

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Tillhörande detaljplan för

KEMISTEN 2 m.fl.



Lundgrens gjuteri, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1071 K

Normalt förfarande, KS 2012/0541
Kommunfullmäktige 2015-06-16

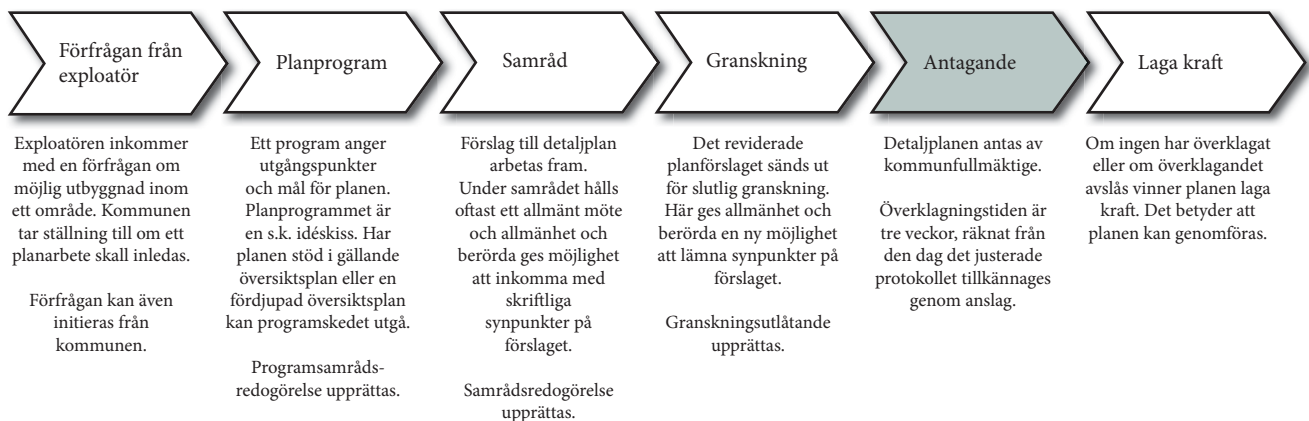
PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Kemisten 2 m.fl. handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Inkomna synpunkter under granskningen finns redovisade i granskningsutlåtandet.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under april 2015.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
9	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
10	FÖRUTSÄTTNINGAR
18	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
41	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, (2014-11-11)
- Plankarta med bestämmelser, (2014-11-11)
- Illustrationskarta, (2014-11-11)
- Miljökonsekvensbeskrivning, (ÅF, 2014-03-18)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2014-11-19)
- Grundkarta, (2014-10-20)

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning, (WSP, 2014-03-05)
- Kompletterande dagvattenutredning, (WSP, 2014-11-12)
- Geoteknisk utredning, (WSP, 2013-12-20)
- Miljöteknisk markundersökning, MIFO fas 2, (Swerea SWECAST AB, 2010-01-25)
- Kompletterande grundvattenprov (Swerea SWECAST AB, 2010-12-20)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, (WSP, 2013-12-12)
- Trafikbullerutredning, (ÅF, 2014-09-03)
- Kompletterande vibrationsutredning, (ÅF 2015-xx-xx)
- Vibrationsutredning PM1 - Mätning, (ÅF, 2014-09-18)
- Vibrationsutredning PM2 - Beräkning, (ÅF, 2014-10-22)
- Riskbedömning förskola, (Tyréns, 2014-01-14)
- Kompletterande riskutredning, (ÅF, 2014-03-10)
- Trafikutredning, (SWECO, 2014-01-24)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet är att i detaljplan pröva bostads- och skoländamål för fastigheten Kemisten 2 m.fl. Detaljplanen syftar också till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, samt att säkerställa en bebyggelse som är anpassad till att hantera trafikbuller och risk till följd av närheten till Västkustbanan samt Wrangelsgatan.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförande av skola/förskola samt bostäder i huvudsak utlagda i tre kvarter. Bostadsbebyggelsen trappas ner från högst fem våningar närmast järnvägen till högst två våningar närmast den befintliga bostadsbebyggelsen i sydöst. Huvuddelen av bostäderna avses uppföras som

flerbostadshus sammanbyggda mot järnvägen i syfte att skapa en god ljudmiljö på innergården i varje kvarter. Bryngelshusgatan föreslås bli en stadsgata kantad av stadsradhus. Området närmast järnvägen används för parkering.

För två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, kontorsbyggnaden och en industribyggnad med sågtandstak, anges skyddsbestämmelser för bevarande. Även delar av den befintliga muren längs Bryngelshusgatan föreslås bevaras.

I planområdets norra del föreslås en förskola. Här placeras även en parkering som kan samnyttjas av förskolan, Furulundsskolan samt bostäderna.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2012-01-10 § 4 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva i huvudsak bostads- och skoländamål för fastigheten Kemisten 2 m.fl.

Kommunstyrelsen godkände 2013-09-03 § 226 programsamrådsredogörelse för Kemisten 2 m.fl., samt beslutade att upprättat planprogram samt programsamrådsredogörelse ska utgöra underlag för det fortsatta planarbetet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i området Nyatorp i centrala Halmstad. Området avgränsas i nordväst av järnvägen och i nordöst av Wrangelsgatan. I sydost gränsar Planområdet till ett villaområde och i syd till Linnégatan. Planområdet omfattar ca 8,3 ha.



Planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kemisten 2 är i privat ägo (Kvarteret Kemisten AB). Fastigheten Krönikan 2, Halmstad 6:1 samt Halmstad 6:21-6:27 ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: God bebyggd miljö, begränsad miljöpåverkan, ett rikt odlingslandskap, frisk luft samt giftfri miljö.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall 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. Behovsbedömningen fanns med som bilaga till programhandlingen och utgjorde underlag till programsamråd.

Ställningstagande

Kommunen bedömde i upprättad behovsbedömning av miljöbedömning att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. I programsamrådet av behovsbedömningen konstaterade Länsstyrelsen att ett genomförande av planens syfte eventuellt kan innebära betydande miljöpåverkan på grund av:

- Risk- och störningar från järnväg
- Buller från bil- och spårväg
- Markföroreningar

SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning för aktuell detaljplan har upprättats (ÅF, 2014-03-18). Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver nuläge och konsekvenser av detaljplanens genomförande uppdelat på markföroreningar, miljö kvalitetsnormer för luft och vatten, konsekvenser för kulturmiljön, buller, vibrationer, dagvatten, risk samt påverkan på Västkustbanan. Även förslag på reducerande åtgärder beskrivs.

Alternativ

Rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte, geografi och räckvidd ska identifieras, beskrivas och bedömas. Kommunen har inte utarbetat några alternativ till att utnyttja området för föreslaget ändamål (skola och bostäder). Alternativa områden för bostäder och skola finns. Området är dock genom sitt centrala läge en värdefull markresurs som inte bör lämnas outnyttjad. Nollalternativet innebär att området kvarstår som verksamhetsområde. Genom sitt läge inom befintlig bostadsbebyggelse är området inte lämpat som verksamhetsområde, bl.a. med anledning av tunga transporter då området endast kan nås genom befintliga bostadsområden.

Miljökonsekvenser - hälsa och säkerhet

Markföroreningarna överstiger riktvärdena för känslig markanvändning, vilka ska uppnås för

bostadsändamål. Miljökonsekvenser i samband med sanering har inte kunnat bedömas. För att göra området lämpligt för bostäder krävs sanering.

Detaljplanens utformning och dess föreslagna bebyggelse genererar en viss ökad mängd biltrafik som härrör till de boende och trafik till förskoleverksamheten. Mängden fordon bedöms dock inte öka på sådant sätt att deras utsläpp bidrar till en luftkvalitet som inte uppfyller miljökvalitetsnormen. Separata beräkningar på detta har dock inte gjorts. Reducerande åtgärder är ej nödvändiga.

Järnvägen står för större delen av bullerstörningen i närområdet. Den ökade trafiken på lokalgatorna bedöms få en liten effekt för närområdet. Befintliga bostäder i östra delen av planområdet och angränsande planer bedöms få lägre nivåer till följd av utbyggnaden. Beräknade ljudnivåer vid fasad på tilltänkt bebyggelse mot järnväg beräknas uppgå till om högst 65 dB(A) ekvivalent vid skärmning om 2,5-3,0 meter vid fastighetsgräns mot järnväg. De maximala nivåerna vid fasad mot järnväg når upp till över 80 dB(A). Möjlighet till uteplats/skolgård finns inom området sett till riktvärdet 70 dB(A) för maximala nivåer. Skärmning behövs dock. Genom åtgärder såsom bullerskydd, genomtänkta planlösningar, sluten kvartersstruktur och erforderlig fasadjudisolering bedöms bebyggelsen kunna möta gällande riktvärden eller Boverkets principer för avsteg.

Området är utsatt för vibrationer från järnvägen. Sett till uppmätta vibrationshastigheter under mätperioden bedöms inte planområdet som olämpligt för nybyggnation av flerbostadshus om fem våningar. Om inte hänsyn tas till att motverka vibrationer kan risk för människors hälsa uppstå. För att säkerställa att riktvärdet uppnås vid byggnation krävs ytterligare detaljestudier och åtgärder i grundläggning och rätt val av stomkonstruktion vid projekteringen.

Området är med sin närhet till Västkustbanan utsatt för risker i samband med farligt godsolyckor. Frekvensen för urspårning med efterföljande utsläpp av farligt gods beräknas till $2,0 \cdot 10^{-5}$ per år för dagens trafik och $2,0 \cdot 10^{-5}$ per år för framtidsprognosen (år 2030). De stora bidragen till risknivån är framförallt ovanliga händelser som BLEVE (Boiling Liquide Expanding Vapour Explosion) och utsläpp av giftig gas. Planområdets närhet till järnvägen genererar en risknivå för samhällsrisk som innebär att rimliga riskreducerande åtgärder skall vidtas som skydd mot farligt godsolycka på aktuell transportled. Under förutsättning att rekommenderade åtgärder regleras genom planbestämmelser och genomförs bedöms risknivån för aktuellt planområde vara acceptabel.

Miljökonsekvenser - kulturmiljö

Påverkan på den lokala kulturhistoriska miljön blir vid en rivning av Lundgrens gjuteri och tegelmuren påtaglig och irreversibel. Under förutsättning att detaljplanen tar hänsyn till inkomna yttranden angående kulturmiljö i programsamrådsskedet bedöms endast små negativa konsekvenser för kulturmiljön uppstå. Om ingen sådan anpassning görs kommer platsens historia att bli svårare att tolka, sambanden mellan dåtid och nutid försvagas samt vissa enstaka kulturvärden försvinna.

Som nollalternativ gäller att ingen planändring sker, d.v.s. att gällande detaljplan för industri ligger kvar. En upprustning av byggnaderna för industriändamål bedöms inte som aktuellt då det förmodligen inte är ekonomiskt. Befintliga lokaler hyrs då sannolikt ut till verksamheter som kan tänka sig använda dem i befintligt skick, som exempelvis lager eller skrotupplag etc. Området kan dock endast nås via befintlig bostadsbebyggelse och är därför inte lämpat som verksamhetsområde med behov av tyngre transporter. I ett sådant scenario lämnas de kulturhistoriska värdena därmed kvar i sitt nuvarande skick. Risken är dock att byggnaderna successivt får ett försämrat skick och sedermera ändå behöver rivas.

Miljökonsekvenser - dagvatten

Vid upprättandet av miljökonsekvensbeskrivningen fanns inget detaljerat förslag på dagvattenlösning för området. Förutsättningarna var dock kända, och oavsett vilken teknisk lösning som väljs ska dagvattnet från Kemisten 2 fördröjas till att klara ett 10-årsregn, och området höjdsättas så att 100-årsregn följer sekundära vattenvägar. Förutsättningar finns dock att ta hand om dagvatten på ett acceptabelt sätt.

Konsekvenser för Västkustbanan

Upprättade utredningar om buller, vibrationer och risker visar på att det finns förutsättningar att anlägga nya bostäder inom planområdet utan att tågen på Västkustbanan behöver bli färre eller köra med lägre hastighet. Utredningarna visar att trafiken även kan öka i den omfattning som dagens prognoser visar. För att byggnation ska kunna ses som acceptabla utifrån Västkustbanans framtid kräver det dock att kommunen antingen i planen, men framför allt i samband med bygglov, ställer sådana krav på byggnaderna som säkerställer en god miljö och hälsa för framtida boenden och verksamheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I Halmstads Översiktsplan 2000 (2002-04-25) är området utpekad som befintligt verksamhetsområde. Planförslaget är inte förenligt med intentionerna i ÖP 2000 men arbetet med en ny översiktsplanen för Halmstads kommun pågår. I denna nya översiktsplan pekas förtättnings- och utvecklingsmöjligheter längs järnvägen ut och planområdet är ett av de utpekade områdena. Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommande översiktsplan för Halmstads kommun.

Gällande detaljplaner

Inom programområdet gäller tre detaljplaner. För fastigheten Kemisten 2 samt Halmstad 6:1 och 6:21-6:24 gäller detaljplan 195, laga kraft 1947-10-11. Den gällande planen medger industriverksamhet vid Kemisten 2 samt allmänt ändamål, park och planteringar vid Halmstad 6:21-6:27. För fastigheten Krönikan 2 gäller detaljplan 400, laga kraft 1964-03-14, och medger allmänt ändamål. För fastigheterna Halmstad 6:25-6:27 samt del av Kemisten 2 gäller detaljplan 208, laga kraft 1948-12-30, och medger allmän plats - park, plantering samt industri.

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2014-2016

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i slutet av kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats och godkänts av KS 2013-09-03 § 226. Planprogrammets huvuddrag är följande:

- Förskoletomt (4-6 avd)
- Sammanhängande skolområde avskilt från biltrafik
- Bostadsbebyggelse i 2-5 våningar, högst mot järnväg.
- Reservat för framtida planskild korsning
- Riskavstånd från järnvägen (reducerat, 30 m)
- Kvartersstruktur med tyst sida
- Gång- och cykelväg längs med Bryngelshusgatan

RIKSINTRESSE

Planområdet gränsar till Västkustbanan som utgör riksintresse. Nissan är riksintresse för friluftslivet

och då framförallt för fritidsfisket. Nissan är ett lek- och uppväxtområde för bland annat lax, havsöring och färna och utgör vandringsstråk för lax, havsöring och ål (numera en hotad art). Nissan är betydelsefull för fisket och inom stadskärnan och hamnområdet finns flera kajer och pirer där omfattande fritidsfiske bedrivs. Avståndet mellan planområdet och riksintresset är cirka 400 meter. Närmaste Natura 2000-område, Alet, är beläget cirka 2 kilometer åt sydväst.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom den norra delen av planområdet utgörs idag av gräs- och trädbevuxen ytan, samt ängsmark som tidigare var en fotbollsplan. Fotbollsplanen är ej i bruk i dagsläget. Södra delen av undersökningsområdet utgörs idag av asfalterade ytor samt befintlig bebyggelse. Högst nivå inom undersökningsområdet finns idag inom mellersta delen, med en marknivå av ca +8 m. Marken lutar svagt åt norr respektive söder, där marken ligger på en nivå på ca +7 m i vardera delen.



Ej underhållen fotbollsplan i norra delen av planområdet.

Marken där Furulundsskolan är belägen består av en skolgård med asfalterad yta, fotbollsplan samt bil- och cykelparkeringar. Vid fastigheterna Halmstad 6:21-6:27 består marken främst av gräsbevuxna tomter med en grusyta längs med Bryngelshusgatan.

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

Längs med Linnégatan finns en trädallé vilken separerar biltrafiken från gång- och cykeltrafikanterna.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts (WSP, 2013-12-20). Fastigheten Krönikan 2

ingick inte i undersökningen. Generellt består marken av ca 1 m fyllnadsmassor, alternativt mullhaltig sand, som underlagras av ca 3 m siltig sand. Under den siltiga sanden finns ett ca 2 m mäktigt lager av något lerig siltig finsand, som vilar på ett ca 1 m tjockt skikt av siltig sand. Sanden vilar på siltig lera med en mäktighet på ca 8 m, som i sin tur underlagras av ett ca 1-2 m mäktigt lager friktionsjord, sannolikt sandig silt eller siltig sand, ovan lera.

Stabiliteten i området är generellt god, varför det inte ses som ett hinder för utformning av tänkt detaljplan. För detaljerad information om de geotekniska förutsättningarna se PM 1 - Geoteknik Kemisten 2 m.fl. (2013-12-20), som finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Arkeologisk undersökning har bedömts som ej nödvändig. Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram.

Parker och torg

Inom planområdet finns inga parker eller torg. Närmsta park är Linnéparken på andra sidan järnvägen, ca 40 meter från planområdet. Stortorget ligger ca 700 meter sydväst om planområdet.

BEBYGGELSE



Flygbild över del av planområdet, Kemisten 2.

Planområdet består av bostadsbebyggelse, industribebyggelse och skolbebyggelse. En stor del av planområdet utgörs av fastigheten Kemisten 2, där ett stort antal industribyggnader från olika tidsperioder är uppförda. Bostadsbebyggelsen utgörs av tre villor i en till två våningar. På fastigheten

Krönikan 2 ligger Furulundsskolan som är uppförd i en till två våningar.

Sydöst om planområdet samt på andra sidan järnvägen ligger områden med villa- och radhusbebyggelse blandat med mindre flerbostadshus i två våningar plus inredd vind.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse



Industriområdets omgivande tegelmur. Den C-klassade villan syns till höger. Foto från Bryngelshusgatan.

Mellan 1917 och 2009 pågick gjuteriverksamhet, Lundgrens gjuteri, på fastigheten Kemisten 2. I området finns ett stort antal byggnader från olika tidsperioder, bland annat flera byggnader med sågtandstak, som var ett typiskt drag i den klassiska industriarkitekturen. Bebyggelsen utgör ett av de äldre bevarade industriområdena i Halmstad och är av stor betydelse för förståelsen av stadens utveckling och framväxt. Historiskt sett har industrier som denna varit en viktig förutsättning för Halmstads utveckling. Den har därför ett högt identitetsvärde för Halmstad som industristad. Fastigheten är utpekad som B-objekt i kulturhistorisk inventering av Kulturmiljö Halland (2006).



Lundgrens gjuteri ca 1910-1920.

Riksantikvarieämbetet genomförde 1981 en omfattande industriminnesinventering av området för Lundgrens gjuteri. Utredningen pekar framförallt ut två byggnader som särskilt värdefulla, kontorsbyggnaden i sydvästra hörnet samt byggnaden med sågtandstak och texten A. BOL. M. LUNDGREN'S GJUTERI. Kontorsbyggnaden är den äldsta byggnaden i området, uppförd ca 1910. Kontorsbyggnaden byggdes senare på med ett lager. Byggnaden med sågtandstaket uppfördes 1917 som verkstad men var då betydligt större än idag, då en stor del av den har rivits. Därutöver finns ett flertal ytterligare byggnader i tegel, varav flera har sågtandstak. Området är även till viss del inringat av en karaktärsfull tegelmur. En mer detaljerad beskrivning av byggnaderna finns under rubriken "planförslag och konsekvenser".



Industribyggnad med sågtandstak, uppförd 1917.

Mitt emot industriområdet, på andra sidan Bryngelshusgatan, ligger ett antal villor. En villa är utpekad som C-objekt i kulturhistorisk inventering (2006). Byggnaden är uppförd i 1,5 plan i trä och pekas ut för sitt miljöskapande värde.

Samhällsservice

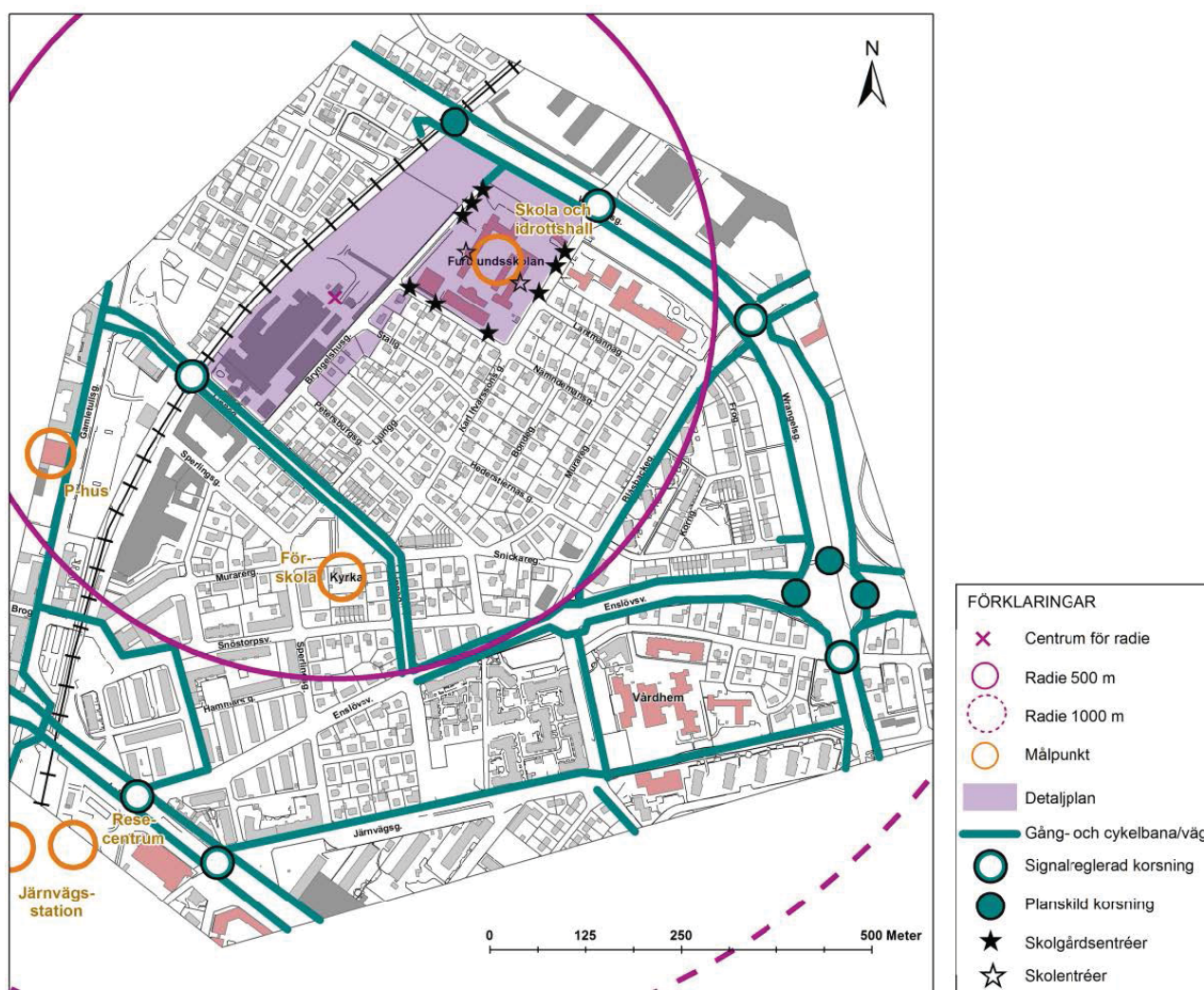
Området är lokaliserat centralt i Halmstad med en stor mängd service inom en radie av en kilometer från området. Centrum ligger ca 500 meter från planområdet.

Furulundsskolan har redan nu det elevantal som skolan kan klara av. Det finns behov av utökning av skollokaler på Furulundsskolan.

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning för detaljplanen har genomförts (Sweco, 2014-01-24). Trafikslagen gång, cykel, kollektivtrafik och bil har analyserats, både dagens förutsättningar, detaljplanens framtida påverkan till följd av ökad trafik samt förslag på åtgärder både inom och utanför planområdet. Följande rubriker beskriver förutsättningar.

Gång- och cykeltrafik



Karta över gång- och cykelvägar.

Gång- och cykelväg finns längs Linnégatan. En gång- och cykelväg leder in till området från Wrangelsgatan i norr, men tar slut vid skolans västra parkering. Längs Bryngelshusgatan finns endast en smal trottoar. Gång- och cykelbana saknas även söderut mot järnvägsstationen, regionbussterminalen och framtida resecentrum. Till centrum finns befintlig gång- och cykelväg. Flera supercykelstråk finns i områdets närhet, bland annat Wrangelsgatan och Gamletullsgatan, som sammankopplar olika delar av staden. Restid till centrum (Stora torg) och resecentrum är ca 15 minuter för gående och fyra minuter för cyklister. Även högskolan ligger på nära cykelavstånd med en restid på ca 8 minuter. Furulundsskolan som ligger inom planområdet är en stor målpunkt för både gång-, cykel- och biltrafik. Större delen, cirka 70 %, av de elever som går och cyklar till Furulundsskolan kommer från norr. Den mest naturliga vägen att nyttja blir därför via gång- och cykelvägarna på Wrangelsgatan. Wrangelsgatan kan korsas planskilt via järnvägsakvedukten. Elever som kommer genom villaområdena i söder nyttjar trottoarer längs villagatorna då cykelvägar saknas.



GC-väg längs Linnégatan.



GC-väg längs Wrangelsgatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Halmstad har under lång tid haft regionbussterminal, järnvägsstation och stadsbussterminal på olika platser i staden, men ett nytt resecentrum är under utbyggnad. Resecentrum är redan idag samlingspunkt för regionbuss och tågtrafik. Stadsbusstrafikens knutpunkt är idag Österskans men även denna knutpunkt planeras att flyttas till Halmstads resecentrum 2015. Även kopplingen mellan busstrafiken och järnvägsstationen planeras att förbättras i kommande etapper. Resecentrum kommer utgöra en mycket viktig målpunkt för framtida i boende på Kemisten.

De närmaste hållplatserna från planområdet finns på Gamletullsgatan (hållplats Strömgatan) och Blåsbackegatan (hållplatserna Frögatan och Nyatorp). Busstrafiken passerar längs Enslövsvägen, Järnvägsgatan och Blåsbackegatan. På Gamletullsgatan passerar linje 60. Bussarna går via Österskans som är Halmstads huvudstation för stadsbusstrafik. Busslinje 10, 40, 50 och 60 är traditionella stadsbusslinjer som avgår var 30:e minut och busslinje 73 är en arbetspendlingsbuss som endast går kl. 06 – 17.

Biltrafik och gator

Motorfordonstrafiken nyttjar främst de större gatorna och vägarna som Wrangelsgatan (Årsmedeldygnstrafik, ÅDT, 15 700 - 19 100) och Enslövsvägen (ÅDT 9 300 – 10 500). Linnégatan har också relativt mycket trafik (ÅDT 1 000 - 1 700). Inom villaområdet är trafikmängderna lägre (ÅDT 100 – 400) bortsett från Karl Ifvarssons gata i höjd med Furulundsskolan där ÅDT är 1 200. Motorfordonstrafikens hastighet bedöms som låg i villaområdet på grund av den smala gatubreden,

kantstensparkerade bilar och det finmaskiga gatunätet. Hastighetsbegränsning på Wrangelsgatan är 60 km/h, på övriga gator inom och i anslutning till planområdet gäller 30 km/h.

Hämtning och lämning med bil till Furulundsskolan sker idag främst på Karl Ifvarssons gata, där de yngre eleverna har sin entré.

Godstrafik

Godstrafiken på väg är mycket begränsad i planområdet och dess närhet. Godstrafiken utgörs främst av leveranser av exempelvis matvaror och förbrukningsmateriel till skolan.

Cykel- och bilparkering

Inom planområdet finns cykelparkering endast på Furulundsskolans fastighet där en större cykelparkering utan väderskydd finns vid skolans västra entré.

Inom planområdet sker parkering främst längs med Bryngelshusgatan på oreglerade parkeringsplatser. Vid skolan finns en parkeringsplats för anställda med plats för 28 bilar. Kantstensparkering är tillåtet i större delen av villaområdet öster om planområdet. Utanför Furulundsskolan på Karl Ifvarssons gata och på norra delen av Muraregatan råder tidsbegränsad parkering. På Linnégatan precis öster om järnvägen och på Linnégatan mellan Muraregatan och Enslövsvägen råder parkeringsförbud. Likaså är det förbjudet att parkera på Snöstorpsvägen mellan Sperlingsgatan och Linnégatan. Väster om detaljplaneområdet finns P-hus Gamletull som är öppet alla dagar i veckan kl.05-24. På ett större område öster om järnvägsstationen finns avgiftsbelagd parkering.



Bryngelshusgatan. GC-väg saknas. Oreglerad parkering sker längs muren.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Störande verksamheter

Industriverksamheten på Kemisten 2 är nedlagd. I övrigt finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Farligt gods

Västkustbanan utgör ett av Sveriges mest trafikerade godsstråk och tillåter även transport av farligt gods. Länsstyrelsens har upprättat ett vägledande dokument för hantering av farligt godsfrågan i samhällsplanering, *Riksanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19*. Inom 150 meter från farligt godsled bör en riskbedömning göras. Rapporten anger rekommenderade avstånd (basavstånd) för olika typer av användningsområden. För bostadsbebyggelse av stadskaraktär gäller användningsområdet "tätort", med ett basavstånd på 80 meter. Inom detta avstånd ska vissa åtgärder beskrivna i rapporten beaktas. Därutöver anges även ett reducerat avstånd, där byggnation är möjlig med ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. För användningsområdet tätort gäller 30 meter från led. Om det under särskilda omständigheter finns behov att frågå detta avstånd bör särskild riskanalys upprättas.

Markföroreningar

Markmiljöundersökningar har utförts i tre omgångar. En miljöteknisk markundersökning enligt MIFO fas 2 genomfördes i början av 2010 (Swerea SWecast AB, 2010-01-25). Därefter framkom behov av kompletterande undersökning vilken genomfördes under hösten 2013 (WSP, 2013-12-12).

Den senare undersökningen omfattande bl.a. provtagning av jord genom skruvborrning i 18 punkter och provtagning av grundvatten i ett nytt och ett befintligt grundvattenrör.

Syftet med den kompletterande markundersökningen var att få en bättre bild av föroreningsläget inom fastigheten Kemisten 2, f.d. Lundgrens gjuteri, samt att ha en grund för riskbedömning och kostnadsberäkning. Totalt har 12 provpunkter av 18 uppvisat föroreningshalter över riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). I fyra av dessa överstigs även riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM).

Därutöver har det utförts en kompletterande grundvattenprovtagning och analys (Swerea SWecast AB, 2010-12-20) som inte fanns med i samrådsutskicket. Grundvattnet från två grundvattenrör analyserades med avseende på bland annat klorerade lösningsmedel, tungmetaller och PAH. Samtliga ämnen inom kategorin klorerade lösningsmedel låg under detektionsgränsen.

Sand och slagg från reningsanläggningarna mellanlagrades på den plan som idag är fotbollsplan. Sanden och det avrunna slammet kördes sedan för utfyllnad i hamnområdet. Planen för upplag samt slamgropen upphörde att användas 1976. Inget tyder på att platsen där Furulundsskolan nu ligger har använts som mellanlagringsplats. Innan Furulundsskolan byggdes låg där en gård.

Buller

Med sitt läge intill Västkustbanan samt Wrangelsgatan i norr är planområdet utsatt för höga trafikbullernivåer. En bullerutredning av dagens förutsättningar, utan åtgärder, genomfördes i samband med arbetet med planprogrammet (WSP, 2012-12-19). Utredningen visar på bullernivåer som långt överskrider gällande riktvärden för bostäder. Omfattande åtgärder för att minska bullerpåverkan är därför nödvändiga.

Vibrationer

Med sitt läge intill järnvägen är planområdet utsatt för vibrationer från passerande tåg.

Strålning

Strålningsnivåerna är relativt låga på ett avstånd av 20-25 m och längre från ledningarna från järnvägen. Magnetfältet från kontaktledningarna är svagt då inget tåg är i närheten men ökar då ett tåg passerar. Varaktigheten på magnetfältet är några minuter och som starkast vid järnvägen och avtar snabbt med avståndet från banan. Då det inte finns något tåg på sträckan alstras normalt inget magnetfält.

Övriga risker

Låg risk för ras och skred föreligger. Låg risk för översvämning föreligger, under förutsättning att fördröjning av dagvatten sker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda i flera gator invid och inom planområdet. I planområdets norra del passerar ett antal större dricks- och spillvattenledningar. Delar av industribebyggelsen är ansluten till äldre avloppsledningar av typen kombinerat avlopp. Dessa ska inte användas för några nyanslutningar av dagvatten enligt riktlinjer från Laholmsbuktens VA.

Dagvatten

Inom fastigheten Kemisten 2 finns tre stycken befintliga dagvattenserviser anslutna till ledningen i Bryngelshusgatan. Övriga delar inom planområdet, fastigheten Krönikan och småhusbebyggelse, har befintliga anslutningar till dagvattenledningar och samtlig bebyggelse ligger inom samma

avrinningsområde. I Bryngelshusgatan finns även ett dräneringssystem med okänd höjd. Många av de befintliga byggnaderna har anslutningar till detta system. Dräneringsvattnet pumpas till dagvattenledningen i Bryngelshusgatan.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns ca 150 meter väster om planområdet på Gamletullsgatan.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget anger bestämmelse för parkering: *Område för i huvudsak parkering*. Det innebär inte att parkering måste anordnas utan är endast ett tydliggörande av områdets tänkta användning.

I planområdets norra del placeras en parkering som kan samnyttjas av förskolan, Furulundsskolan samt bostäderna.

Området längs Wrangelsgatan och en smal remsa längs järnvägen planläggs som allmän plats - skydd. I skyddsområdet längs Wrangelsgatan finns möjlighet att uppföra bullerskydd, vilket även är möjligt utanför planområdet på gällande detaljplan för Wrangelsgatan samt järnvägsviadukten. På skyddsremsan längs järnvägen anges att bullerskydd skall uppföras till en höjd om 2,5-3,0 meter. Detta i enlighet med upprättad bullerutredning (ÅF, 2014-09-03). En remsa planlagd som allmän plats - park, avsedd för cykelväg, läggs mellan de två skoltomterna.

I övrigt utgörs planförslaget av kvartersmark och allmän plats - lokalgata. Sannolikt är att marken efter genomförande av detaljplanen kommer vara mer bevuxen av vegetation jämfört med dagens situation. Området för Lundgrens gjuteri kommer att omvandlas från ett industriområde till ett bostadsområde med gröna gårdar och troligen även viss plantering längs gator och parkeringsplatser. En del av ängen i norra delen av området kommer att tas i anspråk för bostäder och parkering. Det nya området planlagt för skola kommer även att ta en del av den befintliga ängen i anspråk för byggnader och anläggande av skolgård.

Geotekniska förhållanden

För detaljerad information om de geotekniska förutsättningarna och rekommendationer vid grundläggning se PM 1 - Geoteknik Kemisten 2 m.fl. (2013-12-20), som finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Parker och torg

Planförslaget innehåller inga allmänna parker (med undantag för cykelvägen) eller torg.

BEBYGGELSE

Användning

Planförslaget medger ett flertal användningar, men i huvudsak bostäder och skola. För det våkulturarhistorisk



Illustrationsplan över en möjlig utformning av området, Samhällsbyggnadskontoret.

värdefulla byggnader som föreslås bevaras möjliggörs användningarna bostadskomplement, kultur, kontor, hantverk och handel. För byggrätterna närmast Linnégatan, samt intill byggnaden med det sågtandade taket som föreslås bevaras, möjliggörs förutom bostäder även användningen kontor och handel i bottenvåning. Linnégatan är ett huvudstråk för gående, cyklister och bilister vilket innebär god exponering för eventuella verksamheter. Då större delen av området planläggs för bostäder skulle en viss funktionsblandning vara önskvärt.

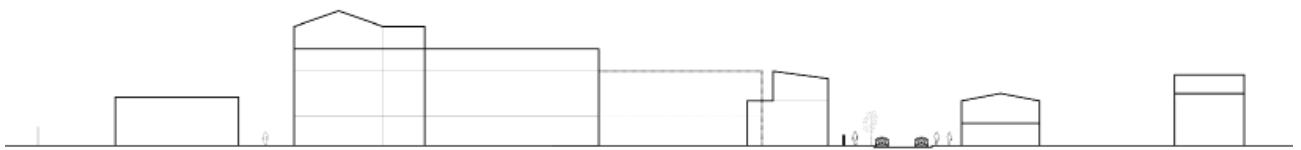
Gestaltning - Bostadsbebyggelse

Planförslaget följer planprogrammets intentioner med bostadsbebyggelse i två till fem våningar. Fem våningar närmast järnvägen som sedan trappar ner till två våningar mot den lägre bebyggelsen i öst. Denna gestaltning är även fördelaktig när det gäller att skydda mot trafikbullerstörningar, då de högre husen mot järnvägen dämpar bullret. Nedtrappningen säkerställs genom bestämmelser om nockhöjd samt högsta respektive lägsta antal våningar.

Den högre bebyggelsen avses utformas i form av flerbostadshus, med en sluten



Byggnader sammankopplade genom glasade balkonger. Mot innergården är balkongen öppen. Öppen passage i bottenplan. Källa: Tölöbergs terrass, ncc.se.



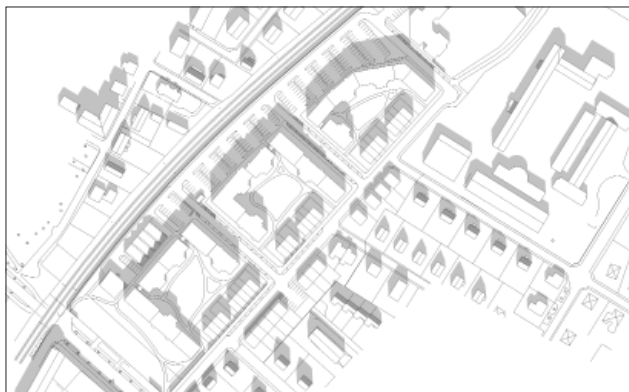
Sektion A-A, över södra delen av området. Nedtrappningen från fem våningar till två våningar kan utläsas.



20 mars 09:00



20 juni 09:00



20 mars 12:00



20 juni 12:00



20 mars 15:00



20 juni 15:00

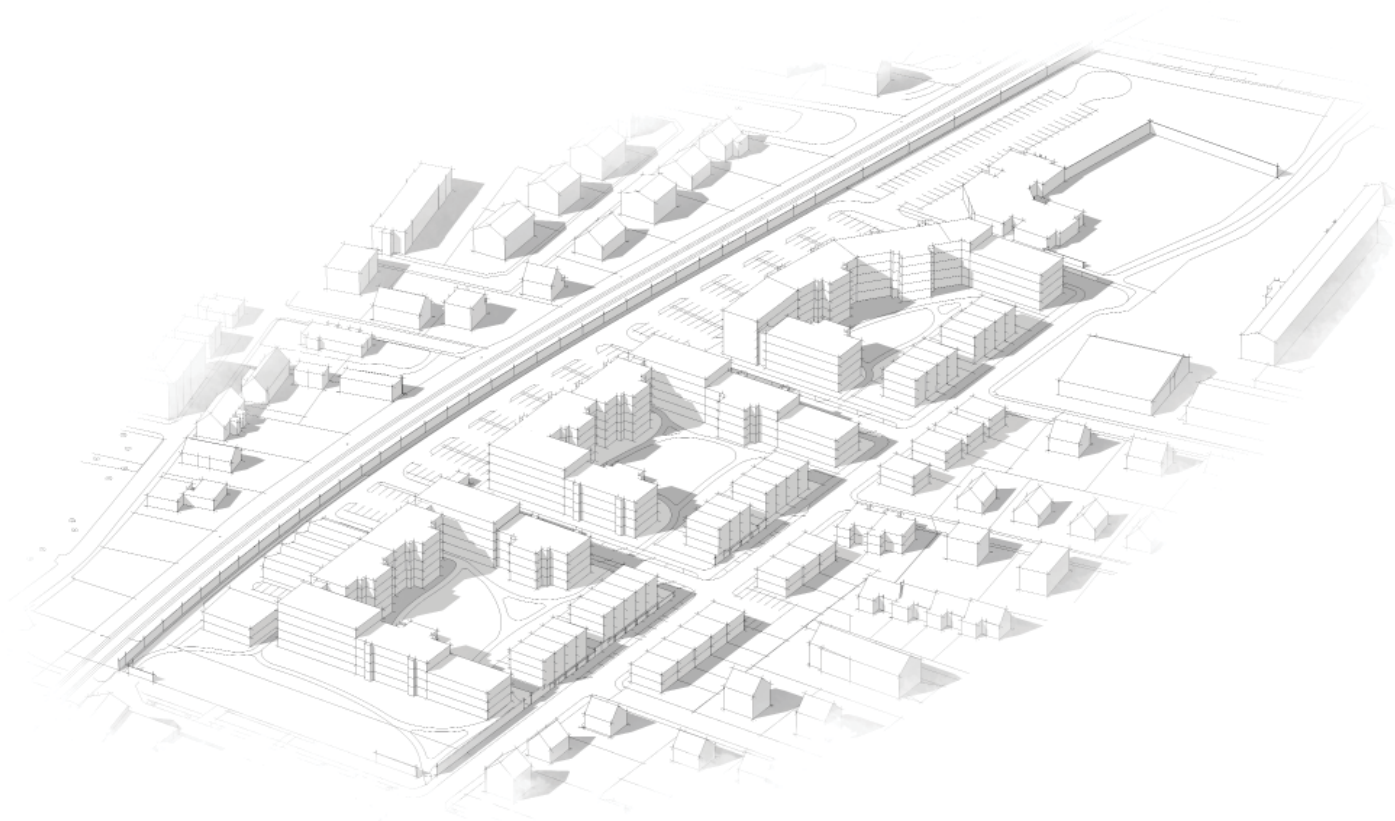
Solstudier, Samhällsbyggnadskontoret

form mot järnvägen. En sluten form är mest fördelaktig för att skapa en tyst innergård. Denna utformning säkerställs genom planbestämmelse (pilar i plankartan anger vilka egenskapsområden som omfattas av bestämmelsen) som anger: *Huvudbyggnader skall utföras sammanbyggda alternativt kopplas ihop med skärm, mot järnvägen glasade balkonger eller motsvarande. Öppen passage får anordnas i bottenplan.* Det finns flera alternativ att uppnå samma effekt. Byggnader kan utföras helt sammanbyggda eller skärmar i olika material såsom glas eller tegel kan uppföras mellan byggnader. Även balkonger glasade mot järnvägen och placerade mellan två byggnader kan utgöra ett skydd. Genomgående glasade trapphus kan också vara ett alternativ. Illustrationsplanen visar i södra kvarteret en möjlig utformning enligt bestämmelsen ovan med glasade balkonger mellan byggnadskroppar.



Exempel på 3-vånings stadsradhus i tegel, med kantparkering. Kvarteret Måldomaren, Solna. Källa: solna.se

Båda sidor av Bryngelshusgatan föreslås kantas av stadsradhus, även kedjehus är möjliga på gatans östra sida. Längs västra sidan kan stadsradhus i högst tre våningar placeras. Längs östra sidan gäller högst två våningar. Radhusen placeras med entré mot gata med ett par meters förgårdsmark. Detta



Volymstudie av en möjlig utformning av bostadsbebyggelsen, Samhällsbyggnadskontoret.

skapar en väl definierad stadsgata med goda förutsättningar för en upplevelse av säkerhet och trygghet.

Längs västra sidan gäller högst 80 m² i byggnadsarea per radhusenhet. Längs östra sidan gäller att högsta byggnadsarea per fastighetsarea är 45 procent. Det innebär drygt 20 radhus på Bryngelshusgatans västra sida och ca 10-15 radhus längs östra sidan.

Planbestämmelsen om att byggnad får inte uppföras (prickad mark) kompletteras med att väderskydd för cyklar får uppföras, dock minst en meter från fastighetsgräns. För innergårdarna sätts en högsta byggnadsarea.

Solstudier för den högsta möjliga exploateringsgraden har genomförts. Mycket goda solförhållanden gäller för hela planområdet. En stor del av bostadskvarterens innergårdar nås av solljus under hela året. Befintlig bebyggelse i planområdets närhet påverkas endast marginellt.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Delar av bebyggelsen på Lundgrens gjuteri utgör ett av de äldre bevarade industriområdena i Halmstad och är av stor betydelse för förståelsen av stadens utveckling och framväxt. Historiskt sett har industrier som denna varit en viktig förutsättning för Halmstads utveckling. Den har därför ett högt identitetsvärde för Halmstad som industristad. Som beskrivet i kapitlet förutsättningar tidigare är det framförallt två byggnader som har pekats ut som särskilt värdefulla i tidigare inventering, kontorsbyggnaden i sydvästra hörnet samt sågtandstaksbyggnaden med texten A. BOL. M. LUNDGRENS GJUTERI längs järnvägen.

Kommunen bedömer att det finns ett allmänt intresse av att delar av den gamla industribebyggelsen bevaras. Det kan även utgöra ett värde för framtida boende i det nya bostadsområdet. En blandning av byggnader från olika tidsperioder, särskilt sådana som har varit viktiga för stadens framväxt och utveckling, bidrar till en hållbar utveckling av staden. Hållbar utveckling inkluderar inte bara miljömässiga och ekonomiska aspekter, utan även ett bevarande av kulturarvet för framtida generationer.

Planförslaget tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena genom att de två särskilt värdefulla byggnaderna beskrivna ovan bevaras genom bestämmelser om skydd och varsamhet.



Bild från tidigt 1900-tal i verksamhetens början.

Kontorsbyggnaden byggdes senare till med avlång byggnad som inte föreslås bevaras. Källa: Hallands konstmuseum.

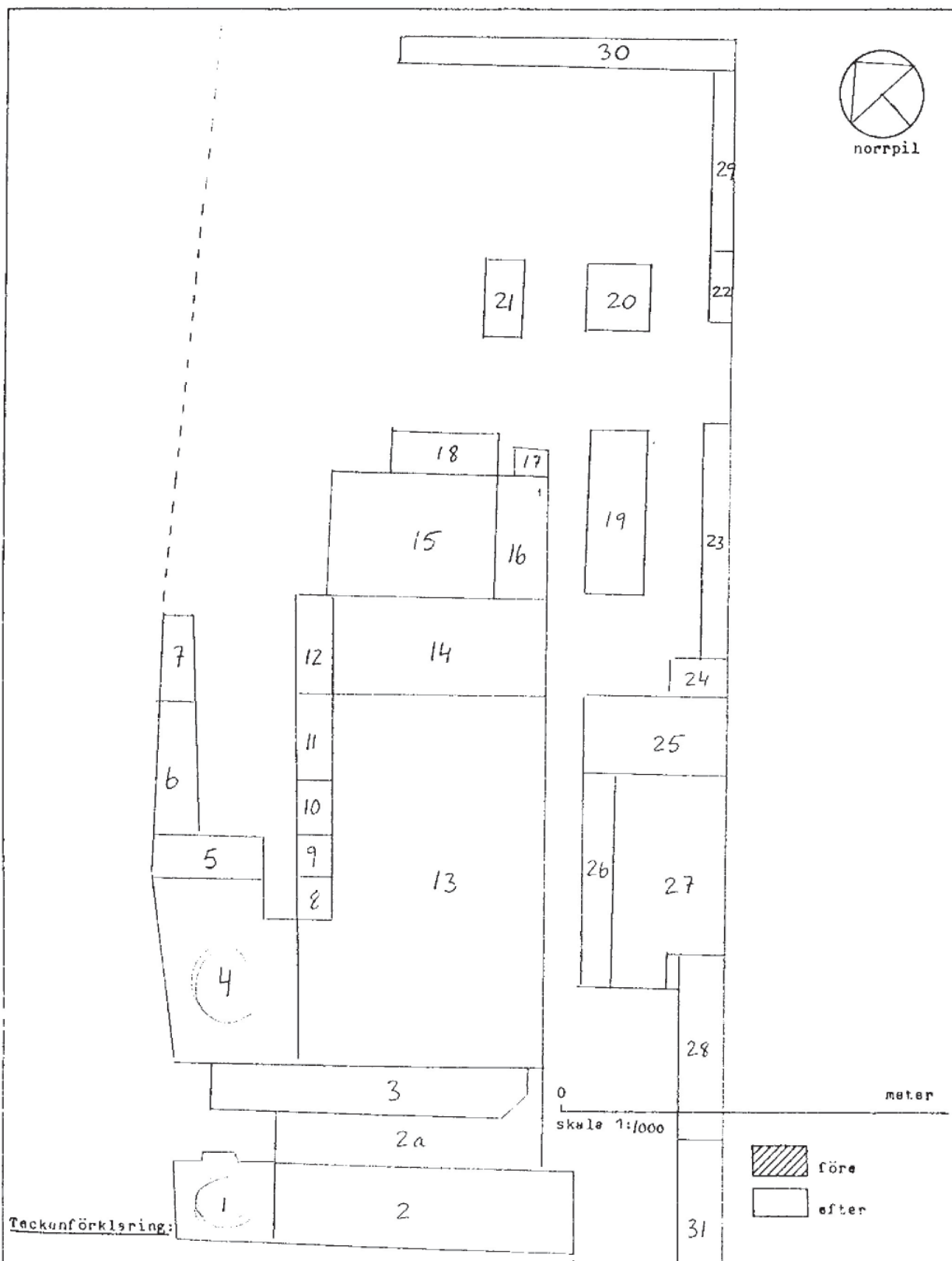


Kontorsbyggnad uppförd 1910. Den bortre delen är en tillbyggnad och föreslås inte bevaras. Källa: Kulturhistorisk byggnadsinventering (2006)

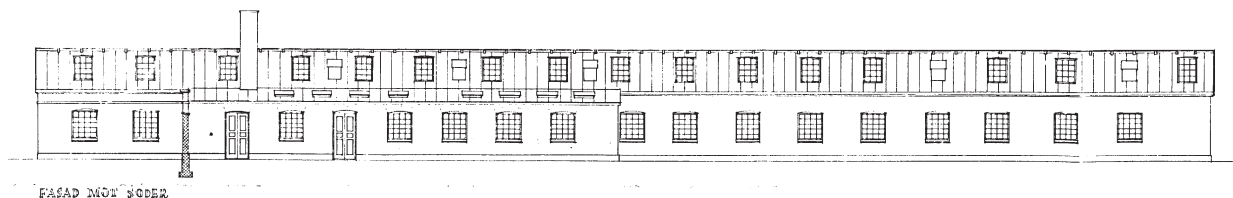
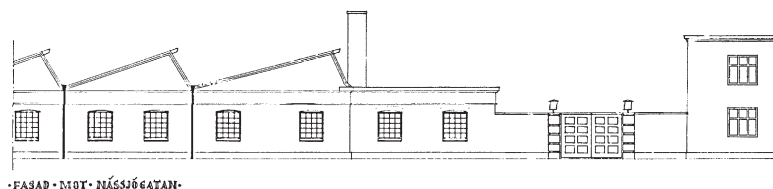
Inv nr 13 80 02/007

Bilaga 1

SITUATIONSPLAN



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets industriminnesinventering (1981). Byggnad 1 och 4 nämns särskilt i utredningen. Större delen av byggnad 4 samt hela byggnad 1 bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget.



Fasad mot Nässejögatan samt mot söder. Kontorsbyggnaden syns i högra hörnet i övre ritningen. Befintlig nockhöjd är ca 6 m för sågtandstakbyggnaden och 6,5 meter för kontorsbyggnaden. Ritning från 1936.

Industribyggnad

Ursprungligt utförande

Antal våningar:	1
Byggnadsmaterial sockel:	Tegel
Byggnadsmaterial stomme:	Tegel
Byggnadsmaterial väggar:	Tegel
Takform:	Sågtandstak
Takbeklädnad:	Tjärpapp
Fönsterform:	Se ritning
Fönster material:	Träspröjs

Kontorsbyggnad

Ursprungligt utförande

Antal våningar:	2
Byggnadsmaterial sockel:	Tegel
Byggnadsmaterial stomme:	Tegel
Byggnadsmaterial väggar:	Tegel
Takform:	Pulpet
Takbeklädnad:	Plåt
Fönsterform:	Okänt
Fönstermaterial:	Okänt



Fönstren i fasad kan utformas med indelningen ovan. Källa: Kulturhistorisk byggnadsinventering (2006)

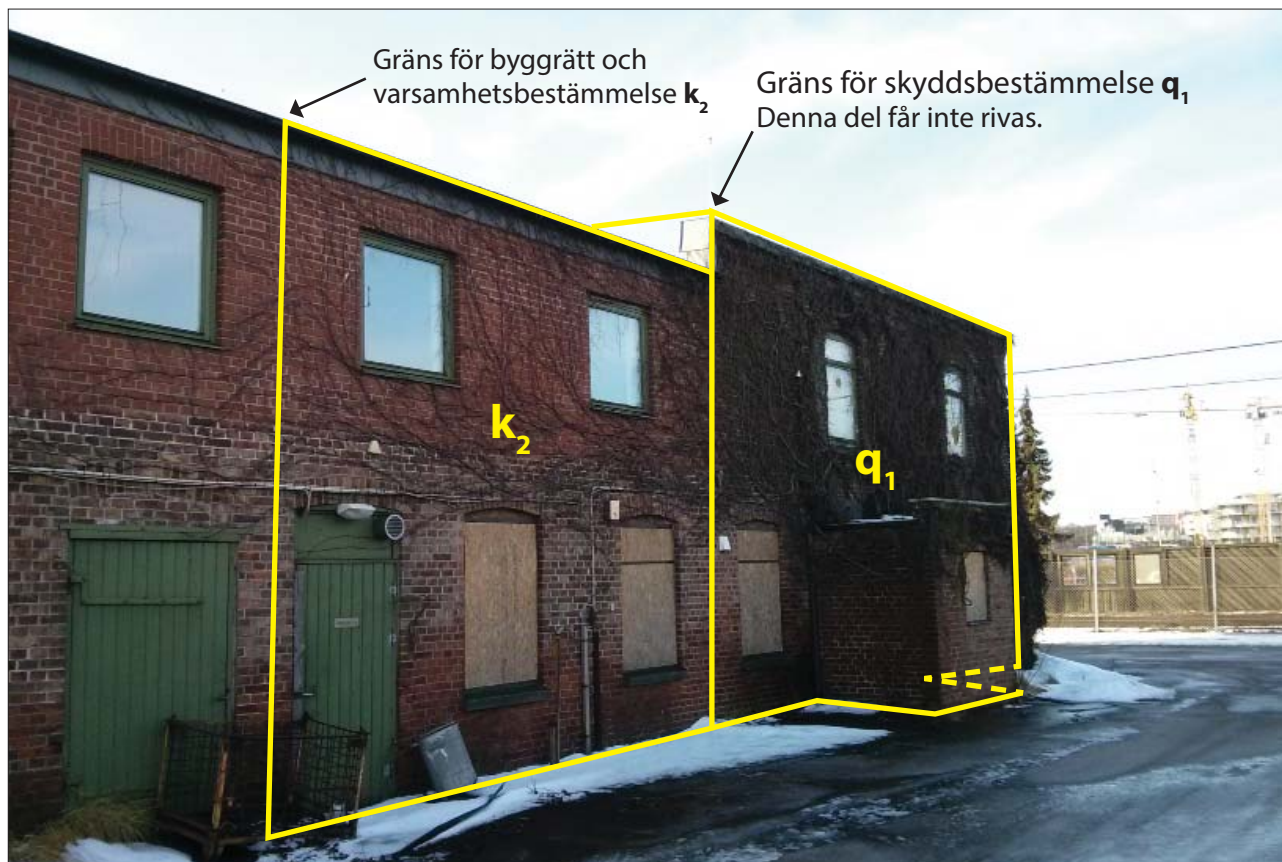
Industribyggnaden

För industribyggnaden med sågtandstak bedöms befintlig tegelfasad vara särskilt bevarandevärd. Detta inkluderar även dekorbandet med texten A. BOL. M. LUNDGRENS GJUTERI som löper längs två sidor av byggnaden. Befintlig fasad utgörs av 31 meters längd mot nordväst, samt 7,5 meters längd mot sydväst. Dessa delar ska bevaras och får inte rivas. Underhåll av tegelfasad inklusive dekorband ska ske med ursprungligt utförande, material och kulör.

Därutöver bedöms byggnadens form med det karaktäristiska sågtandstaket vara särskilt bevarandevärd. Genom att tillåta rivning av taket, under förutsättning att taket återuppförs i ursprunglig sågtandsform, kan de historiska värdena bevaras utan behovet av långt gående krav på ett bevarande i befintligt skick. Sågtandsformen ska vid rivning återställas inom hela egenskapsområdet, vilket innebär ett 14x31 meter stort område. Eventuella takfönster och dess utformning regleras inte, men eftersom takfönster är ett typiskt inslag i denna typen av klassisk industriarkitektur är det dock en önskvärd kvalitet att om möjligt bevara.

Varsamhetsbestämmelse anger att fönster i befintlig tegelfasad skall utformas med uppdelning i minst 9 avläsbara delar. Uppdelningen skall utföras med en eller flera fönsterbågar som i sin tur är uppdelade genom fasta spröjsar. Fönsterbågar och spröjsar skall vara av trä.

Byggnaderna på var sida om sågtandsbyggnaden är senare tillbyggnader till ursprungsbyggnaden och omfattas inte av bestämmelserna ovan.



Gränser för bevarande av kontorsbyggnaden.

Kontorsbyggnaden

För kontorsbyggnaden gäller att befintlig tegelfasad ska bevaras. Fönsterna är inte i original och omfattas av varsamhetsbestämmelse som anger att de ska utformas med mittpost och tvärpost. Originalbyggnaden från 1910 har i flera omgångar byggts till. Det är endast originalbyggnaden som omfattas av skyddsbestämmelsen. Det är dock möjligt att ändå bevara vissa delar av tillbyggnaden. Gränsen för skyddsbestämmelsen går vid originalytterväggen. För övrig del gäller varsamhetsbestämmelse som anger att fasad ska vara i tegel, likt ursprungligt, utförande material och kulör.

Den C-klassade byggnaden öster om Bryngelshusgatan bedöms inte ha sådana kulturvärden som motiverar rivningsförbud.

Bevarande av mur

Området omges till viss del av en tegelmur. Muren är karaktärsskapande och utgör ett identitetsskapande element för det gamla industriområdet. Muren ska bevaras enligt följande:

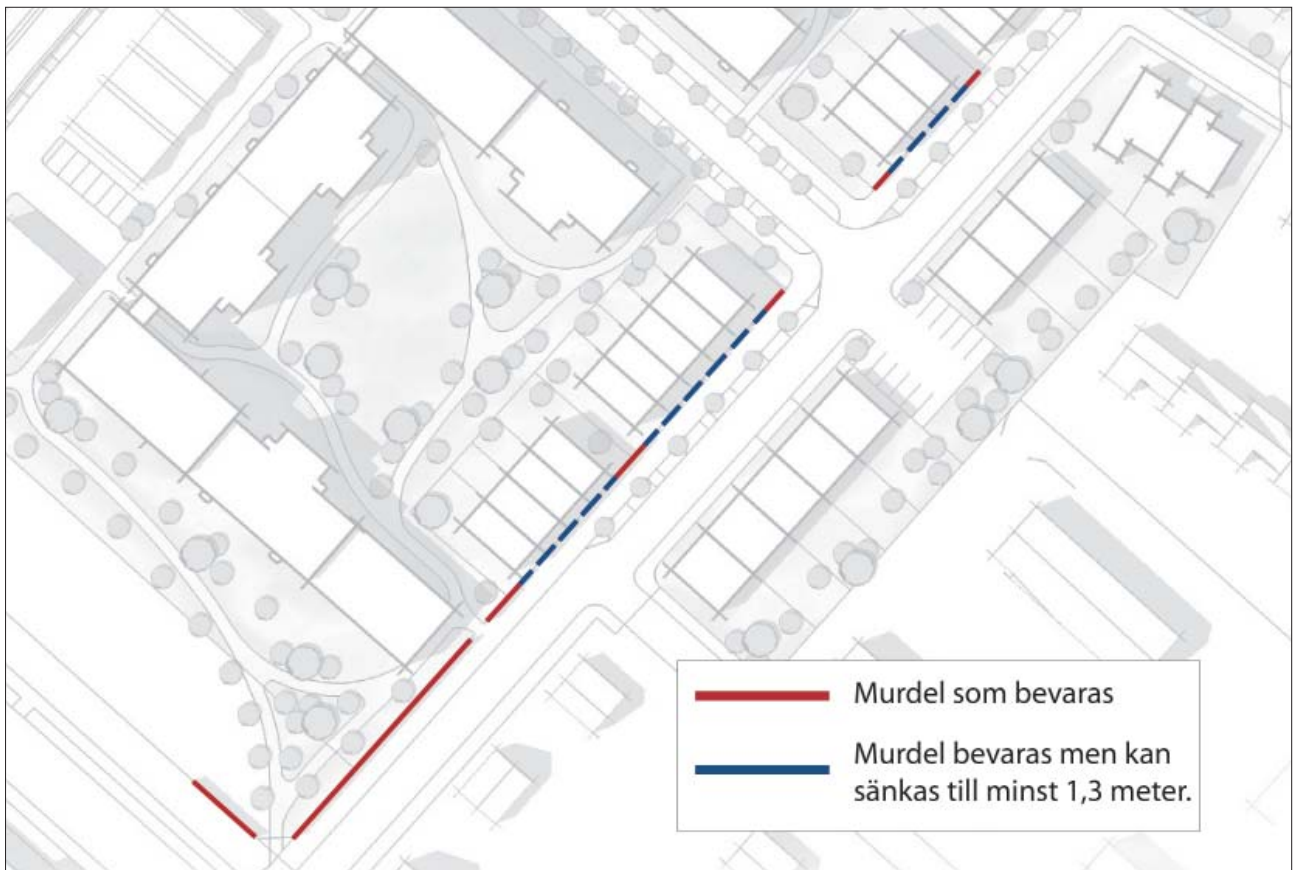
Muren ska bevaras. Se principskiss på nästa sida. Underhåll ska ske i ursprungligt utförande, material



Delen av byggnaden mot gatan kan bevaras. Exempelvis kan fönsteröppningarna bevaras. Alternativt rivs hela byggnaderna och delen mot fastighetsgräns mot Bryngelshusgatan återuppförs, med eller utan fönsteröppningar.



Muren sträcker sig längs Bryngelshusgatan. Längre bort i bilden syns byggnaderna som ger intryck att vara del av muren.



Princip för bevarande av mur, Samhällsbyggnadskontoret.

och kulör. När det är nödvändigt av tekniska skäl att riva muren, såsom vid grävning för exempelvis VA-ledningar, ska den därefter återuppbyggas i sitt ursprungliga läge och utförande. I vissa delar är det tillåtet att göra öppningar i muren. Muren är idag ca 178 meter lång. Det är tillåtet att göra två större öppningar i muren om en bredd av högst fyra meter styck. Därutöver är det tillåtet att göra en öppning framför varje radhus om högst en meter. Mur framför radhusfasad får sänkas till en höjd om lägst 1,3 meter, i övrigt ska den hålla ursprunglig höjd. Delen av muren som ligger på lokalgatan in till bostadsområdet omfattas inte av skyddsbestämmelse. Hela murens sträckning utgörs inte av en enskild mur. Längs en sträckning är det istället en byggnad med en stängd tegelfasad mot gatan som skapar intrycket av en mur. Här tillåts två möjligheter. När byggnaden rivs bevaras delen i fastighetsgräns mot Bryngelshusgatan, och utgör en del av muren. Alternativt är det tillåtet att riva hela byggnaden inklusive delen i fastighetsgräns och sedan i denna del återuppföra muren i fastighetsgräns mot Bryngelshusgatan, i samma utförande, material och kulör som befintlig mur, med möjligheten att ta bort och sänka delar av muren i enlighet med tidigare beskrivning av murdelar framför radhus.

Om den del av muren som ligger inom reservatet för framtida tunnel under järnvägen inte är möjlig att bevara, med anledning av byggnationen av tunneln, tillåts rivning av den delen. Utgångspunkten bör dock vara att bevara så mycket som möjligt av muren.

Skola

För den nya skoltomten sätts högsta nockhöjd till 10 meter samt en högsta byggnadsarea per

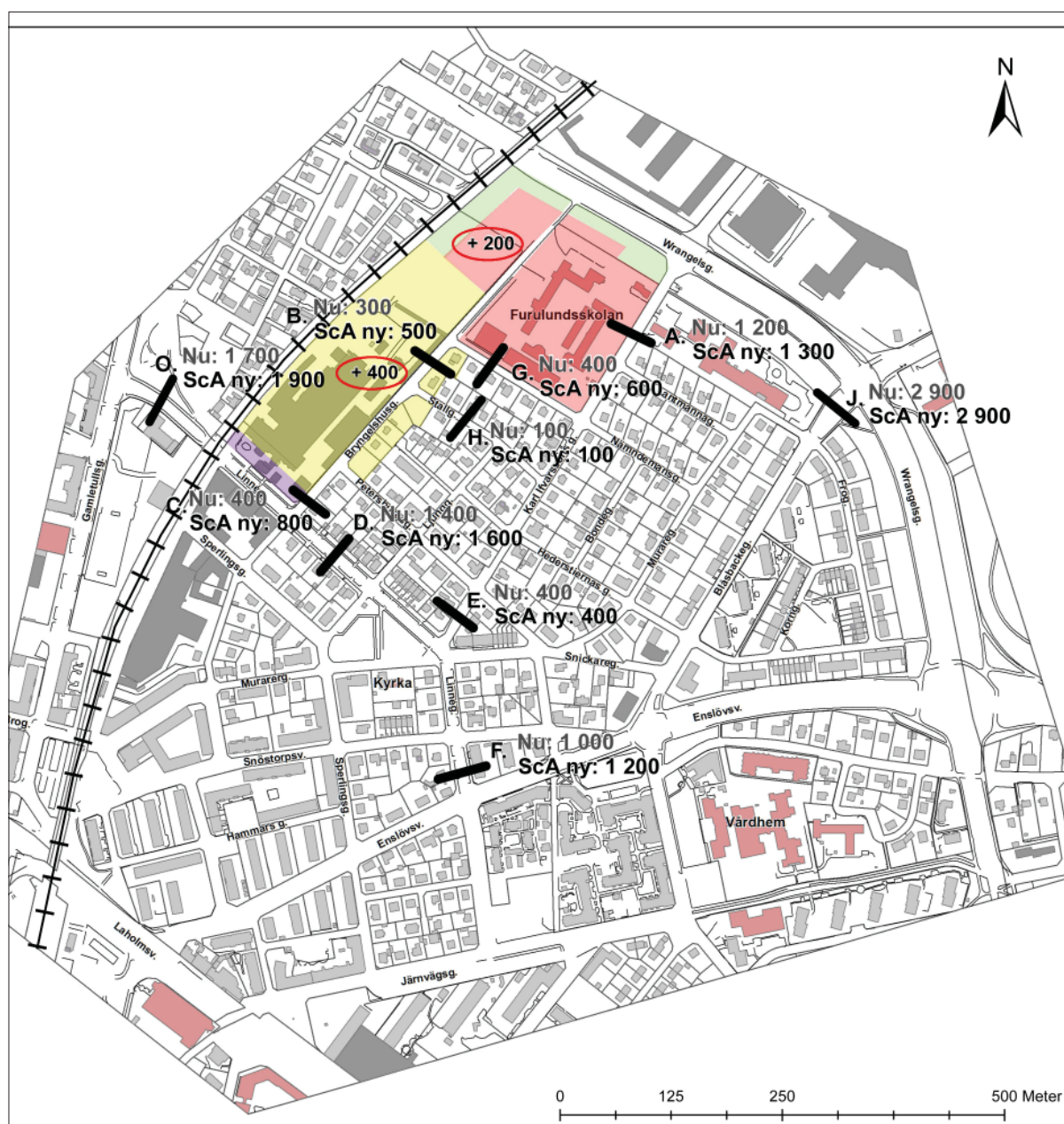
fastighetsarea om 30%. För den befintliga skoltomten gäller högst 14 meters nockhöjd samt en högsta byggnadsarea per fastighetsarea om 30%. Det finns möjlighet att bygga ut skolan om det skulle behövas. I det fallet måste friyta tas i anspråk då det inte finns möjlighet att skapa ytterligare skolområde inom planområdet.

Huvudsyftet med skoltomten är att möjliggöra för ett antal förskoleavdelningar. Antalet möjliga förskoleavdelningar begränsas inte i detalj av planförslaget. Antalet avdelningar begränsas i första hand av möjligheten att anordna "lekyta" inom förskoletomten. Största möjliga lekyta som går att anordna inom den nya skoltomten, med hänsyn till de begränsningar som bl.a. farligt gods- och bullerfrågor innebär samt hur byggnaden placeras, är ca 4800 m².

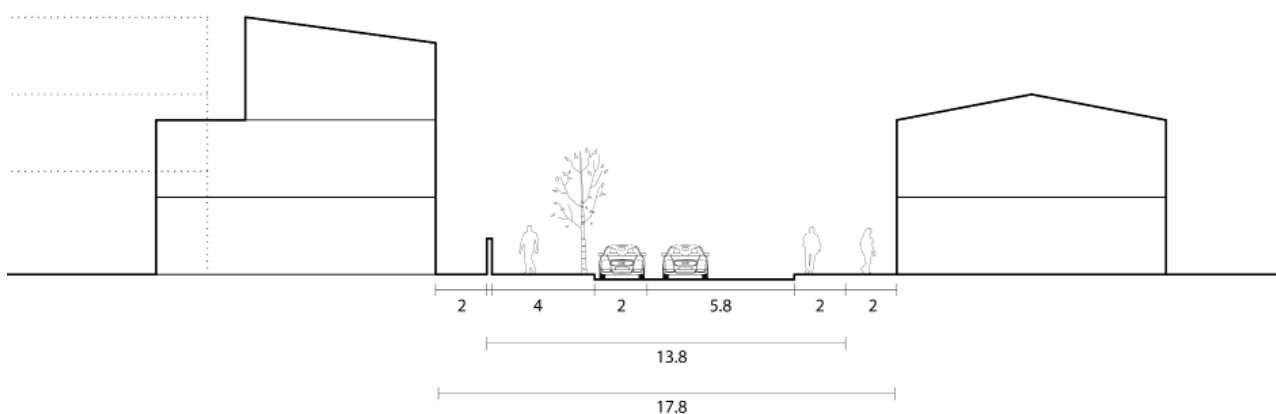
Samhällsservice

Planförslaget innebär utökad service i form av möjligheten för ett antal nya förskoleavdelningar.

GATOR OCH TRAFIK



Trafikutredning, scenario A, SWECO (2014-01-24)



Sektion B-B. Skissen visar en möjlig utformning av Bryngelshusgatan, Samhällsbyggnadskontoret.

trafikutredning för aktuellt planförslag (SWEKO, 2014-01-24) listas ett antal föreslagna åtgärder inom planområdet för gator och trafik upp. Utredningen föreslår därutöver en mängd åtgärder som ligger utanför planområdet eller åtgärder som inte är möjliga eller lämpliga att reglera i detaljplan. Dessa åtgärder är dock viktiga att ta hänsyn till vid fortsatt arbete med gång- och cykeltrafik i området för att ytterligare förbättra förutsättningarna för ett hållbart resande. Nedan listas de åtgärder som ingår i planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Den nya detaljplanen innebär att det kommer bli fler gående och cyklande både inom planområdet och i dess närhet. Med endast ca 15 minuters gångväg och 4 minuters cykelväg till centrum (Stora torg) och resecentrum är dessa färdssätt mycket attraktiva alternativ framför bilen. Även högskolan ligger inom ett kort cykelavstånd, ca 8 minuter bort med cykel.

Inom planområdet föreslår utredningen en ny gång- och cykelbana längs Bryngelshusgatan, attraktiva cykelparkeringar både vid skolan och vid bostäderna, samt tillgänglighetsanpassning. En ny gång- och cykelbana avses anläggas längs Bryngelshusgatans norra sida inom allmän plats - lokalgata. Vid den befintliga skolan föreslås gång- och cykelvägen krökas något. Detta för att skapa en större skolgård till förskolan. Furulundsskolans skolgård kommer dock ändå totalt att öka i storlek då befintlig parkering föreslås flyttas, mer om det i avsnittet om parkering. I övrigt skapas ett internt gång- och cykelnät inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Den föreslagna detaljplanen följer kommunens mål och strategi att bygga bostäder i stationsnära lägen. Planområdet ligger inom en kilometer gångavstånd från resecentrum, ett avstånd som i en mängd forskning visat sig leda till en ökad användning av kollektivtrafik framför bil. Det är viktigt att det finns attraktiva gång- och cykelvägar mellan planområdet och knutpunkter för kollektivtrafik, något som dock ligger utanför detaljplanens område. Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik. En utbyggnad enligt planen ökar dock underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Trafikutredningen beräknar trafikökningar på gatorna inom området samt närliggande gator baserat på två olika scenarior, A och B. Scenario A innebär ingen fysisk förändring i gatunätet medan scenario B innebär en avstängning av Karl Ifvarssons gata. Scenario B är inte längre aktuellt, därför bortses från detta scenario. För detaljerad beskrivning av konsekvenser för trafik se trafikutredningen

(SWECO, 2014-01-24) som finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli ca 400 fordonsrörelser per dygn. En förskola med sex avdelningar beräknas generera ca 200 fordonsrörelser per dygn. Bryngelshusgatan får en kraftig ökning av trafik. Även Nämndemansgatan får en relativt hög ökning från 400 till 600 fordon/dygn. Stallgatan får ingen trafikökning, utan bedöms fortsatt ligga på 100 fordon/dygn. Bryngelshusgatan har flera mätpunkter. I mätpunkten med mest trafik, närmast Linnégatan, ökar trafiken från 400 till 800 fordon/dygn.

Genom att Bryngelshusgatan genomgår en omfattande ombyggnad med bl.a. gång- och cykelväg bedöms den kunna hantera den ökade trafikmängden. Målsättningen är att trafikmiljön på Bryngelshusgatan, trots den ökade trafikmängden, ska bli säkrare än i dagens situation.

I planområdets södra del avsätts ett område som reservat för en eventuell framtida tunnel under järnvägen. Planförslaget anger här användningen huvudgata, med en tillfällig användning som kvartersmark för bostäder i tio år, eller fram tills dess att behov av planskild korsning med järnvägen uppstår. Den tillfälliga användningen får förlängas med fem år i taget, dock sammanlagt högst tjugo år.

Tre nya gator anläggs in till det nya bostadsområdet, som kopplas ihop med en tvärgata i norr längs med bullerskyddet, vilket innebär att vändplats för sopbilar m.m. inte är nödvändigt. Övriga delar ligger på kvartersmark och utformningen är upp till exploatören. Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av övrig yta, med parkeringar och gångvägar. Utfartsförbud anges längs Bryngelshusgatans västra sida samt mot användningsgränsen mot reservatet för eventuell framtida tunnel.

Cykel- och bilparkering

Områdets centrala läge med goda förutsättningar för att cykla innebär att det är viktigt att erbjuda attraktiva cykelparkeringar i anslutning till bostäderna. Exempelvis kan delar av befintlig bebyggelse som bevaras till viss del användas som cykelgarage. Cykelparkering finns för den befintliga skolan, den kan dock förbättras med exempelvis väderskydd.

Upplysning på plankartan anger att senast antagna cykelparkeringsnorm ska tillämpas. Vid detaljplanens upprättande gällde cykelparkeringsnorm (Trivector, 2009), antagen av Teknik- och fritidsnämnden, vilken anger 2,5 cykelplatser per bostad. Om en ny cykelparkeringsnorm antas ska den istället gälla.



Exempel på låsbart väderskydd för cyklar. Källa: Trivector (2009).



Exempel på väderskydd för cyklar. Källa: Trivector (2009).

Antalet bostäder anges inte i aktuell detaljplan och beror på lägenhetsstorlekar, men en generell bedömning är ca 300 bostäder. Detta innebär att ca 750 cykelplatser ska anordnas för bostäderna. Detaljplanen möjliggör uppförande av garage och väderskydd för cyklar inom en stor del av planområdet. Bestämmelsen om att byggnad inte får uppföras (prickad mark) har kompletterats med att väderskydd för cyklar får anordnas, dock minst en meter från fastighetsgräns.

För grundskola anges i gällande cykelparkeringsnorm att 0,6 cykelplatser per elev vilket innebär att ca 300 cykelplatser ska finnas för Furulundsskolan.

Detaljplanen möjliggör underbyggnad av gård med exempelvis underjordiska garage. Detta är för att hålla möjligheterna öppna för eventuella byggtekniska åtgärder mot vibrationer, vilket kan vara en gjuten betongplatta, underjordiskt garage eller någon annan typ av källarvåning. Underjordiska garage är inget krav och de behövs heller inte för att tillfredsställa parkeringsnormen.

Halmstads gällande parkeringsnorm för bilar anger sju parkeringsplatser per 1000 bruttoarea (BTA). Detaljplanens byggrätter begränsas genom prickad/korsprickad mark samt våningsantal och nockhöjder. Slutlig total bruttoarea beror på byggnadernas utformning. Vid fullt nyttjad byggrätt bedöms ca 240 parkeringsplatser behövas för bostäderna enligt gällande parkeringsnorm. Illustrationsplanen visar hur det kan se ut med maximalt antal parkeringsplatser ovan mark, med ca 170 parkeringsplatser inritade på kvartersmark för Kemisten 2, 57 sidoparkeringar på allmän plats, 12 för radhusen på motsatt sida samt 60 platser vid förskolan. Parkeringsytan vid förskolan kan med fördel samnyttjas av bostäderna, förskolan samt Furulundsskolan. Totalt visar illustrationsplanen 307 parkeringsplatser.

Områdets centrala lokalisering innebär att cykel är ett mycket attraktivt alternativ till bilen. Centrum ligger även inom nära gångavstånd. Tillkommande familjer i bostadsområdet har mycket nära till förskola och skola. Mataffär kommer att uppföras på fastigheten Järnvägen 3 strax intill planområdet. Det finns därför mycket starka skäl att frånga parkeringsnormen i detta fall. Det är heller inte nödvändigt att anordna all parkering inom planområdet, då det finns goda möjligheter att även parkera i närliggande Gamletulls parkeringshus. Detaljplanen för Gamletull (Nissanstrand), som ligger intill planområdet, antogs 2004 med beslut i kommunfullmäktige om en justerad parkeringsnorm om fem parkeringsplatser per 1000 bruttoarea. Det är sannolikt att bilinnehav kommer att minska framöver till fördel för ett ökat användande av mer hållbara transportmedel.

I aktuell detaljplan föreslås därför en parkeringsnorm om sex platser per 1000 BTA. För aktuell detaljplan skulle det innebära drygt 180 parkeringsplatser. Detaljplanen avses byggas ut etappvis under en längre tid. Under en övergångsperiod med ett högre bilinnehav, till följd av att inflyttande från mindre centrala lägen ofta har med sig sina bilar men snart inser ett minskat behov av dem, finns det goda möjligheter att anordna ett högre antal parkeringsplatser som sedan kan minska till antalet jämfört med antal boende efter hand att området byggs ut. Etablerande av en bilpool kan också sänka bilinnehavet. Det är sannolikt att parkeringsbehovet har minskat ytterligare från dagens situation då området är fullt utbyggt.

De två byggnaderna som bevaras har en bred användning. Beroende på vald användning kan det vara mycket svårt att uppnå parkeringsnormen, speciellt för besökande. Det gäller även om lokaler för kontor och handel anordnas i bottenvåning i det södra kvarteret. Här bör parkeringsnormen inte tillämpas fullt ut. Istället kan hänvisas till närliggande parkeringsanläggningar, exempelvis Gamletulls

parkeringshus. Cykelparkeringsnormen ska dock fortfarande tillämpas för samtliga användningar.

Angöring och parkering till skola och förskola

Bryngelshusgatan kortas ner något i planförslaget. En ny gata som leder till parkeringsområdet bakom förskolan, närmast järnvägen, ska anläggas. Området närmast järnvägen kan på grund av riskfrågan inte användas för stadigvarande utevistelse. Området planeras därför användas för parkering både till förskola och befintlig skola samt även för samnyttjande av bostäderna. Illustrationsplanen visar 60 parkeringsplatser som bedöms vara det maximala antalet platser som är möjligt att anordna. En mer tilltalande gestaltning kan dock vara att föredra, vilken kan minska antalet parkeringsplatser. Dagens parkering vid Furulundsskolans västra entré tas bort vilket innebär att yta frigörs till skolgården. Plats för hämtning och lämning av förskolebarn kan ske vid parkeringen bakom förskolan. Det är även möjligt att anordna fickor för hämtning och lämning längs med infartsgatan till förskolan. Parkeringar, exempelvis handikapparkering och plats för hämtning av lämning av skolbarn kan vid behov anordnas på kvartersmark. Godsleveranser till förskolan sker vid parkeringen bakom förskolan. Tillräcklig yta finns inom föreslagen kvartersmark för parkering för att anordna vändplats för normal lastbil utan backning.

Trafikutredningen (SWEKO, 2014-01-24) undersökte parkeringsbehovet för förskola. En förskola i sex avdelningar bedöms krävs fyra parkeringsplatser för anställda samt angöring med plats för nio bilar. I aktuellt planförslag finns dock plats för fler angörings- och parkeringsplatser än detta.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. I upprättad miljökonsekvensbeskrivning (ÅF, 2013-03-18) görs bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar inte riskerar att överskridas, varken vid detaljplanens genomförande eller vid ett nollalternativ. Därutöver finns befintliga beräkningar utförda av SMHI (rapport nr 2013-56, 2013-08-27) i samband med den nu nedlagda arbetet med att ta fram en ny förskola i anslutning till Furulundsskolan. Nedan följer ett utdrag ur rapporten:

Beräkningsresultaten från modellberäkningarna tas fram för samma statistiska haltmått som återfinns i de svenska miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt SFS 2010:477. Dessa är formulerade för årsmedelvärden och vissa s.k. percentiler, ett statistiskt begrepp som innebär att halterna ligger under en viss nivå under en viss andel av tiden. Till miljö kvalitetsnormerna hör s.k. utvärderingströsklar. Dessa anger när bestämda krav på kontroll från kommunens sida av föroreningsnivån inträder.

De resulterande halterna i luften på förskoleområdets ogynnsammaste punkt, ca 22 meter från Wrangelsgatan, ligger för både år 2010 och 2020 väl under miljö kvalitetsnormen. Halterna för år 2010 ligger även under den nedre utvärderingströskeln för såväl kvävedioxid NO₂ som partiklar PM10. För 2020 beräknas partikelhalten däremot nå över den nedre av utvärderingströsklarna. Att NO₂-halten minskar, trots ökande trafik, beror främst på att kväveoxidemissionen per fordon väntas ha en fortsatt sjunkande utveckling.

Tabell A - Beräknade kvävedioxid(NO₂)-halter (µg/m³) i den ogynnsammaste punkten inom förskolans inhägnad; ca 22 meter från yttre körfältskant på Wrangelsleden.

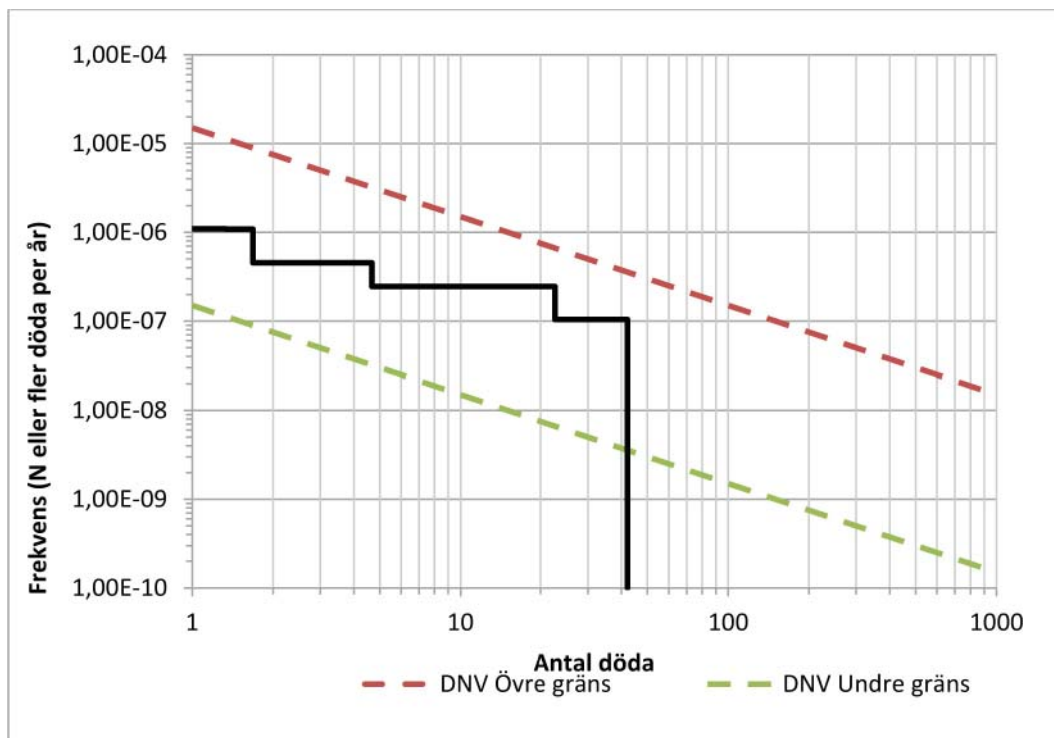
	År 2010	År 2020
Årsmedelhalt	10,4	10,0
98-percentil av dygnsmedelhalter	23,5	21,4
98-percentil av timmedelhalter	35,3	32,2

Tabell B - Beräknade partikel(PM₁₀)-halter (µg/m³) i den ogynnsammaste punkten inom förskolans inhägnad; ca 22 meter från yttre körfältskant på Wrangelsleden.

	År 2010	År 2020
Årsmedelhalt	16,9	18,0
90-percentil av dygnsmedelhalter	24,6	26,2

I aktuell detaljplan är det den föreslagna nya förskolan och den befintliga skolan som ligger närmast Wrangelsgatan, vilken är den största utsläppskällan. Avståndet till förskolans närmsta "lekyta" är likt det i utredningen ovan. Större delen av förskoleområdet ligger dock på längre avstånd än tidigare föreslagna förskola. Förskoleområdet ligger väl under miljökvalitetsnormen både för år 2010 och 2020. Även den nedre utvärderingströskeln för partiklar som överskrids år 2020 för den tidigare föreslagna förskolan bör klaras för större delen av det nya förskoleområdet.

Enligt upprättad miljökonsekvensbeskrivning bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskridas. Dagvatten ska tas om hand och renas genom fördröjningsanläggningar, vilket bör innebära en förbättring jämfört med dagens situation där ingen fördröjning sker. Sanering av mark



Samhällsrisk för hela planområdet med föreslagna bebyggelse, 2030. Kurvan ligger inom det s.k. ALARP-området, vilket innebär att rimliga riskreducerande åtgärder ska vidtas. (ÅF, 2014-03-10)

föroreningar ska även ske innan bygglov ges vilket bör förbättra vattenkvaliteten jämfört med idag.

Störande verksamheter

Planförslaget innebär att mark planlagd för industri övergår till mark för bostäder och till viss del handel, kontor, hantverk och kultur. Planförslaget innebär därmed att möjligheten att bedriva potentiellt störande industriverksamhet upphör.

Farligt gods

Riskutredning har genomförts för föreslagen förskola (Tyréns, 2013-11-22). Riskutredningen har kompletterats med analys av samhällsrisk för hela planområdet med föreslagen bebyggelse (ÅF, 2014-03-10). Beräkningarna för samhällsrisk och individrisk visar att risken är så hög att riskreducerande åtgärder måste genomföras för att erhålla en acceptabel risksituation. Rimliga riskreducerande åtgärder skall vidtas som skydd mot farligt godsolycka på Västkustbanan. Situationen för förskolan bedöms vara acceptabel, under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Risken är då aldrig att betrakta som ”hög”. Efter 50 m, där utevistelse tillåts, är risken att betrakta som ”låg”, enligt robusta beräkningar.

För förskolan föreslår utredningen (Tyréns, 2013-11-22) följande åtgärder:

- Vall eller plank till en höjd av minst 2,5 meter ska anordnas mot järnvägen. Materialet ska vara obrännbart samt ogenomsläppligt, även nere vid mark.
- Luftintag ska placeras på motsatt sida byggnaden eller i tydligt skydd bakom annan byggnad.
- Fasad inklusive fönster inom 50 m ska uppföras i brandteknisk klass E30.
- Skydd mot explosion, exempelvis att större glaspartier ej tillåts i riktning mot järnvägen samt att konstruktör beaktar att fortskridande byggnadsras ej ska tillåtas.
- Avstängningsbar ventil ska finnas på centralt ställe och personal utbildas i dess användande.

För övriga planområdet har den kompletterande riskutredningen föreslagit ett antal åtgärder. Aktuell detaljplan utgår dock från åtgärdskraven för användningsområde ”tätort” i Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods, *Riksanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19*. Riktlinjerna anger fler krav än de som föreslagits i den kompletterande riskutredningen.

Alla krav är inte lämpliga att reglera i detaljplan. Kraven som är lämpliga att ange som planbestämmelse utgår från bedömning utifrån Boverket vägledningsrapport *Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner* (2006). Detaljplanen anger en disponering av området på ett sådant sätt att riskerna kan minimeras. Ytan som omfattas av kravet på ej utevistelse utpekas i huvudsak som parkeringsyta, där människor kommer att uppehålla sig under begränsad tid. Ytor för stadigvarande utevistelse skapas framförallt i form av skyddade innergårdar. Skolgård placeras mer än 50 meter från järnvägen. Detaljplanen anger följande planbestämmelser gällande farligt gods:

Placering

Följande gäller inom 50 meter från järnvägen: Byggnader skall vara möjliga att utrymma på en sida som inte vetter mot järnvägen. Entréer ska finnas mot sida som inte vetter mot järnvägen. Skolgård/lekplatser får ej anordnas.

Bestämmelsen om att entréer ska finnas mot sida som inte vetter mot järnvägen innebär att entréer även kan anordnas mot järnvägen, så länge det även finns entréer från motsatt sida. Detta löses förslagsvis med genomgående entréer/trapphus.

Byggnadsteknik

Följande gäller inom 50 meter från järnvägen: Fasader (ytterväggar), inklusive dörrar och fönster, som vetter mot järnvägen skall lägst vara i motsvarande brandteknisk klass E30. Fönster, inklusive fönster i dörrar, ska vara laminerade. Skydd mot fortskridande ras ska beaktas för ny bebyggelse. Balkonger/uteplatser får inte anordnas, gäller inte balkonger/uteplatser mot bostadskvarterens innergårdar eller balkonger mellan byggnader i skydd av inglasning mot järnvägen enligt planbestämmelse v₁. Glasningen skall lägst vara i motsvarande brandteknisk klass EW 30.

Detta innebär bland annat att balkonger/uteplatser inte får anordnas mot järnvägen för byggnaderna som är placerade närmast den, med undantag av balkonger som är placerade mellan byggnader i syfte att avskärma innergården från buller (se exempel i bild på sida 19). Avskärmningen kan utföras i exempelvis glas, men ska då vara i lägst motsvarande brandteknisk klass EW30.

För förskolan anges specifikt att: *Centralt avstängningsbar ventilation skall anordnas.*

Planbestämmelsen för byggnadsteknik anger att skydd mot fortskridande ras ska beaktas. Detta gäller främst högre byggnader och omfattar inte befintliga byggnader som bevaras. Här hänvisas konstruktören till Boverkets vägledningsrapport. Skyddet kan uppnås genom förstärkning av stomme /fasad.

När det gäller förslaget på att ej tillåta större glaspartier i riktning mot järnvägen anger vägledningsrapporten att åtgärden kan vara tveksam beroende på att effektiviteten bedöms som mycket låg. Detaljplanen anger istället att fönster, inklusive dörrar i fönster, mot järnvägen skall vara laminerade. Krav på ej öppningsbara fönster anses inte motiverat då det innebär stora begränsningar i användande och underhåll. Vägledningsrapporten anger att effektiviteten bedöms som låg i jämförelsen med öppningsbara fönster.

Markföroreningar

Inför byggnation av bostäder ska området saneras genom att alla fyllnadsmassor med halter av föroreningar överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning och med synliga inslag av aska och slagg grävs bort. Den förorening av dieselolja som konstaterats i marken ca 1,3-2,0 meter under markytan vid det f.d. emaljverket bör grävas bort till halterna understiger riktvärden för KM. Marken under befintliga byggnader bör undersökas när byggnaderna rivits. Halten av analyserade parametrar i grundvattnet understiger valda jämför- och riktvärden.

Planförslaget anger villkor för lov: *Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens sanerats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) med justering av riktvärden för planerad markanvändning.*

Buller

Trafikbullerutredning för aktuellt planförslag har genomförts och reviderats efter samrådsskedet (ÅF, 2014-09-03). Utredningen utgår från Trafikverkets prognoser för järnvägen för år 2030, samt att tågen kör i maxhastigheten 130 km/h. Även för Wrangelsgatan utgår utredningen för prognoser för 2030. Påverkan på befintlig bebyggelse till följd av ökad trafik samt uppförande av nya bullerskärmar ingick också i utredningen. Befintliga bostäder i östra delen av planområdet samt på andra sidan järnvägen bedöms få lägre nivåer till följd av utbyggnaden. Även befintlig skola får lägre nivåer. Järnvägen står för större delen av bullerstörningen i närområdet. Den ökade trafiken på lokalgatorna bedöms få en liten effekt för närområdet.



Översikt högsta ekvivalenta ljudnivåer vid fasad oberoende våningsplan. Nivåerna ligger på under 50 dBa ekvivalentnivå på alla innergårdar. (ÅF, 2014-12-07).

Fasadvärdena för bostadsbyggnaderna närmast järnvägen hamnar på mellan 57-65 decibel beroende på våning. Med beräknad dygnsekvivalent ljudnivå över riktvärdet 55 dB(A) vid fasad uppfylls inte grundkriterierna för de bullerriktvärden som idag gäller för nybyggnad av bostäder. Enligt Boverkets tillämpningsanvisningar för buller kan bostäder byggas om bullernivåerna utomhus ligger i intervallet 55-65 dB(A) och även över 65 dB(A) vid synnerliga skäl, under förutsättning att tyst eller ljuddämpad sida kan anordnas för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.

Beräkningarna visar att det är möjligt att lösa en tyst/ljuddämpad sida om högst 50 dB(A). Möjlighet till uteplats finns inom området sett till riktvärdet 70 dB(A) för maximala nivåer. Utredningen föreslår ett 2,5-3,0 meter högt bullerskydd längs med järnvägen. Bullerskyddet säkerställs genom planbestämmelse. Delar av bullerskyddet som ligger utanför planområdet kan inte säkerställas i detaljplanen, här avses avtal skrivas för att säkerställa att tillräckligt bullerskydd uppförs i samband med detaljplanens genomförande. Alternativt tas lösningar fram där bullerskydd inte behöver uppföras utanför planområdet, exempelvis om bullerskärm över järnvägsbron av någon anledning inte kan uppföras.

Enligt Boverkets allmänna råd (2008) kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln bland annat i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Kommunen bedömer att aktuellt planförslag uppfyller kriterierna för avsteg då det handlar om en ordnad kvartersstruktur i en central del av Halmstad. Nackdelarna som ett

centralt boende ger i form av bullerstörningar måste vägas mot de fördelar ett centralt läge innebär i form av tillgänglighet till bland annat service och kollektivtrafik. Aktuellt planförslag tar hänsyn till bullerfrågan genom att utformningen av bebyggelsen styrs på ett sådant sätt att en god ljudmiljö uppnås på innergårdarna. Planförslaget säkerställer genom bestämmelser att byggnaderna närmast järnvägen utförs sammanbyggda. Bebyggelsen mot Bryngelshusgatan är något lägre, dels av gestaltningsskäl och dels av bullerskäl, då de lägre husen innebär mindre reflektioner av buller mot innergården. Genomförd bullerutredning bedöms utgöra tillräckligt underlag för att visa att detaljplanens angivna bebyggelsestruktur uppfyller kravet på tyst/ljuddämpad sida, samt att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 65 dB(A).

Boverkets principer för intresseavvägning

60-65 dB(A)

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Planförslaget anger att: *Gällande riktvärden för trafikbuller (vägtrafik och spårtrafik) för bostäder skall följas. För bostäder som inte följer huvudregeln för trafikbuller skall gällande avstegsregler tillämpas. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall placeras så att gällande riktvärden följs.*

Riktvärden för trafikbuller kan komma att förändras under detaljplanens långa livstid. Därför anges inte exakta bullervärden i planbestämmelsen.

När det gäller skolor och förskolor finns inga riktvärden likt dem för bostäder. Trafikverket har riktlinjer med titeln *Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse* (2012), där riktlinjen direkt kopplar infrastrukturpropositionen från 1996 för bostäder till även förskolor, skolor, vård mm. Där anges att skolor bör behandlas på samma sätt som bostäder. I SS25267, som Boverkets Byggregler hänvisar till, anges olika ljudklasser, men de anger endast inomhusvärden. Tidigare version, SS25268, hade riktvärden för fasadnivåer men de togs bort i senaste versionen. I *Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder* (Boverket, 2004) finns skrivet att: *I ett mål om störande vägtrafikbuller vid en skola gör Miljööverdomstolen bedömningen att det är skäligt att en skolgård ska bedömas på samma sätt som en uteplats.* Och även: *Riktvärdena för buller utomhus bör också gälla för del av skolgård.* Boverket genomför för närvarande en utredning om förskolors utemiljö vilken ska vara klar våren 2015. Vad som krävs avseende buller och förskolor kommer då ytterligare att vara klargjort.

Planerad förskola i nordöstra delen av planområdet bedöms kunna möta rekommendationer angående buller inom lektya och inomhus med omfattande skyddsåtgärder.

Eftersom det inte finns några antagna eller mer tydligt behandlade riktvärden om buller vid skolor anger detaljplanen inte någon planbestämmelse angående buller vid skola och skolgård. Det som detaljplanen förhåller sig till i nuläget är dock att samma riktvärden som gäller för uteplats för bostäder även ska gälla för skolgård, samt att inomhusvärdena enligt SS25267 och BBR ska hållas. I nuläget innebär detta högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid skolgård. Genomförd bullerutredning visar att dessa nivåer går att lösa på flera olika sätt för hela den tänkta förskolans skolgård. Vid fasad mot järnväg uppgår ekvivalentnivån till 57 dB(A) och mot skolgård till 50 dB(A). Bullerutredningen föreslår, förutom bullerskyddet längs järnvägen, ett bullerskydd vid Wrangelsgatan längs den befintliga skolan. Bullerskyddet är tänkt att skydda den nya förskolans skolgård, men det sänker även bullernivåerna på den befintliga skolgården mot Wrangelsgatan. Det krävs därutöver även att förskolans skolgård till viss del skärmas av med bullerskydd. Detta bullerskyddet kan dock minskas genom att bullerskydd anläggs längs med hela Wrangelsgatan, med en liten öppning för gång- och cykelvägen. Det finns med andra ord flera olika lösningar att uppnå godtagbara ljudnivåer på hela förskolans skolgård.

Även om detaljplanen inte innehåller någon bestämmelse om bullerskydd eller ljudnivå för förskola och skola sker en prövning i bygglovsskedet, där även Miljö- och hälsoskyddskontoret ingår som remissinstans och bevakar att godtagbara bullernivåer uppnås. Planförslaget anger inte exakt placering av förskolan. Detta för att inte förhindra olika möjliga lösningar med tanke på byggnadens utformning. Utredningen visar på en av flera möjliga utformningar. Detaljplanen med tillhörande bullerutredning bedöms utgöra tillräckligt underlag för att visa att platsen genom åtgärder kan göras lämplig för skolverksamhet.

Vibrationer

Riktvärden för vibrationer finns i Naturvårdsverkets och Banverkets riktlinjer för nybyggnad av järnvägsinfrastruktur (2006). Enligt dessa ska man klara 0,4 mm/s vägd RMS i utrymmen där människor stadigvarande vistas, främst utrymmen för sömn och vila.

För att säkerställa att riktvärdet ska följas anger detaljplanen att vibrationsnivån i sovrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Vibrationsutredningar med vibrationsmätningar och beräkningar har genomförts i flera omgångar, se förteckning av utredningar i inledningen. Den senast upprättade utredningen visar att 0,4 mm/s kan klaras.

Strålning

Planförslaget bedöms inte innebära några betydande risker med avseende på strålning.

Övrig risk

Planförslaget bedöms inte innebära några betydande risker med avseende på översvämningar eller skred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att ansluta till gas. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Ett område avsett för nästation har lagts ut som kvartersmark för Tekniska anläggningar (E).

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvattenutredning har genomförts för aktuellt planförslag (WSP, 2014-03-05). Dagvattenhanteringen föreslogs i samrådsförslaget ske på kvartersmark i kommunal regi genom servitut. Därefter har en kompletterande dagvattenutredning genomförts med inriktningen att dagvattenhanteringen istället ska ske på allmän plats i underjordiska magasin (WSP, 2014-11-12). Den kompletterande utredningen föreslår att underjordiska magasin ska placeras under infartsgatorna till kvarteret Kemisten samt ett magasin under allmän plats - skydd vid Wrangelsgatan.

Förslag på höjdsättning av området i syfte att klara 100-årsregn har upprättats i den ursprungliga dagvattenutredningen (WSP, 2014-03-05). Med föreslagen höjdsättning ska ytvatten rinna av mot någon av de sekundära vattenvägar som finns/föreslås. Mesta delen av dagvattnet är tänkt att föras norrut via Bryngelshusgatan eller avvattningsstråk intill järnvägen. Det kommer sedan att rinna av mot Wrangelsgatan där det samlas i lågpunkten under järnvägsbron. Från södra delen av området kommer en del dagvatten att ta sig mot Linnégatan och eventuellt belasta den planskilda korsning som kan komma att anläggas i framtiden.

Bestämmelser för dagvattenhantering

Kommunen ska i planhandlingarna klargöra förutsättningar att hantera dagvattnet. Möjligheten att reglera dagvattenflödet och garantera att en viss dagvattenlösning kommer till stånd är begränsad inom ramen för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen ger möjlighet att reglera utformningen av mark och vegetation, när det gäller exempelvis höjdsättning. I huvudsak regleras frågor om dagvatten i miljöbalken och lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Detaljplanen har genom upprättad dagvattenutredning klargjort förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet, samt föreslagit en möjlig lösning. Detaljplanen skapar förutsättningar för att nödvändiga anläggningar för fördröjning av dagvatten kan anordnas. Dagvattenhanteringen ska i aktuell detaljplan säkerställas genom att kommunen är ansvarig för uppförande och underhåll av erforderliga dagvattenanläggningar på allmän plats.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Möjlighet finns för sopbilar att köra in och runt bostadsområdet utan behov av vändning.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Ekohandlingsprogrammet är kommunens miljöprogram. Det är ett handlingsprogram som anger inriktningen för Halmstads kommuns arbete för miljömässigt hållbar utveckling fram till 2018. Ekohandlingsprogrammet redovisar kortfattat miljömässiga utmaningar som kommunen står för och anger viktiga inriktningar för miljöarbetet som ska bidra till att de nationella miljö kvalitetsmålen uppfylls. De indikatorer som redovisas i programmet ger en bild av nuläget.

1. Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget kan på sikt leda till minskade utsläpp av växthusgaser då områdets centrala lokalisering innebär ett lägre bilbehov. Förutsättningarna för att lösa vardagslivet i närheten av bostaden, utan behov av bil, är mycket goda. Närheten till resecentrum kan bidra till en ökad andel kollektivtrafikresenärer.

2. Sunda boendemiljöer

Luftkvalitet och buller. Frisk luft.

Planförslaget innebär ett avstegsfall från riktlinjerna för trafikbuller. Genom att tyst/ljuddämpad sida säkerställs ska dock ändå en god ljudmiljö uppnås. En förtätning leder även på lång sikt till minskad trafik, jämfört med alternativet att bygga i perifera lägen. Detta leder även totalt sett till minskade utsläpp så att miljö kvalitetsmålen på lång sikt kan nås.

Markföroreningar ska saneras vilket minskar hotet mot människans hälsa och miljön.

3. Friska vatten

Våtmarker och dagvattenanläggningar

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom fördröjning. Befintligt system med kombinerade ledningar för avlopp och dagvatten ersätts.

4. God hushållning med mark

Ett rikt odlingslandskap

Genom förtätning i befintlig stadsstruktur undviks ianspråktagande av värdefull jordbruksmark.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Aktuell detaljplan har god tillgänglighet till grön- och rekreationsområden av hög kvalitet. Invid planområdet finns Linnéparken. Nissan med tillhörande promenadstråk finns inom kort gångavstånd. För de boende finns även förutsättningar för attraktiva innergårdar.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I programmet anges att Lundgrens gjuteri ska planläggas för 200 bostäder. Aktuellt planförslag styr inte exakt antalet bostäder. Med föreslagen gestaltning och begränsning av byggrätter kan området tänkas innehålla minst 280 bostäder.

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
Maj-juni 2014	Samråd	
December-Januari 2014	Granskning	
April 2015	Antagande KF	
Maj 2015	Laga kraft	
		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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
Allmän plats	Teknik- och fritidsförvaltningen
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Tele	TeliaSonera
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll för allmän plats inom planområdet.

Allmän plats

Planområdet omfattar ca 3800 m² allmän plats - skydd, 1300 m² allmän plats - park och 7800 m² allmän plats - lokalgata. Tunnelreservatet, planlagt som allmän plats - huvudgata, omfattar ca 1900 m².

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för bostäder samt förskola/skola. Exploatören ansvarar åtgärderna på kvartersmark. Fastigheterna Halmstad 6:21-6:27 kan bebyggas med radhus/kedjehus, kommunen är markägare.

På fastigheten Krönikan 2 finns en befintlig skola. Inom området Halmstad 6:1 och Kemisten 2 som planläggs för skola avses byggas en ny förskola med 4-6 avdelningar. Halmstad Kommun, Fastighetskontoret är ansvariga för utbyggnaden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av fastigheterna Kemisten 2, Krönikan 2, Halmstad 6:21-6:27 och Halmstad 6:1. Kemisten 2 är i privat ägo, övriga fastigheter ägs av kommunen. Planen innebär att ett antal fastighetsbildningsåtgärder behöver genomföras.

Fastighetsbildning

Planerad utbyggnad av bostäder ligger till största delen på fastigheten Kemisten 2. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer. Beroende på upplåtelseformer kan fastigheten komma att delas in i flera registerfastigheter.

För fastigheterna Halmstad 6:21-6:27 föreslås radhus, dessa kan därmed komma att behöva delas in i flera registerfastigheter.

För översikt av fastighetsregleringar inom området se karta med beskrivning på nästa sida.

Fastighetsbildningar som avses genomföras inom kvartersmark på Kemisten 2 initieras och bekostas av exploatören. Övriga fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet, såsom reglering av allmän platsmark och reglering av mark till förskoletomten ska kommunen ansöka om. Kostnaderna för fastighetsbildning samt ersättningar för överförd mark regleras i avtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga ledningar över kvartersmark markeras i planen med ”u”. Dessa bör också säkerställas med ledningsrätt. Respektive ledningshavare ansvarar för ansökan.

Inom fastigheten Kemisten 2 finns en befintlig ledningsrätt för en högspänningskabel som måste flyttas i samband med exploateringen. Kostnader för detta ska belasta exploatören och regleras i avtal.

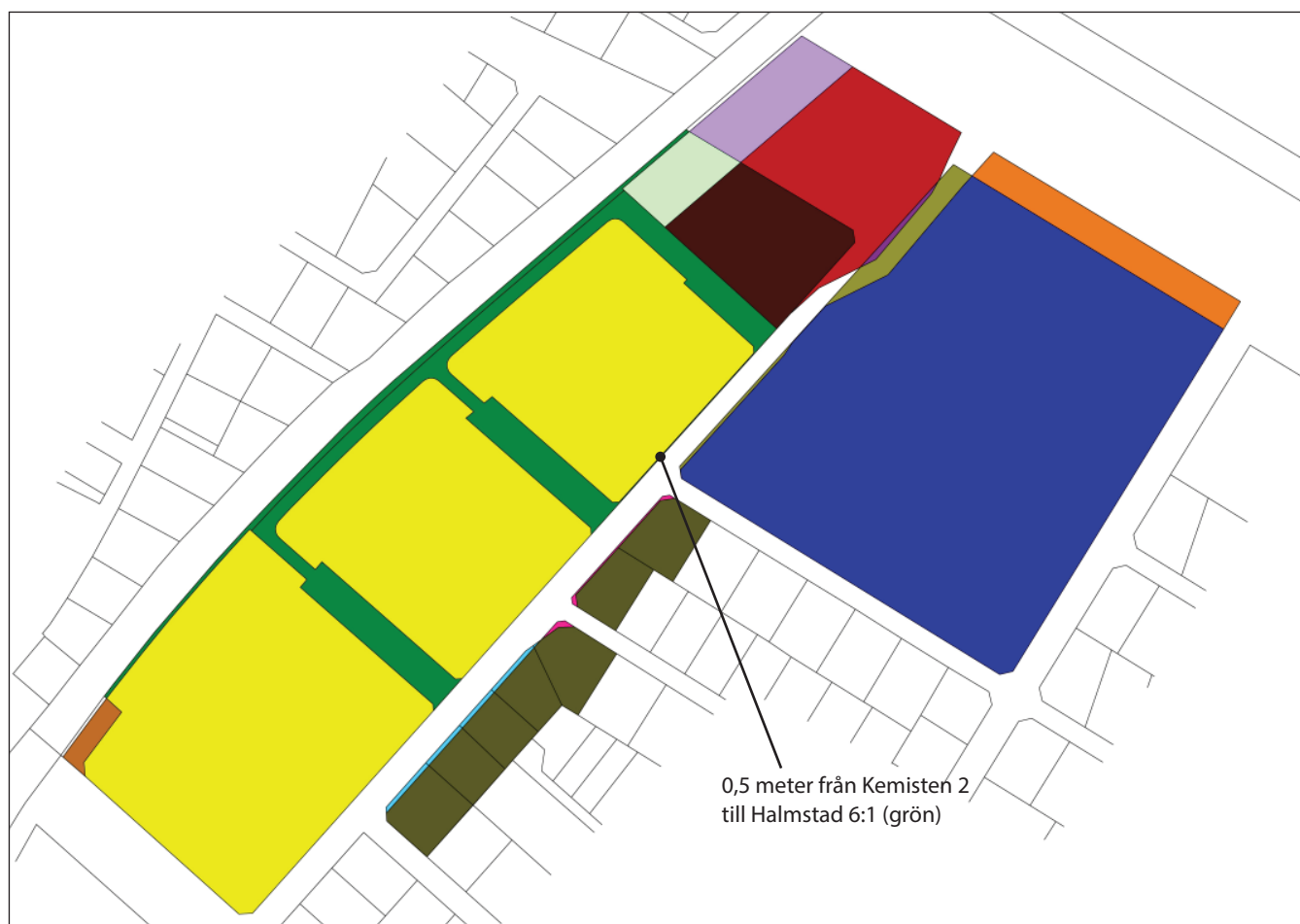
I det fall övriga allmänna ledningar behöver förläggas i kvartersmark ska dessa säkerställas med servitut eller ledningsrätter.

Område markerat med E i detaljplanen föreslås upplåtas med servitut eller ledningsrätt för elnät/transformatorstation. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt och/eller annan nyttjanderätt för anläggning ansvarar respektive ledningshavare för om inte annat har avtalats.

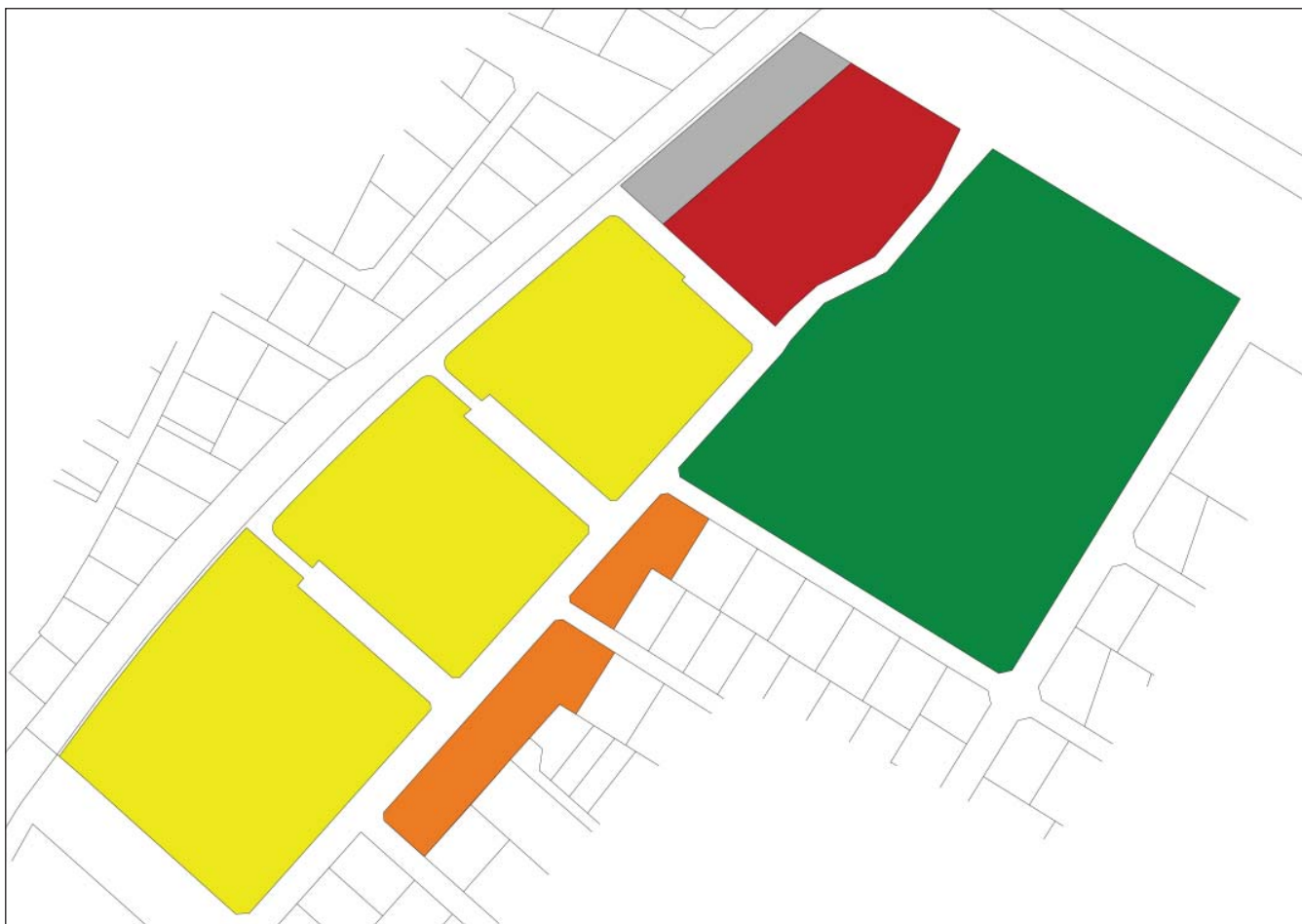
Gemensamhetsanläggning

Beroende av upplåtelseformer inom fastigheten Kemisten 2, kan det finnas behov av gemensamhetsanläggningar för olika ändamål såsom parkering, garage och gemensamma uteplatser. Planen möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggningar. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Fastighetsägaren ansvarar för bildande av gemensamhetsanläggningar.



Förändringar av fastigheter som detaljplanen innebär.

- Kemisten 2 (Kan delas upp i flera mindre fastigheter)
- Kemisten 2 till Halmstad 6:1 (inklusive en smal remsa längs järnvägen, där bullerskydd uppförs)
- Kemisten 2 till ny fastighet för kvartersmark P (Parkering)
- Kemisten 2 till ny förskolefastighet (alternativt att nya förskolan ska ingå i Krönikan 2)
- Halmstad 6:1 till Kemisten 2
- Halmstad 6:1 till Krönikan 2
- Halmstad 6:1 till ny förskolefastighet (alternativt till Krönikan 2)
- Halmstad 6:1 till ny fastighet för kvartersmark P (Parkering)
- Halmstad 6:1 till fastighet(er) som bildas av Halmstad 6:21-6:27
- Krönikan 2 till Halmstad 6:1
- Krönikan 2 till ny förskolefastighet (alternativt till Krönikan 2)
- Halmstad 6:21-6:25 till Halmstad 6:1
- Halmstad 6:21-6:27 (Kan delas upp i flera mindre fastigheter eller slås samman)



Planerade fastigheter.

- Kemisten 2 (Kan delas upp i flera mindre fastigheter)
- Krönikan 2
- Halmstad 6:21-6:27 (Kan delas upp i flera mindre fastigheter eller slås samman)
- Förskola (Kan även ingå i Krönikan 2)
- Parkeringsfastighet

För området som planläggs för parkering intill förskolan finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Kommunen ansöker i sådana fall om bildande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Kostnader för förändringar på och nytillkommen allmän plats som föranleds av planen ska regleras i exploateringsavtal. Inom området kommer det att behövas särskilda bullerskydd för att klara gällande riktvärden. Ansvar och kostnader för bullerdämpande åtgärder och skyddszon ska regleras i avtal mellan kommunen och exploitören.

Kostnader för utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

En dagvattenutredning har gjorts. Dagvattenhanteringen ska lösas på allmänplatsmark. Kostnader för utbyggnad ska regleras i avtal med exploatören.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning, markmiljöundersökningar osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare. Särskilda åtgärder för att klara gällande riktvärden vad gäller vibrationer kommer att behövas. Vidare utredningar och åtgärder som kommer att krävas ansvarar exploatören för.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Det finns ett ramavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Kemisten 2 som reglerar kostnaderna för detaljplanen och utredningar som hör till den. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan parterna innan detaljplanen antas.

För radhusen/kedjehusen inom Halmstad 6:21-6:27 ska kommunen upprätta ett markanvisningsavtal.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnaderna för anläggande och förändringar på allmän plats ska beräknas av Teknik- och fritidsförvaltningen i granskningsskedet.

Ersättningsskyldighet

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

Två stycken byggnader har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud och en mur har på vissa sträckor belagts med skyddsbestämmelser. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 7§. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

ÖVRIGA FRÅGOR

För Krönikan 2 finns en gammal tomtindelning 1380K-T681 fastställd 1965-12-15 som i och med den nya detaljplanen upphör att gälla.

Medverkande tjänstemän

- Frida Guntell, Samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Charlotte Örnbring, Samhällsbyggnadskontoret
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Gata)
- Anneli Johansson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Trafik)
- Stina Alexandersson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Trafik)
- Anna Melin, Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)

- Michael Mortensen, Teknik- och fritidsförvaltningen (VA)
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret (Bygglov)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

Kemisten 2 m.fl.

Bryngelshusgatan, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
plan 2012/0541

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-03-12

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet är att i detaljplan pröva i huvudsak bostads- och skoländamål för Kemisten 2 med flera fastigheter.

Planprogrammet skall i huvudsak lyfta fram vilka förutsättningar och möjligheter som finns inom programområdet för bostads- och skoländamål. Strukturer och alternativ redogörs för, planprogrammet skall skapa en grund för vidare planarbete.

Huvuddragen i planen handlar om att skapa möjligheter inom området för bostäder, skola och förskola. Planprogrammet redogör för möjligheterna att utveckla detta i området samtidigt som förutsättningar och risker utreds. De förutsättningar och risker som finns i programområdets närhet handlar främst om närhet till järnvägen, Wrangelsgatans trafikbuller, den fd verksamheten samt korsningen Linnégatan - järnvägen.

Programområdet omfattar ca 8,5 ha.

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.

Skäl till bedömningen är att påverkan inte bedöms vara så stor att en samlad bedömning behöver göras. Eventuella bullerstörningar, påverkan på trafiken, påverkan av framtida plan-skild korsning samt påverkan av förorenad mark kommer att behandlas fortlöpande under hela planeringsprocessen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Kemisten 2 samt fastigheterna Halmstad 6:21 - 6:27 omfattas av detaljplan antagen år 1946. Fastigheten Kremlan 2 omfattas av detaljplan antagen 1963. För den västra delen av programområdet (Kemisten 2) medges industriverksamhet, i denna del har Lundgrens gjuteri varit verksamma fram till år 2009. I nordost medges allmänt ändamål (Kremlan 2), nuvarande användning är Furulundsskolan. Fastigheterna inom Kv. Kremlan och Kantarellen medges park och planteringar (Halmstad 6:21- 6:27), idag är det främst beväxta tomter men tre av fastigheterna är bebyggda med friliggande villor.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintligt verksamhetsområde. Planen är inte förenlig med intentionerna i ÖP 2000 men arbetet med att aktualitetsförklara översiktsplanen för Halmstads kommun pågår. I denna nya översiktsplan för Halmstad kommun pekas förtätnings- och utvecklingsmöjligheter längs järnvägen ut, planområdet är ett av de utpekade områdena. Planen är med andra ord förenligt med intentionerna i kommande översiktsplan.

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).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet.
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 i Halmstads stadsmiljö. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära liten eller ingen påverkan på västkustbanan, vilken är riksintresse för järnväg. Riskerna med farligt gods transporter på järnvägen kan dock behöva klargöras i detaljplanarbetet.
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.
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet berör inte några skyddsområden
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen. En arkeologisk utredning föreslås ej. Några delar av planområdet har tidigare utgjorts av industrimark. 2007 ägde en brand rum inom fastigheten Kemisten 2 där fd epoximalning och doppmålning ägt rum, denna del är delvis sanerad.

4. BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLAN FÖR KEMISTEN 2 M.FL.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x		x			Det finns två byggnader som är utpekade av Kulturmiljö Halland som kulturhistoriskt värdefulla inom planområdet. Det är dels föredetta Lundgrens gjuteri (Kemisten 2) samt en friliggande villa (Halmstad 6:22). Fd. Lundgrens gjuteriverksamhet avvecklades år 2009, byggnadens användning är inte längre aktuell. Planförslaget innebär att bland annat Lundgrens gjuteribyggnad rivs. Bedömningen som gjorts är att anläggningen är svåransvänd för annan verksamhet samt att området är beläget i Halmstad centrum som prioriteras för förtätning. Påverkan på den kulturhistoriska miljön är dock påtaglig.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x				Det finns inte några utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x		x		Planområdet gränsar till järnvägen i väst där transporter med farligt gods sker. Lämpliga avstånd och åtgärder för föreslagen markanvändning krävs. Enligt rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen 2011:19, anges avstånd om 30 m till bostadsändamål gentemot järnvägen (reducerat avstånd). Dessa avstånd kommer att efterföljas. Ingen risk för strålning finns från västlustbanans ledningar.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.
		x		x		<u>Trafik</u> Ett genomförande medför en ökning av trafiken jämfört med i dagsläget.
	x			x		<u>Buller</u> En ökad trafikmängd kan medföra viss ökning av trafikbuller. Omgivande bebyggelse bedöms dock inte påverkas negativt av planprogrammets förslag. Bostadsbebyggelsen skulle dock kunna minska bullerpåverkan från järnvägen för villaområdet i öst. I kommande detaljplanearbetet bör dock påverkan på bebyggelse väster om järnvägen gällande buller utredas.
		x		x		<u>Vibrationer</u> Området påverkas av vibrationer från järnvägen. Kommande bebyggelse skall konstruktionsmässigt anpassas till situationen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Radon Programområdet är normalriskområde för markradon.
Risk för olyckor	x			x		Med riskavstånd till järnvägen bedöms risken för olyckor och dess konsekvenser begränsas.
Skred, ras, översvämning		x			x	Planområdet påverkas inte av risker knutna till skred/ras eller översvämning
Förorenad mark	x			x		Viss del av programområdet (fastigheten Kemisten 2) har sedan tidigt 1900-tal utgjort industrimark. Lundgrens gjuteriverksamhet har varit verksamma fram till år 2009 då verksamheten avvecklades. Vid byggnation av bostäder krävs viss sanering av området. Detta kan leda till att risker för människors hälsa minimeras.
Stadsbild		x		x		Gjuteriverksamheten har pågått på platsen sedan år 1917 och i och med planförslaget förändras användningen på platsen till bostäder. Stadsbilden påverkas av förslaget.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms <u>inte</u> finnas någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för luft eller vatten i och med planens antagande.
Nationella miljö mål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: <u>Begränsad Klimatpåverkan</u> 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. Gällande uppvärmning föreslås intilliggande fjärrvärme utnyttjas. <u>Strålsäker miljö</u> Riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls i fastighetsgräns till ledningar tillhörande järnvägen. <u>God bebyggd miljö</u> Planområdets centrala lokalisering innebär att ett ianspråktagande och en högre exploatering av området bidrar till en god hushållning av mark och vatten. Dock rivs en kulturhistoriskt värdefull byggnad. <u>Giftfri miljö</u> Programområdet kommer att behöva saneras vilket innebär att miljö målet kan uppfyllas.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Vid ett genomförande av detaljplanen förädlas cirka 8 hektar redan ianspråktagen mark. En utveckling av bostäder inom området är en del i utvecklingen av bostäder inom de centrala delarna av Halmstad. Det finns ett behov av fler förskolor i området vilket planen omfattar. Planen innebär att lundgrens gjuteribyggnaden rivs, den är enligt kulturmiljö Halland bevaransvärd. 2. Ett ianspråktagande av marken förutsätter viss marksanering. 3. Ett genomförande av förslaget kan öka riskbilden med hänsyn till västkustbanan och farligt godstransporter. Skulle en sådan olycka ske och området/bebyggelsen inte är anpassad i tillräcklig omfattning kan effekterna bli omfattande i ett värsta tänkbara scenario. Olyckor med urspårning kan även ske. 4. En ökad belastning på trafiksystemet kommer att ske inom programområdet. Utsattheten gällande buller kan påverka omkringliggande bostadsområden samt hur ex. framtida bebyggelse inom programområdet placeras och utformas.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas sannolikhet	1. Stor sannolikhet att detaljplanen förverkligas. Sannolikheten är också stor att detaljplanens förverkligande till viss del förändrar stadsbilden i området. Sannoliken att byggnaden rivs i och med planförslaget är stor. 2. Sannolikheten för markföroreningar är stor och marksanering kommer att krävas för att uppfylla kraven för mindre känslig markanvändning. 3. Den beräknade individrisken för Västkustbanan har ungefär samma sannolikhet som att träffas av blixten, dvs. mycket låg. (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen Halland 2011:19) Sannolikheten för en olycka med urspärning/kollision där; - tåget stannar 0-1 m från spårmitten är 70%. - tåget stannar 1-5 m från spårmitten är 20% - tåget stannar 5-15 m från spårmitten är 5% (Riskinventering Farligt gods på järnväg, 2011-10-03, Tyréns 230313) 4. En ökad belastning på trafiksystemet kommer att ske inom programområdet. Dock bedöms ej bullerpåverkan från Linnégatan och Wrangelsgatan att påverkas påtagligt. Buller från järnvägen bedöms minska för bostadsområdet öster om programområdet. I kommande detaljplanearbete bör dock bullerpåverkan för bostadsområdet väster om järnvägen utredas. Det föreslagna bostadsområdet kommer sannolikt att påverkas av buller främst från järnvägen.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Effekterna har betydelse för Halmstads utveckling av tätorten samt målen om att förtäta staden och skapa mer bostäder i centrum. Gällande förskolan så har även den betydelse för utvecklingen av förskolor i centrumnära läge. Effekterna har betydelse för kringboendes hälsa och säkerhet. Stadsbilden förändras om Lundgrens gjuteribyggnad rivs samt att en byggnad av kulturminne försvinner. 2. En sanering av marken förbättrar situationen och minskar mängden tungmetaller i området och bidrar därmed till att miljömålet "giftfri miljö" bättre uppfylls. 3. Effektens betydelse och de risker som finns gällande bostadsbebyggelse i närhet till en led med farliga godstransporter avtar kraftigt med avstånd och skyddsåtgärder. 4. Effekterna har betydelse för bostadsområdet öster om programområdet då utsattheten för buller från järnvägen sannolikt kommer att minska. Påverkan på bostadsområdet väster om järnvägens påverkan av tillkommande bebyggelse skall utredas i kommande detaljplanearbete. Effekterna av bullerpåverkan främst från järnvägen har betydelse för hur bostadsområdets bebyggelse föreslås placeras. Programförslaget föreslår kvartersstruktur med tyst sida (under 45 dBA)
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Rivs Lundgrensgjuteribyggnad så är effekternas varaktighet bestående. 2. Effektens varaktighet är bestående. 3. Effektens varaktighet blir i värsta fall bestående för enskilda individer och/eller anhöriga i de fall en olycka leder till att någon omkommer. Sannolikheten är mycket låg. Skyddsåtgärder för att förhindra effekten kan utföras. 4. Effekterna för bostadsområdena kring området samt för de planerade bostäderna samt förskolan är varaktiga.

Medverkande tjänstemän:

Ann-Charlotte Abrahamsson,
Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

KEMISTEN 2 m.fl.

Lundgrens gjuteri, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1071 K

Normalt förfarande, KS 2012/0541
Kommunfullmäktige 2015-06-16

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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§.

PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2013-03-12 § 64 genomförts under tiden 22 mars - 3 maj 2013. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 16 april 2013 i Halmstads rådhus, foajén. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i programsamrådsredogörelsen.

Kommunstyrelsen har 2013-09-03 § 226 godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-05-13 § 114 genomförts under tiden 19 maj - 16 juni 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inkomna synpunkter med kommentarer finns tillgängliga i samrådsredogörelsen, som godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-11-24 § 266.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-11-24 § 266 genomförts under tiden 2 december 2014 - 16 januari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 10 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- LBVA
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- E.ON Gas Sverige AB

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller
- Vibrationer
- Trafik
- Parkering
- Kulturmiljö
- Storlek på Furulundsskolans friyta

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Trafikverket och Länsstyrelsen framhäver buller och vibrationer som risk för skada på människors hälsa och på riksintresset för järnväg. En mer detaljerad vibrationsutredning har därefter genomförts som visar att riktvärdena för vibrationer klaras. Bullerriktvärden för bostäder klaras och är säkerställda genom planbestämmelser om byggnadernas och bullerskyddets placering och utformning. När det gäller förskolan finns det flera anledningar till varför planbestämmelser angående bullerskydd inte har införts. Det finns flera olika möjliga lösningar för att klara bullret på förskoletomten och det finns lösningar som innebär att bullerplank kring friytan inte är nödvändiga. Det bedöms därför inte lämpligt att i detalj styra utformning och placering av bullerskydd till förskolan. Bullerutredningen och illustrationskartan visar en av flera möjliga lösningar.

Flera synpunkter har inkommit på den framtida trafiken i området, samt att föreslaget antal parkeringsplatser är för lågt tilltaget. Konsekvenserna för trafiken i området är utredda i en omfattande trafikutredning. Trafiken ökar främst på Bryngelshusgatan, vilken görs trafiksäker genom att gatan byggs om för att hantera de ökade trafikmängderna, med trottoar och gång- och cykelväg. Föreslaget antal parkeringsplatser bedöms som tillräckligt.

Yttranden har inkommit angående den kulturhistoriskt C-klassade villan på Bryngelshusgatan 30, där det framhålls att byggnaden bör bevaras. Kommunen bedömer att de kulturhistoriska värdena inte är av sådant betydande allmänt intresse som motiverar ett rivningsförbud.

Furulundsskolans föräldraförening har bland annat påpekat bristen på friytor för elever på Furulundsskolan. Detaljplanen minskar inte friytorna på skolan, däremot blir skolans fastighet något större, samtidigt som befintlig parkering flyttas till området närmast järnvägen. Några ytterligare ytor inom det område för skolverksamhet som fastställdes av Kommunstyrelsen i planprogrammet är inte möjliga att skapa.

Barn- och ungdomsnämnden har framhållit att skolans kapacitet inte räcker till för det elevantal som kommer att finnas i området. Den här frågan är inte möjlig att lösa i aktuell detaljplan, utefter de ramar som fastställdes i planprogrammet. Detaljplanen anger dock inte att området som pekats ut för en förskola måste användas endast till förskoleverksamhet. Området är planlagt för skola vilket även innefattar verksamheter som kan tillhöra Furulundsskolan. Planbeskrivningen kompletteras med information om bristen på skolkapacitet.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på människors hälsa utifrån vibrationer och buller som bostäderna kan komma att utsättas för. Detta kan i sin tur även leda till att riksintresset Väst kustbanan påtagligt kan komma att skadas.

Vibrationer

Riktvärden för vibrationer finns i Naturvårdsverkets och Banverkets riktlinjer för nybyggnad av järnvägsinfrastruktur. Enligt dessa ska man klara 0,4 mm/s vägd RMS i utrymmen där människor stadigvarande vistas, främst utrymmen för sömn och vila (Banverket och Naturvårdsverket, 2006). Länsstyrelsen anser att samma riktvärde ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. ÅF's utredning är inte tydlig med att det är 0,4 mm/s vägd RMS som gäller vid uppförande av nya bostäder. 0,7 mm/s vägd RMS gäller endast för tvingande åtgärder när Trafikverket bygger en ny järnväg. I detta fall, då Väst kustbanan redan finns gäller alltså 0,4 mm/s vägd RMS.

Länsstyrelsen anser att de boende i de planerade bostäderna inte bör utsättas för vibrationer över 0,4 mm/s, men det finns en risk för att vibrationerna blir högre än så. Enligt ÅF-Infrastruktur finns bedömda åtgärder som kan hantera vibrationerna från järnvägstrafiken. Vibrationerna från tåg i tänkt byggnation inom Kemisten 2, riskerar inte att överstiga 0,7 mm/s (RMS Is) i bjälklag, enligt beräkningar med beskrivna förutsättningar. ÅF anser att frågan bör detalj studeras närmare vid byggprojekteringen.

Planbestämmelsen om att "vibrationsnivån i sovrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS" är en bra ansats till att styra nivåerna. Det går dock inte att utifrån rättspraxis se att man faktiskt klarar denna nivå (0,4 mm/s). Endast 0,7 mm/s garanteras och kommunen behöver därför visa att den lägre nivån klaras och sedan säkerställa detta i planbestämmelserna.

Buller

Länsstyrelsen anser att kraven på bullerskydd och bullernivåer inte har reglerats tillräckligt tydligt i planbestämmelserna. Det finns inga bullernivåer angivna och inga höjder på bullerskyddet. Länsstyrelsen vill se en tydligare koppling mellan de förutsättningar som ingår i ÅF:s bullerberäkningar och de skyddsåtgärder som regleras i planbestämmelserna. Planen saknar en reglering av bullerskyddet kring förskolan. Detta redovisas i bullerutredningen samt framgår av illustrationen.

Riksintressen

Områden av riksintresse skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Länsstyrelsen är utifrån vibrationsnivåerna, samt bristen på reglering av buller, därför tveksam till att det finns förutsättningar att anlägga nya bostäder inom planområdet utan att riksintresset kan skadas. Planförslaget ska tydligt visa att en framtida utveckling av Väst kustbanan inte försvåras. Detta saknas idag.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen anser att undersökning av föroreningsspridning av branschtypiska föroreningar från banvallen bör utföras i området intill banvallen. I utredningar på fastigheten har det tidigare bedömts att klorerade lösningsmedel inte har använts på fastigheten (Swerea Swedcast, 2009). Länsstyrelsen kräver därför inte att dessa ämnen undersöks ytterligare inför ett antagande av detaljplanen.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen förutsätter att skydd/bullerskydd byggs i samband med bostadsbebyggelsen. Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Vibrationer

Trafikverket har sedan utredningen upprättades genomfört omfattande åtgärder för att minska vibrationerna. ÅF har därefter genomfört nya mätningar och detaljerade beräkningar med den bebyggelse som föreslås. Den nya utredningen visar att vibrationsnivån 0,4 mm/s klaras.

Buller

Bullerskyddet längs järnvägen har angiven höjd och placering i enlighet med upprättad bullerutredning och är utpekad i planbestämmelse på plankartan. Vidare har formen på bebyggelsen styrts mycket noggrant i detaljplanen, genom bestämmelser som betyder att det endast är bebyggelsen som utredningen visar som är möjlig att utföra, med stängda kvarter mot järnvägen. När det gäller förskolan finns det flera anledningar till varför planbestämmelser angående bullerskydd inte har införts. Det finns flera olika möjliga lösningar för att klara bullret på förskoletomten och det finns lösningar som innebär att bullerplank kring friytan inte är nödvändiga. Friytan kan skyddas från buller genom olika placeringar och utformningar av förskolebyggnaden, exempelvis med en u-formad byggnad som omsluter skolgården från järnvägen och Wrangelsgatan. Det skulle även kunna innebära att bullerplank inte behövs längs Wrangelsgatan. Det finns även alternativ där bullerplank uppförs utanför förskolans område på allmän plats, exempelvis på allmän plats - skydd längs Wrangelsgatan utgående från järnvägsbron. Höjden på ett eventuellt bullerplank runt förskolans friyta varierar även, i upprättad bullerutredning varierar det exempelvis mellan 2-4,5 meter beroende på var det placeras, därför är det heller inte lämpligt att i detta skede ange höjder. Detaljplanen med tillhörande utredning visar en möjlig lösning, vilket bör vara tillräckligt för att visa att det finns förutsättningar att lösa bullret. Kommunen anser att detaljplanen ska vara flexibel för att möjliggöra olika lösningar. Kommunen anser det därför inte lämpligt att i detalj reglera utformning och placering av bullerskydd när det gäller förskolan. I bygglovsskedet måste sökanden visa på en lösning som klarar bullernivåerna för förskolan. Detta sker i samarbete med Miljö- och hälsoskyddskontoret som ställer krav på att bullernivåerna ska klaras. Det finns ingen möjlighet att komma förbi denna prövning.

Detaljplanen anger inga riktvärden för bullervärden då dessa kan komma att förändras. Regeringen har för avsikt att besluta om en bullerförordning som kan komma att vara gällande då det blir aktuellt med bygglovsansökan för aktuell detaljplan. Detaljplanen anger att gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder ska klaras. Det kan inte anses vara osäkert vilka riktvärden som ska tillämpas. Fram tills bullerförordningen är beslutad gäller dagens riktvärden enligt Boverkets allmänna råd, vilka är vedertagana och välkända. När bullerförordningen är beslutad kommer istället den att gälla vid bygglovsprövning. Denna bestämmelse önskas även av Halmstads Byggnadskontor som handlägger byggloven. Samma bestämmelse fanns i samrådsförslaget för Kemisten 2, vilket inte kommenterades i Länsstyrelsens samrådsyttrande, vilket kommunen tolkade som att Länsstyrelsen inte hade några

invändningar mot bestämmelsen. Vidare har Länsstyrelsen Halland nyligen godkänt en likadan bestämmelse i en liknande antagen detaljplan (detaljplan för Brudtärnan 3, 4 och 5).

Förskolor och skolor har däremot inga antagna riktvärden eller allmänna råd för fasad och utemiljö, som det finns för bostäder. Här gäller istället rättspraxis för Miljöbalken, där det finns rättsfall som anger bullernivåer. Miljö- och hälsoskyddskontoret ger inte tillstånd till skolor och förskolor som inte följer av rättspraxis angivna värden. Eftersom det inte finns några antagna eller mer tydligt behandlade riktvärden om buller vid skolor anger detaljplanen inte någon planbestämmelse angående buller vid skola och skolgård. Bullernivåer beskrivs dock i planbeskrivningen. Det som detaljplanen förhåller sig till i nuläget är att samma riktvärden som gäller för uteplats för bostäder även ska gälla för skolgård, samt att inomhusvärdena enligt SS25267 och BBR ska hållas. I nuläget innebär detta högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid skolgård. Genomförd bullerutredning visar att dessa nivåer går att lösa på flera olika sätt för hela den tänkta förskolans skolgård.

Övrigt

Avtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen avseende uppförande av bullerskydd. Skyddet ska uppföras i samband med bostadsbebyggelsen.

Övriga synpunkter noteras.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets bedömning

Trafikverket instämmer att Kemisten 2 med sitt kollektivtrafiknära läge kan omfattas av Boverkets avsteg. Däremot klarar inte de flesta bostäderna maximal ljudnivå, 70 dB(A) som gäller även i avstegsfall. Trafikverket vill framhålla att det är av avgörande att bullerfrågorna löses på ett tillfredsställande sätt i enlighet med acceptabla avsteg utifrån Boverkets Allmänna Råd. Planens vibrationsutredning visar att nybyggnation av flerbostadshus om 5 våningar är olämpligt i dagsläget byggnation kan inte säkerställa riktvärdet. Trafikverket befarar att den planerad bebyggelse ska påtaglig skada framkomlighet längs västkustbanan – riksintresse för kommunikationer. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Beräkningarna för förskolan (Tyréns 2014-01-14) föreslår en 2,5 meter betong mur. Plankartan bör fortfarande kompletteras.

Kommentar

Vibrationer

Trafikverket har sedan utredningen upprättades genomfört omfattande åtgärder för att minska vibrationerna. ÅF har därefter genomfört nya mätningar och detaljerade beräkningar med den bebyggelse som föreslås. Den nya utredningen visar att vibrationsnivån 0,4 mm/s klaras.

Buller

Trafikverket hänvisar till Boverkets allmänna råd, och menar att maximalnivåerna 70 dB(A) gäller på alla fasader. Kommunen håller inte med om Trafikverkets tolkning av de allmänna råden. De allmänna råden anger tydligt att gränsen för maximalnivå på 70 dB(A) i avstegsfall gäller uteplats och fasad mot tyst/ljuddämpad sida, inte den bullerstörda fasaden. Den bullerstörda fasaden har endast krav på

ekvivalent ljudnivå. Upprättad bullerutredning visar att bostäderna uppfyller kraven på avsteg enligt Boverkets allmänna råd. Bullerstörda fasader har högst 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå, medan den luddämpande sidan har högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximal nivå i samtliga kvarter. Dessa riktvärden har varit utgångspunkten i planeringen av området och stor omsorg har lagts vid att säkerställa en bebyggelsestruktur som klarar riktvärdena med avsteg.

Farligt gods

Betongmur föreslås i utredningen eftersom skyddet enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska vara obrännbart. Planbestämmelse anger att skyddet mot järnvägen ska utföras i obrännbart material, vilket kan vara exempelvis en betongmur.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

Bestämmelsen på plankartan om tyst/luddämpad sida bör utformas med värden på vilka bullernivåer som ska gälla. Då ljudnivån vid den bullerexponerade fasaden är mycket hög, framförallt för de fasader som vänder mot järnvägen, bör höga krav ställas på kompensationsåtgärderna. Bestämmelsen på plankartan kan förslagsvis ges följande utformning: "För bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vidfasad överstiger 55 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller luddämpad sida där den ekvivalenta ljudnivån vidfasad uppgår till högst 50 dB(A). Minst en uteplats vänd mot tyst eller luddämpad sida ska finnas tillgänglig i anslutning till bostad. För de bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vidfasad överstiger 60 dB(A) ska en ekvivalent ljudnivå på högst 45 dB(A) eftersträvas på den luddämpade sidan. Om detta inte är möjligt ska ljudklass B enligt Svensk Standard för ljudklassning av utrymmen i byggnader- Bostäder klaras inomhus i bostäderna."

Kommentar

Detaljplanen anger inte exakta bullervärden. Förslag på ny bullerförordning finns som innehåller andra riktvärden, det är dock oklart när den börjar gälla och om värdena som anges i den kommer att kvarstå i den slutgiltiga förordningen. Detaljplanen anger därför att gällande riktvärden för buller ska följas. Byggnadskontoret, som är de som i slutändan tolkar vilka högsta bullernivåer som det ska ställas krav på, önskar denna typ av bestämmelse.

Det är osäkert om kommunen har möjlighet att ställa krav på ljudklass B, med tanke på den proposition för en enklare planprocess som antogs sommaren 2014, där det anges att kommuner inte längre kan ställa särkrav. Ljudklass B är ett särkrav utöver kraven som ställs i Boverkets Byggregler (BBR). Föreslagen bestämmelse kvarstår därför.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men har, enligt följande, erinran på några punkter:

Utformning av allmänna platser

Då texten SKYDD bullerskydd står skriven på den gula ytan vilken representerar kvartersmarken blir det något otydligt vilken yta som egentligen berörs. Om man inte finner annan lösning måste pilen som pekar på berörd allmän plats markeras kraftigare.

Placering, utformning, utförande/ varsamhet

Varsamhetskravet om fönsterindelning med spröjs bör förtydligas till ” ... uppdelade genomfasta spröjsar.”

Kommentar

Utpekade bestämmelser på plankartan, SKYDD och bullerskydd, görs mer tydliga. Varsamhetskravet förtydligas enligt synpunkt.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Gata/trafik/belysning

Gatusystemet har under planframställningen genomgått justeringar. Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker nu det framlagda förslaget till gatusystem, som till delar även kommer att ingå i och därmed även lösa dagvattenhanteringen för planområdet.

Teknik- och fritidsförvaltningen förutsätter att avtal upprättas med trafikverket avseende drift- och underhåll samt fördelning av driftkostnaderna av bullerskyddet mot järnvägen och över Wrangelsgatan.

Vidare föreslås att drift- och underhållsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna vad avser bullerskyddet där skyddet ej löper utmed lokalgatan parallellt med järnvägen.

Planekonomi

Investeringskostnaderna på allmän platsmark, gata enligt illustrationskartan uppskattas till ca 6.2 mkr. Investeringskostnaderna på allmän platsmark, park/skydd enligt illustrationskartan uppskattas till ca 1.25 mkr inkl. kostnaden för etableringsskötsel i 3 år för samtliga träd och buskar (även på gatumark). Investeringskostnaden avseende föreslaget bullerplank utmed Linnégatan, Järnvägen samt Wrangelsgatan uppskattas till ca 4.25 mkr. Investeringskostnaden för föreslaget bullerplank i anslutning till förskolan uppskattas till ca 0.7 mkr.

Tillkommande drift och underhåll på gatumarken uppskattas till ca 60.000 kronor/år.

Tillkommande drift och underhåll på park/skydd uppskattas till ca 15.000 kronor/år

Eventuella drift och underhållskostnader på bullerplanket tillkommer.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

LAHOLMSBUKTENS VA

Laholmsbuktens VA har för granskningsyttrande erhållit granskningshandling för tillhörande detaljplan för Kemisten 2 m. fl och tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Utredning och omläggning av allmänna VA-ledningar som inom detaljplaneområdet kommer i konflikt med planen ska inte belasta VA-kollektivet.

Formuleringen i granskningshandlingen ”I det fall övriga allmänna ledningar behöver förläggas i kvartersmark ska dessa säkerställas med servitut eller ledningsrätter” ska tolkas enligt följande. Laholmsbuktens VA kommer att anvisa förbindelsepunkter för respektive serviser i allmän platsmark. I de fall en fastighet endast har möjlighet att nå den allmänna VA-anläggningen via en angränsande fastighet bör ett servitutsavtal mellan berörda fastigheter upprättas. Laholmsbuktens VA kan endast medge anläggande av allmänna VA-ledningar i kvartersmark i de fall detta kan ses som ett större sammanhang.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Skolområde centrum är i stort behov av att årligen få fler förskoleplatser samt att kunna ta emot fler elever i skolan. Området där Furulundsskolan finns har de senaste åren haft ett kraftigt ökat födelsetal, vilket medför att förskoleplatserna behöver utökas i samma takt och även skolan med ett ökande elevantal. Det är också en inflyttning till området, både i äldre bebyggelse och i nyproduktion inom Gamletull med barn i både förskole- och skolåldrar.

Furulundsskolan har redan nu det elevantal som skolan kan klara av. Senast från läsåret 2016/17 behövs ett lokaltillskott inom Furulundsområdet för att klara av att ta emot alla elever. Barn- och ungdomsnämnden har i samtliga yttranden som lämnats för detaljplanen särskilt påpekat att skolans kapacitet inte räcker till för det elevantal som kommer att finnas i området. Redan med de barn som idag bor inom området blir det brist på skollokaler inom ett läsår. Behovet av utökning av skollokaler framgår inte i granskningshandlingen för detaljplanen.

Det pågår just nu en utredning inom barn- och ungdomsförvaltningen för den framtida organisationen av grundskolan. Utredningen presenteras för barn- och ungdomsnämnden i mars 2015 och kommer att föreslå alternativa förslag på organisation för framtiden. Helt klart är att det kommer att behövas nya skollokaler på flera platser inom centrum.

I avvaktan på en långsiktig lösning kommer det på kort sikt att behövas paviljonger vid Furulundsskolan för att klara elevantalet inom området. Placering av paviljonger med en samtidig nybyggnad av förskola innebär sannolikt en mindre utemiljö under en period. Alternativt kan en permanent lösning genom tillbyggnad av skolan ske. Ett snart ställningstagande utifrån förslag i organisationsutredningen är därför nödvändig.

Barn- och ungdomsnämnden kommenterar inte lämpligheteten (närhet till järnväg, väg, buller, luft) att placera lokaler för barn/elever på föreslagen plats utan överlåter åt berörda myndigheter att bedöma detta.

Barn- och ungdomsnämnden lämnar följande synpunkter:

Positiva delar

- Detaljplanen möjliggör uppförande av skola/förskola i planområdets norra del. Enligt planen föreslås en förskoletomt för 4-6 avdelningar. Utemiljöns yta är tillräcklig.

- Utökad yta för utemiljö för skolan. Möjlighet att förbättra utemiljön på nya ytor, parkering och längs Wrangelsgatan.
- En parkering vid järnvägen som nu är utökad och bättre anpassad efter kommande behov.
- Ett sammanhängande skolområde avskilt från biltrafik. Avskild gång- och cykelbana.
- Hastighetsbegränsning till 30 km/h på alla gator vid förskola och skola.

Förbättringsmöjligheter/brister

- Konsekvenserna av ett ökat antal barn/elever i området är ett stort behov av fler förskolor och skollokaler. Bristen på skolkapacitet finns inte med i planen trots tidigare yttranden.
- Ny väg längs järnvägen bör ansluta till Linnégatan för att avlasta övriga vägar och bör ge säkrare trafikmiljö.
- Andra möjligheter till korttidsparkering för hämta/lämna måste utredas. Många föräldrar lämnar/hämtar i skola/fritidshem och parkerar bilen en kort stund. De flesta kommer idag in på Karl Ifvarssons gata. Fritidshemmen finns närmast Karl Ifvarssons gata och föräldrar vill parkera så nära som möjligt. Det är en fördel om så få som möjligt kör igenom bostadsområdet och längs hela skolans område bort till den nya parkeringen som föreslås vid järnvägen. Kompletterande lösning föreslås enligt bild.

Ytterligare ett alternativ till extra korttidsparkering är på skoltomten direkt efter infarten på Karl Ifvarssons gata. De övriga alternativen är att föredra för att inte minska på lekytan

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om bristen på skolkapacitet.

Planförslaget har skapat de ytor som är möjliga utefter förutsättningarna. Några ytterligare ytor inom de områden för skolverksamhet och bostäder som fastställdes av Kommunstyrelsen i planprogrammet är inte möjliga att skapa.

En infartsväg längs järnvägen är inte möjlig att skapa. Planeringen av området utgår från att det i framtiden byggs en tunnel under järnvägen. Då finns ingen möjlighet till infart från Linnégatan som idag. Det är även mycket lite utrymme mellan befintliga byggnader som ska bevaras och det planerade bullerskyddet mot järnvägen. Dessutom måste ett bullerplank byggas mot Linnégatan. En öppning i bullerplanket för en gata skulle innebära att bullervärdena inte klaras. Bryngelshusgatan ska byggas om till ett lugnt gaturum med separat trottoar och gång- och cykelbana. Utformningen av gatan och dess korsningspunkter med cykelbanan ska vara trafiksäkra. Det kommer därigenom skapas en trafiksäker väg för gående och cyklande till Furulundsskolan, särskilt jämfört med hur Bryngelshusgatan ser ut idag.

Furulundsskolans fastighet utökas med ca 14 meter mot Wrangelsgatan. Här finns möjlighet att anordna en infart med parkering och vändplats från Karl Ifvarssons gata. Övriga ytor som pekas ut i bifogad skiss ligger utanför planområdet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Angående den C-klassade byggnaden vid Bryngelshusgatan (Halmstad 6:22) vill vi göra följande tillägg:

Byggnaden, som är ritad av August Svensson (Biograf Röda kvarn mm), är en välbevarad och tidstypiska representant för 1930-talets egnahemsbebyggelse. Den har förutom ett miljövärde tydliga arkitektoniska kvaliteter såväl ut- som invändigt. Byggnaden är i gott skick. Rivning bör m a o undvikas då det innebär förbrukning och förlösande av dessa kvaliteter och därtill är kapitalförstöring. Om inte rivningsskydd läggs på byggnaden bör enligt vår bedömning planbestämmelserna anpassas efter den befintliga byggnadens volym och utformning.

I övrigt hänvisar vi till vårt tidigare yttrande.

Kommentar

Kommunen håller med om att byggnaden har kulturhistoriska värden. Bedömningen har dock gjorts att värdena inte har ett sådant allmänt intresse som motiverar ett rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelser skulle kunna införas för den befintliga byggnaden. Men då ett rivningsförbud inte föreslås anses varsamhetsbestämmelser inte heller vara lämpliga, eftersom byggnaden inte är en del av en omgivande kulturmiljö utan utgör en ensam byggnad. Vid en eventuell rivning skulle kulturmiljövärdena försvinna. För ny bebyggelse på samma eller omkringliggande fastigheter finns då inte längre några kulturhistoriska värden att anpassa sig till genom varsamhetsbestämmelser.

E.ON GAS SVERIGE AB

I tidigare yttrande har vi skrivit:

”Vi noterar även att i planbeskrivningen under teknisk försörjning på sidan 17 under stycket ”Energiförsörjning” står det att ”Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet”. Som kommentar till detta vill vi informera om att E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet och vi kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning då vi finns inom området.

Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att även gas finns inom området och att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida verksamheter. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00.

Och för att tydliggöra gasledningarna rekommenderar E.ON Gas att ledningarna ritas in i grundkartan och under ”Grundkartans beteckningar” exempelvis kan benämnas ---g--- (gasledning)

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, tfn 070-694 75 47 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Vi notera att längs med Linnegatan föreslås att mark ska reserveras för framtida tunnel.

E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.”

Då vi inte kan se att hänsyn tagits till dessa synpunkter vill vi återigen påtala detta.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

HALLANDSTRAFIKEN

Hallandstrafiken tycker det är bra att en central tomt som denna kommer till bättre användning än idag. Med det centrala läget kommer de boende att ha nära till Resecentrum. Närmaste busshållplats för planområdet blir på Gamletullsgatan. Som Hallandstrafiken tidigare påpekat tidigare i processen vilket även andra remissinstanser gjort kommer bebyggelsen att hamna nära Västkustbanan. Risk finns därmed att bostäderna hamnar inom område som kommer att påverkas av det buller som uppstår från järnvägstrafiken. Det är viktigt att det inte finns risk för inskränkningar i järnvägstrafiken för befintlig och ökad trafik.

Kommentar

Planförslaget med tillhörande utredningen visar att riktlinjer för buller och vibrationer kan hållas.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- Lantmäteriet
- Skanova AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Räddningstjänsten
- Kulturnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit från sakägare.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

HALMSTAD 6:22, KAMILA LUKASZEWICZ (Hyresgäst)

Det planeras ett nytt bostadsområde vid gamla Lundgrens Gjuteri. Jag vill framföra mina synpunkter för att bevara den C-klassade villan på Bryngelshusgatan 30, benämnd Halmstad 6:22. Jag är nuvarande hyresgäst till kommunen och bor i villan, som kommunen nu vill riva. Jag har inte blivit kallad till samrådsmötet och vill framföra mina synpunkter angående detaljplanen.

Argument för bevarande av fastigheten Halmstad 6:22, Bryngelshusgatan 30

- I planbeskrivningen för Kemisten 2 m fl, plan 1071 K, sidan 13 (46) står att läsa att villan på Bryngelshusgatan 30 är C-klassad enligt kulturhistorisk inventering (2006). Det innebär att huset har kulturhistoriskt värde och ett egenvärde av vardaglig lokalhistorisk karaktär. Byggnaden är uppförd i 1,5 plan i trä och pekas ut för sitt miljöskapande värde.
- Enligt Kulturmiljö Hallands samrådsredogörelse för Kemisten 2, bör den C-klassade villan vid

Bryngelshusgatan bevaras. Sidan 10 (19).

- Halmstad strävar efter en blandstad - en blandning mellan det nya och det gamla. Ett gammalt hus kan vara en resurs för ett helt nybyggt område. staden blir mer intressant med årsringar och mer levande. Det ligger i samhällets intresse att erbjuda sina medborgare en härlig och varierad livsmiljö.
- Huset, som ritades av arkitekt August Svensson och tillhörde textilarbetaren Karl Nilsson, är ett typiskt boende för sin tid. Detta kompletterar tanken att bevara delar av industrin från Lundgrens gjuteri. En vardaglig boendemiljö har också ett lokalhistoriskt värde som bör beaktas när det nya området skapas.
- Det är bättre ur miljösynpunkt, att bevara byggnaden än att låta bygga nytt. Det är resursslöseri att riva ett gammalt hus av sådan god kvalitet. Man får aldrig så fin kvalitet med en ny byggnad.
- Sedan drygt 16 år tillbaka bor jag, Kamila Lukaszewicz, i huset på Bryngelshusgatan 30. Det är mitt hem och delvis min arbetsplats. Jag är verksam konstnär. Både som människa, men även som konstnär, uppskattar jag huset stort. Jag har aldrig bott på en sådan trivsamt och stimulerande plats. Husets inre atmosfär med sin genomtänkta, funktionella och enkla planlösning, känns så unik. Det finns fortfarande några bevarade detaljer i husets inredning som i modern tid är sällsynta och som förr i tiden var självklara. Bland annat trappträcket i trä följer trappans svängning som en orm, en detalj som ger ögat estetisk glädje. Huset är inte renoverat på länge, och det är lite sorgligt tycker jag. Men man har bevarat byggnadens ursprungliga form och stil, dess fina proportioner mellan tak och fasad, mellan bredd och höjd och allt detta är baserat på en nästan kvadratisk planlösning. Huset ser likadant ut som på ritningarna från 1935, förutom två vindsfönster som nu är fyrkantiga istället för runda och två dörrar som är utbytta.
- Trädgården är en liten oas med stora hasselbuskar och mycket grönt både ut mot gatan och på baksidan. Det ger en levande miljö med en uppvuxen trädgård i ett nybyggt område. Ett andrum för både människor och fåglar.
- En ide för att stärka Halmstad kommuns mål att vara "ett konstcentrum med nationell och internationell ryktbarhet" kan vara att låta huset på Bryngelshusgatan 30 bevaras som konstnärsbostad. Kommunen kan låta en konstnär som verkar för att skapa en spännande kulturmiljö i Halmstad bo där. Man skulle även kunna uppföra en enkel ateljé med sovalkov/pentry i anslutning till fastigheten. Denna ateljé kan då fungera som gästbostad och arbetsplats för inbjudna internationella konstnärer. Hyresgästen/konstnären på Bryngelshusgatan 30 kan vara kontaktperson för att underlätta för den inbjudna konstnären, som då känner sig extra välkommen. Fastigheten har ett bra centralt läge och man promenerar på 5 minuter till både Konsthallen och Hallands Konstmuseum. Genom internationellt nätverk och kontakt med det som händer på konstområdet i världen, kan Halmstad bredda och intensifiera konstintresset och erbjuda spännande kulturupplevelser för sina invånare. Region Halland har nyligen skapat en internationell konstnärsbostad i Varberg. Där bodde nyligen en japansk konstnär som gav workshops, presentationer och hade en utställning på Magasinet. Man ordnade kontakter på olika ställen mellan henne och allmänheten och som halländsk konstnär fick jag tillfälle till ett givande möte med henne och två andra konstnärer från Mexico och Indien. Mycket intressant och spännande för alla som hade tillfälle att möta dem. Hur kan man utveckla möjligheten för internationella kontakter i Halmstad? Jag tycker att en konstnärsbostad med tillhörande gästbostad för internationella konstnärer verkligen kan stärka bilden av Halmstad som ett internationellt ryktbart konstcentrum. Och det hade säkert varit mycket uppskattat både av konstnärerna och alla i Halmstad som möter dem och deras konst. Man kan också tänka sig att gästkonstnärerna samverkar med de boende i det nya området vid Lundgrens Gjuteri. Det kan bli spännande aktiviteter och möten som uppskattas av de boende i området.

Sammanfattning

Min känsla att huset bör bevaras stärks efter samtal i början av december 2014 med två olika tjänstemän på Kulturmiljö Halland. Dessa båda var inblandade i Samrådsredogörelsen detaljplan för Kemisten 2 och har liknande argument som jag ovan har framfört. Men främst vill jag framhålla min ide om att bevara Bryngelshusgatan 30 som en konstnärsbostad och en resurs för det nya området Lundgrens Trädgårdar.

Kommentar

Enligt Kommunstyrelsens diarum har utskick av planhandlingar skett till skrivanden 21 mars 2013. I utskicket ingick inbjudan till samrådsmöte på Rådhuset. Kommunen beklagar att handlingarna av någon anledning inte har nått mottagaren.

Kommunen håller med om att byggnaden har kulturhistoriska värden. Bedömningen har dock gjorts att värdena inte har ett sådant betydande allmänt intresse som motiverar ett rivningsförbud. Det är tveksamt att kommunen ska ha rollen som hyresvärd för en enskild bostad. Trots att detaljplanen saknar rivningsförbud görs ändå en bedömning av Byggnadskontoret vid eventuell ansökan om rivningslov, där de kulturhistoriska värdena ingår i bedömningen. När det gäller kulturella verksamheter, såsom konst, är industribyggnaden och kontorsbyggnaden som föreslås bevaras på gjuteriets område planlagda för användningen kultur m.m. Här ger detaljplanen möjlighet till exempevlis ateljéer. Övriga synpunkter noteras.

FURULUNDSSKOLANS FÖRÄLDRAFÖRENING GENOM MALIN DYMNE, TINA JOHANSSON OCH TOMMIE HÄGG

Detaljplanen över Lundgrens behöver ses över och göras om där man sätter skolbarnen i området Centrum/Furet/Frennarp i främsta fokus. I hela denna detaljplan bör man ta i beaktande Furulundsskolans behov. Bostäder bör byggas på den yta som blir över.

Nya bostäder genererar ännu fler barn vilka också ska få plats på förskola/skola i närheten. Det finns ju ingen plats som det är redan! Hur tänker man kring detta? Vi som bor i området förväntar oss att våra barn ska få plats på Furulundsskolan och inte behöva bussas över hela staden i framtiden bara för att man inte tänker långsiktigt. Det går inte att klämma in hur mycket bostäder som helst när man inte först löser situationen för den kommunala servicen såsom barnomsorgen i området. Skol- och förskole situationen är åsidosatt sedan lång tid tillbaka. Man har under många år vetat att antal barn ökar och man borde då också planerat för det redan för många år sedan. Varför planerades det t.ex. ingen förskola på Gamletullsområdet redan från början? Planera nya områden först utifrån barn och äldre och bygg bostäder sen därefter. Borde vara rätta sättet att planera på. Och tänk långsiktigt! En förtätning av centrum är inte i alla lägen positivt. Trafikleder och antal parkeringar måste klara av denna ökning och skolor och förskolor måste räcka till. Varför inte istället bygga i utkanten av stan? Där borde man kunna bygga både fler och billigare bostäder vilket ju är vad den här stan behöver då ungdomar behöver bostäder som de har råd med.

Skolan behöver mer plats

På Furulundsskolan går idag ca 520 elever i åldrar från 6 till 16 år. Detta innebär att barnen i de olika åldrarna behöver mer ytor, dessutom separata ytor, vilket idag inte finns. Man kan därmed inte anse att barnen har tillräckligt med yta bara för att man räknar m² per barn.

Högstadiets skolbarn har ingen egen yta utan får blanda sig med de yngre barnen på innegården eller som flera beskriver det att ”vi sitter mest inne i korridorerna med våra mobiltelefoner för det finns ingen annanstans att vara och inget annat att göra”. Något uppehållsrum har de inte heller. Det ska finnas möjlighet till aktivitet utomhus för de som vill och det bör även finnas bänkar och sittplatser så att barnen i alla fall kan få lite frisk luft på sina raster. Äldre skolbarn behöver under sin skolgång lugna områden med en miljö som stimulerar till samtal, skolarbete och samvaro i en god miljö såväl utomhus som inomhus.

Låg och mellanstadiets barn behöver mer lekyta än de äldre men som det ser ut nu så är de yterna som barnen använder oerhört snålt tilltagna och en hel del rastaktiviteter får ”schemaläggas” för att inte konflikter ständigt ska uppstå. Skolan är ju från början byggd för betydligt färre elever än vad som går där nu och som kommer att gå där i framtiden.

Barnens hälsa

En femtedel av skoldagen består av rast. Forskning visar att om barnen kommer ut och rör på sig under rasten blir de både starkare och piggare samtidigt som deras koncentration och inlärningsförmåga förbättras.

De skolor och förskolor vi har idag byggdes till stora delar på sjuttio- och åttioalet – ofta i ett plan med stora ytor både inne och ute. När nya skolor byggs idag saknar de i vissa fall till och med helt skolgård. – En hållbar stadsutveckling som räknar in barnens behov behöver se till att de har tillgång till natur och trafikfria lektytor och färdvägar i sin vardag, säger Fredrika Mårtensson som är miljöpsykolog och forskare vid SLU, Sveriges Lantbruksuniversitet, i Alnarp. Barnens perspektiv sätts gärna på undantag i dagens stadsplanering.

Fredrika menar att skolgården blir allt viktigare i stadsmiljön. Många gånger finns det få andra ytor kvar med plats för lek och rörelse.

I studier har hon kartlagt barns lek och konstaterat att utrymme är avgörande för att barn ska vilja leka och röra på sig. Hon säger också att man får inte glömma bort att bland de yngre barnen står leken på rasterna för så mycket som 30 till 40 procent av deras dagliga behov av fysisk aktivitet. Som jämförelse står idrottslektionerna för ungefär 20 procent. Rasterna och skolgårdarnas utformning är alltså oerhört viktiga för att barnen och ungdomarna ska vara fysiskt aktiva och må bra.

Enligt forskaren är och ska uteleken vara en frizon från den annars ganska inrutade skoldagen och vardagen. Där får barnen rasa och de vuxna ta ett steg tillbaka. Ute är det dessutom lättare för många barn att leka och fler får möjlighet att delta, även barn med olika funktionsnedsättningar.

Att vara ute på rasterna är bra, men räcker inte helt i sig själv. Det krävs att utemiljön erbjuder både utmaning, något för sinnena och fram för allt alltså utrymme att röra sig på. En blandning av grus, gräs, asfalt, växtlighet och lekredskap är optimalt, men allt fler skolgårdar krymper och eleverna blir fler vilket Fredrika Mårtensson ser som mycket allvarligt.

Hälsoaspekten i vårt samhälle måste planeras och byggas in - inte byggas bort.

Asfaltsbollplan schemaläggs

På Furulundsskolans innegård finns en asfaltsbollplan som strikt får schemaläggas klassvis för åk 4-9 under skoldagarna. En elev i 6:an berättar att de har tillgång till denna plan för att spela fotboll 20 minuter i veckan. En rast i veckan! Det här är inte ok! Barnen som vill spela fotboll/basket/bandy eller vad det kan vara så ska de kunna göra det när de själva vill. Spontanlek! Våra barn behöver röra på sig och aktivera sig på rasterna för att klara av skolarbetet. Det finns en grusplan, ja, som vi ofta har fått som svar från bl.a. BUF, MEN det är viktigt att förstå att denna används i första hand till idrottslektioner. De äldre eleverna som håller till på denna sida av

skolan (de yngre får inte vara här) får alltså flytta sig så fort denna används, vilket är ganska ofta. Den bör väl därför inte heller räknas in i beräkningen av m2 per barn.

Trafiksituationen

Tillfartsvägar till området är inte dimensionerade för så många nya bostäder. Ska man köra in från Bryngelshusgatan så betyder det troligen att man måste passera järnvägsövergången vilket folk kommer att undvika eftersom man inte vill riskera att fastna vid järnvägsbommarna. Detta kommer att innebära att många väljer alternativa vägar som innebär vägarna i bostadsområdet och runt skolan. Nämndemansgatan är trång som den är och kan inte ta mer trafik. Även räddningstjänsten kan ha svårt att komma fram här. Karl Ifvarssons gata är redan i dag kaos vid lämning och hämtning av skolbarn. Alla parkerar hej vilt och det går dessutom inte att mötas vid dessa tider. Denna gata används även som genomfartsled dagtid eftersom Blåsbackegatan har byggts på med farthinder där man får vänta på mötande trafik vilket leder till att bilister inte väljer denna gata utan ofta tar Karl Ifvarssons gata istället. Detta kan skolans lärare och rektor bevittna. Att denna väg som går tätt förbi skolan och genom villaområde används som en genväg av många, främst under dagtid, är ej acceptabelt. Kommer ju inte bli bättre med så många nya bostäder i området. Man borde satsa på att försöka minska trafiken runt skolan inte öka den! Bryngelshusgatan används idag som parkering för många som arbetar i stan (eftersom parkeringar närmre stan hela tiden bebyggs) och då skolans multisal och idrottshall hyrs ut. Det kan då vara uppåt en hundra bilar som parkerar runt om på gatorna för att få plats. Det har även hänt att skolans grusplan har använts som parkeringsplats i brist på annat. Hur ska det då bli om 300 bostäder ska byggas här och där väljer man enligt detaljplanen att inte ens göra tillräckligt många parkeringsplatser i förhållande till lägenheter. Det kommer aldrig att fungera! Även om man väljer att bosätta sig i centrum så har många ändå minst en bil. Varför inte bygga parkeringshus (t.ex. så som vid Österängsgatan) längs med järnvägen som hade svält fler bilar? Även med tak över eftersom det bevisligen (kommunens bilar) blir lack och bläster-skador från järnvägen som förstör bilarna.

I Granskningshandlingarna har man enligt oslagit ett väldigt lågt mått på antal parkeringsplatser i området. Både för de planerade bostäderna och för skola/förskola. Att t.ex. förskolans personal bara skulle behöva fyra parkeringsplatser anser vi vara fullständigt orimligt. Antalet parkeringsplatser för skolans personal räcker inte till på långa vägar. De 60 parkeringsplatserna som beräknas ska ju räcka till många, förutom till skolans personal även till de boende och dess besökare. Även föräldrar till förskolebarnen ska väl få plats här vid lämning och hämtning? Och lägg sen då också till de som ska använda multisal och idrottshall. Skolpersonalen parkerar idag längs med Karl Ifvarssons gata vilket gör denna gata livsfarlig. Det är bara en tidsfråga innan en allvarlig olycka inträffar. På denna gata sker de flesta lämningar och hämtningar till skolan.

Räddningstjänsten

Enligt Räddningstjänsten som vi pratat med jämförs en förskola med ett vårdboende med tanke på att små barn inte kan evakueras själva. Därför anses inte placeringen av förskolan lämplig om en olycka skulle vara framme. Framkomligheten på Nämndemansgatan anses också borträknad som räddningsväg med tanke på hur trångt där är med alla bilar som redan parkerar där idag och de kommer inte bli färre.

Några konkreta förslag (fler finns)

Cykelvägen bör inte böjas in och ta av skolgården. Planera istället så att cykelbanan går där det i dag

finns obebyggda ytor nu när möjligheten finns. Eleverna på Furulund behöver också yta vilket måste tas i beaktning först och främst eftersom skolan redan ligger där den gör. De tomma ytorna kan man ju sedan forma utefter vad som bäst passar det som redan finns där. Trycket på centrums skolor ökar ju hela tiden så ta tillfället i akt och ge skolan mer yta, för det tillfället lär aldrig komma tillbaka. I senaste detaljplanen planerar man eventuellt att ta bort träden längs med skolans löparbanor för att göra cykelväg. Detta innebär ju att man tar skolgårdsyta även här, vilket vi inte anser är ok. Det borde finnas ett visst säkerhetsavstånd från löparbana till ett staket.

Kullen vid gräsplanen

Denna används dagligen till lek och pulkaåkning under vintern. Denna är en viktig del av barnens rastaktivitet och måste behållas i sin helhet! Denna blev vilovad att den skulle återställas tillsammans med gräsplanen efter att beslut togs att förskolebygget inne på skolgården stoppades. Till barnens stora glädje! Då kan den inte tas bort i ett senare skede. Cykelbanan får alltså inte inkräkta på denna överhuvudtaget.

Förskolor behövs också i centrum så vårt förslag är att bygg ut skolgården till Furulundsskolan, bygg en förskola på området, men närmre centrum och bygg sedan bostäder på den yta som blir över. MEN se först och främst till våra barns behov. Alla barn behöver en trygg och stimulerande uppväxt där det finns utrymme för fri lek och ytor där man kan vara just barn.

Vi har i tidigare skede lämnat in en karta över förslag på skolgård bort mot järnvägen och vi hänvisar även till denna.

Övriga funderingar

Kommer man att godkänna förskolan vid järnvägen? Enligt Miljö och hälsovårdsnämnden har vi fått indikationer om att de inte kommer att godkänna denna placering. Däremot om man flyttar den närmre Linnégatan så skulle det kunna vara ok.

Där den förra förskolan skulle byggas inne på skolgården hade också Miljö- och hälsa sagt nej redan från början men ändå väljer kommunen att börja bygga trots att bygglovets inte heller var klart och man hann komma ganska långt innan det till slut stoppades. Här grävdes det ner en massa skattepengar i onödan och där vi dessutom inte ens än idag har fått en fungerande gräsplan för barnen. Vilket betyder ännu mer av våra skattepengar som rinner genom fingrarna. Hade man gjort rätt från början så hade man kunnat använda dessa pengar till att t.ex. istället rusta upp skolgården som det ju inte finns pengar till idag. Gör nu inte samma sak denna gång och börja på något innan allt är ok och godkänt av alla!

Även ytan ut mot Wrangelsleden som skulle kunna bli en ökning av skolgården är vi osäkra på att man kommer att godkänna. Politiker (bl.a. Miljö- och hälsovårdsnämnden) har i tidigare skede sagt nej till detta då vi redan innan förslagit det. Det går inte för det kommer för nära vägen så man då och vi har svårt att se att man skulle ha ändrat åsikt nu.

En lösning på det ökade trycket på Furulundsskolan är att flytta Engelska skolan (de behöver ju inte tvunget hålla till i detta område av stan) och ta tillbaka Örjanskolan och åter göra den till en kommunal skola. Detta hade betytt att det återigen skulle kunna bli en högstadieskola. Detta hade varit en långsiktig lösning på centrums skolproblem och i framtiden hade man sluppit att bussa barnen genom stan, vilket kostar en massa onödiga pengar. Då hade ju även Frennarpsbarnen fått plats och man hade kunnat spara ännu mer pengar på att slippa bussa även dessa barn. Vi vet hur många miljoner man la ut under bara de år Frennarpsbarnen bussades till Slottsjord och det var inte lite. De pengarna hade kunnat användas till bättre ändamål för våra skolbarn.

Mycket av våra funderingar och förslag är svåra att sätta ord på men efter att vi nu haft våra barn på skolan under ett antal år och haft bra dialoger med rektorer, lärare och övrig personal så har vi sett problematiken kring skolan växa samtidigt med ökat elevantal.

Kommentar

Skolans friyta

Då planarbetet inleddes var en ny förskola inne på Furulundsskolans område aktuell. Det avfärdades senare, bland annat på grund av att friyta på Furulundsskolan togs i anspråk. Ett stort behov av förskola kvarstår dock. Utgångspunkten i planarbetet har därefter varit att tillskapa yta för en ny förskola utanför Furulundsskolans område. Planförslaget innebär att Furulundsskolans fastighet utökas något, samt att befintlig parkering flyttas. Någon ytterligare friyta är inte möjlig att tillskapa om det samtidigt ska finnas plats för en ny förskoletomt. Synpunkter har framförts att det nordligaste föreslagna bostadskvarteret kan tas i anspråk för skolan. Större delen av ytan som nya förskolan är planerad på, den nuvarande inhägnade gräsytan, är i privat ägo. Kommunens handlingsutrymme är därför begränsat. Det bör också framhållas att det krävs mycket stora investeringar för att kunna ta ytan i anspråk för förskolas och skolas friyta, i form av hundratals meter bullerskydd.

När det gäller utformningen och kvalitén på de befintliga friytorna på Furulundsskolan har det inte gjorts någon värdering i planarbetet. Detaljplanen anger utöver byggrätter inte hur skolans område ska disponeras, utan har endast skapat de ytor som är möjliga utefter förutsättningarna.

Sett till övriga skolor i Halmstad och även i övriga landet utmärker sig inte Furulundsskolan särskilt i mängden friyta, inte minst i centrala delar av städer. I städerna råder stor brist på ytor och ofta är friytorna betydligt mindre än i Furulundsskolans fall. Några nationella riktlinjer för skolors och förskolors friytor finns i nuläget inte. Boverket arbetar för närvarande med att ta fram riktlinjer, bland annat utgående från forskning om barns hälsa och friytor som har gett slutsatser i hur stora friytorna minst bör vara. I Boverkets remissförslag nämns 15 m² per barn som en riktlinje för friytor på grundskolor, medan förskolor har betydligt högre krav med minst 30 m² per barn. Furulundsskolan har över 30 m² per barn, även om idrottsplanen inte räknas med i friytan. Furulundsskolan uppfyller i nuläget alltså även de hårdare kraven för förskolor.

Trafik och parkering

En trafikutredning har upprättats (Sweco, 2014-01-24) för att undersöka planförslagets konsekvenser för trafiken, samt ge förslag på åtgärder. I den har trafikmätningar genomförts på många av gatorna i området. Baserat på dessa mätningar kan det dras slutsatser om vilka vägar bilister väljer, exempelvis hur stor andel som väljer att köra över järnvägen. Föräldraföreningen nämner att Karl Ifvarssons gata används som genomfartsled, och att genomfartstrafiken kommer öka i och med planförslaget. Utredningen visar endast måttliga trafikökningar på Karl Ifvarsson gata, från 1200 fordon/dygn till 1300 fordon/dygn i norra delen utanför skolan, och ingen trafikökning i den södra delen mot Linnégatan. Huvuddelen av trafikökningen sker på Bryngelshusgatan, som föreslås byggas om för att kunna hantera trafikökningen, bland annat med en ny gång- och cykelbana. Utredningen har även studerat ett alternativ där Karl Ifvarssons gata stängs av mot Wrangelsgatan, vilket skulle hindra att Karl Ifvarsson gata används som genomfartsled. Detta innebär att Blåsbackegatan ökar från 2900 fordon/dygn till 3200 fordon/dygn. Det innebär dock ingen minskning av trafik inne i villaområdena kring skolan, snarare tvärtom. I detta scenario försvinner trafik på norra delen av Karl Ifvarsson gata mot Wrangelsgatan, men trafiken ökar samtidigt kraftigt på omgivande villagator: Nämndemansgatan från

400 till 700, Karl Ifvarsson gata från 400 till 700, Bryngelshusgatan får också en långt kraftigare ökning jämfört med om Karl Ifvarssonsgatan inte stängs, från 400 till 1200 fordon/dygn. En avstängning av Karl Ifvarssons gata som genomfartsled får alltså motsatt effekt mot vad skrivanden önskar.

När det gäller parkering har parkeringnormen minskats från 7 platser per 1000 bruttoarea byggnation (BTA) till 6 platser per 1000 BTA. Kommunens ambition är att minska biltrafiken i Halmstad, då kan planeringen inte samtidigt erbjuda fler parkeringsplatser än vad som bedöms nödvändigt. Föreslagen parkering för skola och förskola bedöms som tillräcklig för personal och besökare. Det är möjligt att anordna fler än fyra platser för personalen på förskolan. Varje centralt område i staden kan inte planeras för täcka parkeringsbehov till följd av evenemang, som är fallet för multihallen på Furulundsskolan. För dessa hänvisas till gemensamma parkeringsanläggningar såsom Gamletulls parkeringsgarage på gångavstånd från planområdet. Att uppföra ett mycket kostsamt parkeringshus i planområdet endast för dessa evenemang är inte rimligt. Ett parkeringshus i planområdet skulle dessutom motverka skrivandens önskan av mindre trafik i området, och istället leda till högre trafikmängder. Det finns goda möjligheter att ta sig till området med gång, cykel och kollektivtrafik och det bör uppmuntras. En stor mängd parkeringsplatser uppmuntrar istället bilkörning, vilket leder till mer trafik in genom villaområdet.

Vid Karl Ifvarssons gata finns möjlighet att anordna parkering och plats för hämtning och lämning på den utökade delen av skolans fastighet mot Wrangelsgatan.

Gång- och cykelbanans sträckning

Gång- och cykelbanan är böjd för att skapa tillräcklig friyta till förskolan. Det är främst befintlig parkering som tas i anspråk. En bit av kullen kan behöva grävas ur. Större delen av kullen kommer dock att ligga på skolans fastighet.

Övriga synpunkter noteras.

OKÄND FASTIGHET, TINA P JOHANSSON

Som boende på Stallgatan / Karl Ifvarssons gatan vill jag berätta att trafiksituationen i området redan i dag är Katastrof. Karl ifvarssonsg används som avlämning o upphämtning till skolbarnen. Lärarna parkerar där dagligen då parkeringarna på baksidan inte räcker till. Så på dagtid är det svårt o komma igenom utanför skolan då man inte kan mötas. Gatan används också som genomfartsled dygnet runt då b.l.a för att man byggt trafik hinder på Blåsbackegatan - o alla ringledsskyltar där man skulle köra enslövsvägen med flera är nertagna sedan flera år. Hade man byggt ett villaområde som Nyatorp idag så hade man inte lagt någon möjlig genomfartsled mitt i ett bostadsområde. Utan gjort återvändsgator för o göra det mindre attraktivt o smita in. Linnegatan /Bryngelhusgatan är inte heller dimensionerade för trafik till och från 300 nya bostäder. Folk kommer inte köra in från Gamletullsgatan eftersom järnvägen o bommarna är där utan vi kommer få dem på Karl Ifvarssons gatan o in på smågatorna i bostadsområdet. Vilket vi som bor i området inte är speciellt intresserade av.

Kommentar

Enligt upprättad trafikutredning leder en stängning av Karl Ifvarssons gata som genomfartsled till motsatt effekt mot vad skrivanden önskar. Trafiken på villagatorna väntas öka kraftigt om gatan stängs. En stängning av gatan är inte aktuell. Denna slutsats baseras på trafikmätningar på flera gator i området, som visar vilka vägar bilister väljer. I övrigt, se kommentar på föregående sida, under ”Trafik och parkering”.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	-	-

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	Furulundsskolans föräldraförening genom Malin Dymne, Tina Johansson och Tommie Hägg	malin-e@telia.com tina.p.johansson@halmstad.se tommie.h@privat.utfors.se
Okänd	Tina P. Johansson	tina.p.johansson@halmstad.se
Halmstad 6:22 (hyresgäst)	Kamila Lukaszewicz	Bryngelshusgatan 30 302 47 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande planprogram för

KEMISTEN 2 M. FL.

Bryngelshusgatan, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2012/0541

Kommunstyrelsen 2013-09-03

Plan 1071 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§ (5 kap 7§). Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2013-03-12 § 64 genomförts under tiden 22 mars - 3 maj 2013. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 16 april 2013 i Halmstads rådhus, foajén. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret och biläggs denna programsamrådsredogörelse. Programförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 24 berörda remissinstanser varav 7 av dem

inte hade något att erinra. Inga yttranden från sakägare har inkommit under samrådet.

Kommunstyrelsen har 2013-09-03 § 226 godkänt planprogrammet tillsammans med programsamrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En riskutredning gällande närheten till farligt gods led tas fram.

En utredning gällande vibrationer från järnvägen görs i det kommande detaljplanearbetet.

En MKB tas fram i kommande detaljplanearbete vilken bör belysa:

- Inverkan på Västkustbanan och dess framtida utveckling.
- Risk och störningskällor
- Störningar och risker från järnvägen
- Buller
- Transporter av farligt gods
- Hantering av markföroreningar
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten
- Dagvatten
- Konsekvenser för kulturmiljön

En utredning gällande dagens trafiksituation och påverkan enligt detaljplaneförslaget kommer att göras i kommande detaljplanearbete.

I kommande detaljplanearbete kommer möjligheten att bevara delar av industribebyggelsen inom området undersökas och belysas.

Illustrationen på s. 24 i planprogrammet utgår.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Riksintressen

Planförslaget omfattar ett område beläget alldeles intill Västkustbanan. Områden av riksintresse skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Möjligheten att utveckla kapaciteten på järnvägen är en

förutsättning för flera önskade utvecklingstendenser. Utifrån detta är det viktigt att kommunen visar att föreslagen planläggning inte försvårar en framtida utveckling av Västkustbanan.

Risker och skyddsavstånd

Kommunen har beaktat närheten till järnvägen i planprogrammet genom att hänvisa till länsstyrelsens riktlinjer för tätort och åtgärdskrav för reducerat avstånd. Länsstyrelsen bedömer att förslaget i nuläget inte är utformat så att kommunen kan täcka dessa krav.

Det är framförallt problematiskt att kombinera skolverksamhet med kravet att begränsa stadigvarande vistelse utomhus. skolverksamhet är även speciellt i och med att det kan finnas större svårigheter med att utföra en säker utrymning vid en eventuell farligt godsolycka. Länsstyrelsen kräver med stöd av riktlinjerna (sid A.14, Riskanalys av farligt gods i Hallands län. Meddelande 2011: 19) att en särskild riskutredning görs och att ytterligare åtgärder värderas, för att kommunen ska kunna garantera en säker placering för förskolan och eventuella skyddsåtgärder för skolbyggnaden.

Buller och vibrationer

Bullerutredningen bör även ta hänsyn till maxhastigheterna för tågen. Detta även om de inte nyttjas idag.

Riksdagen har i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, bl.a. 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt Boverkets allmänna råd Buller i planering, 2008: 1, bör nya bostäder kunna byggas även då bullernivåerna vid fasad överskrider 55 dBA förutsatt att bostäderna har tillgång till en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dB A vid fasad). Detta skall då tydligt motiveras.

I december 2012 tog riksdagen beslut om en ny infrastrukturproposition 2012/13:25. I den står följande om buller:

Regeringen konstaterar att de riktvärden för trafikbuller som redovisades i 1996/97 års infrastrukturproposition och de avstegsfall som har redovisats i båda ovan nämnda propositioner är väl etablerade. Regeringen anser att de även i fortsättningen bör vara vägledande i planeringsammanhang för såväl transportinfrastruktur som bostadsbebyggelse. Regeringen gör i avsnitt 8. 2. 2 bedömningen att frågor om planering av infrastruktur och planering av bostadsförsörjning bör samordnas i större utsträckning än vad som har gjorts tidigare. Samtidigt kan konstateras att

en förutsättning för en god samverkan mellan infrastrukturåtgärder och planering för nya bostäder är att det är tydligt hur buller ska hanteras vid planläggning och laggivning enligt plan- och bygglagen (2010:900) respektive prövning och tillsyn enligt miljöbalken. Detta är inte tillräckligt tydligt i dag.

Länsstyrelsen anser att buller från trafik vid nya bostadshus inte bör överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus eller 70 dBA maximalnivå vid uteplatser. Vid förskolor gäller ännu lägre nivåer.

Länsstyrelsen menar att det aldrig kan bli aktuellt att gå med på avsteg över 65 dB A vid en bostad. Vid den trafikbullernivån finns det rättsfall enligt miljöbalken där väghållaren föreläggs att vidta åtgärder för att komma ner till 65 dB A ekvivalent ljudnivå vid bostaden. Bullerskyddsåtgärder i form av bullerplank eller avskärmande byggnader behövs för att riktlinjerna för trafikbuller ska klaras vid planerade bostäder.

Det finns risk för vibrationer från järnvägen i området och planförslaget måste hantera denna fråga. Programmet beskriver Boverkets riktlinjer gällande vibrationer från spårbunden trafik. Någon undersökning som visar huruvida det är möjligt att uppnå riktlinjerna omnämns inte i handlingarna. Liksom när det gäller områdets bullerförhållanden bör detta klarläggas innan planen antas. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Halmstads kommun har under många år drivit krav på Banverket/Trafikverket vad gäller vibrationer i bostäder på Furet från järnvägstrafiken. Det är osäkert om vibrationerna ännu är åtgärdade, eller om det är möjligt att åtgärda vibrationerna.

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar som utfördes i januari 2010 av Swerea SWECAST visade på föroreningsnivåer överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) inom planområdet. Halter av ämnen över riktvärdet omfattas i marken av tunga polyaromatiska kolväten (PAH), alifater och bly och i grundvatten av fenoler. Anmärkningsvärt påträffades även höga halter av aluminium i samtliga av markproverna men som rapporten anmärker finns det ännu inga riktvärden att jämföra dessa data med. Lundgrens gjuteri använde tidigare silumin i verksamheten, en legering mellan aluminium och kisel, som kan vara en källa till de höga halterna.

Att industriverksamheten på fastigheten bedrivit emaljering i omkring 30 år kan också ha inneburit föroreningsspridning av andra ämnen än de som provtagits. Branschtypiska föroreningar för ytbehandling av

metaller är enligt Naturvårdsverket förutom de provtagna metallerna, aromaterna och lösningsmedlen etc. även cyanider och PCB, vilket bör ingå i den mer omfattande provtagningen. Närheten till banvallen kan också ha bidragit till föroreningar och därför borde även prover tas på kreosot och bekämpningsmedel, som anses branschtypiskt utöver de andra provtagna ämnena.

Då planen medger bostäder (förskola) anser länsstyrelsen att området inte ska ha föroreningsnivåer överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning). Länsstyrelsen anser att en mer utförlig provtagning behövs för att få en bättre bild över föroreningsläget samt att ha som grund för riskbedömning och kostnadsberäkning. Provtagning bör innefatta både fler mark- och grundvattenprover.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns bebyggelse som klassats som B och C i den länsomfattande bebyggelseinventeringen som togs fram för några år sedan. (I Halmstads kommun genomfördes inventeringen runt 2006).

I planprogrammet har ingen hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen.

Planförslaget bör ta utgångspunkt i de kultur-/kulturhistoriska värden som finns på platsen. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bör bevaras och förses med relevant skydd så som rivningsförbud och skyddsbestämmelser i det fortsatta detaljplanearbetet

Området för Lundgrens gjuteri utgör ett av de äldre bevarade industriområdena i Halmstad. I historiskt perspektiv har framväxten av industriell verksamhet i staden utgjort en av förutsättningarna för stadens utveckling. Att bevara den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen, eller delar av den, inom området är av stor betydelse för bland annat förståelsen av stadens utveckling och framväxt.

Miljökvalitetsnormer

I programhandlingarna står det att det inte bedöms finnas någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Vad baserar man denna bedömning på?

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Planen ska därför miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för området bör belysa omgivande risk- och störningskällor för området. Störningar och risker från järnvägen, buller från bil- och spårtrafik, transporter av farligt gods, hantering av markföroreningar är frågor som bör klargöras i kommande miljökonsekvensbeskrivning. Vidare bör MKB:n även belysa frågor kring dagvatten och konsekvenserna för kulturmiljön.

Sammanfattning

Det är av största vikt att det aktuella områdets särskilda förutsättningar klargörs och hanteras i planeringsskedet för att säkerställa såväl projektets genomförande som att bebyggelsen blir långsiktigt hållbar och att det inte finns risk för olägenheter som på sikt påverkar människors hälsa och säkerhet.

Synpunkter i övrigt

Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar

En riskutredning tas fram gällande närheten till farligt gods led och placering av bostadsbebyggelse samt förskola.

Vid behov kan en kompletterande utredning göras gällande bullerskyddsåtgärder för området så som bullerplank eller avskärmande byggnader.

En utredning gällande vibrationer från järnvägen görs i det kommande detaljplanearbetet.

En utökad undersökning skall utföras i samband med en framtida schaktning i området vid t.ex. utbyggnation, rivning av fastighet eller annan aktivitet. Om områdets användning ändras till bostadsområde ska en sanering vidtas.

Området är utpekad som förtätningsområdet i Halmstads kommun översiktsplan. I kommande detaljplanearbete kommer möjligheten att bevara delar av industriebyggelsen inom området undersökas och belysas.

En MKB tas fram vilken bör belysa:

- Inverkan på Västkustbanan och dess framtida utveckling.*
- Risk och störningskällor*
- Störningar och risker från järnvägen*
- Buller*
- Transporter av farligt gods*
- Hantering av markföroreningar*
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten*
- Dagvatten*

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

Planområdet ligger längs med Västkustbanan vid norra utfarten från Halmstad. Tillåten hastighet på sträckan är 130 km per timme. Det har diskuterats att tågen i praktiken kör långsammare idag. Dock har nyare tåg kortare accelerations och bromssträckor varför hastigheten 130 km

Sträcka Halmstad - Falkenberg	Gods	Snabbtåg	X31/32
Antal tågpassager 2011	27 (varav 10 natt)	74 (varav 8 natt)	
Antal tågpassager 2020	50	20	70
Medellängd 2011 (m)	397	114	
Medellängd 2020 (m)	450	165	120
Maxlängd 2020 (m)	650	165	240

per timme bör användas för olika bedömningar.

När det gäller antal tåg kan följande tabell användas:

Det är rimligt att anta att trafiken kommer att öka ytterligare efter 2020, med de tendenser som finns kring ökat tågresande såväl längs Västkustbanan som på Halmstad – Jönköping - Nässjöbanan och de ambitioner som finns att flytta över en del godstransporter från väg till järnväg.

Frågorna kring buller och vibrationer bör behandlas i ett fortsatt programarbete. Hastigheten 130 km per timme och bedömda trafikmängder 2020 bör användas och visa sådana marginaler att de kan klara ytterligare ökad trafik. Att acceptera sänkt hastighet eller minskad trafik för att sänka bullret i föreslagna nyexploateringsområden är inte rimligt.

Enligt Trafikverkets uppfattning bör bostäder inte tillkomma i områden med ekvivalenta bullernivåer över 65 dBA, och det bör vara stor restriktivitet för nya bostäder i intervallet 60-65 dBA. För barnstugor och skolor gäller särskilda krav.

Enligt den bullerbedömning som Trafikverket fått ta del av från WSP ligger bullervärdena för Kemisten 2 långt över de riktvärden som finns. Det fortsatta arbetet får visa om det går att med bullerbegränsande åtgärder åstadkomma såväl en god inomhusmiljö som god utomhusmiljö. I bedömningarna bör ingå att bedöma om bebyggelse och bullerbegränsningsåtgärder kan påverka bebyggelsen på andra sidan järnvägen på ett negativt sätt.

Avståndet mellan bostadshus och järnväg är angivet till 30 meter. Det är ett kort avstånd för en högtrafikerad bana. Ur urspårningssynvinkel kan 30 meters avstånd accepteras. Ur farligt godssynvinkel har också 30 meter satts upp som en gräns, dock med utgångspunkten att den bör vara undantag. Enligt programförslaget föreslås relativ tung och hög bostadsbebyggelse på avståndet 30 meter, vilket är ett mycket litet avstånd.

Vibrationsfrågor har inte behandlats i programförslaget. De är viktiga att behandla. Vibrationer har visat sig kunna ge stora problem, och är relativt svåra att bygga bort. De bör därför behandlas i det fortsatta arbetet och det behöver visas att ny bebyggelse i området inte riskerar att utsättas för oacceptabla vibrationer.

Som framgår av ovanstående bedömer Trafikverket det som tveksamt om det går att uppnå en rimlig miljö beträffande buller, risker och vibrationer för bostäder, barnstuga och skola i det aktuella planområdet. För det fortsatta arbetet bör därför frågorna kring buller, risker och vibrationer klaras ut först.

I programmet diskuteras om de särskilda undantagsregler som tagits fram för särskilt central bebyggelse i stora orter kan användas. I det hittills redovisade överskrids dessa undantagsriktlinjer. Det är inte heller självklart att dessa undantagsregler är rimliga att tillämpa i detta läge i Halmstad.

En detaljplan för området bör utformas så att korsningen Linnegatan – järnvägen kan göras planskild i framtiden. I Halmstad finns ett antal korsningar i plan med järnvägen. Med ökad tågtrafik kommer tiden med nedfälda bommar att öka och krav kan uppkomma på planskildhet. Då kommer också att behöva diskuteras vilka korsningar som behöver finnas kvar. Trafikverket har inte i dagsläget några planer för förändringar av plankorsningarna i tätorten.

Kommentar

Information gällande att Trafikverket antar att tågtrafiken kommer att öka i framtiden noteras.

Vid behov kan en kompletterande utredning göras gällande buller för bostäderna på andra sidan järnvägen göras.

En utredning gällande vibrationer från järnvägen görs i det kommande detaljplanearbetet.

Synpunkterna gällande en framtida planskild korsning noteras.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten noterar att fastighetsplan (tomtindelning) från 1965-12-15, 1380K-T651 finns redovisad för Krönikan 2.

Bestämmelserna om fastighetsplan har slopats i samband med införandet av 2011 års PBL och det som tidigare reglerades i sådana planer är nu istället en del av detaljplanens bestämmelser.

Det bör framgå av planhandlingarna vilka konsekvenserna blir, för de bestämmelser som nu gäller inom Krönikan 2, i samband med att den nya detaljplanen antas.

Kommentar

Tomtindelningen för Krönikan 2 kommer i och med aktuell detaljplan att behöva upphävas. Konsekvenserna kommer att redovisas i kommande detaljplanearbete.

Handikapprådet

Fastigheter och utemiljön skall byggas med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för barnfamiljer, dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning. Områdets placering utmed starkt trafikerad väg och järnväg skall tas med i projekteringen utifrån säkerhets- och ljudaspekter.

Det måste i tidigt stadium planeras för tillräckligt med parkeringsplatser, tillgänglig sophantering, god /trygg/överskådlig miljö för barnen.

Viktigt att området ansluts till gång-, cykel- och bilvägar samt att de byggs som framkomliga även för dem med rörelsesvårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Viktigt att områdets utformning och de material som skall användas, upphandlas med tanke på allergier/överkänsligheter, framkomligheten och med inställningen om ett hållbart samhälle för alla.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

1. Den valda platsen för förskoleverksamheten är olämplig eftersom de bullerutredningar som gjorts visar på höga ljudnivåer utomhus. Gällande riktvärden för buller från vägtrafik och järnväg måste klaras för att en detaljplan ska kunna tillstyrkas. Utöver buller ska även kraven för luftkvalitet som följer av miljö kvalitetsnormen för luft och delmålen inom det nationella miljömålet "Frisk luft" uppfyllas. Förskoleverksamhet är anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt miljöbalken. Om inte kraven på buller och luftkvalitet uppfylls när förskolan anmäls kommer verksamheten att förbjudas.

2. Inriktningen i det fortsatta planarbetet bör vara att gällande riktvärden för buller vid bostäder ska klaras. Åtgärder för att begränsa bullret vid källan ska vidtas i första hand. Om detaljplanen innebär att avsteg från riktvärdena för buller görs ska man i planen tydligt redovisa skälen till varför ett avsteg kan göras på platsen samt visa att kompensationsåtgärder som är i linje med Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen-Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" (2008:1) kan genomföras. Avsteg från bullerriktvärdena kan inte göras för förskoleverksamheten.

3. Redovisningen av bullerpåverkan bör utformas så att det tydligt framgår vilka bullernivåer från vägtrafik och järnväg som förekommer inom planområdet och hur planerade bostäder och förskoleverksamheter berörs. Såväl ekvivalenta som maximala ljudnivåer bör framgå.

4. Detaljplanen bör klargöra vilken påverkan på omgivningen den trafik som den nya bebyggelsen genererar har. Detta kan till exempel gälla trafikbuller vid befintliga och planerade bostäder längs de gator som används ut till större trafikleder.

5. Markföroreningar från tidigare industriell verksamhet som bedrivits inom programområdet måste avhjälpas genom undersökningar och sanering innan området bebyggs och tas i anspråk för nya ändamål. Då marken inom det tidigare industriområdet ska användas till bostads- och skolverksamhet bör saneringsmålet vara att nivåerna för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark ska underskridas. Inriktningen i planarbetet bör vara att marken är väl undersökt innan planen antas och att eventuell sanering ska vara genomförd innan bygglov lämnas. Planbestämmelser om detta bör finnas.

De miljö- och hälsoskyddsaspekter som bedöms vara viktigast att

belysa och bedöma är lokaliseringen av förskolor, buller från järnväg och vägtrafik samt förekomsten av förorenad mark.

Den lokalisering av förskolor som föreslås i planprogrammet är olämplig eftersom de bullerutredningar som gjorts visar på för höga ljudnivåer utomhus. En placering av förskolor vid kraftigt trafikerade vägar och järnvägar medför en stor risk för störningar i form av buller och luftföroreningar. För buller från vägtrafik och järnväg gäller att den ekvivalenta ljudnivån utomhus ska uppgå till högst 55 dB(A) och den maximala ljudnivån till högst 70 dB(A). Detta gäller på hela den yta som används för utevistelse. De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inomhus ska uppgå till högst 30 dB(A) respektive 45 dB(A). För luftföroreningargäller att det inte får finnas risk för att miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids på platsen, eftersom det kan medföra uppenbar risk för barnens hälsa. Även delmålen inom det nationella miljömålet ”Frisk luft” ska klaras, särskilt om små barn ska vistas på platsen. I en detaljplan måste man kunna visa att dessa värden för buller och luftföroreningar klaras för att planen ska tillstyrkas. Miljö och hälsoskyddskontoret anser att försiktighetsprincipen i miljöbalken bör användas och en annan från miljö- och hälsoskyddssynpunkt bättre plats bör därför väljas för förskoleverksamheten.

Förskoleverksamhet är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillsyn enligt miljöbalken utförs av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Om det vid en anmälan visar sig att kraven på bland annat buller och luftföroreningar inte klaras kommer verksamheten att förbjudas.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har tidigare framfört att en lokalisering av en förskola på platsen är problematisk. Bland annat i kontakter med fastighetskontoret gällande den förskola som planeras inom Furulundsskolans nuvarande tomt.

För bostäder bör inriktningen i det fortsatta planarbetet vara att gällande riktvärden för buller ska klaras. Innan ett avsteg provas ska det utredas vilka åtgärder som kan vidtas för att begränsa bullret från vägtrafik och järnväg. Om detaljplanen innebär att avsteg från riktlinjerna för buller görs är det nödvändigt att med en redovisning av varför riktvärdena inte kan uppnås på den aktuella platsen. Avsteget ska provas, motiveras och konsekvensbeskrivas i detaljplanen. Det bör även göras en beskrivning av avvägningen mellan olika intressen, bland annat exploateringsintresset och de boendes behov av en god ljudmiljö. Vidare bör det vid ett avsteg vidtas lämpliga kompensationsåtgärder. Dessa bör vara i linje

med Boverkets allmänna råd ”Buller i planeringen-Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik” (2008: 1). Avsteg från bullerriktvärdena kan inte göras för förskoleverksamheten.

I det fortsatta planarbetet behövs en samlad redovisning av vilka ljudnivåer från järnväg- och vägtrafik som förekommer inom området. Redovisningen av bullerpåverkan bör utformas så att det tydligt framgår vilka bullernivåer från vägtrafik och järnväg som förekommer inom planområdet och hur planerade bostäder och förskoleverksamheter berörs. Såväl ekvivalenta som maximala ljudnivåer bör framgå. Det är även viktigt att detaljplanen belyser vilken inverkan på omgivningen den trafik som den nya bebyggelsen genererar har. Detta kan till exempel gälla trafikbuller vid bostäder längs de gator som används ut till större trafikleder.

Inom planområdet finns konstaterade föroreningar från tidigare industriell verksamhet. Föroreningarna måste avhjälpas genom undersökningar och sanering innan området bebyggs och tas i anspråk för nya ändamål. Då marken inom det tidigare industriområdet ska användas till bostads- och skolverksamhet bör saneringsmålet vara att nivåerna för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark ska underskridas. Inriktningen i planarbetet bör vara att marken är väl undersökt innan planen antas och att eventuell sanering ska vara genomförd innan bygglov lämnas.

Kommentar

- 1. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram där buller och kraven på luftkvalitet utreds.*
- 2. Synpunkterna noteras. Om avsteg gällande buller tillämpas kommer skälen att redovisas i planhandlingarna.*
- 3. Planbeskrivningen kompletteras med information från bullerutredningen gällande såväl maximala och ekvivalenta ljudnivåer i både kart- och textformat.*
- 4. En trafikutredning görs för planområdet där påverkan på omgivningen gällande den trafik som den planerade bebyggelsen genererar utreds.*
- 5. Planbestämmelse gällande behov av marksanering skall finnas med i kommande detaljplan.*

Räddningstjänsten

I samrådshandlingarna finns beskrivet att Länsstyrelsens riktlinjer för samhällsplanering vid farligt godsled (Västkustbanan) kommer att beaktas i planarbetet.

Begreppet Tätort bedöms vara dimensionerande. Avsedd etablering utgår därför från att basavstånd/reducerat avstånd utgör 80 respektive 30 meter från järnvägsspår.

Genom detta skall också en rad kompenserande skyddsåtgärder vidtas för att balansera risknivån. En meny av åtgärder beskrivs i underlaget.

I riktlinjernas avsnitt ”Kommentarer och förtydliganden – Användningsområden”, sid A14 framgår att olika typer av vårdinrättningar skall beaktas genom att särskild utredning alltid ska göras vid etablering inom riskbedömningsområdet (<150 meter).

Förskola definieras som vårdanläggning och måste således utredas mer ingående för att kunna accepteras enligt illustrationsbeskrivning på sidan 24 i planprogrammet.

Kommentar

En riskutredning tas fram för programområdet i kommande detaljplanearbete. Förskolan som definieras som vårdanläggning utreds mer ingående.

Barn- och ungdomsförvaltningen

Barn- och ungdomsförvaltningen har deltagit i inledningsskedet för detaljplanen.

Det är positivt med en förskola för fyra avdelningar i området. En nya förskolan bör vara en del av övriga skola/förskola inom samma fastighet. Placeringen bör ske så nära den förskola som nu byggs vid skolan att samverkan kan ske och förskolan kan betraktas som en förskola med gemensam utemiljö. Ett tillagningskök för hela förskolan med totalt sex avdelningar kan då fungera. De kommande åren är bristen på förskoleplatser stor i centrala Halmstad.

Miljöbedömningen är viktig och att hänsyn tas till avstånd från järnvägen för ny förskola.

Redan idag är trafiksituationen inte den bästa runt skolan. Det behövs därför en genomgripande strukturering av trafiken så att den fungerar bättre och är säker för barnen. Många barn tar sig själva med cykel till skolan eller går. Det är därför viktigt med säkra gång- och cykelvägar.

Furulundsskolan har inom något år det elevantal de kan ta emot. En nybyggnation av bostäder i området innebär att alla de som bor inom Furet, Frennarp och närmare skolan inte kan erbjudas plats i Furulundsskolan. Idag är centrala Halmstads skolor ett elevområde dvs placering i grundskola erbjuds i slottsjordsskolan eller Furulundsskolan från F-klass.

Kommentar

Förskolans byggnad planeras placeras enligt det reducerade avståndet, 30 meter från järnvägen. En riskutredning gällande närheten till farligt gods led tas fram.

Synpunkter gällande samarbete mellan de två planerade förskolorna noteras.

En utredning gällande dagens trafiksituation och påverkan enligt detaljplaneförslaget kommer att göras i kommande detaljplanearbete.

Byggnadsnämnden

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har några frågeställningar inför den nya detaljplanen:

- Byggnaderna som finns på fastigheten idag är med i Kulturmiljö Hallands inventering klass B, kan några av byggnaderna införlivas i projektet.
- Bullerfrågan är inte tillräckligt utredd.
- Frågan om vibrationerna från Järnvägen är inte tillräckligt utredd.
- Placering av förskoleverksamhet med tanke på buller, vibrationer och föroreningar i luften.
- Förskolan skulle kunna placeras i skydd av det tredje kvarteret eller om man bygger ett fjärde kvarter upp mot Wrangelsgatan kan förskolan läggas närmare Furulundsskolan.

Kommentar

Området är utpekad som förtätningsområdet i Halmstads kommun översiktsplan. I kommande detaljplanearbete kommer möjligheten att bevara delar av industribebyggelsen inom området undersökas och belysas.

Vid behov kan en kompletterande utredning göras gällande bullerskyddsåtgärder för området så som bullerplank eller avskärmande byggnader.

En utredning gällande vibrationer från järnvägen görs i det kommande detaljplanearbetet.

I det kommande detaljplanearbetet kommer förskolans placering att studeras vidare.

Synpunkter gällande dess placering noteras.

Teknik- och fritidsnämnden

- Bryngelhusgatan (allmän platsmark gata) norr om Nämndemansgatan föreslås planeras med vändplats.
- Gång- och cykelbana utmed Bryngelhusgatan anläggs lämpligen mot kvarteret Kemisten.
- Förutsättningar med anledning av detta planförslag föreslås skapas för att kunna utöka Linnéparken väster om järnvägen.
- Området för skola och förskola föreslås utökas till järnvägen.

Kommentar

Synpunkter gällande vändplats, gång- och cykelbana samt området för föreslagen förskole tomt noteras.

Synpunkten gällande utökandet av Linnéparken noteras men behandlas ej inom ramen för detta programarbete eller kommande detaljplanearbete.

Laholmsbuktens VA (LBVA)

- Fördröjningskrav kommer att ställas på dagvatten på kvartersmark. Anledningen till detta är att befintliga dagvattenledningar i området inte är dimensionerade för dagens krav. Maximalt får 20 l/s ha släppas till det allmänna dagvattensystemet.
- Merkostnaden för eventuell utredning och omläggning av allmänna VA-ledningar som inom detaljplaneområdet kommer i konflikt med planen ska belasta exploatören.

VA-försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten. Kapaciteten i ledningsnätet bedöms tillräcklig för att tillgodose planens behov. Gällande dagvatten, under förutsättning att ovanstående fördröjningskrav beaktas.

Planekonomi

Redovisas när en mer detaljerad exploateringsgrad presenteras.

Kommentar

Synpunkterna gällande fördröjningskrav på kvartersmark samt att eventuella merkostnader ska belasta exploatören noteras. En planbestämmelse gällande fördröjningskravet kan användas i detaljplanen för att begränsa utflödet till det

allmänna dagvattensystemet.

Halmstads kommun noterar att verksamhetsområdet för dricks- spill och dagvattens kapacitet bedöms vara tillräcklig för att tillgodose planens behov.

Hemvårdsnämnden

Planprogrammet bör även ha med ett äldreperspektiv i planeringen för de områden som är tänkt att innehålla bostäder även om stora delar av programmet handlar om skola och förskola. Vi tänker t ex. på närhet och trygga promenader till affär och annan service, närhet till busshållplats, gröna lungor i området och trygga gångvägar till grönområden.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Kulturmiljö Halland

Kvarteret Kemisten är starkt förknippad med Lundgrens gjuteri som verkade här i nästan hundra år fram till 2009, då verksamheten avvecklades. Den bevarade bebyggelsen har därför högt identitetsvärde för Halmstad som industristad. De arkitektoniska och miljöskapande värdena bör även betonas, vad gäller flera av byggnaderna i det aktuella området. De så karakteristiska sågtandstaken framträder t ex i ett par av byggnaderna, ett typiskt drag i den klassiska industriarkitekturen. Den gedigna tegelarkitekturen går igen i flera av byggnaderna och även i den omslutande muren, som är ett mycket karakteristiskt och miljöskapande inslag.

Tyvärr tar inte det föreliggande programförslaget hänsyn till något av detta. Området är i behov av upprustning och kanske även ny bostadsbebyggelse. Vi menar att ett en sådan ambition skulle gå att kombinera med ett bevarande av delar av den befintliga bebyggelsen. Detta skulle ge ett mervärde åt området. De äldre byggnaderna skulle kunna fungera som inkörsport och ge det nya området förankring och identitet.

Dessutom är dessa i grunden flexibla industri byggnader mycket användbara. Det finns många goda exempel på gamla industri-anläggningar som återanvänts.

Åtskilliga kulturella och kreativa centra med utgångspunkt från denna bebyggelse har vuxit fram i Europa under senare år. (Ett omtalat exempel är t ex Kabelfabriken i Helsingfors.) Delar av Lundgrens bebyggelse skulle kunna fungera som ett lokalt kulturcentrum för de östra stadsdelarna med ateljéer, utställningslokaler etc. En fördel är här att skalan är ganska liten; det är inga jättelika byggnadskomplex utan relativt hanterbara och flexibla volymer.

Det finns ur stadsbyggnadssynpunkt f ö stora fördelar med att blanda olika typer av bebyggelse- och verksamheter. Området blir mer varierat och levande. Kort sagt skulle det vara ett misstag att inte ta tillvara denna bebyggelse. Det skulle därför bli vara en lämplig arkitektuppgift att ta fram ett förslag där denna bebyggelse integreras i området.

Kommentar

I kommande detaljplanearbete kommer möjligheten att bevara delar av industribebyggelsen inom området undersökas och belysas.

Övrig information och övriga synpunkter noteras.

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser positiv på fler bostäder i centrum och stationsnära lägen som denna. Det korta avståndet till stationen och centrum bäddar för att man enklare kan välja andra transportmedlen än bilen.

Närmaste busslinje i området är linje 60, sträckningen för linjen kan komma att ändras i samband med att stadsbussarna flyttar till Resecentrum. Möjlig linjesträckning kan då bli Gamletullsgatan-Linnegatan- Enslösvägen istället.

Eventuella bostadshus i kvarteret kommer att hamna nära Väst kustbanan och därmed komma att påverkas av det buller som uppstår från både person och godstågstrafiken. I framtiden förväntas tågtrafiken att öka under både dag- och nattetid med ökat buller som följd. Det är viktigt att det inte finns risk för inskränkningar i järnvägstrafiken under vissa tider på dygnet för att bullernivåerna inte uppnås.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Gällande buller från järnvägen se kommentar till Länsstyrelsen s. 6.

Information gällande att linje 60 sträckning kan komma att ändras noteras liksom övriga synpunkter.

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har en mängd olika kablar, både gamla och nylagda inom aktuellt område.

Eventuella konsekvenser för dessa får bedömas i samband med framtagandet av nya detaljplaner.

Kommentar

Informationen noteras, en ledningsvisning tas fram inför kommande detaljplanearbete.

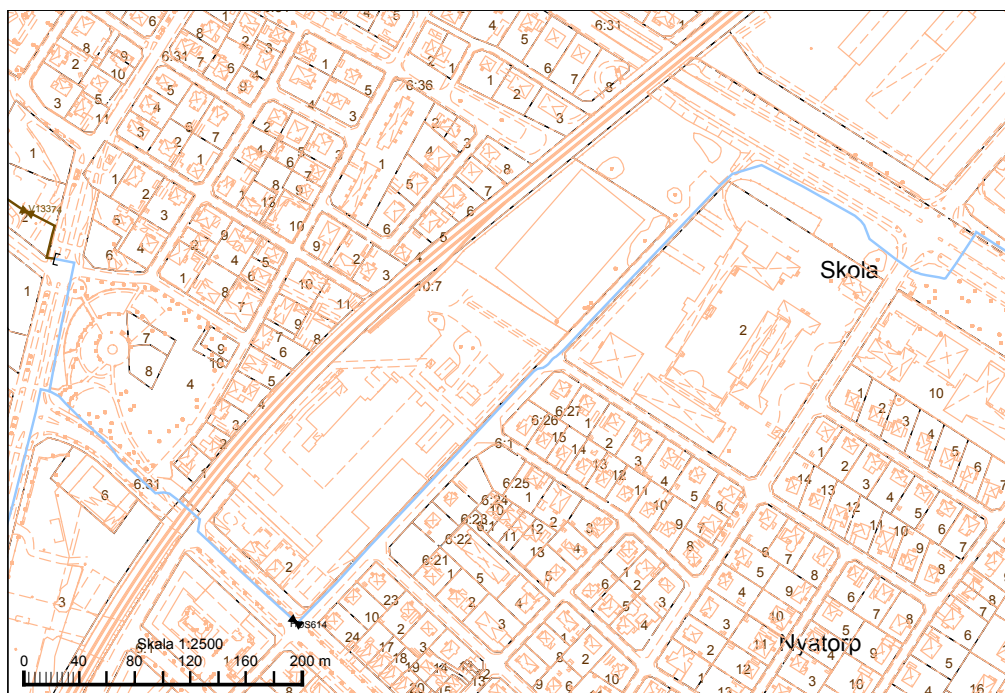
E.ON Gas Sverige AB

Inom planområdet längs med Linnegatan vidare in mot Bryngelhusgatan och ut mot Wrangelsgatan har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, se bifogad karta.

Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, tfn 020 22 24 24.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.



Och för att tydliggöra gasledningarna rekommenderar E.ON Gas att ledningarna ritas in i grundkartan och under "Grundkartans beteckningar" exempelvis kan benämnas ---g--- (gasledning)

I de fall gasledningen hamnar inom kvartersmark hemställer E.ON Gas att den befintliga distributionsledningen skyddas i kommande detaljplanen med ett 5 meter brett u-område med gasledningen i mitten. Och där det i planbestämmelserna står att "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock".

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, tfn 070-694 75 47 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Vi notera att längs med Linnegatan föreslås att mark ska reserveras för framtida tunnel.

E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade verksamheten/bebyggelsen. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenhet, 040-25 50 00.

Kommentar

En ledningsvisning tas fram inför kommande detaljplanearbete och en dialog förs med E.ON under framtagandet av detaljplanehandlingarna.

Information gällande plantering av träd nära gasledning noteras.

Information gällande 5 meter brett u-område kring gasledning noteras och förs in i kommande detaljplan.

Information gällande närheten till natur- och biogasnätet noteras.

Halmstad miljö och energi AB (HEM)

Vid framtida utbyggnad inom fastigheten, måste hänsyn tagas till befintlig ledningsrätt, alla ev kostnader för flytt eller andra åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Plats för ny nätstation behövs i planområdet.

Det finns möjlighet att ansluta Kemisten 2 m.fl till fjärrvärmenätet.

Det är viktigt att HEM i tidigt skede får lämna synpunkter på lämpliga anslutningspunkter för fjärrvärmeserviserna med hänsyn till kapaciteten i befintligt ledningsnät.

Halmstad Stadsnät har för avsikt att gräva fiber till området.

Kommentar

Information gällande att ny plats för nätstation krävs inom området noteras.

Halmstads kommun noterar att HEM i ett tidigt skede vill lämna synpunkter på lämpliga anslutningspunkter för fjärrvärmeserviserna.

Övrig information noteras.

Villaägarna Södra Halland

Villaägarna Södra Halland har tagit del av remisshandlingarna i rubricerade ärende. Enligt Villaägarna Södra Hallands mening anger den föreslagna illustrationsplanen en allt för kompakt karaktär med höga hus i sluten kvartersform. En mindre sluten form med något lägre hus, i synnerhet i anslutningen mot villaområdet, bedöms mer tilltalande. Boverkets krav för buller för nya bostäder bör hållas, vilket förmodligen innebär ett något större avstånd till järnvägen.

Grönområde saknas i det föreslagna bostadsområdet och bör kunna läggas in och ge en mindre kompakt utformning, mot villabebyggelsen.

Det är Villaägarna Södra Hallands mening att bostäderna i huvudsak bör vara hyresbostäder.

Kommentar

Halmstads kommun noterar att Villaägarna Södra Halland bedömer att illustrationsplanen visar en allt för kompakt bebyggelse. Kompakthet och exploateringsgrad kommer att studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

Övriga synpunkter gällande grönytor, buller och hyresbostäder noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Polismyndigheten

Socialnämnden

Fastighetsnämnden

E.ON Elnät Sverige AB

Region Halland
Swedegas
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

KEMISTEN 2 m.fl.

Lungdgrens gjuteri, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1071 K

Normalt förfarande, KS 2012/0541
Samhällsbyggnadskontoret 2014-11-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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§.

PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2013-03-12 § 64 genomförts under tiden 22 mars - 3 maj 2013. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 16 april 2013 i Halmstads rådhus, foajén. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsen har 2013-09-03 § 226 godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-05-13 § 114 genomförts under tiden 19 maj - 16 juni 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 16 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Handikapprådet
- Räddningstjänsten
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad Energi och Miljö AB
- Nämnden för Laholmsbuktens VA
- Hallandstrafiken
- Teknik- och fritidsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kulturnämnden
- Byggnadsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Skanova
- E.on Gas Sverige AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafikbuller
- Vibrationer

- Farligt gods
- Avstånd från järnväg till bullerskydd, parkeringar, byggnader och köryta
- Utformning av skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- Markföreningar
- Fastighetsrättsliga frågor
- Furulundsskolans skolgård och parkering
- Dagvatten och VA
- Planbestämmelser för nya byggnaders utformning
- Behov av nätstation
- Befintliga ledningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Trafikbullerutredning har kompletterats
- Vibrationsutredning har kompletterats
- Planbestämmelse om placering av luftintag har införts
- Dagvattenhantering ska ske i underjordiska magasin på allmän plats
- Bullerskydd längs järnväg uppförs på allmän plats
- Ytterligare en allmän lokalgata har införts för att tillskapa allmän plats kring det nordligaste kvarteret, samt för att skapa infart till förskola och kvartersmark för parkering.
- Förbud mot parkering inom 13 meter från järnväg (spårmitt) införs
- Köryta placeras 8 meter från järnväg (spårmitt)
- Planbestämmelse om bullerskydd mot järnväg införs. Ska placeras 6,0 meter från järnväg (spårmitt)
- Parkering bakom förskolan har ändrats till kvartersmark för parkering (P) och illustrationsplanen har justerats till att visa fler parkeringsplatser
- U-områden har lagts till
- E-område för nätstation har lagts till
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser har justerats
- Planbestämmelse om minsta takvinkel har tagits bort
- Högsta byggnadsarea per fastighetsarea för området sydost om Bryngelshusgatan har ändrats till 55%
- Planbestämmelse om att innergårdar kan byggas under (över) med körbart/planterbart bjälklag har införts
- Mindre justeringar i plangränser har gjorts

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **kan** komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på människors hälsa utifrån de höga bullernivåerna och vibrationer som boende och förskolan kan komma att utsättas för. Detta kan även leda till att riksintresset påtagligt kan komma att skadas.

Vibrationer

Enligt vibrationsutredningen krävs ytterligare detaljstudier och åtgärder i grundläggning och rätt val av stomkonstruktion vid projektering för att säkerställa att riktvärdet uppnås vid byggnation. För att kunna bedöma markens lämplighet och projektets ekonomiska rimlighet anser länsstyrelsen att denna fråga behöver utredas och klargöras innan planen antas.

Vibrationer vid tågpassage med vibrationshastigheter över 0,4 mm/s RMS SLOW har uppmätts på mer än 30 meters avstånd från järnvägen på plats för tänkt byggnation. Riktvärdet för komfortvibrationer i nybyggnad är 0,4 mm/s RMS SLOW. Länsstyrelsen anser att det krävs åtgärder vid grundläggningen av husen för att säkerställa att inte riktvärdet för vibrationer överskrids i de nya bostäderna eller i förskolan.

Buller

Buller från trafik vid nya bostadshus bör inte enligt Boverkets allmänna råd överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå utombus eller 70 dBA maximalnivå vid uteplatser.

Det finns möjlighet att göra avsteg från 55 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Boverkets allmänna råd, under förutsättning att varje lägenhet har en tyst sida (högst 45 dB A vid fasad), eller en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). I den trafikbullerutredning som redovisas från ÅF daterad 2014-01-24 ser de två huskropparna i mitten av kvarteret ut att ha en sluten kvartersstruktur. Dessa två huskroppar uppfyller kraven på avsteg då de har en ljuddämpad sida.

Bostadshuset längst söderut har 65 dBA vid fasaden mot järnvägen, 59 dBA vid fasaden söderut och 55 dBA vid fasaden norrut mot den tysta sidan. Denna byggnad/huskropp uppfyller inte kraven på avsteg eftersom ingen tyst eller ljuddämpad sida finns. Bestämmelsen på plankartan om tyst/ljuddämpad sida bör utformas med värden på vilka bullernivåer som ska gälla samt att det i respektive bostadslägenhet ska finnas bostadsrum placerade mot tyst sida.

Länsstyrelsen anser att det aldrig kan bli aktuellt att gå med på avsteg över 65 dBA vid en bostad. Vid den trafikbullernivån finns det rättsfall enligt miljöbalken där vägghållaren föreläggs att vidta åtgärder för att komma ner till 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostaden.

När det gäller trafikbuller på skolgårdar finns en dom från Miljööverdomstolen, MMÖD 2000:32. Miljööverdomstolen förelade Vägverket Region Sydöst att senast den 1 april 2001 ha uppfört ett bullerplank eller ha vidtagit annan bullerreducerande åtgärd vid Östra skolan, Motala kommun, så att den ekvivalenta ljudnivån inte någonstans på Östra skolans skolgård överstiger 55 dBA. Denna regel bör rimligen även tillämpas för förskolor. På de platser utomhus vid förskolan där maxvärdet 70 dBA överskrids bör det inte vara uteplatser för barnen. Domen finns på: <http://www.notisum.se/rnp/domar/mo/MO000032.htm>

Riksintressen

Planförslaget omfattar ett område beläget alldeles intill Västkustbanan. Områden av riksintresse skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Möjligheten att utveckla kapaciteten på järnvägen är en förutsättning för flera önskade utvecklingstendenser. Länsstyrelsen är tveksam till att det finns förutsättningar till att anlägga nya bostäder inom planområdet utan att tågen behöver bli färre eller köra med lägre hastighet. Utredningarna visar tydligt att ljud- och vibrationsnivåerna är så högt att den planerade bebyggelsen

påtagligt kan komma att skada framkomligheten längs västkustbanan. Det är viktigt att planförslaget tydligt visar att en framtida utveckling av Västkustbanan inte försvåras.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Risker och skyddsavstånd

Kommunen har beaktat länsstyrelsens riktlinjer för bostäder ("tätort") och ställt krav på förskolan. Kommunen kunde dock utöka sina krav på utformning av förskolbyggnaden t.ex. i skyddande av skolgård. Kommunen kan också genom längre avstånd från järnvägen minska risken för förskolan.

Utifrån riskutredningens slutsatser anser länsstyrelsen att det behöver säkerställas att samtliga åtgärdsförslag genomförs i första hand genom planbestämmelser. Samtliga åtgärdskrav finns med i planbeskrivningen men vikten av dessa bör förstärkas i planbeskrivningen om kommunen väljer att inte ta med samtliga rekommenderade åtgärder i planbestämmelserna. Plankartan kan även föras med en "upplysning".

Avstängningsbar ventilation och högt placerade luftintag är bra ur säkerhetssynpunkt. Kommunen bör se över möjligheterna att ange krav på luftintag högt och på motsatt sida järnvägen i planbestämmelserna. Om kommunen inte finner det nödvändigt så bör kravet tydligt framgå i planbeskrivningen. Detta behov finns väl underbyggt i riskutredningen och länsstyrelsens riktlinjer.

Länsstyrelsen anser att kommunens beskrivning av riskerna för farligt gods är något missvisande då det inte framkommer att både individ- och samhällsrisk är oacceptabel om inte åtgärder vidtas, vilket bör tolkas som att risken är "hög" om inte åtgärder vidtas. Det är viktigt att vara tydlig med att den beräknade risken faktiskt når över den nivå som av praxis blivit utpekad som oacceptabel utan åtgärder.

Förorenad mark

Eftersom föroreningar förekommer på ett flertal platser inom hela planområdet anser länsstyrelsen att utgångspunkten bör vara att samtliga fyllnadsmassor inom planområdet betraktas som förorenade tills ytterligare undersökningar i senare skede bevisar motsatsen. Spridning av föroreningar från banvallen bör även utredas i kommande undersökningar. På sida 5 i MKB :n, under rubriken miljöbedömning, tycks fjärde meningen inte vara fullständig.

Slutligen rekommenderar länsstyrelsen att analys av klorerade alifatiska kolväten, tungmetaller samt PAH utförs i grundvattenrör 13-14. Detta för att med mersäkerhet kunna utesluta förekomst av klorerade alifatiska kolväten inom planområdet samt utreda om de höga halterna av tungmetaller samt PAH i jord har spridits till grundvattnet. Kommunen bör även utföra ytterligare undersökningar eller provtagningar för att undersöka om rester från gjuterverksamheten kan ha mellanlagrats på den plats där Furulundskolan är idag. Dessa undersökningar bör genomföras innan detaljplanen antas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen nu lyft in kulturmiljöaspekter i planen vilket saknades i programskedet. Nu bevaras ett par av områdets karaktärsbyggnader samt stora delar av den mur som omgärdar delar av området.

För de kulturhistoriskt intressanta byggnadsverk som avses bevaras finns det ett antal varsamhets- och

skyddsbestämmelser upprättade. Om möjligt, bör man undvika att hänvisa till planbeskrivningen och istället ta med allt det som avses skyddas i planbestämmelserna.

Byggnaden med sågtandstaket bör få bestämmelsen ”byggnaden får ej rivas”. Förslagsvis sätts rivningsförbudet som en separat q -bestämmelse vilken omfattar båda byggnaderna. Utformningen av det sågtandade taket står på två ställen, både under k2 och under q2. Det borde räcka att det står på ett ställe. De delar av muren som avses bevaras i sin helhet bör också kunna förses med rivningsförbud. Bestämmelsen k2 kan uppfattas som något otydlig. Tydligheten ökar om hänvisningen till q2 tas bort.

Kommentar

Vibrationer

Kompletterande/fördjupande utredning av vibrationsfrån har genomförts. Utredningen räknar med utgång i uppmätta vibrationshastigheter, förväntade vibrationshastigheter i bjälklag, med olika typer av grundläggning (spetsburna pålar, mantelburna pålar). Utredningen slår fast att det finns bedömda åtgärder som kan hantera vibrationer från järnvägstrafiken, samt att mer detaljerade lösningar bör hanteras närmare vid byggprojektering. Kommunen håller med i utredarens bedömning att upprättad utredning ska räcka som underlag i planskedet. När det gäller ekonomisk genomförbarhet är det upp till exploatören att avgöra om projektet är rimligt.

Buller

Bullerutredningen inför samrådet var tänkt att visa bullernivåer på olika typer av kvarter. Den visade att stängda kvarter klarade riktvärdena med avsteg, medan öppna kvarter likt det södra inte klarade riktvärdena. Därför säkerställdes stängda kvarter genom planbestämmelse, d.v.s. var öppna kvarter som det södra inte möjligt att bygga.

Kompletterande bullerberäkningar har efter samrådet genomförts på den bebyggelse som detaljplanen möjliggör, utgående från bebyggelsen utritad i illustrationsplanen. Utredningen visar att alla bostäder klarar riktvärdena med avsteg. En betydande del av bebyggelsen klarar även nuvarande huvudregel med högst 55 dB(A) vid fasad.

Detaljplanen anger inte exakta bullervärden. Förslag på ny bullerförordning finns som innehåller andra riktvärden, det är dock oklart när den börjar gälla och om värdena som anges i den kommer att kvarstå i den slutgiltiga förordningen. Detaljplanen anger därför att gällande riktvärden för buller ska följas. Byggnadskontoret, som är de som i slutändan tolkar vilka högsta bullernivåer som det ska ställas krav på, önskar denna typ av bestämmelse.

Bullerutredningen visar att förskolan inklusive hela lekytan med åtgärder klarar de bullervärden som Länsstyrelsen hänvisar till. Inga exakta bullervärden anges eftersom det inte finns några antagna riktvärden. Detaljplanen visar med upprättad utredningen en lösning där maxvärdena och ekvivalentvärdena framförda i rättsfall kan hållas på hela lekytan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kontrollerar att bullervärdena uppfylls, vilket enligt deras yttrande är 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximal nivå på lekytan, annars ges inte tillstånd till att bedriva verksamheten.

Riksintressen

Kompletterande utredningar visar att den nya bebyggelsen klarar riktvärden för buller och vibrationer. Kommunen bedömer därför att en framtida utveckling av Västkustbanan inte försvåras.

Risker och skyddsavstånd

Planbestämmelse angående luftintags placering införs. Planbeskrivningen justeras med avseende på beskrivning av riksnivån.

Förorenad mark

Kompletterande analys av grundvatten genomfördes 2010-12-20. Denna rapport saknades i samrådsutskicket för denna detaljplan. Grundvattnet från två grundvattenrör analyserades med avseende på bland annat klorerade lösningsmedel, tungmetaller och PAH. Rapporten ingår i utskicket för granskningen. Karta över provtagningsplan bifogas, bilaga 1.

Sand och slagg från reningsanläggningarna mellanlades på den plan som idag är fotbollsplan. Sanden och det avrunna slammet kördes sedan för utfyllnad i hamnområdet. Planen för upplag samt slamgropen upphörde att användas 1976. Inget tyder på att platsen där Furulundsskolan nu ligger har använts som mellanlagringsplats. Innan Furulundsskolan byggdes låg där en gård.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Hänvisningar till planbeskrivning anges som en möjlighet i Boverkets kunskapsbank för PBL. Så länge det är tydligt vilket avsnitt av planbeskrivningen som gäller.

Genom att tillåta rivning av taket, under förutsättning att taket återuppförs i ursprunglig sågtandsform, kan de historiska värdena bevaras utan behovet av långt gående krav på ett bevarande i befintligt skick. Sågtandsformen ska vid rivning återställas inom hela egenskapsområdet, vilket innebär ett 14x31 meter stort område.

Anledningen till att utformningen av tak står på två ställen är att taket som omfattas av egenskapsområdet för q2 måste bevaras, alternativt rivas och återuppföras. Byggrätten inom egenskapsområde k2 är frivillig. Denna del kan rivas utan att återuppföras om så önskas.

Övriga synpunkter noteras.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets bedömning

Trafikverket instämmer att Kemisten 2 med sitt kollektivtrafknära läge kan omfattas av Boverkets avsteg. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger ljudnivåerna för avstegsfall samt riktvärden för förskolan. Trafikverket vill framhålla att det är av avgörande att bullerfrågorna löses på ett tillfredsställande sätt i enlighet med acceptabla avsteg utifrån Boverkets Allmänna Råd.

Planens vibrationsutredning visar att nybyggnation av flerbostadshus om 5 våningar är olämpligt i dagsläget byggnation kan inte säkerställa riktvärdet.

Trafikverket delar inte kommunens uppfattning om konsekvensen av planerad bebyggelsen om ljud och vibrationer visar på att det finns förutsättningar att anlägga nya bostäder inom planområdet utan att tågen på Västkustbanan behöver bli färre eller köra med lägre hastighet, MKB s. 13. Utredningar som kommunen har tagit fram som en del av planunderlag visar tydligt att ljud- och vibrationsnivåerna är så högt att den planerad bebyggelse ska påtaglig skada framkomlighet längs västkustbanan - riksintresse för kommunikationer.

Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentar

För kommentar angående vibrationer och buller se kommentar till Länsstyrelsens yttrande ovan.

Detaljplanen har justerats i enlighet med Trafikverkets framförda krav angående minsta avstånd till bullerplank, körytor och parkeringsplatser.

Övriga synpunkter noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Plankartan

Eventuellt bör plankartan kompletteras med beteckning för egenskapsbestämmelse som motsvarar det beskrivna störningsskyddet.

Genomförandebeskrivning

Till genomförandebeskrivningen bör bifogas en enkel konsekvensbeskrivning med kartsnitt, där de olika föreslagna markregleringsåtgärderna framgår. På plankartan redovisas en ledningsrätt -Lr 1- avseende elledningar som sträcker sig från kvartersgränsen mitt emot Stallvägen, igenom det mellersta kvarteret inom nuvarande Kemisten 2 och vidare åt sydväst parallellt med järnvägen. Ett genomförande enligt förslaget kommer att föranleda flytt/ upphävande av ledningsrätten. Ledningsåtgärden behöver framgå av genomförandebeskrivningen och tydliggöras vem som bär kostnadsansvaret

Övrigt radhus/kedjehus

Planförslaget anger för fastigheterna Halmstad 6:21-25 bebyggelse av radhus/Kedjehus. Några planbestämmelser för största eller minsta fastighetsstorlek är inte föreslagna. Om kommunen försäljer fastigheterna till en exploatör utan krav på samtidig avstyckning, finns en risk för att problem kan uppstå om ansökan om delning/avstyckning istället sker i en framtid när all byggnation/exploatering redan genomförts. Bebyggelsen och ledningsdragningen har då oftast inte anpassats till en kommande fastighetsbildning med uppdelning i separata enheter. En framtida uppdelning av radhusen till enskilda fastigheter torde inte kunna hindras såsom planförslaget är utformat. Emellertid blir det en mycket komplex förrättningssituation som involverar ett flertal kommunala samrådsinstanser och omfattar såväl anläggningsförrättning för vatten- och avloppsledningar som servitutsbildning för skilda ledningsdragningar inne i huskropparna. Lantmäterimyndigheten rekommenderar kommunen att söka undvika att sådan situation uppkommer genom att i samband med försäljningen av fastigheterna reglera i ett markanvisningsavtal hur fastighetsbildning ska ske och även föreskriva tekniska lösningar som främjar en lämplig fastighetsindelning. Genomförandebeskrivningen behöver kompletteras med avseende på detta under det aktuella avsnittet. För de föreslagna radhusområdena i privat regi inom nuvarande Kemisten 2 finns inte heller några planbestämmelser för största eller minsta fastighetsstorlek eller närmare beskrivet i genomförandebeskrivningen hur fastighetsindelningen är tänkt att se ut. Om varken planbestämmelser eller exploateringsavtal reglerar hur radhusområdena ska delas in i fastigheter kan det innebära komplikationer vid ett framtida genomförande.

Noteras

Lantmäterimyndigheten anser att dagvattenhanteringen inom planområdet rimligen ska ske i kommunens egen regi med ansvar för utförande och drift. Det noteras att omhändertagandet av dagvatten i förslaget föreslås säkerställas, om än inte genom utläggande av allmän plats, så genom servitutsavtal med kommunalt ansvar.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt synpunkterna. Bestämmelser om fastighetsstorlekar kommer inte att införas. Kommunen önskar en detaljplan som är flexibel vad avser framtida fastighetsindelningar, detaljplanen ska gälla under lång tid framöver.

Dagvattenhantering ska i det nya planförslaget ske på allmän plats med kommunen som huvudman.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HANDIKAPPSRÅDET

Handikapprådet har inlämnat synpunkter i ärendet daterade 20130519 och vidhåller dessa synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har översiktligt tagit del av remitterade handlingar. Flera rapporter utförda av olika konsultfirmor inom riskområdet har utfört riskinventering, analys och lämnat åtgärdsförslag. De kommer fram till slutsatsen att illustrerad byggnation är möjlig och rimlig med hjälp av kompenserande tekniska lösningar och att i vissa fall (förskola 4-6 avd.) lägga ett stort ansvar på personal som borgar för barnens säkerhet på plats.

Länsstyrelsens riktlinjer förordar att skapa större avstånd mellan skydds- och riskobjekt genom ökade avstånd. Det finns visserligen möjlighet att kompensera med tekniska skyddsåtgärder av varierande slag även om skyddsavstånden krymps till s.k. basavstånd resp. reducerat avstånd. Allt utgår från sannolikheter och acceptanskriterier för olyckor.

Åtgärderna måste vara rimliga för att skapa tillräcklig och acceptabel skyddsnivå utifrån riskbild och sannolikhet för olycka.

Räddningstjänsten utgår från att åtgärderna tillgodoser etableringen intill Västkustbanan trots ökad trafik i framtiden. Grunden för att skapa en säker och trygg kommun är enligt vår mening att öka skyddsavstånden mellan boende/vårdanläggningar och ett riskobjekt typ järnvägstrafik med mycket farligt godstransporter. En annan tänkbar åtgärd i framtiden skulle kunna vara att styra farlig godstrafik utanför centralorten istället för att tillåta den passera rakt genom de centrala delarna av kommunen.

De frågor som berör tekniska egenskapskrav på byggnadsverk som rör trygghet och säkerhet, och som

inte hanteras i detaljplan med bestämmelser, är viktiga att följa upp i kommande bygglovsprocess.

Brandvatten förutsätts finnas i tillräcklig mängd som motsvarar områdets tilltänkta exploatering. Tryck och flöde bör följa VA-normerna om minst 1200 liter/minut. Även avstånd mellan brandposter och dess placering måste beaktas.

Om räddningstjänsten förväntas bistå med nödutrymning via fönster/balkong från bostäder måste framkomligheten för s.k. maskinstege studeras närmare i planområdet.

Öppna dagvattendammar och kanaler som genomkorsar på kvartersmark riskerar att locka nyfikna barn och ungdomar. Vattensäkerhet bör därför planeras utifrån den säkerhetsrapport som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap relativt nyligen utgivit gällande detta.

Räddningstjänsten ställer sig med viss tveksamhet bakom förslaget till detaljplan för kvarteret Kemisten 2 m.fl.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

KULTURMILJÖ HALLAND

Det är mycket positivt att två av karaktärsbyggnaderna från den gamla industrimiljön liksom muren längs med Linne- och Bryngelshusgatan nu ska bevaras och få varsamhets- och skyddsbestämmelser. De väl genomarbetade utformnings- bestämmelserna (k1-k3 och q1-q3) är en mycket bra utgångspunkt för den framtida förvaltningen av byggnaderna. Att denna bebyggelse integreras i det nya bostadsområdet kommer att ge detta flera dimensioner, vilka annars hade saknats, såsom historisk förankring och funktionsblandning.

I planbeskrivningen finns ett mycket bra resonemang kring den kulturhistoriska byggnadernas betydelse, som belyser detta liksom andra viktiga argument såsom allmänintresset och hållbar utveckling. Beträffande den nya bebyggelsen utmed järnvägen bedömer vi att denna inte bör ha fler än fyra våningar för att inte avvika alltför mycket från den omgivande bebyggelsen. Gestaltning med röda tegelfasader vore här lämpligt vilket skulle samspela med industriarkitekturen såväl på Lundgrenska fastigheten liksom på Nässjövägen söderut.

Angående den C-klassade byggnaden vid Bryngelshusgatan bör denna bevaras. Om detta trots allt inte är möjligt bör den dokumenteras före rivning.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Vid framtida utbyggnad inom fastigheten, måste hänsyn tagas till befintlig ledningsrätt, alla ev kostnader för flytt eller andra åtgärder bekostas av fastighetsägaren. Plats för ny nätstation behövs i planområdet. Det finns möjlighet att ansluta Kemisten 2 m.fl till fjärrvärmenätet. Det är viktigt att

HEM i tidigt skede får lämna synpunkter på lämpliga anslutningspunkter för fjärrvärmeserviserna med hänsyn till kapaciteten i befintligt ledningsnät. Halmstad Stadsnät har för avsikt att gräva fiber till området..

Kommentar

Separat användning för nätstation, teknisk anläggning (E), läggs till i planförslaget enligt HEM:s önskemål. Övriga synpunkter noteras.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Fördröjningskrav kommer att ställas på dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen som gjorts för detaljplanen. Utredningen föreslår ett reglerat utflöde på ca 80 l/s och en magasinvolym om totalt 405 m³ för Kemisten 2.

Eventuell utredning och omläggning av allmänna VA-ledningar som inom detaljplaneområdet kommer i konflikt med planen ska inte belasta VA-kollektivet.

Laholmsbuktens VA kommer inte att ta på sig anläggande och drift av en anläggning för dagvatten på kvartersmark. För att Laholmsbuktens VA ska kunna göra detta åtagande förutsätts att ytor för allmän platsmark tillskapas inom detaljplaneområdet.

Då detaljplanen inte reglerar upplåtelseformer kommer förbindelsepunkter för respektive serviser kommer att anvisas i allmän platsmark. I de fall en fastighet bara har möjlighet att nå den allmänna va-anläggningen via en angränsande fastighet bör servitutsavtal mellan berörda fastigheter upprättas.

Kommentar

Planförslaget har justerats så att dagvattenhantering sker i underjordiska magasin på allmän plats. Övriga synpunkter noteras.

HALLANDSTRAFIKEN

Hallandstrafiken tycker det är bra att en central tomt som denna kommer till bättre användning än idag. Med det centrala läget kommer de boende att ha nära till Resecentrum. Närmaste busshållplats för planområdet blir på Gamletullsgatan. I detaljplanen bör hänsyn tas för skolbussar på Karl Ifvarssons gata vid Furulundsskolan. I dagsläget angör inga skolskjutsar skolan men en eventuell omorganisation av skolområden kan medföra en förändring.

Kommentar

Förändringar på Karl Ifvarssons gata ingår inte i planförslaget. Synpunkterna noteras.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker det fram lagda planförslaget och förutsätter att den tillhörande illustrationskartan justeras vad avser gatorna i planområdet.

Ansvarsfrågan för bullerskyddet behöver klarläggas.

Ytan för allmän platsmark park bör justeras vid Bryngelhusgatans vändplats.

Kommentar

Illustrationsplanen justeras.

Bullerskydd längs kvarteret Kemisten samt eventuellt bullerskydd längs Wrangelsgatan placeras på allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för underhåll av dessa bullerskydd, med undantag av insidan av skyddet mot järnvägen där Trafikverket kommer ha ansvar för underhåll. Ansvarsfrågan kommer klarläggas ytterligare i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Allmän platsmark vid Bryngelshusgatans vändplats justeras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

1. En förutsättning för att förskoleverksamhet ska kunna bedrivas på den förslagna platsen är att omfattande skyddsåtgärder mot buller från väg och järnväg vidtas. Förskoleverksamheten är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Om miljö- och hälsoskyddsnämnden vid en anmälan bedömer att kraven på bland annat buller och luftföroreningar inte klaras kommer verksamheten att förbjudas.

2. Bestämmelsen på plankartan om tyst/ljuddämpad sida bör utformas med värden på vilka bullernivåer som ska gälla. Då ljudnivån vid den bullerexponerade fasaden är mycket hög, framförallt för de fasader som vänder mot järnvägen, bör höga krav ställas på kompensationsåtgärderna. Bestämmelsen på plankartan kan förslagsvis ges följande utformning: "För bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida där den ekvivalenta ljudnivån vidfasad uppgår till högst 50 dB(A). Minst en uteplats vänd mot tyst eller ljuddämpad sida ska finnas tillgänglig i anslutning till bostad. För de bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dB(A) ska en ekvivalent ljudnivå på högst 45 dB(A) eftersträvas på den ljuddämpade sidan. Om detta inte är möjligt ska ljudklass B enligt Svensk Standard för ljudklassning av utrymmen i byggnader - Bostäder klaras inomhus i bostäderna."

Kommentar

Upprättad bullerutredning visar en lösning där hela förskolans lekyta har under 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, större delen har nivåer under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hela lekytan har även maximala nivåer under 70 dB(A).

Angående luftföroreningar så bedöms det inte utgöra ett hinder för etablerande av förskola på aktuell plats. Miljökvalitetsnormerna klaras med mycket god marginal. När det gäller miljökvalitetsmålen är det på aktuell plats (samt i stort sett hela centrala Halmstad) framförallt miljökvalitetsmålet för PM10 som är svårast att uppfylla. Övriga miljökvalitetsmål angående luft klaras med marginal. Viktoriagatan, där mätstationen är placerad direkt intill gatan i ett stadsmässigt gaturum, uppmätte år 2013 ett årsmedelvärde av PM10 på 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsmålet säger 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. I illustrationsplanen är förskolan placerad drygt 100 meter från Wrangelsgatan, med närmaste lekyta ca 60 meter från gatan. Gatan är även nedsänkt jämfört med förskoletomten. Jämfört med Viktoriagatan är det därför mycket sannolikt att betydligt lägre värden skulle uppmätas på aktuell plats.

Detaljplanen anger inte exakta bullervärden. Förslag på ny bullerförordning finns som innehåller andra riktvärden, det är dock oklart när den börjar gälla och om värdena som anges i den kommer att kvarstå i den slutgiltiga förordningen. Detaljplanen anger därför att gällande riktvärden för buller ska följas. Byggnadskontoret, som är de som i slutändan tolkar vilka högsta bullernivåer som det ska ställas krav på, önskar denna typ av bestämmelse.

Det är osäkert om kommunen har möjlighet att ställa krav på ljudklass B, med tanke på den proposition för en enklare planprocess som antogs sommaren 2014, där det anges att kommuner inte längre kan ställa särkrav. Ljudklass B är ett särkrav utöver kraven som ställs i BBR.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden har tagit del av handlingarna och konstaterar att planen medför en mycket omfattande förändring av området, inte minst gällande de delar av industribebyggelsen som har stor betydelse för förståelsen av stadens utveckling och framväxt. Det kommer sannolikt inte att finnas kvar många kännetecken från den gamla industrimiljön. Alternativet att bevara den gamla detaljplanen och rusta upp nuvarande byggnader lär dock vara ett sämre alternativ då befintlig byggnation är i mycket dåligt skick och att en nyetablering av industrier på denna centralt belägna plats inte är lämpligt med tanke på omgivningen.

Kulturnämnden vill framhålla vikten av att de mest kulturhistoriskt intressanta delarna av den gamla byggnationen verkligen bevaras och vårdas för framtiden.

I övrigt finns inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

Två av de kulturhistoriskt mest värdefulla byggnaderna i området bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har erinran mot ett antal formuleringar på plankartan.

k2 – Förtydliga bestämmelse angående fönster - ”fasta genomgående spröjsar”.

q2 – Byggnadskontoret förespråkar en bestämmelse på plankartan som preciserar vad som inte får rivas istället för vad som får rivas: ”

Befintlig tegelfasad mot nordväst (31 meters längd) och sydväst (7,5 meters längd) skall bevaras”. För att förtydliga lägg efter detta (liksom i planbeskrivningen) till ”och får inte rivas”. ”Detta inkluderar även dekorbandet med texten A. BOL. M. LUNDGRENS GJUTERI. Form på tak ska bevaras inom hela egenskapsområdet. Underhåll av fasad inklusive dekorband ska ske med ursprungligt utförande, material och kulör.”

Taket är egentligen en del av fasaden vilket gör att dess underhåll inbegrips i texten om underhåll. Det blir tydligare om dessa två meningar byter plats. Texten om att rivning av tak är tillåten bör tas bort. Taket ska underhållas och dess form ska bevaras. Att befintligt tak kan renoveras/ förstärkas och dåliga delar bytas är inte något som strider mot denna bestämmelse. Man kan om man vill skriva mer utförligt i planbeskrivningen för att förtydliga detta. Plankartans bestämmelse bör inte vara mer utförlig än nödvändigt.

Ljusinsläpp i takets sågtandning är något som hör till liknande äldre industribyggnaders karaktär. Ljusinsläppet som sådant är viktigt för bevarandet av byggandens uttryck men utformning och material är av underordnad betydelse. Denna ståndpunkt bör vävas in i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreslår ett visst antal våningar tillsammans med ennockhöjd. Vind får inte inredas. Byggnadskontoret förstår denna planbestämmelse som en följd av det bullerutsatta läget. För att avgöra antalet våningar samt vad som är vind behöver man utgå från en byggnadshöjd och därmed måste man också utse en beräkningsgrundande fasad. Byggnadskontoret vill poängtera att dessa bestämmelser tillsammans pekar mot att en sadeltakslösning blir det som kommer att behöva väljas.

Utöver byggnadskontorets förslag till yttrande ovan, vill byggnadsnämnden framföra en farhåga om att området som avsatts i planen för skolverksamhet är för litet. Byggnadsnämnden föreslår att skolområdet utökas lite mot sydväst för att möjliggöra en bra skolgård och förskolegård/ lektyta samt att kunna trygga en ev. framtida utbyggnad av Furulundsskolan. Samtidigt erhålles mindre trafik in i området, bättre ytor för parkering samt bättre miljö inom området. Hämtning och lämning av barn förbättras då inte skolbarnens nuvarande cykelvägar behöver trängas med bilkörning. Bilparkeringen bör hänvisas till yttre delarna av området.

Kommentar

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna revideras till viss del. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om gjuteriets takfönster. Synpunkten om våningar ochnockhöjd noteras.

Kommunen äger inte marken där förskolan är placerad. Marken överförs till kommunen i överenskommelse med fastighetsägaren till Kemisten 2. Gränser för skoltomten och bostadsområdet fastställdes i programförslaget, vilket har godkänts i Kommunstyrelsen 2013-09-03 § 226. Eftersom programmet är fastställt ska detaljplanen hålla sig inom programmets angivna ramar.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsförvaltningen har deltagit i inledningsskedet för detaljplanen. Det finns stort behov av en förskola för fyra avdelningar i området. De kommande åren är bristen på förskoleplatser stor i centrala Halmstad. Den nya förskolan bör vara en del av övrig verksamhet, Furulundsskolan, inom samma fastighet.

Genom det kraftigt ökande antalet barn i förskola i centrum kommer också elevantalet i skolan att öka kraftigt. Furulundsskolan har redan nu det elevantal som de har kapacitet att ta emot, drygt 500 elever. Det finns ett mycket stort barnantal i åldersgruppen 1-5 år vilket medför ett ökat behov av platser i grundskolan framöver. En nybyggnation av bostäder i området innebär att alla de som bor inom Furet, Frennarp och närmare skolan inte kan erbjudas plats i Furulundsskolan. Elever från Frennarp hänvisas redan nu till Brunnsåkersskolan från och med årskurs 4. Skolorna i centrala Halmstad

bildar ett elevområde dvs placering i grundskola erbjuds i Slottsjordsskolan eller Furulundsskolan från F-klass. Det kommer att fattas grundskoleplatser i centrala Halmstad med den utbyggnad av bostäder som planeras. Utvecklingen är beroende av fristående skolors organisation. Det pågår just nu en utredning inom barn- och ungdomsförvaltningen om hur den framtida organisationen av grundskolan ska formuleras. Utredningen har i uppdrag att föreslå alternativa förslag på organisation för framtiden.

Miljöbedömningen är viktig och att hänsyn tas till avstånd från järnvägen för ny förskola samt avgränsning mot Wrangelsgatan. Förutsättningar måste finnas för godkänd arbetsmiljö både inomhus och utomhus. Hänsyn till extra kostnader för byggkonstruktion och avskärmning av utemiljö måste redan nu uppmärksammas i planeringsdirektiven. Redan idag är trafiksituationen inte den bästa runt skolan. Det behövs därför en genomgripande strukturering av trafiken så att den fungerar bättre och är säker för barnen. Många barn tar sig själva med cykel till skolan eller går. Det är därför viktigt med säkra gång- och cykelvägar. Med 4 avd förskola längst in i området måste logistiken/trafiken lösas.

Lösningen för parkeringar är bra i förslaget med en utökning av skolans lekmiljö och parkering för skolan på ny plats.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde vars läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil samt av bifogad dwg-fil (koordinatsystem sweref 991330). I planområdets norra del finns en för samhällsfunktionen mycket viktig anläggning (lägesinmätt) som hamnar på kvartermark. Skanova yrkar att ett u-område läggs in i planen för anläggningen, se bifogad PDF. U-områdets bredd ska vara 2 m ömse sidor anläggningen.

Kommentar

U-område enligt önskemål har lagts till.

E.ON GAS SVERIGE AB

Vi har i programmet redovisat vart E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas är lokaliserat inom planområdet samt att dessa är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011). Samt även så hemställde vi om ett 5 meter brett u-område där gasledningen hamnar inom kvartermark. Vi notera kommunens kommentar om att ett 5 meter brett u-område ska föras in i kommande detaljplan. Dock saknar vi området, varvid vi fortfarande hemställer att det i plankartan sätts ut ett 5 meter brett u-område med gasledningen i mitten, i den västra områdesdelen avsatt som skola. Och där det i planbestämmelserna står att "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock". Vi noterar även att i planbeskrivningen under teknisk försörjning på sidan 17 under stycket "Energiförsörjning" står det att "Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet". Som kommentar till detta vill vi informera om att E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet och vi kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning då vi finns inom området.

Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att även gas finns inom området och att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida verksamheter.

Samt även så skrev vi att:

Och för att tydliggöra gasledningarna rekommenderar E.ON Gas att ledningarna ritas in i grundkartan och under "Grundkartans beteckningar" exempelvis kan benämnas ---g--- (gasledning). Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna. Vi notera att längs med Linnegatan föreslås att mark ska reserveras för framtida tunnel. E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande. Vilket fortfarande är aktuellt.

Kommentar

U-område har lagts till där gasledningen passerar kvartersmark (förskoletomten). I övrigt går den på allmän plats. Övriga synpunkter noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

CATHARINA OHLSSON, FURULUNDSSKOLAN

Angående de förändringar som kommer att ske i samband med byggnationerna vid Furulundsskolan har jag och flertalet lärare reagerat på att det på planritningarna i nuläget är alltför få parkeringsplatser. Det är precis att det fungerar med det antal parkeringsplatser som skolan har nu. Lägg till den personal som kommer att finnas på den nya förskolan ni planerar och det kommer att bli bekymmer med bristande antal parkeringsplatser. Vidare har en del reagerat på att parkeringen kommer att hamna så pass mycket längre bort från skolan jämfört med nu, då personalen ibland transporterar skolmaterial eller annat till skolaktiviteter som gör att de behöver bära tunga saker. Det är avsevärt smidigare att då kunna parkera nära skolan, som man gör nu.

P.S De fantastiskt snygga gamla gjuteribyggnaderna såg jag att ni ska ha kvar. Borde det inte gå att göra om dem till bostäder och behålla det vackra skalet? De hade säkert blivit väldigt populära att bo i! D.S.

Kommentar

Illustrationsplanen har justerats och visar nu 60 st parkeringsplatser bakom förskolan. Vidare styr inte detaljplanen utformningen inne på skolans område (kvartersmark). Det är fullt möjligt att anordna parkeringsplatser eller angöringsytor inne på skolans område. Detta kommer dock ta skolgård i anspråk som annars hade kunnat användas som "lekyta" för eleverna. Genom att flytta parkeringen till föreslagen placering frigörs yta för ytterligare skolgård. Övriga synpunkter noteras.

FURULUNDSSKOLANS FÖRÄLDRAFÖRENING GENOM TINA P JOHANSSON OCH MALIN DYMNE

Då Furulundsskolan byggdes om och byggdes till för att bli en 0-9 skola, tog man en massa ute miljö som barnen aldrig fått tillbaka. Idag är skolan en av skolorna i centrum med störst tryck. Senast uppgifter är ca 515 elever. För 3 år sedan blev vi lovade ett max tal på mellan 420-450 elever av förre rektorn. Detta sprack ganska omgående. När vi nu vill bygga på kemistern så vill vi i Furulundsskolans föräldraförening samt lärare, rektorer och elever äska mark till skolan. Eftersom trycket på ute ytorna är så hårt belastade att man är tvungen och schema lägga planerna i 20 minuters intervaller. Vilket definitivt inte leder till någon spontanlek. Vilket är väldigt viktigt för barnens utveckling. Detta fenomen funkar kanske på papper hos BUN men absolut inte i verkligheten. Skolan förlorar då det hela tiden blir konflikter om ytorna.

Därför har vi en önskan att få marken från Nämndemansgatan och ut till järnvägen med undantag för en cykelbana som vi skulle vilja ha knutit ihop med uppfarten från Wrangelsleden och som sen skulle kunna gå närmast järnvägen som ett naturligt stråk runt. Vi önskar också att det då sätts upp en grind Bryngelshusgatan/Nämndemansgatan som endast används som räddningsväg. Då löparbanor och hoppgröpar är förstörda av rötter som växt igenom asfalten. Önskar vi få löparbanor, hoppgröpar, hinderbana, fotbollsplan och lärarparkering utmed järnvägen. Se bifogad ritning. Det tänkta dagiset kan ligga till vänster om Nämndemansgatan. Furulundsskolan är ju en aktiv centrumskola med många elever och pedagoger som är ute mycket både under skoldagen, samt på fritids. Tyvärr är ytorna inte längre dimensionerade för detta och konflikterna blir många och måste sedan lösas på värdefull lektionstid. Detta är en samhällsfråga i allra största grad. Då våra barn är vår framtid och vi anser att de är värda större ytor så de får röra på sig och har möjlighet till spontan lek. Vilket forskningen som vi hänvisat till vid vår rundvandring visar.

VÅRA barn är vår framtid och likväl som studier behöver de ha plats och rasta av sig mellan varven. Då behövs det förutsättningar som Ni och Vi kan ge dem.

Kommentar

Detaljplanen styr inte över hur de nuvarande friytorna inne på Furulundsskolans område disponeras eller vilka åtgärder som ska göras där. Detta svar avgränsar sig därför till åtgärder som detaljplanen styr över.

Detaljplanen pekar ut vilka ytor som skolan och förskolan har att disponera. I detaljplanen hade det exempelvis varit möjligt att peka ut området på andra sidan Bryngelshusgatan i bifogad skiss för skolområde, där olika anläggningar sedan hade kunnat uppföras. Det finns dock ett flertal omständigheter på aktuell plats som gör att detta inte är möjligt.

Närheten till järnvägen och Wrangelsgatan innebär stora begränsningar i möjliga användningar

för aktuell yta. Skolgårdar lyder under ett flertal riktlinjer och bestämmelser som måste följas i planläggning, bland annat med avseende på risken med farligt godsolyckor på järnvägen och de bullerstörningar som kommer med närheten till järnvägen och Wrangelsgatan. För farligt gods gäller exempelvis att skolgårdar inte får anordnas inom 50 meter från järnvägen, vilket innebär att ungefär halva ytan i skissen inte får planeras för skolgård. Det är ett krav som också ställs i upprättad detaljplan. För att klara de mycket höga bullernivåer som järnvägstrafiken medför krävs även omfattande och mycket kostsamma skyddsåtgärder i form av flera hundra meter bullerplank längs järnvägen och Wrangelsgatan, samt även 4-4,5 meter höga bullerplank som omgärdar själva skolgården till förskolan. Dessa kostnader anses motiverade för att uppföra en ny förskola, eftersom det råder akut brist på förskoleplatser i centrum. För att bullerskydda området i bifogad skiss krävs att området i princip ingringas med 4-5 meter höga bullerskärmar.

En stor del av ytan i skissen, ungefär 70%, ägs dessutom inte av Kommunen (den nuvarande fotbollsplanen ligger idag på den privata fastigheten Kemisten 2). Detta innebär begränsningar i kommunens handlingsutrymme. Ytan för förskolan i detaljplanen överförs till kommunen genom en överenskommelse med fastighetsägaren till Kemisten 2. Gränser för skoltomten och bostadsområdet fastställdes i programförslaget, vilket har godkänts i Kommunstyrelsen 2013-09-03 § 226. Eftersom programmet är fastställt ska detaljplanen hålla sig inom programmets angivna ramar.

Detaljplanen innebär trots detta att friytan per barn kommer att öka och det finns möjligheter att förbättra jämfört med dagens situation. Dagens parkeringsplats föreslås flyttas till bakom den nya förskolan, där någon annan användning ändå inte är möjlig. Det innebär att yta frigörs. Trafiken leds därmed heller inte in genom skolområdet längre utan den leds mot parkeringsytan vid järnvägen. Vissa ytor tas dock i anspråk för den nya cykelbanan som ska gå mellan förskolan och Furulundsskolan. Därutöver utökas Furulundsskolans fastighet i detaljplanen ca 13 meter mot nordost. Dessa delar låg tidigare i allmän plats - park. Den tidigare gräsplanen låg exempelvis till viss del på denna allmänna plats. Det kommer finnas större möjligheter att styra över dessa delar då de kommer tillhöra Furulundsskolans skolgård och inte allmän plats. Skolan har därmed nya ytor att disponera för olika aktiviteter. I utredningen föreslås ett bullerskydd längs denna sträcka som har som främsta syfte att minska bullernivåerna på den nya förskolan, men det bidrar även till att sänka bullernivåerna på den befintliga skolgården. Notera dock att bullerskydd längs denna sträcka endast är förslag på en möjlig åtgärd och inget som detaljplanen säkerställer.

Sammanlagt innebär den nya detaljplanen att friytorna ökar med 2125 m². Dels på grund av att parkeringen flyttas, dels på grund av att fastigheten utökas åt nordost. För Furulundsskolan innebär detta att friytan per barn ökar från dagens ca 32 m² per barn till ca 36 m² per barn (räknat på 515 barn. Cykelparkering och andra ytor som inte kan räknas som friytor är borttagna i uträkningen).

I sammanhanget bör nämnas att det inte finns några bestämmelser för hur stor friytan per barn ska vara när det gäller skolor. I tidigare allmänna råd från Skolöverstyrelsen från 1979 angavs 10 m² friyta per barn, vilket är mycket lite. I Malmö har kommunen tagit fram riktlinjen 15 m² per barn i skola, något högre för lågstadiebarn.

Aktuell detaljplan har skapat de ytor som ses som möjliga med tanke på de begränsningar som finns.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	Catharina Ohlsson	Skolbibliotekarie, Furulundsskolan, Karl Ifvarssons gata 25, 30247, Halmstad
-	Furulundsskolans föräldraförening genom Tina P Johansson och Malin Dymne (inkom 2014-09-05)	tina.p.johansson@halmstad.se

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Kemisten 2 m.fl.
Halmstad kommun

Samrådshandling mars 2014

Miljökonsekvensbeskrivning till förslag till detaljplan för bostäder och förskola, Kemisten 2 m fl i Halmstad

Samrådshandling mars 2014

Beställare:	Halmstads kommun, Samhällsbyggnadskontoret Mark och Exploatering Box 153, 301 05 Halmstad
Beställarens representant:	Frida Guntell
Konsult:	ÅF Infrastructure AB Box 1551, 401 51 Göteborg
Uppdragsledare/handläggare:	Peo Wallner
Handläggare:	Caroline Möller
Uppdragsnr:	591499

Innehållsförteckning

1	INLEDNING.....	1
1.1	Förslag till detaljplan.....	1
1.2	MKB för detaljplan	2
1.3	Behovsbedömning av detaljplanen	2
1.4	Alternativ	3
2	MILJÖEFFEKTER OCH MILJÖKONSEKVENSER AV DETALJPLANEN	3
2.1	Markföroreningar	3
2.2	Påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten.....	5
2.3	Konsekvenser för kulturmiljön	6
2.4	Buller.....	7
2.5	Vibrationer.....	9
2.6	Dagvatten	9
2.7	Risk	10
2.8	Västkustbanan	13

1 Inledning

1.1 Förslag till detaljplan

Halmstads kommun har upprättat ett planprogram med syfte att pröva bostads- och skoländamål för fastigheterna Kemisten 2 m. fl. i Halmstad tätort. Planområdet är beläget i området Nyatorp i centrala Halmstad och avgränsas av järnväg, trafikled och villabebyggelse. Områdets areal är ca 8,5 ha. Inom fastigheterna finns idag bland annat ett gammalt gjuteri, en fotbollsplan och grönområde.

Planprogrammet har godkänts av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-03-12 och därefter reviderats av samhällsbyggnadskontoret 2013-05-28. Detaljplanearbete har inletts och inom exploateringsområdet planeras flerbostadshus med upp till 5 våningar samt skola/förskola.



Figur 1 Planområdet



Figur 2 Föreslagen detaljplan

Skola och förskola

I anslutning till befintligt skola (Furulundskola) planeras en förskola

Bostäder

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av flerbostadshus och friliggande villor. Det planeras 275 lägenheter, 35 radhus samt 10 villor

1.2 MKB för detaljplan

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om kommunen bedömer att planen kan medföra en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser, ska en MKB upprättas. MKB:n fokuserar på att beskriva de konsekvenser som förväntas innebära en betydande miljöpåverkan.

1.3 Behovsbedömning av detaljplanen

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott bedömde 2013-03-12 att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan med motiveringen att "påverkan inte bedöms vara så stor att en samlad bedömning behöver göras".

Länsstyrelsen bedömde dock att planens genomförande kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan och har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Avgränsningarna för MKB:n har fastställts till:

- Inverkan på västkustbanan framtida utveckling
- Risk och störningskällor
- Buller
- Transporter av farligt gods
- Hantering av markföroreningar
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten
- Dagvatten
- Konsekvenser för kulturmiljön

1.4 Alternativ

Rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografi ska räckvidd ska också identifieras, beskrivas och bedömas. Halmstads kommun har inte utarbetat några alternativ till att utnyttja området för förslaget ändamål (skola och bostäder). Alternativa områden för bostäder och skola finns. Området är dock genom sitt centrala läge en värdefull markresurs som inte bör lämnas outnyttjad. Genom sitt läge inom befintlig bostadsbebyggelse är området inte lämpat som verksamhetsområde.

2 Miljöeffekter och miljökonsekvenser av detaljplanen

2.1 Markföroreningar

Förutsättning

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för förorenad mark för två typer av markanvändning;

- *Känslig Markanvändning (KM)*
 - o Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning och grundvattnet skyddas. Marken skall t.ex. kunna användas till bostäder, daghem, odling etc. De exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid.
- *Mindre Känslig markanvändning (MKM)*
 - o Markkvaliteten begränsar val av markanvändning och grundvattnet skyddas. Marken kan t.ex. användas för kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som tillfälligt vistas inom området.

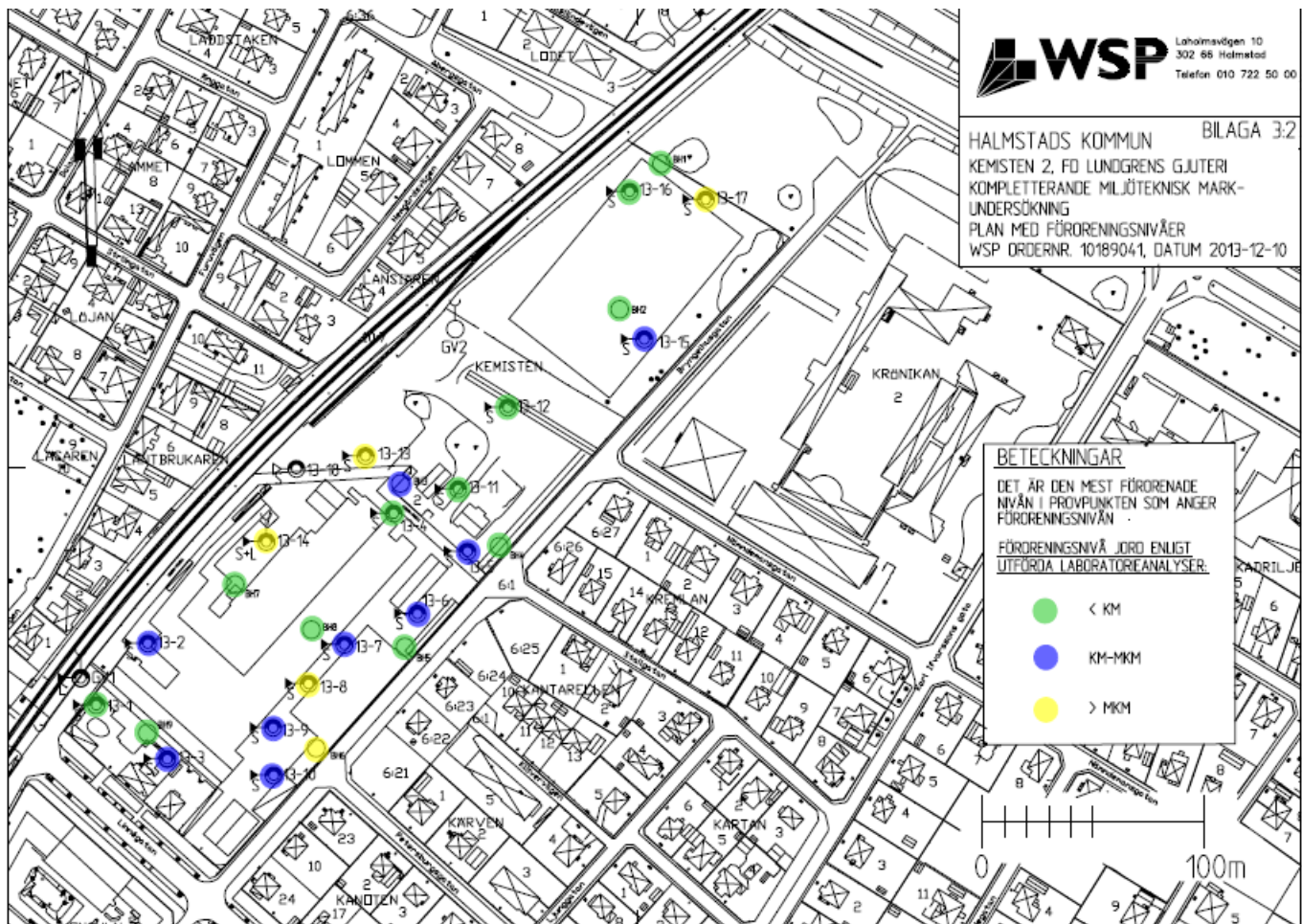
Då området planläggs för främst bostadsändamål bedöms generella riktvärden för **KM** vara mest relevanta för miljökonsekvensbedömningen.

Nuläge

WSP Environmental har på uppdrag av Halmstads kommun utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Kemisten 2 i Halmstad omfattande bl.a. provtagning av jord genom skruvborrning i 18 punkter och provtagning av grundvatten i ett nytt och ett befintligt grundvattenrör. Totalt har 12 provpunkter av 18 uppvisat föroreningshalter över riktvärden för KM. I fyra av dessa överstiger även riktvärden för MKM.

Undersökningen visar att föroreningarna i fyllnadsmassorna, främst metaller och PAH, finns över i stort sett hela det undersökta området. Vid det f.d. emaljverket har även dieselförorening konstaterats. För detaljerad information från den miljötekniska undersökningen hänvisas rapport *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP 2013*.

Halten av analyserade parametrar i grundvattnet understiger valda jämför- och riktvärden.



Figur 3 Provpunkter på förorenad mark

Miljökonsekvens av planförändring

Om användningen av fastigheten ändras till bostadsområde finns föroreningar över riktvärde för KM i i stort sett hela planområdet.

Nollalternativ

För det fall nuvarande markanvändning fortgår uppstår inget behov att sanera marken på sådant sätt att halter för KM uppnås.

Reducerande åtgärder

När områdets användning ändras till bostadsområde ska området saneras genom att alla fyllnadsmassor med halter av föroreningar överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för KM och med synliga inslag av aska och slagg grävs bort. Den förorening av dieselolja som konstaterats under markytan vid det f.d. emaljverket grävs också bort till halter som understiger riktvärden för KM.

Därtill ska marken under befintliga byggnader undersökas när byggnaderna rivits för att fastställa eventuella saneringsbehov.

Miljöbedömning

Nuvarande markföroreningsnivåer är inte förenliga med bostadsbebyggelse. För ett sådant syfte måste området saneras och massor tas omhand. Det är inte beräknat vilka volymer av förorenade massor som behöver tas om hand eller vilka tekniker för sanering som kan användas. Miljökonsekvenser vid sådant arbete, såsom exempelvis men inte uteslutande, transporter och buller, kan därför i skrivande stund inte bedömas.

Med föreslagna reducerande åtgärder saneras marken till nivåer där risker för människors hälsa minimeras. Att så sker och att markens lämplighet för byggande av bostäder därmed kan säkerställas måste regleras i detaljplanen. Förutsatt att formulering i detaljplan reglerar att bygglov inte ges förrän markföroreningar har avhjälpits (PBL 4:14) och att markarbeten i förorenad jord måste anmälas till den lokala tillsynsmyndigheten senast sex veckor före byggstart bedöms påverkan på människor och miljö inte vara större än vad som accepteras i enlighet med MB och PBL.

2.2 Påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Förutsättning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande styrmedel som regleras i miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm ska tas fram på vetenskapliga grunder och ange den miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. För luftkvalitet (utomhus) finns för närvarande miljökvalitetsnormer omfattande kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, bly, partiklar och ozon. Vägtrafiken är generellt sett den största utsläppskällan och för denna är det miljökvalitetsnormerna avseende kvävedioxid, NO₂ och partiklar (PM10) som är mest aktuella.

Nuläge

Programområdet angränsar till bilgator. Wrangelsgatan i norr är en väg med två filer i varje riktning. Wrangelsgatan har hastighetsbegränsningen 60 kilometer/timme och löper under järnvägen i en tunnel. Wrangelsgatan trafikeras idag av mellan 10 000 och 20 000 fordon per dygn och har kapacitet för ytterligare trafik.

Linnégatan i sydväst är en huvudgata med en hastighetsbegränsning på 50 kilometer/timme. Längs med gatan löper en trädallé som avgränsar bilväg från gång- och cykelväg. Linnégatan korsar järnvägsspåren i plan och bommar, ljudsignaler och trafikljus finns i korsningen.

Bryngelshusgatan som är belägen centralt i programområdet är en mindre lokalgata med en hastighetsbegränsning på 50 kilometer/timme. Denna gata är den som matar Furulundsskolan, villatomterna samt programområdets fd gjuteriverksamhet.

Inga MKN överskrids för luft eller vatten.

Miljökonsekvens av planförslag

Detaljplanens utformning och dess föreslagna bebyggelse genererar en viss ökad mängd biltrafik som härrör till de boende och trafik till förskoleverksamheten. Mängden fordon bedöms dock inte öka på sådant sätt att deras utsläpp bidrar till en luftkvalitet som inte uppfyller MKN. Separata beräkningar på detta har dock inte gjorts.

Reducerande åtgärder

Inga reducerande åtgärder bedöms behöva vidtas.

Nollalternativ

För det fall att nuvarande markanvändning fortgår bedöms trafiken vara samma, eller något lägre, än vad den är idag. Nollalternativet bedöms därför inte överskrida någon MKN för luftkvalitet.

Miljöbedömning

Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft eller vatten i och med planens antagande.

2.3 Konsekvenser för kulturmiljön

Förutsättning

Med hjälp av den byggda miljön kan vi lära oss om hur en plats har nyttjats historiskt. Den byggda miljön kan också förstärka en plats historiska koppling. En förändrad markanvändning kan, förutom att påverka fysiska föremål av värde, också påverka möjligheten att tolka platsens historia och upplevelsen av området. Kulturmiljön kan också påverkas inom ett större område om sambanden t.ex. mellan byggnader och infrastruktur förändras.

Nuläge

Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljö och det finns inga fasta forn lämningar inom planområdet. Kulturmiljö Halland har i en byggnadsinventering klassificerat två byggnader som klass B gällande bevaransvärde. Det är Lundgrens gjuteribyggnad på fastigheten Kemisten 2 samt en friliggande villa på fastigheten Halmstad 6:22.

Lundgrens gjuteribyggnad är en industrilokal som enligt Kulturmiljö Halland har ett byggnads- och teknikhistoriskt värde. Villan som är uppförd någon gång under 1930-1950-talet har miljöskapande värde enligt Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering.

Kulturmiljö Halland lyfter även fram den övriga bevarade bebyggelsens identitetsvärde för Halmstads som industristad. I yttrande till planprogram 2013-05-28 skriver de *"De arkitektoniska och miljöskapande värdena bör även betonas, vad gäller flera av byggnaderna i det aktuella området. De så karaktäristiska sågtandstaken framträder t ex i ett par av byggnaderna, ett typiskt inslag i den klassiska industriarkitekturen. Den gedigna tegelarkitekturen går igen i flera av byggnaderna och även i den omslutande muren, som är ett mycket karaktäristiskt och miljöskapande inslag."*



Figur 4 Lundgrens gjuteri huvudbyggnad med karaktäristiska sågtandstak



Figur 5 Omslutande tegelmur som är mycket karakteristiskt och ett miljöskapande inslag i området.

Miljökonsekvens av planförändring

Åtgärderna i planprogrammet från 2013-05-28 innebär bl. a. att Lundgrens gjuteribyggnad rivs. Bedömningen som gjorts är att anläggningen är svåränvänd för annan verksamhet samt att området är beläget i Halmstad centrum som prioriteras för förtätning. Påverkan på den lokala kulturhistoriska miljön blir vid en rivning av Lundgrens gjuteri och tegelmuren därmed påtaglig och irreversibel.

I syfte att minska påverkan på kulturmiljön och bevara delar av platsens kulturhistoria pågår arbete med att ta hänsyn till Kulturmiljö Halland synpunkter. Detta arbete pågår och är i dagsläget inte klart.

Nollalternativ

Som nollalternativ gäller att ingen planändring sker, d.v.s. att gällande detaljplan för industri ligger kvar. En upp- rustning av byggnaderna bedöms inte som aktuellt då det förmodligen inte är ekonomiskt. Befintliga lokaler hyrs då sannolikt ut till verksamheter som kan tänka sig använda dem i befintligt skick, som exempelvis lager eller skrotupplag etc. Området kan dock endast nås via befintlig bostadsbebyggelse och är därför inte lämpat som verksamhetsområde med behov av tyngre transporter. I ett sådant scenario lämnas de kulturhistoriska värdena därmed kvar i sitt nuvarande skick. Risker är dock att byggnaderna successivt får ett försämrat skick och seder- mera ändå behöver rivas.

Reducerande åtgärder

Även om hänsyn tas och vissa äldre byggnader och konstruktioner bevaras kommer upplevelsen av platsen att förändras. För att ytterligare minska effekten av detta kan färg och materialval i fasader regleras i detaljplanen.

Miljöbedömning

De bedömningar av påverkan på kulturmiljön som görs grundar sig på yttranden från Kulturmiljö Halland och Riksantikvarieämbetets utredning.

Förutsatt att detaljplanen tar viss hänsyn till de kommentarer som inkommit under programskedet bedöms endast små negativa konsekvenser för kulturmiljön uppstå. Om ingen sådan anpassning görs kommer platsens historia att bli svårare att tolka, sambanden mellan dåtid och nutid försvagas samt vissa enstaka kulturvärden försvinna. Det är i så fall att betrakta som en måttlig konsekvens för kulturmiljön.

2.4 Buller

Förutsättning

Boverket har gett ut publikationen "Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" Allmänna råd 2008:1. Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav

bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning *samt* med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dB(A) respektive 70 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Skolgård räknas som uteplats och förskolor/undervisning jämföras med bostäder.

Nuläge

Buller i området härrör främst från järnvägen och Wrangelgatan. Bakgrundsnyvån från trafikleder och järnvägen innebär att värden under 50 dB(A) i realiteten sällan förekommer inom denna del av Halmstad.

Miljökonsekvens av planförändring

ÅF Ljud och Vibrationer har gjort trafikbullerberäkningar för planförslaget. Olika alternativa utformningar på förskolebyggnaden och skärmningar har beräknats. För detaljerade resultat och bullerkartor hänvisas till *Trafikbuller-utredning, ÅF Ljud och Vibration, 2014*.

Järnvägen står för större delen av bullerstörningen i närområdet. Den ökade trafiken på lokalgatorna bedöms få en liten effekt för närområdet.

Befintliga bostäder i östra delen av planområdet och angränsande planer bedöms få lägre nivåer till följd av utbyggnaden. Beräknade ljudnivåer vid fasad på tilltänkt bebyggelse mot järnväg beräknas uppgå till om högst 65 dB(A) ekvivalent vid skärmning om 2,5-3,0 meter vid fastighetsgräns mot järnväg. De maximala nivåerna vid fasad mot järnväg når upp till över 80 dB(A).

Möjlighet till uteplats/skolgård finns inom området sett till riktvärdet 70 dB(A) för maximala nivåer. Skärmning behövs dock. I beräkningar uppgår skärm vid uteplats på förskola som högst till 4 meter högt.

Reducerande åtgärder

- Beräkningarna visar att det är möjligt att lösa en tyst/ljuddämpad sida om högst 50 dB(A) *med åtgärder*. Bedömningen är att slutna kvartersstrukturer mot järnvägen är att föredra sett till möjligheterna för tyst/ljuddämpad sida samt uteplats och rekreation inom respektive kvarter.
- Utsatta lägenheter kan nå tyst/ljuddämpad sida ex vid genomgående planlösning.
- För den planerade nybyggnationen bör fasad och fönster utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus möter riktvärden för respektive verksamhet.
- Eventuella garagenedfarter inom området bör studeras närmare vid slutlig utformning sett till ljudnivåer vid närliggande lägenheter.

För att planerad förskola i nordöstra delen av planområdet ska kunna möta riktvärden bedöms vissa tillämpningar krävas. Exempelvis rekommenderas

- att undervisningslokaler ges sida in mot gård/lektyta
- lokal skärmning av lektytan bör ses över i detalj vid projektering för att lösa en god ljudmiljö
- krav på fasadens ljudisoleringsförmåga

Skärmningen i beräkningen är höjdanpassad och av absorberande typ. Skärmtyp bör upphandlas med stöd av akustiker/sakkunnig för kvalitetssäkring.

Nollalternativ

Om nuvarande markanvändning kvarstår kommer ingen ljudreducering ske för bostäderna i öster. Ljudpåverkan från den tillkommande lokala trafiken uteblir. Sammantaget blir bullerpåverkan vid ett nollalternativ likt dagens situation.

Miljöbedömning

Med beräknad dygnsekvivalent ljudnivå över riktvärdet 55 dB(A) vid fasad uppfylls inte grundkriterierna för de bullerriktvärden som gäller för nybyggnad av bostäder. Enligt Boverkets tillämpningsanvisningar för buller kan bostäder ändå byggas om bullernivåerna utomhus ligger i intervallet 55-65 dB(A) och även över 65 dB(A) vid synnerliga skäl. Vid genomtänkt planlösning, slutna kvartersstruktur, skärmning och erforderlig fasadljudisoleri i konstruktioner bedöms planområdet antingen möta riktvärdena eller att möta Boverkets tillämpningsanvisningar och principer för avsteg.

2.5 Vibrationer

Förutsättning

Riktvärdet för komfortvibrationer (vid nybyggnad) är 0,4 mm/s RMS på bjälklag i byggnad. Känsletröskeln för vibrationer ligger mellan 0,1-0,3 mm/s, komfortvägd signal (brukar ibland betecknas [RMS]). En vibrationshastighet på 0,7 mm/s bedöms som måttligt störande och en vibrationshastighet på 1,0 mm/s bedöms som sannolikt störande.

Nuläge

Via de marktekniska undersökningarna som WSP har gjort kan slutsatsen dras att aktuellt område är sättningskänsligt och vibrationskänsligt men utan problem med totalstabiliteten. Området är vibrationskänsligt och Trafikverket har en miljödom att på aktuell sträckning vidta åtgärder så att vibrationer orsakade av tågtrafik inte överskrider 1,0 mm/s RMS (1-80 Hz) nattetid (kl. 22.00 – 07.00) i sovrum i bostäder i Furets villaområde (norr om planområdet).

Miljökonsekvens av planförändring

ÅF Ljud och Vibration har studerat vibrationerna inom aktuellt planområde. För detaljerade resultat hänvisas till *Vibrationsutredning, ÅF Ljud och Vibration, 2014*.

De högsta uppmätta vibrationshastigheterna under hela mättiden är 1,55 mm/s (komfortvägt) på 8 meters avstånd från järnväg. På plats för tänkt byggnation omkring 30 meter från närmaste spår har vibrationshastigheter över 0,4 mm/s registrerats ett antal gånger under mättiden.

Reducerande åtgärder

För att säkerställa att riktvärdet 0,4 mm/s RMS SLOW inte överskrids i tänkt byggnation krävs ytterligare detaljstudier och åtgärder i grundläggning och bjälklagstyp vid projekteringen. Det kan krävas åtgärder som t.ex. pålning som grundläggning, källarplan samt betongstomme med korta bjälklagsspännvidder för att vibrationerna inte ska förstärkas i färdig byggnad.

Nollalternativ

De vibrationer som uppstår inom området kommer fortgå, men då ingen byggnation av bostäder sker i nollalternativet behöver inte några riktvärden uppfyllas.

Miljöbedömning

Vibrationernas övergång från mark till byggnad kan med rätt åtgärder dämpas men riskerar förstärkas beroende på val av grundläggning och huskonstruktion. Sett till uppmätta vibrationshastigheter under mätperioden bedöms inte planområdet som olämpligt för nybyggnation av flerbostadshus om 5 våningar men för att säkerställa att riktvärdet uppnås vid byggnation krävs ytterligare detaljstudier och åtgärder i grundläggning och rätt val av stomkonstruktion vid projekteringen.

2.6 Dagvatten

Förutsättning

Vid ett regn med en återkomsttid på 10 år och en varaktighet på 10 min genereras det 228 l/s, ha. För att ta hänsyn till klimatfaktorer skall intensiteten ökas med en klimatfaktor på 30 % vid beräkning av dimensionerande ma-

gasinsvolymen. Grundvattenytan i områdets lågpunkt ligger på ca 1,3 m under mark. De relativt höga grundvattennivåerna och finkorniga jordar gör att området inte lämpar sig för perkolation och infiltration av dagvatten. (källa: Dagvattenutredning 2013, WSP Samhällsbyggnad)

Nuläge

Inom fastigheten Kemisten 2 finns tre stycken befintliga dagvattenserviser anslutna till ledningen i Bryngelshusgatan. Vilka avrinningsområden som dessa avvattnar är okänt men då en av dem är så stor som 300mm kan det handla om relativt stora flöden.

Övriga delar inom planförslaget, Krönikan och småhusbebyggelse, har befintliga anslutningar till dagvattenledningar och samtlig bebyggelse ligger inom samma avrinningsområde. I Bryngelshusgatan finns även ett dräneringssystem med okänd höjd. Många av de befintliga byggnaderna har anslutningar till detta system. Dräneringsvattnet pumpas till dagvattenledningen i Bryngelshusgatan.

Miljökonsekvens av planförändring

Utredningar pågår för att finna en lösning med en öppen dagvattenlösning med en lång kanal som fördröjning istället för ett torrt dagvattenmagasin. Var den ska ligga och om det fungerar är inte klart ännu. Oavsett vilken lösningen till slut blir så ska dagvattnet från kvarteret Kemisten (exklusive Furulundsskolan) fördröjas till 100 l/s vid 10-årsregn, och området höjdsättas så att 100-årsregn följer sekundära vattenvägar.

Reducerande åtgärder

Oavsett vilken lösningen till slut blir så ska dagvattnet från kvarteret Kemisten (exklusive Furulundsskolan) fördröjas till 100 l/s vid 10-årsregn, och området höjdsättas så att 100-årsregn följer sekundära vattenvägar.

Nollalternativ

Vid nollalternativet görs inga nya tekniska lösningar för att ta hand om dagvatten.

Miljöbedömning

Miljöbedömningen är beroende av att det finns en teknisk lösning att bedöma. Idéer och förutsättningarna finns dock för att omhänderta dagvattnet på ett acceptabelt sätt.

2.7 Risk

Förutsättning

ÅF har gjort en riskutredning. För detaljerat resultat hänvisas till *Kompletterande riskberäkningar, Samhällsrisk, ÅF 2014*. Riskutredning studerar Västkustbanan förbi Halmstad som riskkälla. Järnvägen är en del av Västkustbanan som går från Lund till Göteborg. Kemikalier som klassificeras som så kallat farligt gods transporteras på järnvägen. 2013 passerade ca 20 godståg per vardagsdygn. Flera källor pekar på att 40 godståg per dygn är en hög, men inte orimlig, framtidsprognos. Trafikverket har i sitt yttrande över Planprogrammet tydliggjort att man inte ser lägre hastigheter eller färre tåg som rimligt.

En riskbedömning avseende risker orsakade av transport av farligt gods på järnvägen har utförts av Tyréns AB. I Tyréns riskbedömning identifierades riskkällor och *individrisken* för planområdet beräknades. Individrisk innebär sannolikheten att en person som befinner sig på en specifik plats omkommer eller skadas. Individrisken är plats-specifik, och tar ingen hänsyn till hur många personer som kan påverkas av skadehändelsen. Utifrån Tyréns riskbedömning har ÅF beräknat *samhällsrisk* som även beaktar hur stora konsekvenserna kan bli med avseende på antalet personer som påverkas vid olika skadescenarier. Till skillnad från vid beräkning av individrisk tas även hänsyn till eventuella tidsvariationer, som t.ex. att persontätheten i området kan vara hög under en begränsad tid på dygnet eller året.

Kriterierna för samhällsrisk enligt Räddningsverket beskrivs av ett intervall i ett logaritmiskt diagram med en övre gräns över vilken risker ej accepteras och en undre gräns under vilken risker är acceptabla. Mellan dessa gränser finns ett intervall som benämns ALARP. Hamnar risknivån inom detta område innebär det att åtgärder behöver utredas för att risknivån skall anses som acceptabel.

Miljökonsekvens av planförändring

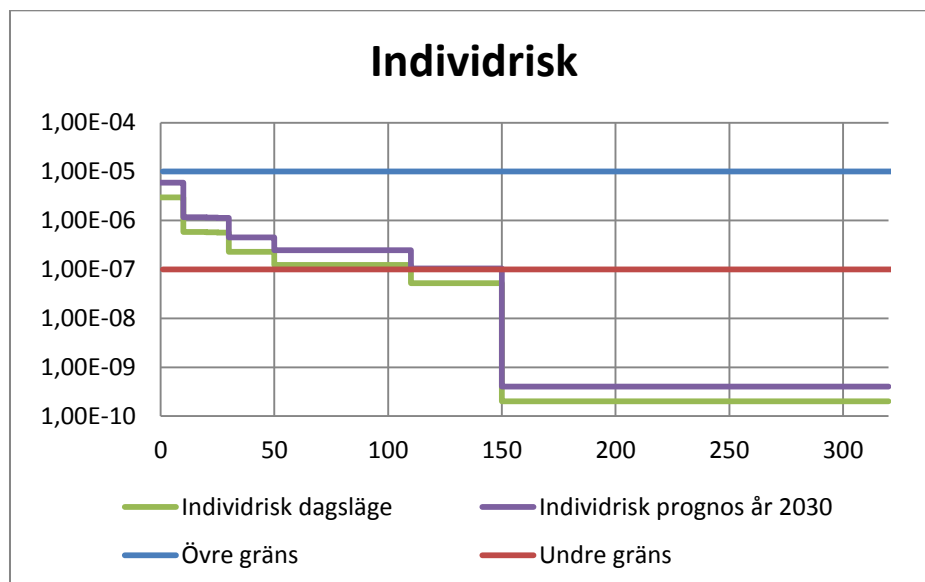
I Tyréns rapport beräknas att frekvensen för utspärning med efterföljande utsläpp av farligt gods blir $2,0 \cdot 10^{-5}$ per år för dagens trafik och $2,0 \cdot 10^{-5}$ per år för framtidsprognosen (år 2030).

I tabell nedan redovisas de dimensionerande scenarier, dimensionerande avstånd samt sannolikheten för olika scenarier givet olycka som tagits fram i rapporten.

Tabell 1 Sannolikhet för olika scenarier givet olycka samt deras dimensionerande avstånd

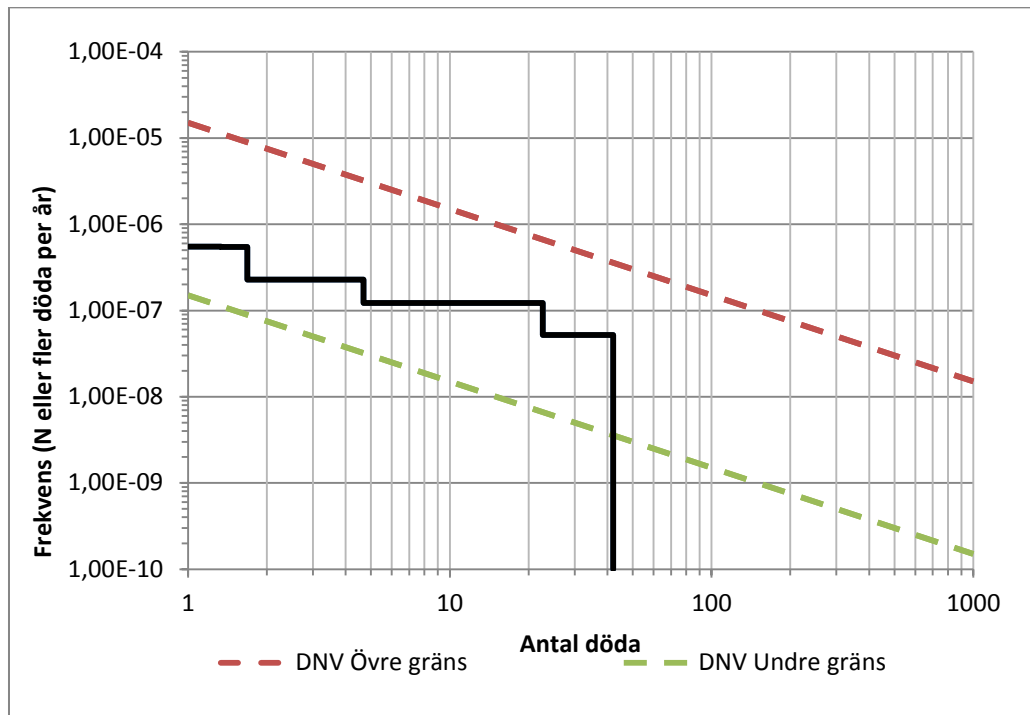
Scenario	Typ av gods	Skadehändelse	Dimensionerande avstånd	Sannolikhet för olika scenarier givet olycka (ej givet att utsläpp sker)
1*	Explosiva ämnen*	Detonation*	110*	-
2	Tryckkondenserad gas, B	UCVE	20	0,060 %
3	Tryckkondenserad gas, B	BLEVE	320	0,001 %
4	Tryckkondenserad gas, B	Jetflamma	25	0,023 %
5	Tryckkondenserad gas, G	Giftmoln	150	0,260 %
6	Vätska, B	Pölbrand direkt	30	0,945 %
7	Vätska, B	Pölbrand fördröjd	50	0,473 %
8	Vätska, B, G	Pölbrand direkt	30	0,101 %
9	Vätska, B, G	Pölbrand fördröjd	50	0,050 %
10	Vätska, B, G	Giftmoln	110	0,353 %
11	Vätska, G	Giftmoln	30	0,648 %
12	Vätska, C	Frätskada	10	12,0 %

I nedanstående figur redovisas den beräknade individrisken. Resultatet visar att nivån återfinns inom det så kallade ALARP-området för både dagsläget och prognosåret 2030. Detta innebär att åtgärder behöver utredas för att risknivån skall anses som acceptabel.

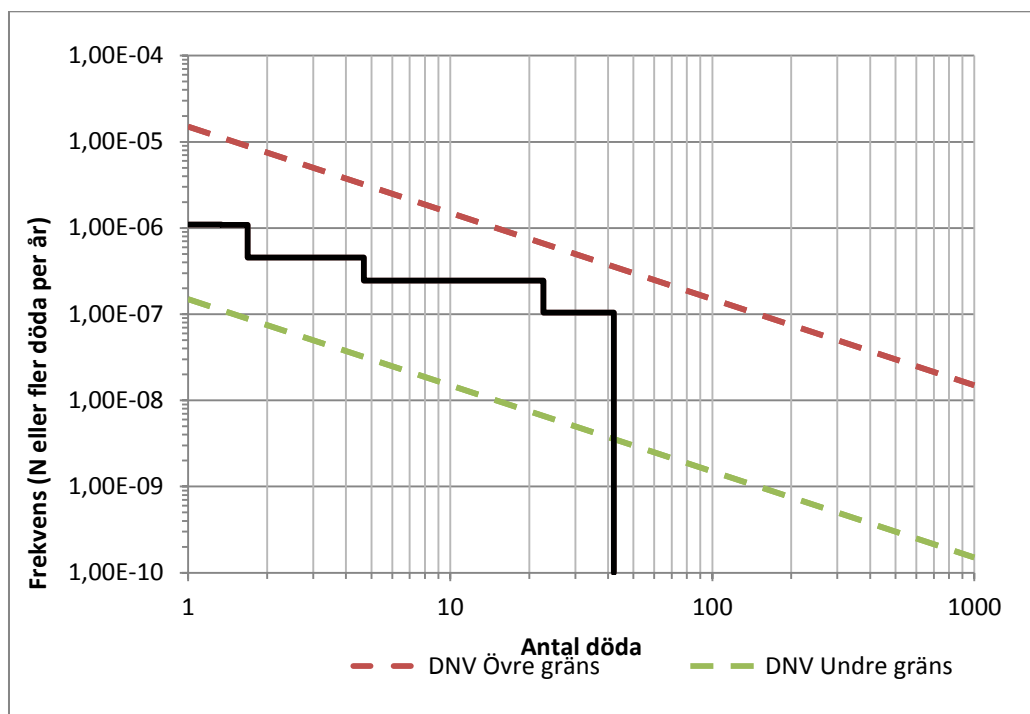


Figur 6 Individrisk som funktion av avstånd från Västkustbanan

I nedanstående figurer redovisas den beräknade samhällsrisk. Resultatet visar att nivån återfinns inom det så kallade ALARP-området för både dagsläget och prognosåret 2030. Detta innebär att åtgärder behöver utredas för att risknivån skall anses som acceptabel.



Figur 7 Bidraget till samhällsriskin inom aktuellt planområde i dagsläget



Figur 8 Bidraget till samhällsriskin inom aktuellt planområde prognosår 2030

Riskreducerande åtgärder

Effekten av nedan föreslagna åtgärderna har ej värderats kvantitativt men bedöms ha en avsevärd effekt på riskscenarion som kan medföra exponering av värmestrålning samt utsläpp och intrång av giftig gas.

Byggnadstekniska åtgärder

- Friskluftsintag för byggnader bör placeras på motsatt sida järnvägen och så högt upp som möjligt.
- I lokaler som är personintensiva bör ventilationssystemet ha katastrofavstängningsmöjlighet. Nödstopp/miljöbrytare placeras centralt i byggnad och kommuniceras med räddningstjänst.
- Första radens bebyggelse bör utföras med fasad i obrännbart material.
- Entréer och utrymningsvägar bör förläggas på motsatt sida farligt godsleden.

Disposition av planområdet

- Området mellan planerad bebyggelse och banan bör ej utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Skolgård bör utformas med hänsyn till farligt godsleden (placering bör vara på motsatt sida farligt godsleden).
- Skolans personintensiva delar bör förläggas så långt från leden som möjligt. Lokalytor närmast leden bör nyttjas för administration och verksamhetsfunktioner som ej är lika personintensiva.

Den föreslagna bullerskärningen bedöms ha en viss riskreducerande effekt då den till viss del upptar eventuell värmestrålning i händelse av olycka.

Miljöbedömning

De stora bidragen till risknivån är framförallt ovanliga händelser som BLEVE och utsläpp av giftig gas. Planområdets närhet till järnvägen genererar en risknivå för samhällsrisk som överstiger den lägre aversionskurvan enligt DNV. Detta innebär att rimliga riskreducerande åtgärder skall vidtas som skydd mot farligt godsolycka på aktuell transportled.

Under förutsättning att rekommenderade åtgärder regleras genom planbestämmelser och genomförs bedömer ÅF risknivån för aktuellt planområde vara acceptabel.

2.8 Västkustbanan

Ovanstående kapitel om ljud, vibrationer och risker visar på att det finns förutsättningar att anlägga nya bostäder inom planområdet utan att tågen på Västkustbanan behöver bli färre eller köra med lägre hastighet. Utredningarna visar att trafiken även kan öka i den omfattning som dagens prognoser visar.

För att byggnation ska kunna ses som acceptabla utifrån Västkustbanans framtid kräver det dock att Halmstad kommun antingen i planen, men framför allt i samband med bygglov, ställer sådana krav på byggnaderna som säkerställer en god miljö och hälsa för de framtida boenden och verksamheter.

Källor

Planprogram för Kemisten 2 m.fl., Samhällsbyggnadskontoret, daterad 2013-05-28

Riskbedömning Förskola, Tyréns AB, daterad 2014-01-14

Risikanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen i Hallands län, Rapport 2011:19

Vibrationsutredning, ÅF Ljud och Vibration, daterad 2014-01-31 rev. 2014-02-03

Trafikbullerutredning, ÅF Ljud och Vibration, daterad 2014-01-24 rev. 2014-02-07

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP Environmental, daterad 2013-12-12

Dagvattenutredning, Granskningshandling, WSP Samhällsbyggnad, daterad 2013-12-20

Kompletterande riskberäkningar, Samhällsrisk, Kv. Kemisten, Halmstad, ÅF Infrastructure, 2014-03-10

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-07-21

Dnr KS 2012/0541

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 16 juni 2015, § 77 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **KEMISTEN 2 m.fl., f.d. Lundgrens gjuteri, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1071 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 24 juni 2015.

Länsstyrelsen har den 30 juni 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 17 juli 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 21 juli 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA