nattklubb eller motsvarande med allmän servering och öppna tillställningar flera dagar i veckan, bedöms inte som lämpligt och medges inte i detaljplanen”. Länsstyrelsen instämmer i att det troligen inte är lämpligt, men är också fundersamma över skillnaden mellan en allmän servering med öppna tillställningar och tillställningar som riktar sig till studenter, vilket i Halmstad utgör en relativt stor grupp. Kommunen får gärna fördjupa detta resonemang om det finns väsentliga skillnader som Länsstyrelsen i nuläget missar.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte är konservativt att göra beräkningar för risk med en så pass låg nyttjande grad. Även om den stämmer i dagsläget vill vi utforma en hållbar detaljplan som fungerar över tid. Detta innebär att om föreningslokal ska kunna finnas som användning i planen behöver beräkningar av samhällsrisk och individrisk ske med ett mer konservativt förhållningssätt och där en större nyttjandegrad av Studenternas hus används. Nyttjandegraden och antalet personer som vistas i Studenternas hus påverkar riskbilden i hela området, då det rör sig om ett relativt stort antal personer beroende på vilken nyttjandegrad som används. På motsvarande sätt påverkar även tillkommande bostäder och kontor personantalet och persontätheten i området, vilket i sin tur påverkar riskbilden och beräkningarna av individ- och samhällsrisk. För att få en mer konservativ bedömning av risknivån för detaljplanen behöver därför beräkningar göras med högre nyttjandegrad än i nuvarande beräkningar.

Både tillstånd för alkoholservering och för bygglov sker mycket riktigt i andra processer, men för att kunna beakta risker med farligt gods bör frågan vara utredd i detaljplaneskedet. Länsstyrelsen noterar även att Studenternas hus befinner sig 17,5 meter från järnvägsspåret och inte 20 meter, och utgår från att avståndet på 17,5 meter används i beräkningarna i riskanalysen.

Länsstyrelsen vill också betona att det främst inte är byggnaden i sig, utan vilka verksamheter som är möjliga att bedriva enligt detaljplan i den gamla snickeriverkstaden, som behöver utredas. Byggnaden omfattas av kulturhistoriska värden och hänsyn behöver tas till detta i eventuella åtgärdsförslag.

Länsstyrelsen vill också påpeka att liv och rörelse under kvällstid kan bidra till en ökad trygghet, samtidigt som en åtgärd i planen är att området mellan Västkustbanan och lågdelen ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta kan till viss del gå emot att ha ett aktivt stadsliv i området.

Länsstyrelsen noterar att bygglov finns sedan tidigare, men gör ändå bedömningen att det är av vikt att skapa en detaljplan som tar hänsyn till risker och medger att den risk människor kommer utsättas för inte är på en oacceptabel nivå.

Riskanalysen behöver redovisa den totala samhällsrisk för området, med föreningsliv inräknat. Detta innebär att beräkningarna behöver ta hänsyn till den persontäthet och den nyttjandegrad som föreningsliv innebär. I detta ska även användningen av Studenternas hus inkluderas. Beräkningarna behöver vara konservativa så att en viss felmarginal finns, då mycket av beräkningarna bygger på bedömningar och antagande.

Kommunens kommentar:

Kommunen har uppdaterat framtagna riskutredning (WSP 2022-05-23 rev 2024-08-26), utifrån synpunkter från Länsstyrelsen. I riskutredningen har nu föreningsverksamhet med nuvarande användning och besöksantal tagits med och använts som ingångsvärden i konsekvensberäkningen av individ- och samhällsrisk. Beräkningarna har genomgående utförts konservativt. Resultatet av de beräkningarna visar på en i stort sett oförändrad riskbild jämfört med tidigare utförda beräkningar, se riskutredning.

Utredningen har översänts till Länsstyrelsen som bekräftat för kommunen att de är nöjda med gjorda kompletteringar. I sitt svar till kommunen bekräftar Länsstyrelsen risknivån som hög men acceptabel (inkom via mejl 2024-11-15).

Länsstyrelsens synpunkter om planförslaget bedöms därmed som besvarade och krav på vidare redovisning i riskfrågan som tillgodosedd.

Planbestämmelse om placering av uteplats

Planbestämmelsen justeras enligt Länsstyrelsens synpunkt.

Övriga Frågor

Kulturmiljö

Planbestämmelsen justeras enligt Länsstyrelsens synpunkt och ändras till: ”Tegelfasaderna ska bibehållas i material och sin utformning”.

Trafikverket

Infrastruktur

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån Västkustbanan. Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Områden som är av riksintressen för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Västkustbanan är även primärt stråk för farligt gods.

Trafikverket bedömer att tidigare framförda synpunkter vad gäller buller och vibrationer har beaktats. Vad gäller farligt gods/riskhantering har Trafikverket fört dialog med Länsstyrelsen och Trafikverket hänvisar därmed till Länsstyrelsens kommande yttrande som vi ställer oss bakom i dessa frågor.

Kommentar

Bestämmelsen om buller har efter synpunkter från bygglov och miljö och hälsa justerats. Trafikverket har informerats och inte haft några synpunkter på ändringen inför antagande.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Miljönämnden önskar förtydligande i plankarta och planbeskrivning, så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer inomhus eller utomhus till följd av buller och förorenad mark.

För buller kvarstår miljönämndens synpunkt från samrådsskedet om att för skyddsåtgärder och planbestämmelser bör utformning av bostäder fullt ut följa de förslag som finns i trafikbullerutredningen. Det innebär att bestämmelser som föreskriver endast små lägenheter på högst 35 kvadratmeter i byggnad 1A och 5 samt genomgående bostäder med hälften av rummen mot den bullerskyddande sidan eller smålägenheter på högst 35 kvadratmeter för byggnad 3 och 4.

Byggnaderna 3, 4, och 5 längs Nässjögatan som enligt bullerutredningen är bullerskydd för de andra byggnaderna bakom, bör villkoras om att de byggs först innan övriga byggnader uppförs. Startbesked eller bygglov bör inte ges för bostadsbyggnaderna 1 och 2 mot Bryngelshusgatan förrän byggnaderna 3, 4 och 5 längs Nässjögatan har kommit till stånd.

För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god kvalitet för alla byggnader och särskilt för byggnad 5, bör detaljplanen reglera att en minsta yta av innergårdarna bör anordnas för utevistelse, lek och rekreation där ljudnivån understiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt, som är säkerställd med bullerutredningen. Om inte alla byggnader uppförs mot Nässjögatan, som detaljplanen medger, bör detaljplanen villkoras så att utformning av uteplatser följer riktvärden i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids.

I planbeskrivningen bör delar av trafikbullerutredningen redovisas så att byggnader och utformning av lägenheter kan uppföras så att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls. Ljudnivåer vid fasader och uteplats bör inkluderas samt även beskrivning och illustration av ord som "bullerutsatt fasad", "bullerskyddad sida" och "buller skyddat läge".

En visuell presentation (till exempel kartbild) som visar byggnaders placering i förhållande till bullerkällor, samt var de tysta och bullerutsatta fasaderna är belägna, kan vara mycket värdefull för att förstå bullersituationen och för att visa hur trafikbullerförordningen beaktas vid utformning av bostäder enligt plankartan.

Det är lämpligt att ange i planen att "Innan avhjälpande av föroreningsskada eller andra markarbeten påbörjas inom områden med bestämmelsen a1 ska anmälan om detta göras till miljönämnden, senast 6 veckor innan åtgärd."

Kommentar

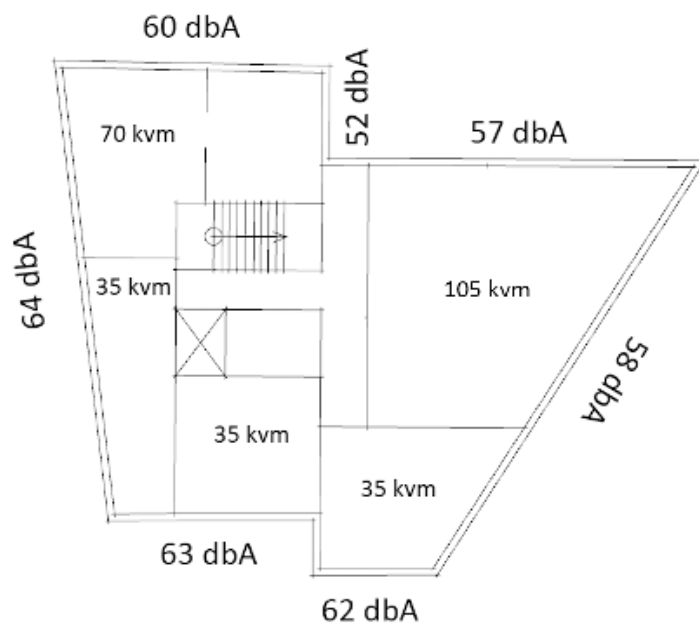
Efter synpunkter från byggnadsnämnden har planbestämmelserna om buller justerats och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelserna är också ändrad så att den inte längre är generell för planområdet utan omfattar endast byggnader med bullerutsatta fasader.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Regleringen i detaljplanen följer utredningens rekommenderade åtgärder. Undantaget är byggnad 5 där rekommendationen i utredningen är att begränsa samtliga lägenheters storlek i byggnaden till högst 35 kvm. Detta bedömer kommunledningsförvaltningen inte som nödvändigt då det endast är södra och västra fasaden mot järnvägen som överskrider gällande riktvärden på 60 dbA. Detta gör att planlösningen kan anpassas så att även större lägenheter går att få till. Detta under förutsättning att rummen inte är vända mot de fasader där riktvärdena överskrids eller att hälften av rummen har tillgång till en skyddad sida där 55 dbA klaras, se principskiss nedan, byggnad 5.



Vad det gäller den planlösningen för hus 4 som fastighetsägaren har redovisat, bedöms detta som en godtagbar planlösning som följer kraven i bullerförordningen. Detta då det enligt Boverket, är tillräckligt om en fasad som rummet vetter mot, klarar 55 dbA. Finns det fönster mot flera sidor i ett rum där endast fasaden på ena hållet klarar 55 dbA, som i planlösningen för hus 4, är detta också tillräckligt. (Promemoria, Frågor och svar om buller, Boverket 2016-06-01, fråga 39)

Bestämmelse om villkor för startbesked (a_2) läggs till i plankartan för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning enligt miljönämndens synpunkt. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd (h_3 - h_4).

Angående reglering av storlek på yta för uteplats samt utevistelse, lek och rekreation kvarstår kommunledningsförvaltningen bedömning från samrådet att det inte är en lämplig reglering då det är en bestämmelse som inte är bygglovspliktig och därmed svår att följa upp. Nuvarande reglering av utemiljöns totala yta genom prick- och korsmark bedöms som tillräcklig.

Bullerkartor som visar de ekvivalenta och maximala bullernivåerna läggs till i planbeskrivningen. Begreppen ”bullerutsatt fasad”, ”bullerskyddad sida” och ”buller skyddat läge” på sida 41 förtydligas i planbeskrivningen genom att gällande riktvärden läggs till i texten.

Förslag om text angående anmälan till miljönämnden innan förorening avhjälpes läggs till i planbeskrivningen.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är positiv till att planförfattarna har ändrat en del i planen efter byggnadsnämndens yttrande i samrådet. Det finns en del kvarstående punkter eller punkter som är oklara i Samrådsredogörelsen.

Samrådsredogörelsen

Kvarstående kommentarer:

- S.19 och 23 i Samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämndens yttrande i Samrådet:

Användning

- Markanvändning (Planbeskrivning s.26, kvartersmark B, C₁, C₂ och s₁)

”Inom kontor tillåts kontorsverksamhet [...] utan behov av friyta...”

Kommentar: Vad menas med friyta utomhus? Har språk- och bilskola inte behov av friyta utomhus? Är det friyta för lek och utevistelse (för barn) enligt 9 kap 33 § som avses? Förtydliga gärna i texten.

Planförfattarnas kommentar:

Användning

Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt.

Byggnadsnämnden kan inte se att denna punkt är ändrad i Planbeskrivningen.

- S.21 och 23 i Samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämndens yttrande i Samrådet:

Utformning / placering

- [f₆] *”Balkong får kraga ut högst 1,7 meter ut över GATA om underkant balkong är minst 3 meter över marknivå.”*

Kommentar: Balkong 3-5 m upp får kraga ut max 1,5 m för att inte räknas som byggnadsarea (BYA). Är tanken att de utskjutande 0,2 m inte blir planstridiga med denna bestämmelse? Förtydliga gärna.

Planförfattarnas kommentar:

Utformning / placering

Bestämmelsen f6 bedöms som tillräckligt tydlig. Bestämmelsen berör utskjutande delar över allmän plats GATA. Byggnadsarea regleras inte i detaljplanen.

Utkragande byggnadsdelar över GATA innebär att beräkningsbar area kan uppta yta på allmän plats-mark som inte har bygg rätt. Om byggnad kragar ut 1,7 m och detta inom 3 m ovan mark innebär detta en avvikelse från planbestämmelserna om detta inte regleras. Detta oavsett om byggnadsarea är reglerat i detaljplanen eller inte. Om bestämmelsen är till för att denna area inte ska bli planstridig bör detta förtydligas i planbeskrivningen.

Plankartan

Kvarstående kommentarer eller kommentarer på synpunkter som uppkommit efter ändringar av planen. Dessa är:

Bestämmelser för q-märkt byggnad

- h_1 - I planområdets nordvästra hörn finns den gamla Snickeriverkstaden som ska bevaras. Denna får enligt detaljplanen inte rivas och fasaden mot Nässjögatan ska bibehållas. Byggnadsnämnden ställer sig frågande till varför det på detta egenskapsområde finns med reglering av nockhöjd? Rivningsförbudet och bevarandebestämmelserna omöjliggör annan byggnation än den befintliga och därför behövs ingen reglering av nockhöjd.
- b_7 – *Lågdelen ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20–30 meter från Väst kustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom t.ex. takfot). Anpassade lösningar för byggnad med kulturvärdesskydd (q1) får medges. För zonen 30–50 meter i lågdelen gäller lägst klass E 30.*

Vad menas med ”anpassade lösningar”? Det finns inga undantag gällande brandkrav för kulturklassade byggnader i förordningar. Det ställs inga krav på brandklassning så länge inga åtgärder görs med byggnaden som föranleder detta. Eftersom byggnaden inte får rivas och fasaden ska bibehållas måste brandskyddande åtgärder utföras på ex insidan av fasaden, men fasaden kan även idag vara tillräckligt skyddad. Är detta utrett? I så fall kan den texten tas bort.

Byggnad har ändrats till byggnadsverk

- Punktprickad mark – Sedan Samrådet har bestämmelsen ändrats från ”byggnad” till ”byggnadsverk”. Byggnadsnämnden vill upplysa planarkitekten om att ett byggnadsverk enligt definition i 1 kap 4 § Plan- och bygglagen (PBL) som ”byggnad eller annan anläggning”. Detta kan då även innefatta ex. murar, plank och parkeringsplatser, enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen (PBF). Om planförfattarna vill kunna möjliggöra för andra anläggningar behöver detta tillåtas särskilt i detaljplanen med en bestämmelse.

Placering

- p_1 – *Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns utmed angränsande gata.*

Byggnadsnämnden vill uppmärksamma planförfattarna om på de ställen där denna bestämmelse inte finns kan byggnader placeras längre in på fastigheten. Då kommer nockhöjd (och ev. fasadhöjd) räknas från fasadgräns mot allmän plats-mark och inte invid

byggnaden. Detta enligt rättspraxis om en byggnad är placerad inom 6 m från en gräns mot allmän plats-mark, ska höjden beräknas från markens nivå invid gränsen och inte invid byggnaden som annars är praxis.

Trafikbuller

- ** - Bostäder med en ekvivalent ljudnivå vid fasad som överskrider 60dB(A) och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad, nattetid kl 22-06.*
- ** - Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i ett läge med högst 50dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. Andra uteplatser får finnas därutöver.*

Byggnadsnämnden bedömer att Trafikbullerutredningen framtagna av WSP 2022 inte är uttömmande. Det saknas uppgifter i denna hur resultatet ska utläsas och även för att kunna avgöra om det är möjligt att kunna bygga bostäder inom planområdet, samt vilka åtgärder som i så fall krävs för att klara kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Byggnadsnämnden står fast vid sitt yttrande från Samrådsgranskningen och bedömer att:

Den byggnation som tillåts i detaljplanen ska klara de krav som är ställda i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader när planen tas fram. Detta ska vara utrett i detaljplanen, och ska inte prövas i en bygglovsprövning sedan. Om en viss utformning av lägenheter måste göras för att man ska klara kraven är det detta som ska regleras i bestämmelser. Dessa ska då inte innehålla krav på värden enligt förordningen utan åtgärder som behöver till för att en byggnad ska klara kraven. Detta kan ex. vara "Enkelsidiga lägenheter mot Nässjögatan får vara högst 35 kvm" om man i bullerutredningen kommer fram till att lägenheter här inte kommer att klara kraven annars. Vid extra bullerutsatta lägen, såsom det är här, kan detaljplanen inte göras flexibel utan där måste man reglera hur man får bygga. Om man skriver in bullernivåer i en planbestämmelse måste detta uppfyllas sedan, även om förordningen ändras med tiden. Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte göras beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids.

Ett exempel till utformning av en planbestämmelse om utformning av bostäder är:

”Bostäder som är större än 35 kvm ska vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

Troligtvis behövs flera regleringar kopplat till de olika byggnaderna då dessa har olika förutsättningar efter resultat i bullerutredningen.

Planbeskrivningen

Kvarstående kommentarer eller kommentarer på synpunkter som uppkommit efter ändringar av planen. Dessa är:

- Planbeskrivningen s.26-27

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Eftersom vaktmästarbostaden också är med i Kulturmiljö Hallands inventarie med C-klassning, vore det bra om det finns med en text i planbeskrivningen kring denna och varför man valt att inte skydda denna byggnad från kommunens sida.

Markanvändning

Markanvändning (kvartersmark B, C₁, C₂, s₁ och s₂)

Med bostadsändamål (B) avses för planområdet olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Är det planens intentioner att man får ha parkering, garage och carport ovan mark eller måste inte all parkering vara i källarplan? Förtydliga gärna!

Inom kontor tillåts kontorsverksamhet samt vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus som tex språk- eller körskola. Med träningslokal avses gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet. Med studioverksamhet menas arbetslokal eller studielokal för utövande av tex musik, konst, dans, eller hantverk som kan ske i föreningsform eller kopplat till vuxenutbildning. Med lokal för föreningsverksamhet menas lokaler för föreningar där medlemmar är bekanta med platsen och lokalens förutsättningar. Även gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet är exempel på medlemsbaserade verksamheter med få spontana besökare.

Omformulera detta stycke så att den markerade meningen kommer med i början av stycket för att det ska bli lättare att förstå vad som menas.

- Planbeskrivningen s.28

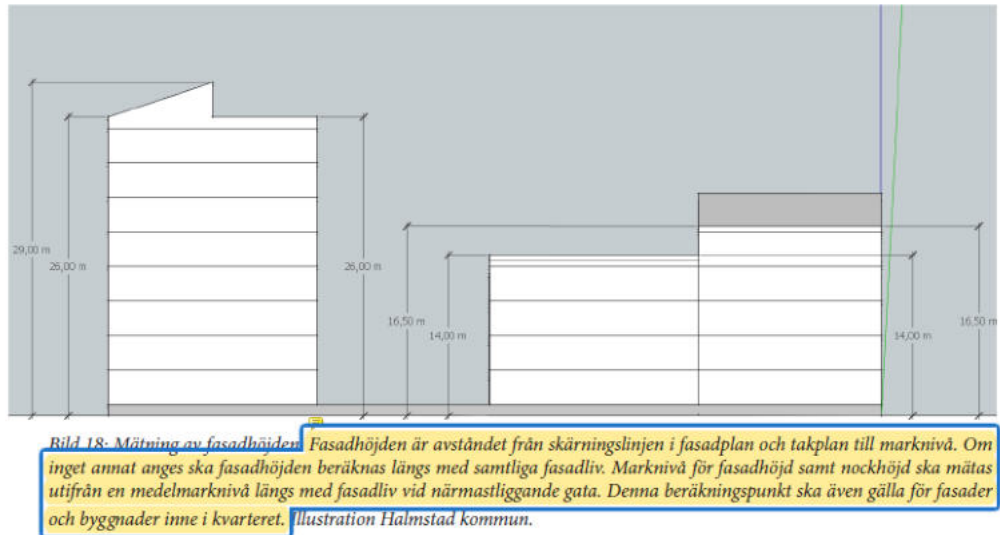
Placering

Placering (*, p₂, p₃, b₅ och b₆)

Byggnaderna placeras utifrån en halvsluten kvarterstruktur med innergårdar och byggnader placerade i fastighetsgräns utmed omgivande gator. Mot spåren placeras lamellhus med varierad höjd som bildar en ny kontur in mot stan i väst samtidigt som husen skapar en skyddande fasad för kvarteret bakom. Den södra delen kopplas loss från kvarteret och utformas som ett punkthus med en större verksamhetsvåning i markplan.

Menar man järnvägsspåret?

- Planbeskrivningen s.31



Denna text som är en bildtext bör vara en vanlig text då det är viktig information och lätt faller bort som en bildtext. Det är även mer i den texten än som beskriver bilden.

- Planbeskrivningen s.33

Markens anordnande

Utemiljön med plantering, diverse komplementbyggnader, dagvattenhantering, gångar, lek, uteplats och vistelsezoner samt garage inom planområdet är tänkt att anordnas gemensamt för hela kvarteret på innergårdarna. För att tillåta förhöjda innergårdar inom kvarteret tillåts det en höjning av marknivån med cirka 1 meter i förhållande till omgivande gatunivåer dvs upp till +7,5 meter ovan nollplanet i södra delen av kvarteret samt upp till +8 meter ovan nollplanet i norr.

Menas källargarage eller garage ovan mark här? Är otydligt vad som menas.

Utförande

Utförande (*, b₂, b₃ och b₄)

Eftersom det är geotekniskt gynnsamt föreslås hela ytan under de nya byggnaderna, bortsett från de lägre verksamhetsvolymerna mot Näsbygatan, byggas med källare. Källaren är tänkt att användas som garage, teknikrum och förråd. Garaget föreslås nås via en ramp från Sperlingsgatan. Då grundvattennivåerna är relativt höga i området ska källare byggas dräkningsbar dvs vattentät upp till marknivå.

Enligt planbestämmelser och utfartsförbud måste infart till garage ske vida Sperlingsgatan. Ordet föreslås i texten blir därmed missvisande då det inte finns något alternativ till denna nedfarts placering.

Kommentar

Samrådsredogörelsen - friyta

Texten justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt.

Samrådsredogörelsen – Utformning/placering

Det är korrekt tolkat att bestämmelsen är till för att utstickande delar från byggnaden över allmän plats inte ska bli planstridig. Förtydligande bedöms inte som nödvändigt.

Plankartan

Nockhöjden på den gamla snickeriverkstaden tas bort enligt byggnadsnämndens synpunkt och ersätts med ett tillägg i rivningsförbudet att byggnad vid brand eller motsvarande händelse, får återbyggas med samma volym och utformning.

Formuleringen i bestämmelsen b7 bedöms utifrån byggnadsnämndens synpunkt som onödig med oklart syfte och tas därför bort.

Byggnad har ändrats till byggnadsverk

Ändringen från byggnad till byggnadsverk på prickmark är medveten för att inte möjliggöra plank. Stödmurar kan dock komma att behövas för ramper och trappor eftersom innergården kommer att höjas upp cirka en meter. Att stödmurar får medges inom området läggs till i bestämmelsen n5.

Placering

Bestämmelse p2 om placering i fastighetsgräns är endast aktuell för huvudbyggnader mot Nässjögatan. I övriga delar av området regleras byggnadernas placering nära gatan av utlagd kors- och prickmark.

Trafikbuller

Planbestämmelserna om buller justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelsen som reglerar lägenheternas utformning är också ändrad så att den inte längre är generell utan reglerar specifikt byggnader med bullerutsatta fasader (m1). Planbeskrivningen har också förtydligats med bullerkarta och möjlig planlösning för byggnad 5a och 5b.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

m1 : ”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

* : ”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Efter synpunkt från miljö- och hälsönämnden har bestämmelse om villkor för startbesked (a_2) lagts till för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning. Detta då bostadshusen och lågdelen med verksamheter längs med Nässjögatan behövs för att skärma av bullret från järnvägen till bakomliggande bostadshus och innergårdar. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd (h_3 - h_4).

Kommunledningsförvaltningen bedömer bullerfrågan i övrigt som utredd och tillräckligt reglerad i plankartan för att uppfylla kraven i gällande bullerförordning.

Planbeskrivningen

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Beskrivning om vaktmästarbostaden läggs till enligt byggnadsnämndens synpunkt i planbeskrivningen under kulturmiljö sida 27.

Markanvändning

Förtydligande om vad som ingår i bostadsändamål bedöms inte nödvändig då detta är en allmän beskrivning av användningen. Planens intentioner framgår av plankartans regleringar och övrig beskrivning i handlingarna.

Fasadhöjd, beräkning/mätning

Texten beräkning av fasad- ochnockhöjd justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt. Bildtexten flyttas in i huvudtexten på s.33.

Markens anordnande

Text om garage förtydligas att det är källargarage som menas.

Utförande

Angående nedfart kan denna även anordnas från Nässjögatan men förordas inte som första alternativ i detaljplanen.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att invända mot föreslagen detaljplan, men vill i sammanhanget nämna att förvaltningen har verksamhet strax utanför planområdet. På Nässjögatan 10 har förvaltningen tillsammans med Region Halland verksamheten Husknuten som är ett föreningshus. Förvaltningen vill därför understryka vikten av tillgänglighet och även behovet av bilparkering för besökarna till Husknuten.

Kommentar

Synpunkten noteras. Informationen förs vidare till TFF som kommer se över parkeringssituationen inom området i samband med detaljplanens genomförande.

Räddningstjänsten

Utöver vad som angetts i samrådsskedet (och nu finns beskrivet i granskningshandlingarna) har räddningstjänsten inget ytterligare att erinra.

Den samlade bedömningen kvarstår, vilken är att ur ett renodlat riskperspektiv, är nivåerna för höga.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Halmstad Energi och Miljö AB, HEM

Avfallshantering

- Det finns inget om "Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter" som anges under övriga handlingar/utredningar tillhörande planförslaget.
- Det framgår inte från vilka gator avfallshanteringen ska ske och var sopbilar ska stanna.
- HEM önskar att förslag på placering av miljörum redovisas samt att avfallsmängderna dimensioneras enligt Avfall Sveriges riktlinjer. Gångavstånd till föreslagna miljörum ska redovisas.
- Beskrivning av verksamheter och eventuella behov av fettavskiljare saknas

Kommentar

Dokumentet **Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter** kom inte med i det generella utskicket och har istället skickats till HEM i efterhand för synpunkter. HEM har inte inkommit någon erinran om redovisat förslag.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Kulturmiljö Halland

Yttrande över granskningshandlingar för detaljplan gällande Katten 18 m.fl., Halmstad, Halmstad kommun. Ert dnr: KS 2020/00427

Kulturmiljö Halland har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (se yttrande från 2022-09-15, dnr 2022-365). Vi ser positivt på att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i hörnet Sperlingsgatan/Nässjögatan förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser gällande befintliga tegelfasaders utformning och den interiört bärande gjutjärnskonstruktionen.

Byggnaden bör dock även förses med en varsamhetsbestämmelse, likt den i samrådshandlingen:

k -Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Vid eventuell förändring ska äldre utförande vara vägledande och om möjligt återställas. Karaktärsbärande drag anses vara: Det röda teglet med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister.

alternativt:

k- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och detaljeringsnivå.

I övrigt står vi bakom tidigare yttrande om att för stor del av kvarteren rivs och att den nya bebyggelsen blir för hög.

... Vi anser vidare att en för stor del av kvarteren rivs och exploateras vilket inte är förenligt med kulturmiljöprogrammet. I och med detaljplanen kommer den största byggnadskroppen inom kulturmiljöområdet att rivas vilket innebär en mycket stor påverkan på den utpekade kulturmiljön. Det aktuella området är den sista delen av den äldre industribebyggelsen som tidigare fanns öster om Nissan och som nu ersatts av bostadshus. Om fastigheten rivs kommer en stor del av Halmstads industrihistoria att gå förlorad.

Den gamla vaktmästarbostaden är till viss del förändrad men det är endast fönster och dörrar som ändrats. Dessa kan återställas på ett enkelt sätt. I övrigt är husets volym och material intakt och vi anser därför att dess kulturhistoriska värde inte ändrats så mycket att det har mist sitt bevarandevärde. Vi anser därför att även den byggnaden bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I övrigt anser vi att föreslagen nockhöjd är för hög i den annars lägre bebyggelsen i området vilket också kommer påverka intrycket av områdets industriella karaktär. Det är dock positivt att bebyggelsen mot Nässjögatan förblir låg.

Kommentar

Kulturmiljöhalland synpunkt om varsamhetsbestämmelse noteras. Kommunen bedömer dock skyddsbestämmelse som tillräcklig. Skyddsbestämmelsen har även efter synpunkt från Länsstyrelsen förtydligats så att byggnadens material tillsammans med byggnadens utformning och invändiga gjutjärnspelare skyddas.

I övrigt hänvisar kommunen till kommentarer lämnade i samrådsredogörelsen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Halmstads stadsnät AB
- Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen
- LBVA
- Region Halland
- Postnord (inga synpunkter endast generell info)
- Nordion energi

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Dnr 1070

- krav på hållbara byggmaterial med låg EPD
- värna om lokala leverantörer
- cirkulära materialval

Kommentar

Krav enligt ovanstående synpunkt går dessvärre inte att reglera i en detaljplan.

Dnr 1060

Området kommer bli mörkt och trångt med alla dessa höga hus på liten yta. Inga flerbostadshus bör vara över 4 vån. För att få in mer solljus och höghuset max 6 vån. Fasaderna kan också vara mer uppsnyggade. Hur har ni tänkt lösa parkeringsproblemet som redan finns i området. Tänk heller inte bara på att maximera antalet bostäder i centrum till så låg kostnad som möjligt, utan tänk på boendemiljön och att husen skall var trevliga och finnas i väldigt många år.

Kommentar

Föreslagen bebyggelse har anpassats till den befintliga bebyggelsen genom en avvägning i hur höga byggnader som är lämpliga men samtidigt tillföra staden den bebyggelse som anges i översiktsplanen. En solstudie har genomförts för området. Solförhållanden bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och därmed som acceptabla. Allmän parkering kommer att finnas kvar i området men styras upp med tydligt markerade kanstensparkeringar. Kommunen är inte ansvarig för att lösa enskildas behov av

parkeringsbehovet som dennes bostäder eller verksamhet genererar. Övriga synpunkter noteras.

Dnr 1050

Bra med mycket bostäder samt tillgång till garage. Flera bostäder behövs för att Halmstad ska växa. Min fråga är hur kravspecifikation ser ut för byggandet kopplat till CO2-påverkan i byggmaterial och cirkularitet? Samt hur det följs upp

Ni har tidigare ställt krav på bla betong och armering. Hur kommer det definierad denna gång?

Kommentar

Krav på särskilt byggmaterial och cirkuläret går dessvärre inte att reglera i detaljplan utan det är fråga för exploatören själva att bestämma. Oklart vad som menas om krav på betong och armering. Några sådana krav har inte ställts i detaljplanens tidigare skede.

Dnr 1000

Vänligen, återvinning samt större lägenheter då det byggs massvis med små, har knappt kommit ut en 5a nybyggd. En trevligare och mer aktiv lekplats för större barn än 2-3 år.

Kommentar

Kommunen styr inte över lägenheternas storlek då det är exploatören själva som avgör detta utifrån efterfråga. Någon kommunal lekplats planeras inte inom planområdet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Anmärkning om byggnadernas höjder och våningsantal kvarstår.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE:

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

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Per-Erik Linders

planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 8 april 2025, KS § 99, beslutat anta förslag till **detaljplan för Katten 18 m.fl.**

Länsstyrelsen har den 16 april 2025 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 §§ plan- och bygglagen inte ska ske.

Detaljplanen har överklagats till mark-och miljödomstolen (P 2146-25). Mark- och miljödomstolen har den 1 oktober 2025 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 oktober 2025.**

Kommunens aktbeteckning är **1380K-P2025/11.**

Sändlista:

Byggnadsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
Hallandstrafiken AB
HEM
HEM Nät AB
Halmstads Stadsnät AB
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden

LBVA AB
Länsstyrelsen i Halland
Miljönämnden
Nordion Energi
Räddningsnämnden
Skanova
Socialnämnden
Teknik- och fastighetsnämnden
Trafikverket
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande granskningsutlåtande