

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för Bagaren 11

Patrikshills annex



Söder, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/2

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2020/00466
Antagen av kommunstyrelsen 2022-12-06
Laga kraft 2023-01-03

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
20	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
28	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Riskbedömning avseende markföroreningar vid omställning till bostäder, Relement, 2020-09-14.
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, WSP, 2016-08-18.
- Trafikbuller, Detaljplan Kv Bagaren, Sweco, 2015-11-09.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Kv Bagaren, Halmstad, Sweco 2015-02-23, rev. 2015-03-09.
- Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan inom kvarteret Bagaren, Halmstads kommun, Sweco, 2015-02-27.
- Byggnadsantikvarisk utredning för Patrikshills annex, Kulturmiljö Halland, 2014:4
- Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Breccia Konsult AB, 2022-06-30

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas denna planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Patrikshills annex genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet med planläggningen är även att ändra tillåten användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Detta möjliggör en försäljning av den idag kommunalt ägda fastigheten.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Patrikshills annex förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Istället för "allmänt ändamål" (användning som enligt äldre lagstiftning innefattade all verksamhet med ett offentligt organ, dvs. stat, landsting, kommun eller statskyrka som huvudman) tillåts att fastigheten används för bostäder och kontorsverksamhet. Kommunens intention är att sälja fastigheten till Eva och Axel Edvard Pihls

Stiftelse, vilka har som ändamål att förvalta och hyra ut lägenheter till äldre som har det sämre ställt ekonomiskt. Hyrorna ska vara lägre än andra liknande lägenheter i Halmstad. Efter renovering och ombyggnation beräknas byggnaden kunna inrymma ca 25 lägenheter.

Planområdet har tidigare ingått i en större detaljplan för hela Kv. Bagaren som var på samråd 2016. Efter samrådet har kommunen avvaktat med fortsatt planarbete, bl a för att invänta en flytt av gymnasieskolan (byggprogrammet) som finns inom planområdet samt utredning och ställningstaganden kring översvämningsrisker till följd av klimatförändringar. Ju längre tiden går utan att byggnaden är i bruk desto större är emellertid risken för att byggnadens skick försämras och därmed att dess kulturhistoriska värden påverkas negativt. Kommunen har därför valt att gå vidare med en planläggning för fastigheten Bagaren 11 - Patrikshills annex, men i övrigt fortsätta avvakta planarbetet beträffande resterande delar av kvarteret. Delar av den gata som är planerad att gå igenom kvarteret har dock tagits med i planen, men med möjlighet att använda befintliga parkeringsplatser för verksamheten fram till dess att gatan byggs ut (tillfällig användning i högst 10 år). När området planeras och byggs ut i sin helhet ska parkeringsplatser till Patrikshills annex istället anordnas norr om byggnaden eller i underjordiskt garage (gemensamt för hela kvarteret).

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) hanterade för ca nio år sedan, 2011-05-03 § 86, en förfrågan från Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse angående förvärv av Bagaren 11 för ett trygghetsboende med ca 50-60 lägenheter. Stiftelsen har som ändamål att förvalta och hyra ut lägenheter till äldre som har det sämre ställt ekonomiskt och hyrorna ska vara lägre än andra liknande lägenheter i Halmstad. KSU beslutade då att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Bagaren samt att upprätta erforderliga avtal med Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse.

Samhällsbyggnadskontoret påbörjade ett planarbete för hela kvarteret Bagaren 2011. Ett planförslag skickades ut för samråd till berörda remissinstanser och sakägare i december 2015 - februari 2016. I samrådsförslaget föreslogs inte något bevarande av Patrikshills annex utan avsikten var att riva byggnaden och uppföra en ny förskola. Intentionen var att stiftelsen istället skulle tilldelas en annan fastighet inom planområdet. Under samrådstiden inkom flera synpunkter, bl a från länsstyrelsen, kring Patrikshills annex kulturhistoriska värde och att byggnaden borde förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Efter samrådet har kommunen avvaktat med fortsatt planarbete, bl a för att invänta en flytt av gymnasieskolan (byggprogrammet) som finns inom planområdet samt utredning och ställningstaganden kring översvämningsrisker till följd av klimatförändringar.

Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse är fortfarande intresserade av en planläggning på Bagaren 11 där byggnaden "Patrikshills annex" finns. Stiftelsen önskar renovera och bygga om befintlig byggnad invändigt för att möjliggöra ca 25 lägenheter för äldre med tillhörande gemensamhetsytor. Ju längre tiden går utan att byggnaden är i bruk desto större är emellertid risken för att byggnadens skick försämras och därmed att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt. Kommunen har därför valt att gå vidare med en planläggning för fastigheten Bagaren 11 - Patrikshills annex, men i övrigt fortsätta avvakta planarbetet beträffande övriga delar av kvarteret.

Ett avtal har träffats med Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse, KSU 2019-12-03 § 214.



Pågående detaljplan för hela Kv. Bagaren - gul markering. Detaljplan för Patrikshills annex - röd markering.

PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Söder, ca 500 meter söder om Stora torg i centrala Halmstad. Fastigheten Bagaren 11 omfattar idag 4 088 m². Fastigheten ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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. Varken någon enskild faktor ovan eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-05) är planområdet utpekade som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse, övervägande del bostäder. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För Bagaren 11 gäller Stadsplan för Södra förstaden (1380K-203), 1952-06-06. Markens användning är i denna reglerad till ”allmänt ändamål”. Detta är en användning som enligt äldre lagstiftning innefattade all verksamhet med ett offentligt organ, dvs. stat, landsting, kommun eller statskyrka som huvudman. De användningar som föreslås tillåtas genom denna planändring: bostäder och kontor, är således redan tillåtna enligt gällande detaljplan, men under förutsättning att de drivs i kommunal/statlig regi.

Största tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Nockhöjden är inte reglerad. Inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser finns för byggnaden.

För fastigheten gäller fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelningar T596, 1963-04-19. Parallellt med detta planarbete pågår även en detaljplan för upphävande av tomtindelningen. Planen för Patrikshills annex, Bagaren 11, kommer att antas först efter det att tomtindelningen är upphävd genom ny detaljplan.

Detaljplan för hela Kv. Bagaren under framtagande

Samhällsbyggnadskontoret påbörjade ett planarbete för hela kvarteret Bagaren 2011. Ett planförslag skickades ut för samråd till berörda remissinstanser och sakägare i december 2015 till februari 2016. I samrådsförslaget föreslogs inte något bevarande av Patrikshills annex utan avsikten var att riva byggnaden och uppföra en ny förskola. Under samrådet inkom flera synpunkter, bl a från länsstyrelsen, kring byggnadens kulturhistoriska värde samt att byggnaden borde förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Efter samrådet har kommunen avvaktat med fortsatt planarbete, bland annat för att invänta en flytt av gymnasieskolan (byggprogrammet) som finns inom planområdet samt utredning och ställningstaganden kring översvämningsrisker vid Nissan till följd av klimatförändringar. Ju längre tiden går utan att byggnaden är i bruk desto större är emellertid risken för att byggnadens skick försämras och därmed att dess kulturhistoriska värden påverkas negativt. Kommunen har därför valt att gå vidare med en planläggning för fastigheten Bagaren 11 - Patrikshills annex, men i övrigt fortsätta avvakta planarbetet beträffande resterande delar av kvarteret. Planläggningen för Patrikshills annex behöver dock ta hänsyn denna detaljplan så att utvecklingen av kvarteret som helhet inte försvåras.



Illustrationskarta - samrådshandling för hela Kv. Bagaren, 2015/16

Övriga kommunala handlingsprogram

Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-30

I kommunens Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 presenteras en möjlig utbyggnadsvolym och struktur för kommunen fram till år 2030. Där beräknas en utbyggnad av totalt ca 400 lägenheter kunna ske inom hela kvarteret Bagaren 2021-2030.

Planprogram

I planärendet har inte något planprogram som föreligger detaljplanen upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

Planförslaget innebär ett bevarande av en befintlig byggnad samt ändrad tillåten användning från A-ändamål till bostäder och kontor. Detaljplanens begränsade omfattning innebär att planens genomförande inte bedöms påverka värdefulla områden/områden av riksintresse i omgivningen såsom Nissan, Västra stranden, Alet och kustområdet som helhet.

Planförslaget medför inte någon påverkan på riksintresset för Halmstads flygplats och de bestämmelser om hinderfrihet som finns enligt ”Bestämmelser för civilluftfart, TSFS 2012:93”.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Fastigheten Bagaren 11 är idag bebyggd och består av byggnaden Patrikshills annex med tillhörande utemiljö samt ytor för parkering och inlastning. I den östra delen finns några högre träd, bland annat hägg, men i övrigt består tomten mest av öppna gräsytor, lägre häckar och träd samt asfalt. Stora delar av fastigheten är hårdgjord.

Markens inom planområdet sluttar mot sydväst. Markhöjderna inom den nya fastigheten för Patrikshills annex varierar mellan ca + 2,85 - 4,0 meter över havet. Marknivån är som högst mellan flygelbyggnaderna på ”innergården”.

Inga betydande intressen vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom eller i direkt anslutning till området (källa: www.artportalen.se).

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd (Nissan ligger ca 220 meter från fastigheten).

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna, *Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan inom kvarteret Bagaren, Halmstads kommun, Sweco, 2015-02-27*.

Marken inom planområdet utgörs, under hårdgjorda ytor och mullhaltiga yttjordlager, av sandjordar, postglacial siltig lera eller lerig silt, samt silt. Djupet till berg har inte undersökts, men bedöms ligga på ca 45-60 m. Söder ligger inom normalriskområde avseende markradon. Grundvattennivåerna låg vid mätillfället i januari 2015 på mellan 1-1,5 m djup (motsvarande nivåer på mellan +1,4 och +1,9).

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Fastigheten är redan idag bebyggd. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen.

Torg, parker och grönområden

Närheten till grön- och naturområden är en av de stora kvaliteterna i stadsdelen Söder. Slottsparken i norr och naturen vid Aleskogen/Västra stranden knyts samman av Södra vägens gröna gaturum. Genom småbåtshamnen, Nissan och kajpromenaden (Dragvägen) mellan Slottsbron och Västra stranden har Söder även unika kvaliteter knutna till hav och vatten. I anslutning till Neptunigatan, precis söder om planområdet, finns även en mindre grön platsbildning, Neptuniparken. Denna utgörs av en ca 15 meter bred grönyta med genomgående lindallé och en sittgrupp i den södra delen.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär endast ett bevarande av en befintlig byggnad med ändrad tillåten användning. Planen innebär inte att några grönområden med höga värden tas i anspråk. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av Patrikshills annex. Byggnaden uppfördes av Halmstads Fastighetskontor 1963 som ett annex till ålderdomshemmet Patrikshill, som byggts några år tidigare. Arkitekt var Carl Estmar. Den symmetriskt u-formade byggnaden bestod av en central byggnadskropp med putsad betongfasad och indraget entréparti med trapphus, dagrum och kök samt två flygelbyggnader med röd tegelfasad, vilka främst innehöll bostadsrum.

Användning

Ursprungligen uppfördes byggnaden som ett annex till Patrikshills äldreboende som ligger strax nordväst om planområdet. Sedan äldreboendets verksamhet avslutades i början av 2000-talet har byggnaden använts för både studentbostäder, vandrarhem samt boende för ensamkommande flyktingbarn. Idag (2020) står byggnaden tom.

I källaren finns ett skyddsrum avsett för 65 personer.

Kulturhistoriska värden

I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade i A-, B- eller C-klass. Patrikshills annex har bevarandeklass B, vilket

innebär att byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett regionalt intresse och bedöms vara "omistlig". Byggnaden bör förses med förvanskings- och rivningsförbud.

I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes en byggnadsantikvarisk utredning för byggnaden. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna *Byggnadsantikvarisk utredning för Patrikshills annex, Kulturmiljö Halland, 2014:4*

I den byggnadsantikvariska utredningen lyfts byggnadens höga värde fram ur flera aspekter:

- *Samhälls- och socialhistoriskt värde:* Uttryck för äldrevårdens utveckling och exempel på 1960-talets ålderdomshem.
- *Arkitekturhistoriskt värde:* Fint exempel på senmodernism med traditionella inslag i lokal tappning.
- *Arkitektoniskt värde:* Patrikshills annex är arkitektoniskt genomarbetat, både till funktion och utförande. Exteriören visar tydligt byggnadernas funktion. Byggnadsvolymernas olika karaktärer skapar arkitektoniskt spännande möten. Den öppna, genombrutna arkitekturen i centralbyggnadens yttre motsvaras av dess inre med entrérum, rum för samvaro etc. Mot detta ställs den mer slutna och lågmälda karaktären i sidoflyglarna med dess inre av enskilda/privata rum. Det karakteristiskt högresta mansardtaget på huvudbyggnaden kontra sidobyggnadernas avvikande takform betonar ytterligare byggnadernas inbördes förhållande.
- *Identitetsvärde:* Anläggningen har ett identitetsvärde tillsammans med det närliggande Patrikshills ålderdomshem. Båda institutionerna är förknippade med åldringsvården i Halmstad sedan över 50 år.
- *Autenticitetsvärde:* Patrikshills annex är till största del oförändrat sedan det uppfördes och har bevarat sin ursprunglighet trots andra funktioner under senare år.
- *Pedagogiskt värde:* Anläggningen har ett pedagogiskt värde genom att dess tidigare funktion som ålderdomshem går att uppfatta.

Exempel på karaktärsskapande byggnadsdelar och detaljer

Exteriör:

- Byggnadsform; central huvudbyggnad med sammanbyggda flyglar. Innergård med gräsmatta och träd. Inbyggd central balkong. Balkonger på gavlarna.
- Takmaterial och takform; ärgad koppar, mansardtak respektive flackt tak
- Fasadmaterial; rött fasadtegel respektive puts.
- Fasaddetaljer; textspröjsverk i tegel framför toalettfönster, fönsterbröstning i svart glas/skivmaterial.
- Bevarade entrédörrar till flyglarna, balkongräcken, belysningsarmatur.

Interiör:

- Vackert trapphus med gedigna material.
- Omsorgsfullt utformat s k svepningsrum.
- Dörr- och skåpsinredning i enhetlig stil; trä/vit laminatskiva.
- Tidstypiska takarmaturer.



Patrikshills annex med sin karaktärsskapande form; central huvudbyggnad med sammanbyggda flyglar.



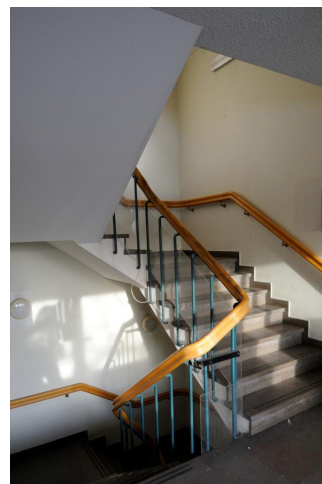
Takarmatur i koppar



Svart glasparti under fönster



Svepningsrum i källare



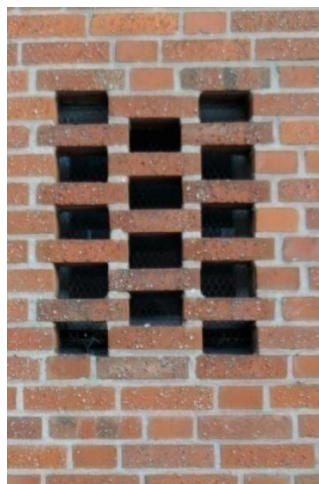
Trapphus med fina material



Balkongräcken i galvad plåt



Ursprunglig entrédörr



Murning vid toalettöfönster



Ärgat koppartak

Teknisk status

I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes även en teknisk statusbedömning för att se över byggnadens skick. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna: *Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28.*)

Statusbedömningen visar att byggnaden, efter över 50 års användning, är i behov av renovering. Tegelfasaderna bedöms vara av god kvalitet och har generellt väldigt få skador. Fönsterpartier i trä har rötskador eller eftersatt målning och bör därför bytas ut. På aluminiumpartier förekommer inte några skador. Koppertaket har skador framförallt vid infästningarna. Invändigt finns plastmattor, rörisoleringar och ett undertak i källaren som innehåller det hälsoskadliga ämnet asbest. Dessa behöver bytas ut. Det konstateras att väggar av sk. blåbetong finns i byggnaden, vilket avger radon (se mer under rubriken Hälsa och säkerhet - Radon samt Miljöfarligt byggnadsmaterial, sid. 17).

Samhällsservice

Planområdet ligger centralt i Halmstad, ca 550 meter från Stora torg med ett stort utbud av både kommersiell och offentlig service.

Inom ett avstånd på ca 500-600 meter finns fyra förskolor. Slottsjordsskolan, årskurs F-3 ligger ca 300 meter norr om planområdet och till Brunnsåkersskolan, årskurs 4-9, är det ca 700 meter. Det råder dock för närvarande brist på förskole- och skolplatser i centrala Halmstad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger centralt i Halmstad med närhet till bra gång- och cykelvägar, bl a supercykelstråken utmed Södra vägen och Slottsjordsvägen.

Utmed Neptunigatan finns ingen separat gång- och cykelväg. För gående finns trottoarer på båda sidor av gatan. Utmed Patrikshillvägen har nyligen (2020) en separat gång- och cykelbana anlagts på vägens södra sida.

Kollektivtrafik

Söder trafikeras idag av stadsbusslinje 12 - Söder, som under vardagar har en turtäthet på en gång i timmen. Bussen trafikerar Patrikshillvägen och Södra vägen. Två hållplatser finns inom en 200 metersradie från planområdet (Kattegattgymnasiet och Södra vägen).

Avståndet till resecentrum är ca 1 kilometer. Med en eventuell framtida ny gång- och cykelbro över Nissan, i Patrikshillvägens förlängning, skulle avståndet kunna kortas ner ytterligare.

Biltrafik och gator

Planområdet trafikeras idag via Neptunigatan. I samrådsförslaget till ny detaljplan för hela kvarteret Bagaren (2015/16) föreslogs en ny gatustruktur som innebar att Neptunigatan länkades samman med Södra vägen och att en ny gata skapades centralt i kvarteret (*se illustration, sid. 7*).

Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns idag på gården.

Bilparkering med ca 12 platser finns utmed Neptunigatans förlängning mot Öster. Bilarna backar direkt ut i gatan, vilket inte är något problem idag då gatan är avstängd mot Öster och därför en återvändsgränd utan genomfartstrafik. Om detaljplanen för hela kvarteret Bagaren skulle genomföras med en sammanlänkning av Neptunigatan och Södra vägen blir en sådan trafiklösning dock olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dricks- spill- och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-och dagvattennätet.

Energiförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Befintlig bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I Halmstad ska utsortering ske av restavfall (brännbart hushållsavfall) och matavfall. Senast 2026 skall även hämtning av förpackningar ske bostadsnära alternativt kvartersnära enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

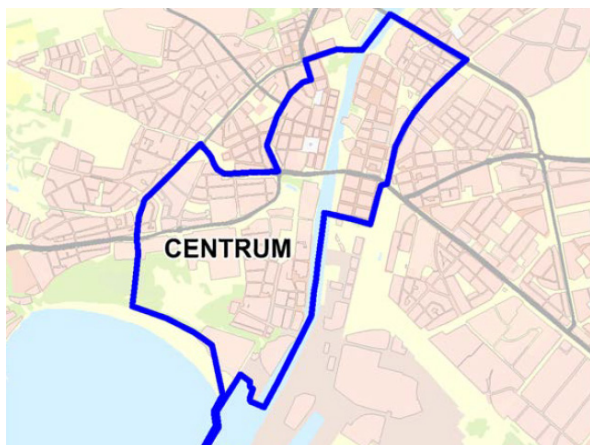
Vid ny och ombyggnation bör avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplats om möjligt inte vara längre än 10 m. Det bör inte vara längre än 50 m för de boende att lämna sitt avfall. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun, Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Social hållbarhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

I kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 har staden delats in i sex delområden. Planområdet/Söder ligger inom delområde "Centrum".



Bostadsutbud

Flerbostadshus är den dominerande hustypen i delområdet centrum (94% av bostäderna), där hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen. 74% av bostäderna i centrum upplåts med hyresrätt, 20% med bostadsrätt och 6% med äganderätt. Strukturen inom stadsdelen Söder ser dock något annorlunda ut och här finns en större blandning av småhus med äganderätt samt flerbostadshus. Flerbostadshusen upplåts också i högre grad med bostadsrätt här än i övriga centrumområdet.

Befolkning

Kännetecknande för delområde Centrum är en jämförelsevis hög genomsnittsålder och en sned åldersfördelning där ca 12 % av befolkningen är över 80 år, jämfört med 6 % i kommunen totalt.

Socioekonomiska förhållanden

För att få en bild av de socioekonomiska förhållandena i Halmstads kommun har ett sk socioekonomiskt index tagits fram för kommunens olika delområden. Genom en övergripande analys rangordnas områdena med avseende på socioekonomisk resursstyrka, dvs medianinkomst, sysselsättningsgrad, utbildning och ohälsotal. Områden där bl a sysselsättningsgraden är hög och inkomsterna höga samtidigt som ohälsotalet är lågt, är socioekonomiskt resursstarka och får en hög ranking, medan det omvända förhållandet gäller för områden med låg grad av sysselsättning, låg inkomst och höga ohälsotal. Det socioekonomiska värdet i centrum är 113, vilket räknas som ett starkt genomsnitt.

Närhet till service och kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i staden med goda möjligheter att nå olika målpunkter till fots och med cykel. Även busshållplats finns nära, men med relativt få avgångar. Avståndet till stora torg med fler avgångar är cirka 600 meter och till resecentrum ca 1 km.

Upplevd trygghet

Området upplevs generellt som tryggt. Området öster om Patrikshills annex utgörs av stora parkeringsytor, vilka kan upplevas otrygga kvälls-/ nattetid. Dessa parkeringsytor ingår i detaljplanen för hela kv. Bagaren och kommer sannolikt på sikt att bebyggas med bostäder mm., vilket innebär en ökad trygghetsupplevelse i området som helhet.

Tillgänglighet

Byggnaden är uppförd på 1960-talet med lägre krav på tillgänglighet än idag. Hiss finns dock i byggnaden.

Verksamheter som kan innebära risker och störningar

Avloppsreningsverket Västra stranden

Planområdet ligger ca 700 meter norr om Västra strandens avloppsreningsverk.

Buller

2017 togs en bullerutredning för reningsverket fram i samband med ett annat detaljplanearbete. Denna utredning visar att bullernivåerna från reningsverket inte berör planområdet. Bullernivåer över 40-45 dBA förekommer i princip endast inom reningsverkets egna fastighet.

Lukt

I den fördjupade översiktsplanen för Söder (antagen 2007, nu ersatt av kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030) anges att bostäder kan uppföras norr om Amiralsgatan utan risk för luktstörningar. 2017 togs också en luktutredning fram i samband med ett annat detaljplanearbete. Denna luktutredning

visar att luktnivåerna vid planområdet ligger under 2 luktenheter/m³. Några riktvärden avseende lukt finns inte i Sverige. Som jämförelse är riktvärdet i Danmark 5-10 le/m³. Några kända klagomål på lukt från reningsverket vid Västra stranden finns inte från bostäder så långt ifrån reningsverket.

Kommunens bedömning är att varken buller eller lukt från avloppsreningsverket påverkar planområdet på ett betydande sätt.

Halmstad hamn

I samband med planarbetet för den fördjupade översiktsplanen för Söder (antagen 2007, nu ersatt av kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050) utfördes bullermätningar avseende buller från hamnverksamheten. Dessa visade på bullerstörningar över gällande riktvärden utmed kajerna ca 300 meter söder om aktuellt planområde. Längre norrut fanns inga problem med buller från hamnen.

2017 gjordes en bullerkartläggning för hela staden. I denna bullerutredning användes EU-riktvärden, vilket gör att resultaten inte fullt ut kan appliceras på de riktlinjer vi har i Sverige. Utredningen visade dock på förhållandevis låga nivåer från hamnen vid planområdet. Riktvärdena L_{night} (EU-mått - ekvivalent ljudnivå nattetid) och L_{den} (EU-mått - den ekvivalenta ljudnivån för kvällen räknas upp med 5 dB och nivån för natten med 10 dB) underskreds båda vid planområdet med god marginal. Leq₂₄ (bullernivåerna utslaget över ett helt dygn, 24 timmar) ligger precis på gränsvärdet (50-55 dBA). Den sammantagna bedömningen är att planområdet inte berörs av buller från hamnverksamheten i nivåer över gällande svenska riktvärden för industribuller.

Farligt gods

Inga utpekade vägar för farligt gods finns i anslutning till planområdet.

Trafikbuller

Vid planläggning av bostäder gäller trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Denna innebär:

- högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader.
- högst 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader för bostäder om högst 35 m².
- om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskreds tillämpas luddämpad sida: högst 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00).
- uteplats med högst 70 dBA maximal och 50 dBA ekvivalent ljudnivå (maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00). För maximal ljudnivå dagtid kopplade till uteplatser gäller femte högsta passagen per medeltimme.

I samband med planarbetet för hela kvarteret Bagaren (samråd 2015/16) gjordes bullerberäkningar utifrån ett uppräknat scenario år 2030 med hela planområdet Kv. Bagaren utbyggt samt ytterligare ca 300 bostäder längre söderut på Söder. Bullerberäkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna ligger på mellan 35-51 dBA på fastigheten, dvs. långt under gällande riktvärden. De maximala bullernivåerna ligger över riktvärdet 70 dBA på delar av fastigheten ut mot vägarna. Att anordna en gemensam uteplats i ett bullerskyddat läge där den maximala bullernivån understiger 70 dBA är dock inget problem. Bullerutredningen finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna, *Trafikbuller, Detaljplan Kv Bagaren, Sweco, 2015-11-09*. Det ska dock noteras att gällande riktvärden ändrats sedan denna togs fram och det är således värdena beskrivna ovan som gäller.



Utdrag ur trafikbullerutredning, 2015-11-09

Markföroreningar

I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom KV Bagaren, Halmstad, Sweco 2015-02-23, rev. 2015-03-09*. Efter samrådet togs även en kompletterande markmiljöteknisk undersökning fram. Även denna finns att läsa som en bilaga till planhandlingarna: *Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, WSP, 2016-08-18*.

Föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde känslig markanvändning (KM) finns primärt i anslutning till det f d bussgaraget inom den norra delen av kvarteret. Förorening av PAH (M och H) över riktvärdet för känslig markanvändning har dock även påträffats inom fastigheten Bagaren 11. En riskbedömning med avseende på föroreningar inom fastigheten har därför tagits fram i samband med detta planarbete; *Riskbedömning avseende markföroreningar vid omställning till bostäder, Relement, 2020-09-14*.

Behov av kompletterande provtagning för att avgränsa och komplettera tidigare funna föroreningar har framhållits enligt granskningsyttrande från Länsstyrelsen i Halmstad daterad 2022-01-26 (Länsstyrelsen Hallands län 2022). Inom undersökningsområdet finns äldre tjärasfalt (Relement 2022).

En kompletterande markmiljöundersökning har genomförts (Breccia 2022) som påvisade att det inom fastigheten förekommer förorening av kvicksilver, PAH och aromater. Förhöjda halter av kvicksilver, PAH-M och PAH-H innebär risk för människors hälsa då området planeras att användas för bostadsändamål. Aromater och PAH-L innebär en risk för markmiljön och grundvattnet. Det rekommenderas en avhjälpandeåtgärd genom grävsanering för att ta bort påträffade förhöjda halter.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. Massor som underskrider riktvärdet för MRR ska hanteras som MRR-massor och massor som överskrider MRR ska hanteras som KM-massor. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM ska hanteras som MKM-massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som IFA-massor och massor som överskrider riktvärden för FA ska hanteras som FA-massor.

Mjältbrandsgrav från 1922

Under första delen av 1900-talet dog varje år ett antal djur i mjältbrand runt om i landet. Mjältbrandsbakterier i kontakt med luft kan bilda motståndskraftiga sporer med lång överlevnad om gravarna inte utförts på ett korrekt sätt. SVA (Statens veterinärmedicinska anstalt) har gjort en geografisk kartläggning av gårdar som spärrats av pga. mjältbrand under åren 1916-1961. Angränsande till planområdet, på fastigheten Bagaren 1, finns en registrerad gård med mjältbrand från 1922. Var graven finns är dock inte känt. Mjältbrandsbakterier kan enligt SVA bevaras levande i ca 50-80 år beroende på jordens beskaffenhet och surhetsgrad. Mjältbranden på den aktuella gården förekom 1922, dvs. för ca 100 år sedan. Gården är grönmarkerad i SVA:s kartor, vilket innebär att graven är över 70 år och därför sannolikt inte innebär någon smittrisk idag. (Källa: Statens Veterinärmedicinska Anstalt; <http://www.sva.se/djurhalsa/epizootier/mjaltbrand/geografisk-kartlaggning-av-gardar-sparrade-pa-grund-av-mjaltbrand-1916-1961>).

Utifrån mjältbrandsgravens ålder samt det faktum att platsen redan idag är bebyggd (man har redan grävt i marken ett flertal gånger), gör kommunen bedömningen att inga specifika skyddsåtgärder krävs vid grävningsarbeten i området.

Radon

Söder ligger inom normalriskområde avseende markradon, däremot finns väggar av lättbetong – s k blåbetong – i byggnaden, vilket innehåller uran som avger gammastrålning och radongas. Alla byggnadsmaterial som är baserade på sten avger radon, normalt i små mängder, men blåbetong, avger mer radon än andra byggnadsmaterial.

En radonmätning för Patrikshills annex har gjorts under en kortare tid. Denna visar på radonhalter mellan 60 och 180 +/-40 Bq/m³. Gällande gränsvärde för åtgärd ligger vid 200 Bq/m³. Det finns flera åtgärder för att sänka radonhalten i byggnader med för höga värden. I enklare fall räcker det ofta med att installera någon typ av frånluftssystem för att förbättra ventilationen. I svårare fall behövs ett system med mekanisk till- och frånluft. Det finns även tapeter och tätningsskikt som kan hindra radonavgivningen till rummet med ca 50 procent. I vissa fall kan man byta ut blåbetongen mot annat material, exempelvis i samband med en planerad ombyggnad. (Källa: Strålsäkerhetsmyndigheten, Vägen till ett radonfritt boende, nov. 2009.)

I samband med ombyggnation och renovering av byggnaden kommer lämpliga åtgärder att studeras vidare.

Miljöfarligt byggnadsmaterial

Utöver blåbetong som finns i väggarna har ett antal andra miljöskadliga byggnadsmaterial identifierats i samband med den statusbedömning som genomförts för byggnaden; *Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28*. En utförlig redovisning av samtliga material finns i utredningen. I huvudsak handlar det om:

- Golvbeläggningar och mattlim (asbest)
- Fibercementskivor i undertak (asbest)
- Isolering kring rörkrökar (asbest)
- Äldre kyl- och frysskåp samt köldmedia i kylanläggning (freoner)
- Elavfall

Samtliga material som kan innehålla ämnen som klassas som farligt avfall ska tas omhand på erforderligt sätt vid ombyggnationen/renoveringen. Det innebär bland annat att inte olika typer av avfall blandas, och att farligt avfall hanteras, märks upp och emballeras så att det inte spiller, läcker, dunstar, dammar och liknande.

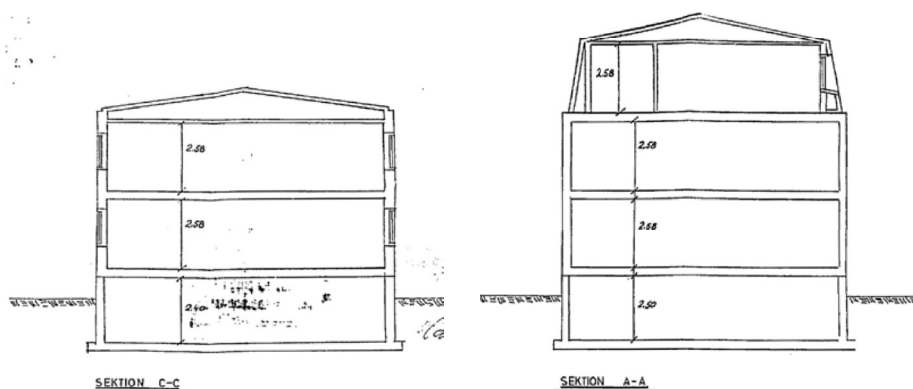
Översvämning

Höjda havsnivåer

SMHI har på uppdrag av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) tagit fram en utredning av extremvattenstånd för Halmstad. Utredningen visar ett högsta beräknat havsvattenstånd år 2100 på +3,61 möh. Enligt uträkningar gjorda avseende förväntad havsnivåhöjning och extremscenario för år 2070 (50 år, dvs. normal beräknad livslängd för en byggnad) är den högsta beräknade nivån ca +3,10 meter (Källa: SMHI, Extremvattenstånd i Halmstad, 2018-12-07).

Hela Söder är lågt beläget och kommer således att påverkas vid kraftiga höjningar av Nissans och havets vattennivå. Tidigare planering för nya bostäder och verksamhetslokaler på Söder har inneburit att bestämmelser om lägsta höjd på färdigt golv har bestämts till mellan +2,0 och +3,5 meter över havet (m ö h).

Markhöjderna inom den nya fastigheten för Patrikshills annex varierar mellan ca + 2,85 - 4,0 meter över havet (möh). Byggnaden Patrikshills annex har en källarvåning som är upphöjd ca 1 meter från marknivån. Det innebär att höjden på färdig golvnivå för bostäderna är ca 4 möh, dvs cirka 40 cm högre än beräknat extremvattenstånd år 2100.



Sektioner genom byggnaden som visar den upphöjda golvnivån.

I samrådshandlingen för Framtidsplan 2050 står att staden anpassas efter klimatförändringarna genom att skydda det översvämningsdrabbade söder och centrum. I samrådsversionen av klimatanpassningsplanen, beslutad den 6 april 2021 av kommunstyrelsen, står att stadskärnan, Söder och Tullkammermarken skyddas. Översvämningsproblematiken har studerats i ett större sammanhang i rapporten Översvämningsriskering Halmstads centrum. Utifrån Framtidsplan 2050 och klimatanpassningsplanen med tillhörande åtgärder arbetar Halmstads kommun aktivt med att klimatsäkra bebyggelse, infrastruktur och allmänna ytor på Söder.

Skyfall

Begreppet skyfall används för att beskriva händelser då stora mängder regn faller på kort tid. I regel överstiger skyfallsregnet ledningsnätets kapacitet och orsakar då betydande avrinning på marky-

tan. Skyfall orsakar generellt störst problem i instängda områden, dvs. områden där vatten måste stiga till en viss tröskelnivå innan det kan rinna vidare på ytan. Att instängda område normalt sett är mer riskutsatta beror på att områdena är beroende av ett ledningsnät för att kunna avvattnas, och när ledningsnätets kapacitet överskrids blir vattnet stående utan möjlighet att rinna vidare på ytan.

För Halmstads kommun har en översiktlig skyfallskartering tagits fram. Denna visar att områdena väster och söder om planområdet är utsatta för översvämningsrisk vid skyfallsregn. Fastigheten Bagaren 11 ligger dock högre än omgivande fastigheter och löper därmed mindre risk att drabbas av översvämning till följd av skyfall.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. 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. Miljö kvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får /bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt kontroller och mätningar av luftföroreningar i staden. Den senaste årliga mätrapporten från 2018 visar att de uppmätta nivåerna av kvävedioxid och partiklar (PM10) på Viktoriagatan uppfyller de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna med marginal. Sett över tid har den senaste tioårsperioden inneburit en nedåtgående trend i partikel- och kvävedioxidhalt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EUs ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet berör grundvattenförekomst för Halmstad och ligger inom huvudavrinningsområdet till Nissan som ligger drygt 200 meter öster om planområdet. Vattenförekomsten som berörs är Nissan (Mynningen-Slottsmöllan).

MKN Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller innebär att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Alla kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år.

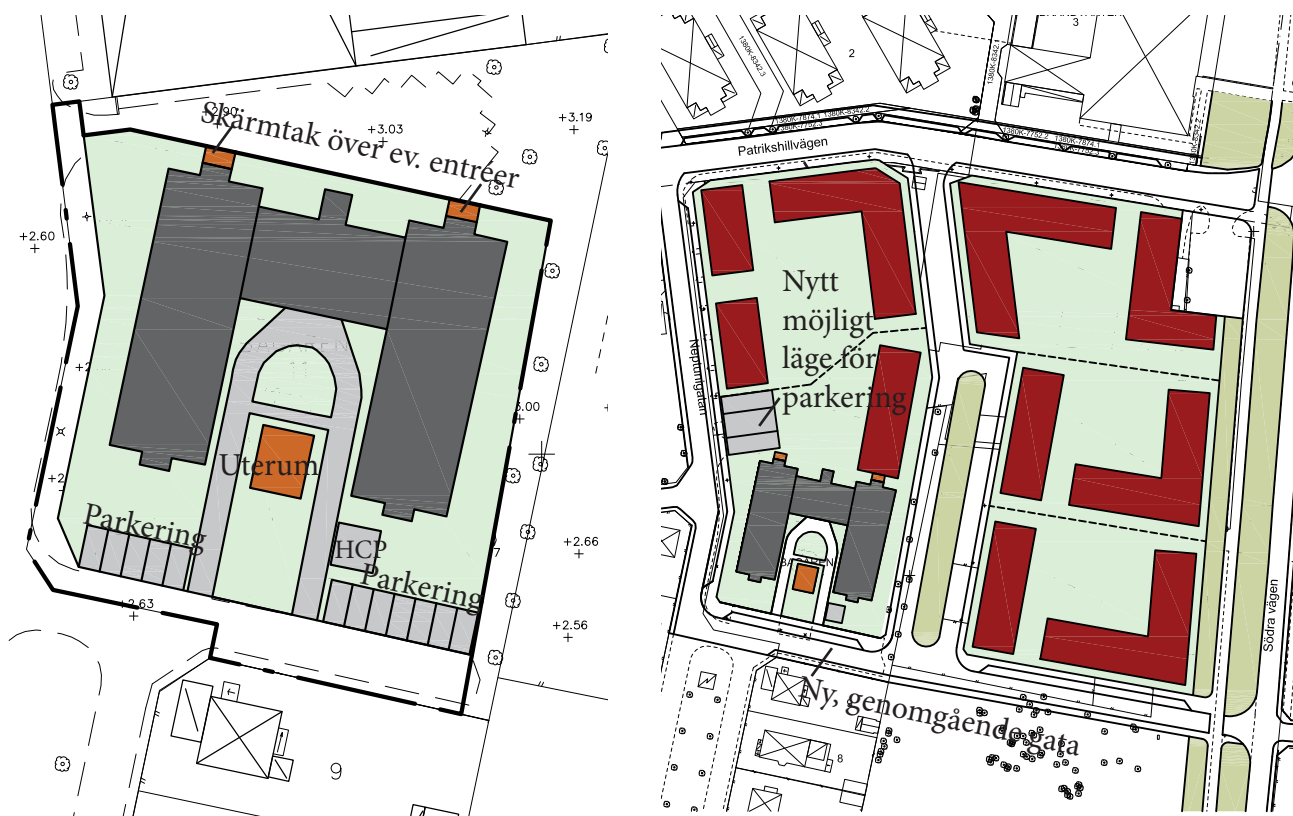
Halmstads kommun blev år 2018 över 100 000 invånare. En arbete med kartläggning samt åtgärdsprogram för buller har inletts. Kartläggningen beräknas vara klar 2022 och åtgärdsprogrammet 2023.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Fastigheten Bagaren 11 omfattar idag 4 088 m². Detaljplanen innebär att cirka 2364 m² utav den befintliga fastigheten planläggs för kvartersmark - bostäder och kontor. Cirka 1033 m² av fastigheten ligger tills vidare kvar som A-ändamål och kommer att ingå i den större detaljplanen för hela kvarteret Bagaren. Cirka 691 m² planläggs som allmän plats - gata. Fram till dess att hela kvarteret planläggs och vägen behöver byggas ut medger planen dock att en yta på cirka 247 m² (av dessa 691 m²) används som kvartersmark - parkering så att befintliga parkeringsplatser kan ligga kvar. När området planeras och byggs ut i sin helhet ska parkeringsplatser till Patrikshills annex istället anordnas norr om byggnaden eller i underjordiskt garage (gemensamt för hela kvarteret).

Patrikshills annex har en karaktäristisk u-form som omsluter en gemensam innergård. Gården ligger i fonden av Neptunigatan och upplevs som en grön förlängning av den angränsande Neptuniparken. Det är viktigt att bibehålla upplevelsen av byggnadens och innergårdens tydliga form. Önskemål finns dock om att kunna skapa en gemensam, väderskyddad uteplats för de boende i form av ett friliggande uterum eller liknande. Detaljplanen medger att en komplementbyggnad i form av ett friliggande uterum eller liknande får uppföras på gården. Byggnadens ska i huvudsak utföras i glas för att inte skymma gårdsformen i allt för stor utsträckning. Parkering kommer under en övergångsperiod att ligga kvar framför byggnaden, men på sikt ska bilparkeringen flyttas till byggnadens norrsida/ underjordiskt garage så att bilparkeringen inte skymmer gårdsformationen.



Illustrationer (exempel på utformning): Till vänster: Steg 1 - Parkerings söder om byggnaden fram till dess att hela kvarteret Bagaren planläggs och vägen byggas ut (högst 10 år). Till höger: Steg 2 när hela kvarteret inklusive gatan i söder byggas ut. Parkerings flyttas då till ett nytt läge norr om byggnaden, alternativt till ett underjordiskt garage (gemensamt för hela kvarteret).

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen innebär att tillåten användning ändras från allmänt ändamål till bostäder och kontor.

Intentionen i nuläget är att byggnaden ska användas för bostäder. Avtal har tecknats med Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse om att uppföra bostäder för äldre. Stiftelsen önskar renovera och bygga om befintlig byggnad invändigt för att möjliggöra ca 25 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor.

En detaljplan gäller under lång tid, ändå till dess att den ändras. I framtiden kan andra behov uppstå. Bedömningen är att byggnaden även är lämplig för kontor (i denna användning ingår även service/tjänsteverksamhet som inte medför störning av betydelse för omgivningen).

I söder och väster planläggs delar av fastigheten för allmän plats - gata. Fram till dess att hela kvarteret planläggs och vägen i söder behöver byggas ut medger planen dock att en yta på cirka 247 m² får användas som kvartersmark - parkering så att befintliga parkeringsplatser kan ligga kvar. Parkeringsändamålet är en tillfällig användning som gäller i högst 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Så snart som kommunen planlagt för hela kvarteret Bagaren kommer vägen att byggas och parkeringsplatserna att flyttas.

Byggrätt

Patrikshills annex har en byggnadsarea (byggnadens yta på marken) på ca 975 m². Flyglarna är uppförda i 2 våningar samt upphöjd källare. Den sammanbindande mittenbyggnaden har även den 2 våningar, men med ett brantare mansardtak som även inrymmer en vindsvåning.

Byggrätten har reglerats efter befintlig byggnad. Behov av att reglera byggnadens höjder bedöms egentligen inte finnas då byggnadens form och proportioner ska bevaras enligt skydds- och varsamhetsbestämmelserna i planen. För att säkerställa att byggnaden inte byggs på med högre delar har den tillåtnanockhöjden dock reglerats efter nockhöjden på befintlig byggnation.

För att möjliggöra entré även från den norra sidan av byggnaden, inte bara via huvudentrén i söder, möjliggör detaljplanen att de två balkongerna på flyglarnas första våning mot norr får ersättas av entréer. Planen medger även skärmtak som skjuter ut 2 meter över dessa entréer med lyftplatta/ trappa. Skulle ett behov av en mer inbyggd lösning för entréerna uppstå i framtiden när parkeringsplatserna flyttas till byggnadens norrsida får detta studeras vidare i planarbetet för hela kvarteret Bagaren.

För att möjliggöra en väderskyddad uteplats för de boende medger detaljplanen att en komplementbyggnad i form av ett friliggande uterum eller liknande får uppföras. Mått på byggrätten är cirka 7,5 * 6 meter.

I tomtens västra hörn möjliggör planen komplementbyggnader för exempelvis cykelförråd/väderskydd för cyklar, soprum etc.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Byggnaden Patrikshills annex är kulturhistoriskt värdefull enligt Plan- och bygglagen 8 kap 13 § och har därför försetts med rivningsförbud. Utöver rivningsförbudet som endast skyddar byggnadens stomme ska även byggnadens volym och proportioner bevaras.

r - Byggnaden får inte rivas.

q1 - Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad vars volym och proportioner ska bevaras.

För att kunna värna byggnadens karaktärsbärande uttryck vid ombyggnationer, renoveringar och underhåll innehåller detaljplanen även varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen. Genom bestämmelserna underlättas efterföljande bygglovsprövningar genom att det tydligt framgår i detaljplanen vilka egenskaper som bidrar till byggnadens värde.

Detaljplanen för Patrikshills annex innehåller följande varsamhetsbestämmelser:

k1 - Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på fasadindelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. Maximalt tio befintliga fönster på respektive flygelbyggnad får dock ersättas med franska balkonger (se utformningsbestämmelse f1).

k2 – Balkonger får ej glisas in. Balkongräcken ska bevaras eller ersättas med räcken lika befintliga. Balkonger på flygelbyggnadernas norrgavlar får dock ersättas av entréer på första våningen. (Syftet med detta är att möjliggöra tillgängliga entréer även från byggnadens norrsida).

För flygelbyggnaderna gäller förutom k1 och k2 även följande:

k3 - Fasader ska utgöras av rött tegel med indragna tegelomfattningar runt dörr- och fönsterpartier. Taket ska vara flackt valmat och utgöras av koppar så långt det är möjligt eller i undantagsfall likvärdigt material.

k4 - Fasaddetaljer såsom entrédörrar, fönsterbröstning i svart skivmaterial samt spröjsverk i tegel framför toalettöfönster ska bevaras eller ersättas med detaljer lika befintliga.

För mittenbyggnaden gäller förutom k1 och k2 även följande:

k5 - Fasader ska utgöras av vitmålad puts samt gråa fasadskivor under varje fönster. Tak ska vara utformat som mansardtak och utgöras av koppar så långt det är möjligt eller i undantagsfall likvärdigt material.

Detaljplanen innehåller inget skydd av byggnadens interiör. Värdesbeskrivningen som finns i den byggnadsantikvariska utredningen (*Byggnadsantikvarisk utredning för Patrikshills annex, Kulturmiljö Halland, 2014:4*) samt återgivet under rubriken Bebyggelse på sid. 10 i denna planbeskrivning bör dock användas som vägledning vid ombyggnation, renovering och underhåll av byggnaden invändigt.

Utformningsbestämmelser

Byggnaden ska bevaras och inga större ändringar tillåts. För att tillmötesgå önskemål om balkonger tillåts dock att tio av de befintliga fönstren på vardera flygelbyggnad ersätts med franska balkonger; tre fönster mot kvarterets utsida och två mot kvarterets insida på varje våningsplan. Det fönsterparti mot utsidan som är försett med fönsterbröstning i svart skivmaterial ska bevaras och får därmed inte ändras till fransk balkong.

För att de nya franska balkongerna ska få ett utseende som är anpassat efter byggnadens kulturhistoriska värden anger detaljplanen bestämmelser för dess utformning. Genom pardörrar i glas med vid tråkarm

får balkongdörrarna ett uttryck som efterliknar befintliga fönster. Balkongdörrarnas bredd ska vara desamma som bredden på befintliga fönster. Glaset bör gå hela vägen ner till golvkarmen eftersom ett fyllt dörrblad nederst skulle innebära ytterligare en ny linje på fasaden. Balkongräcken ska, liksom befintliga balkongräcken, vara vertikalt orienterade och av metall.

f1 - Franska balkonger ska utformas som pardörrar av glas med vitmålad träkarm samt vertikalt orienterat metallräcke. Balkongdörrarnas bredd ska vara desamma som bredden på befintliga fönster.

Den lastkaj som finns på byggnadens norrsida kommer sannolikt att byggas om till balkong/terrass. Utöver denna tillåts dock endast franska, dvs. ej utskjutande, balkonger.

Den komplementbyggnad i form av ett friliggande uterum eller liknande som tillåts på innergården ska i huvudsak utföras i glas för att inte skymma den karaktäristiska gårdsformen i allt för stor utsträckning.

f2 - Ett friliggande uterum eller liknande som i huvudsak utformas i transparent glas.

För att möjliggöra entré även från den norra sidan av byggnaden, inte bara via huvudentrén i söder, möjliggör detaljplanen att de två balkongerna på flyglarnas första våning mot norr får ersättas av entréer. Planen medger även skärmtak som skjuter ut 2 meter över dessa entréer med lyftplatta/ trappa. Entrélösningen bör ges en så luftig och öppen gestaltning som möjligt och anpassas efter byggnaden. Skärmtaket får placeras högst 4 meter över entrén, dvs. under ovanförliggande balkonger på våning 2.

f3 - Endast skärmtak över entré/trappa/lyftplatta med en högsta nockhöjd på 4 meter.



Exempel på hur en entré med lyftplatta och skärmtak skulle kunna anordnas på byggnadens norrsida.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- cykel- och biltrafik

Tomtens avgränsning och utformning har anpassats för att möjliggöra en framtida utveckling av hela Kv. Bagaren (samrådsförslag 2015/16). Delar av den befintliga fastigheten Bagaren 11 planläggs därför som allmän plats - gata. Gatan kommer att behövas när hela kvarteret Bagaren byggs ut i framtiden och ska ha utrymme för både biltrafik, viss parkering och trottoar. Fram till dess att hela kvarteret planläggs

och vägen behöver byggas ut medger planen dock att en yta på 247 m² används som kvartersmark så att befintliga parkeringsplatser kan ligga kvar. När området planeras och byggs ut i sin helhet ska parkeringsplatser till Patrikshills annex istället anordnas norr om byggnaden eller i parkeringsgarage (gemensamt för hela kvarteret). Backning av bilar ut i den nya, genomgående gatan skulle inte vara en trafiksäker lösning.

Kollektivtrafik

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms inte påverka kollektivtrafiken i betydande mening.

Parkering

Fram till dess att hela kvarteret Bagaren planläggs och gatan söder om Patrikshills annex ska byggas ut ska parkering ske söder om byggnaden på samma plats där det idag är parkeringsplatser till fastigheten. Parkeringsplatserna kommer inte att ingå i den nya fastigheten då ytan på sikt kommer att behövas för gatan. Stiftelsen kommer istället att arrendera parkeringsplatserna av kommunen.

När området planeras och byggs ut i sin helhet ska parkeringsplatser till Patrikshills annex istället anordnas norr om byggnaden. Detta kan antingen ske genom att stiftelsen själva köper marken av kommunen eller genom att en gemensam parkering anordnas tillsammans med de nya bygggrätter som tillskapas i den större detaljplanen. Även ett gemensamt underjordiskt garage eller parkeringsköp i ett garage skulle kunna vara en möjlig lösning. (Se illustration på sid. 20).

Parkeringsplatser söder om fastigheten, inom det område som senare ska bli en genomgående gata, tillåts under en begränsad tid på maximalt 10 år.

Inom den nya fastigheten för Patrikshills annex tillåts inte bilparkering på gräsytor framför byggnaden i söder. Dessa ytor ska användas för utemiljö och behövs för att inte skymma innergårdens och byggnadernas karaktäristiska form. Handikapparkering är undantaget från bestämmelsen. Även parkering för permobiler får anordnas på dessa ytor.

Antalet cykel- och bilparkeringsplatser ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Enligt nu gällande parkeringsnorm krävs 7 bilplatser för 1000 m² BTA bostäder, 4 för småbostäder, t ex äldreboende, och 13 för kontor. För cyklar beror kraven på bostadens storlek, exempelvis krävs 2,5 platser för en lägenhet med 2 rok.

Genom planområdets närhet till kollektivtrafikhållplats (mindre än 200 meter fågelvägen) görs en reduktion av antalet bilplatser på 10%. Reduktion av antalet kan även göras genom anordnande av bilpool (4 platser per poolbil) eller genom cykelfrämjande åtgärder (10 %).

I illustrationerna på sid. 20 redovisas 13 parkeringsplatser (varav 1 handikapparkering), vilket motsvarar kravet på parkeringsplatser för ca 2 000 m² bruttoarea reguljära bostäder. Exakt behov av antal parkeringsplatser ska studeras vidare under bygglovsprövningen. Källarvåningens yta ska inte inräknas i den byggnadsarea som parkeringsbehovet beräknas utifrån.

Vid användningen kontor är parkeringsnormen idag nästan dubbelt så hög som vid bostäder; 13 platser/1000 m². Om fastigheten bildas på ett sätt som utgår ifrån bostadsändamål och man i framtiden vill använda hela byggnaden för kontor kan tomten vara för liten för att inrymma p-behovet. Åtgärder

kommer då att behöva vidtas för att minska parkeringsbehovet (t ex bilpool eller cykelfrämjande åtgärder). Även parkeringsköp/hyra av p-platser kan vara ett alternativ.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad. Ingen förändring föreslås avseende teknisk försörjning.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad. Planförslaget bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna på ett påtagligt negativt sätt.

Social hållbarhet

Detaljplanen handlar i huvudsak om ett bevarande av en befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad, vilket bidrar till en god livsmiljö med identitetsvärden och en möjlighet att avläsa platsens historia. Tillåten användning medger bostäder och kontor. Upplåtelseformer och inriktning för eventuella bostäder kan inte styras i detaljplanen. Kommunens avtal med Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse innebär dock att det i nuläget är sannolikt att byggnaden kommer att renoveras till hyreslägenheter för äldre.

Bostadsutbud

Avtalet med stiftelsen bidrar till det blandade bostadsutbudet på Söder och erbjuder bostäder specifikt för äldre. I centrum som helhet är hyreslägenheter dock överrepresenterade, vilket förstärks ytterligare av avtalet.

Befolkning

Avtalet med stiftelsen bidrar inte till att sänka den redan förhållandevis höga medelåldern i delområdet "centrum" utan förstärker denna struktur ytterligare.

Socioekonomiska förhållanden

Genom att bostäder företrädesvis tilldelas mindre bemedlade äldre enligt stiftelsens stadgar bidrar detta till att jämna ut det förhållandevis starka socioekonomiska indexet i stadsdelen, och bidrar således till en socioekonomiskt mer varierad befolkning på Söder och i centrum.

Närhet till service och kollektivtrafik

Detaljplanen och avtalet innebär att äldre människor, som generellt har svårare att förflytta sig längre sträckor, får möjlighet att bo nära ett bra serviceutbud och med goda rekreationsmöjligheter, vilket skapar förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid.

Kvinnor använder gång, cykel och kollektivtrafik mer än män. Genom att placera bostäder centralt nära service och kollektivtrafik underlättas transporter med dessa färdmedel, vilket således är bra för jämställdheten.

Upplevd trygghet

Detaljplanen bedöms inte innebära någon större påverkan på tryggheten i området.

Tillgänglighet

Vid anordnandet av bostäder/ lägenheter för äldre ska Boverkets byggregler avseende tillgänglighet tillämpas. Detta innebär en förbättring ur tillgänglighetssynpunkt jämfört med befintlig standard som utgått från de krav som fanns på 1960-talet när huset uppfördes. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden är det dock viktigt att dessa anpassningar görs på ett sätt som inte skadar byggnadens värden utan upplevs som en naturlig del av byggnaden.

Behov av social konsekvensbeskrivning

- Detaljplanen ligger inte i ett socioekonomiskt svagt område.
- Detaljplanens omfattning är förhållandevis begränsad – ca 25 mindre lägenheter.
- Detaljplanen bedöms inte påtagligt bidra till ökade barriärer och klyftor i samhället.
- Detaljplanen bedöms inte påverka attraktiviteten i området som helhet för en viss befolkningsgrupp.
- Detaljplanen bedöms inte väsentligt påverka miljön utanför planområdet.
- Detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för utpekade sociala mål.

Den sammantagna bedömningen utifrån denna analys av social hållbarhet är att en social konsekvensanalys inte behöver tas fram för detaljplanen.

Störande verksamheter och farligt gods

Inget behov av skyddsavstånd eller skyddsåtgärder avseende störande verksamheter bedöms finnas.

Översvämning

Markhöjderna inom den nya fastigheten för Patrikshills annex varierar mellan ca + 2,85 - 4,0 meter över havet (möh). Detaljplanen innehåller i princip ingen ny byggrätt utan syftar till att bevara befintlig byggnad. Byggnaden Patrikshills annex har en källarvåning som är upphöjd ca 1 meter från marknivå. Det innebär att höjden på färdig golvnivå för bostäderna är ca 4 möh, dvs cirka 40 cm högre än beräknat extremvattenstånd år 2100. Någon risk för översvämning av bostäderna föreligger således inte enligt prognoserna för år 2100, dvs. ca 80 år fram i tiden. Byggnaden är idag ca 60 år gammal. De närmaste 50 åren, fram till ca år 2070 är den högsta beräknade nivån ca +3,10 meter, dvs. 90 cm lägre än golvnivån och även lägre än större delen av tomten.

För att säkerställa att bostäder inte översvämmas medger detaljplanen inte bostadslägenheter i källarplan. Där är endast bostadskomplement tillåtet såsom tvättstuga, förråd, hobbylokaler, gästrum.

Markföroreningar

Efter genomförd granskning har en kompletterande utredning genomförs i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande. Utredningen visar att det förekommer förorening av kvicksilver, PAH och aromater. Rekommendationen är att avhjälpandeåtgärder genom grävsanering genomförs för att ta bort förhöjda halter. Kommunen bedömer att byggnaden, efter avhjälpandeåtgärder, är lämplig för bostadsändamål. Sanering i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning kommer att genomföras innan kommunen säljer marken. Detta säkerställs i reservationsavtalet som godkänns av Kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. För att ytterligare säkerställa att marken inte tas i anspråk för bostadsändamål innan sanering har genomförts införande följande planbestämmelse:

”Marken får inte tas i anspråk för bostadsändamål förrän sanering enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning har genomförts”

I plan- och bygglagen anges att bestämmelser om skyddsåtgärder för markföroreningar kan användas för att säkerställa att ett markområde ska bli lämpligt att bebygga, exempelvis genom krav på sanering. Eftersom det i här fallet handlar om en befintlig byggnad, som senast användes som bostad, skulle byggnaden kunna tas i anspråk för bostadsändamål utan att det kräver lov eller anmälan. Planbestämmelsen har därför formulerats för att säkerställa att även denna risk undviks.

Kommunens samlade bedömning är att genom att kommunen själva har rådighet över marken och kommer att sälja den först när sanering har genomförts, i kombination med ovan planbestämmelse, säkerställs att ett genomförande av detaljplanen inte medför risker för människors hälsa.

Brand

Vid renovering och ombyggnation av byggnaden för avsett ändamål ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. I direkt anslutning till planområdet finns två brandposter placerade utmed Neptunigatan.

Buller

Enligt de bullerberäkningar som gjorts för planområdet ligger de ekvivalenta ljudnivåerna långt under gällande riktvärden. De maximala bullernivåerna ligger över riktvärdet 70 dBA på vissa delar av fastigheten, i kanterna ut mot gatorna. Att anordna uteplats i ett bullerskyddat läge på tomten är dock inte något problem.

Ett bevarande av befintlig byggnad och ändrad användning från A-ändamål till bostäder och kontor bedöms inte innebära en att trafiken, och därmed bullernivåerna för omgivningen, ökar på ett betydande sätt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2:a kvartalet 2021	Samråd	
4:a kvartalet 2021	Granskning	
4:e kvartalet 2022	Antagande	
4:e kvartalet 2022	Laga kraft	
2e kvartalet 2023		Byggstart

Genomförande

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Om kommunen inte ändrar detaljplanen fortsätter den att gälla även efter genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Allmän platsmark (gata)	Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd fastighetsägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheten Bagaren 11 som ägs av Halmstads kommun. Detaljplanen innebär i huvudsak att Bagaren 11 får en ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. För delar av Bagaren 11 kommer användningen ändras från allmänt ändamål till allmän platsmark gata och för delar av Bagaren 11 kommer den äldre stadsplanen ligga kvar. Planen innebär därmed att fastighetsbildningsåtgärd behöver ske. De delar av Bagaren 11 som får en ändrad markanvändning till allmän platsmark (gata) ska regleras till Halmstad 1:1 och de delar där den äldre stadsplanen ligger kvar kommer att regleras till Bagaren 1. Vilken av parterna som initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningen regleras i reservationsavtalet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska upprättas för befintliga underjordiska ledningar över kvartersmark som är markerade

”u” i plankartan. Lantmäterikostnader regleras mellan kommun och framtida fastighetsägare/exploatör.

Arrende av mark för parkering

Ett arrendekontrakt för parkering ska tecknas mellan kommunen och köparen av Bagaren 11. Arrendekontraktet ska tecknas så att det gäller till dess att parkeringen till Bagaren 11 löses permanent i kommande detaljplan för hela kvarteret Bagaren. Framtida parkeringslösning kan innebära antingen parkering inom egen tomt, det vill säga att fastighetsägaren till Bagaren 11 får köpa till mark som planlagts för ändamålet, eller genom en gemensam parkeringslösning med andra fastighetsägare. Om detaljplanen för kvarteret Bagaren inte genomförs kommer kan parkering för Bagaren 11 att lösas genom arrende i närområdet, exempelvis norr eller öster om byggnaden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten Bagaren 11 gäller fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning T596, 1963-04-19. Parallellt med planprocessen för denna detaljplan kommer fastighetsindelningsbestämmelserna att upphävas genom en ändring av stadsplanen, vilket kommer att ske som ett separat ärende. Planen för Patrikshills annex, Bagaren 11, kommer att antas först efter det att tomtindelningen är upphävd genom ny detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän plats bekostar förändringar på gata som detaljplanen innebär.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

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

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA- och dagvattennätet.

Byggnaden är ansluten till elnätet.

Reservationsavtal

Ett reservationsavtal ska tecknas med exploatören som ska renovera och bygga om den befintliga byggnaden på Bagaren 11. Avtalet, som reglerar genomförandet av renoveringen och försäljning av fastigheten, ska godkännas av Halmstads kommun innan detaljplanen antas.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

De allmänna anläggningarna i detaljplanen kommer att byggas ut i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna som planläggs i den kommande detaljplanen för hela kvarteret Bagaren.

Ersättningsskyldighet

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

Byggnaden har, utöver varsamhetsbestämmelser, belagts med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Vid rivningsförbud och skyddsbestämmelser kan ersättningen utgå, enligt PBL 14 kap 7 § samt 10 §. Innan en försäljning av Bagaren 11 ska köparen informeras om rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna och avtal ska tecknas om att ingen ersättning kommer att utgå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Jawad Zafar, planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
- Jonna Kignell, planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
- Kajsa Björkman, mark- och exploateringsingenjör, samhällsutvecklingsavdelningen
- Kristin Hedenek, mark- och exploateringsingenjör, samhällsutvecklingsavdelningen
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovhandläggare, Bygg- och miljöförvaltningen
- Kajsa Sparrings, stadsarkitekt, Bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, handläggare, Bygg- och miljöförvaltningen
- Magnus Eriksson, gatuingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Annika Pålsson, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Claes Andersson, HEM elnät
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten
- Ulf Wallinder, LBVA

Samhällsutvecklingsavdelningen



Olof Selldén
planchef



Frida Löfgren
planarkitekt