

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

INSTRUKTÖREN 5 m.fl.



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2022/8

Standardförfarande, KS 2019/0219
Antagen av kommunstyrelsen 2022-05-31
Laga kraft 2022-06-28

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar

- Denna planbeskrivning vilken även innehåller Undersökning om betydande miljöpåverkan samt genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar

- Förstudie Instruktören 27, 24, (dagvatten, vatten och avlopp), Laholmsbuktens VA (2020-04-29)
- Dagvattenutredning PM Instruktören 27, WSP (2020-05-18)
- Trafikbulerutredning för detaljplan, Sweco (2020-10-22)

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

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostadsändamål på fastigheten Instruktören 5 (tidigare fastighetsbeteckning Instruktören 27) för att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med 10 lägenheter, samt att befästa nuvarande kontorsverksamhet på den intilliggande fastigheten Instruktören 24, vilken i dagsläget är planlagd för bostadsändamål.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2018-02-20 § 27 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva ny bebyggelse för bostäder på fastigheten Instruktören 5 (tidigare fastighetsbeteckning Instruktören 27). I beslutet anges även att nuvarande kontorsändamål på fastigheten Instruktören 24 ska befästas i planen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar de två fastigheterna Instruktören 5 och 24, och är beläget i centrala Halmstad. Området avgränsas i väst av Norravägen och Norra infartsleden och i öst av Kastanjeallén. Norr och söder om planområdet finns befintliga bostadsfastigheter. Planområdet omfattar drygt 2700 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Instruktören 5 och 24 är i privat ägo.



Bild. Planområdets läge i Halmstad.

MILJÖBEDÖMNING

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömmas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en undersökning av betydande miljöpåverkan göras. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning. Detaljplanens syfte är endast att ändra den tillåtna användningen från bostad i två våningar med maximalt 2 bostadslägenheter till bostad med en högsta nockhöjd om 11 meter, med cirka 10 lägenheter. Planen syftar även till att befästa befintlig kontorsverksamhet där marken idag är planlagd för bostad.
- Ett genomförande av detaljplanen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet.
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte de nationella miljö- och folkhälsomålen på ett betydande sätt och bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, antagen 2014-07-14, är området utpekade som oförändrad markanvändning/befintlig bebyggelse. Projektet är förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning. Den kommunomfattande översiktsplanen är under revidering och ett samrådsförslag finns framtaget. I denna hänvisas till en fördjupad översiktsplan som även den är under framtagande. Inga andra ställningstaganden, inom området för denna detaljplan, än de som finns i Framtidsplan 2030, planeras.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller idag detaljplan 1380K-P92 från 1941. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger bostadsändamål i två våningar med max 7,5 meter byggnadshöjd. Planen medger endast fristående hus eller två sammanbyggda hus med max 2 bostadslägenheter. Komplementbyggnad ska sammanbyggas med huvudbyggnad och kan placeras 3 meter från tomtgräns. ¼ del av tomten får bebyggas, dock max 250 kvm.

Tomtindelning

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

För Instruktören 24 gäller tomtindelning T319 och för Instruktören 5 gäller tomtindelning T813. För fastigheten Instruktören 5 följer tomtindelningen nuvarande fastighetsgräns medan tomtindelningen T319 ej sammanfaller med fastighetsgränsen för Instruktören 24.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Projektet utgör ett mindre förtätningsobjekt under innevarande planperiod enligt kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet berörs inte av några utpekade riksintressen men ligger, så som stora delar av kommunen, inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar. Detaljplanen bedöms inte kunna påverka pågående verksamhet vare sig vid Halmstads City Airport eller väderradarn i Båstad då planen endast föreslår komplettering med enstaka lägre hus.

I anslutning till planområdet finns en kastanjeallé som omfattas av generellt biotopskydd. I övrigt har inga andra särskilda intressen eller skydd enligt miljöbalkens 7 kapitel identifierats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs dels av en obebyggd lucktomt inom ett bostadskvarter, dels av en redan bebyggd bostadstomt.

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.

Planområdet ligger i direkt anslutning till en allé längs gatan Kastanjeallén. Allén är biotopskyddad, vilket innebär att träden ej får fällas.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger inom sekundär zon för Galgbergets vattenskyddsområde.

Området berörs inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartläggning utgörs planområdet av svallsediment, mellan- och grovsand. Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon vilket innebär att markradonproblem kan förekomma i befintlig bebyggelse, enligt markradonutredningen (SGU 1989).

Det finns ingenting som tyder på risk för förorenad mark, skred, ras eller översvämningar inom området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Kulturmiljöprogram för staden

Stadsdelen där planområdet är beläget finns med i Kulturmiljöprogram för Halmstads stad och benämns som Norra förstaden. Kvarteret Instruktören ingår i den utpekade kulturmiljön ”2.2 Norra kyrkogården och läroverksområdet” inom stadsdelen Norra förstaden i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. Stadsdelen tillkom i samband med att Halmstad planlades under sent 1800-tal, men redan tidigare fanns här oreglerad bebyggelse som vuxit upp längs infartsvägen till staden. Norra förstaden präglas av det förra sekelskiftets bebyggelseexpansion och stadsplaneringsideal. Här möter stenstaden såväl småskaliga bostadskvarter liksom lummiga parkmiljöer med representativa institutionsbyggnader, så som Örjanskolan och Hallands konstmuseum.

Kulturmiljövärden att beakta i den del av Norra förstaden där planområdet är beläget, och som berör kvarteret Instruktören är:

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Lummiga trädgårdar med fruktträd inramade av äldre inhägnader och grindar.
- Kastanjeallén.

Under perioden 2005-2009 inventerades all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland och samlades i en databas. Arbetet utfördes av bebyggelseantikvarier i samarbete med länsstyrelsen och de halländska kommunerna. Inom kvarteret Instruktören, är samtliga fyra byggnader längs Norra vägen utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. De två i norr är B-klassade (av regionalt intresse) och de två i söder är C-klassade (av lokalt intresse). Inom planområdet låg det på fastigheten Instruktören 5 (fd 27) en byggnad med C-klassning, denna är numera riven. På fastigheten Instruktören finns en B klassad byggnad vilken beskrivs mer utförligt nedan.

Söder om planområdet i kvarteret Inägan finns sex stycken byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Även i kvarteret Inägan finns två byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla.



Bild. Befintlig byggnad, Instruktören 24 från Norra vägen.

Instruktören 24

Byggnaden på fastigheten Instruktören 24 är en påkostad större villa av institutionskaraktär med inslag av nyklassicism och funktionalism. Byggnadsår är 1936.

Karaktärskapande element som är viktiga att bevara är den ljus putsade fasaden med fönster i mörkt trä med dess mittposter lika pilastrar samt andra klassicistiska byggnadsdetaljer så som entréportik med kolonner. Skyddsvärda är också smidesräckena, de centralt placerade takkuporna samt skorstenar

i koppar. Inramningen av den lummiga trädgården med staket i granit och smide är karaktärsskapande och bör bevaras som arkitektoniskt element.



Bild. Den ljus putsade fasaden med fönster i mörkt trä samt entréportiken med dess kolonner.



Bild. Staket i snide och granit som ramar in trädgården.



Bild. Mörka fönster med mittposter.



Bild. Takkupa och skorstenar i koppar.

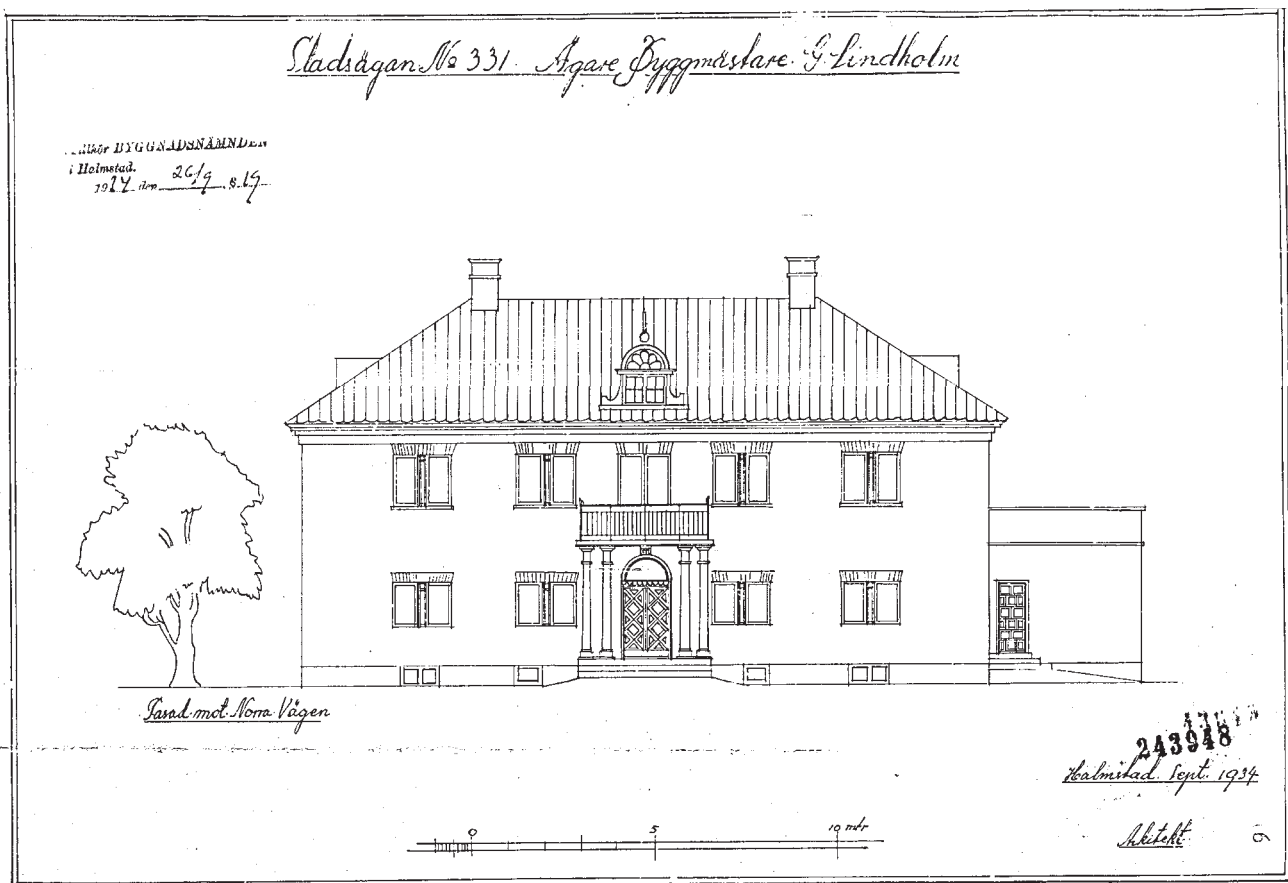


Bild. Ritningar från 1934, fasad mot Norra Vägen.

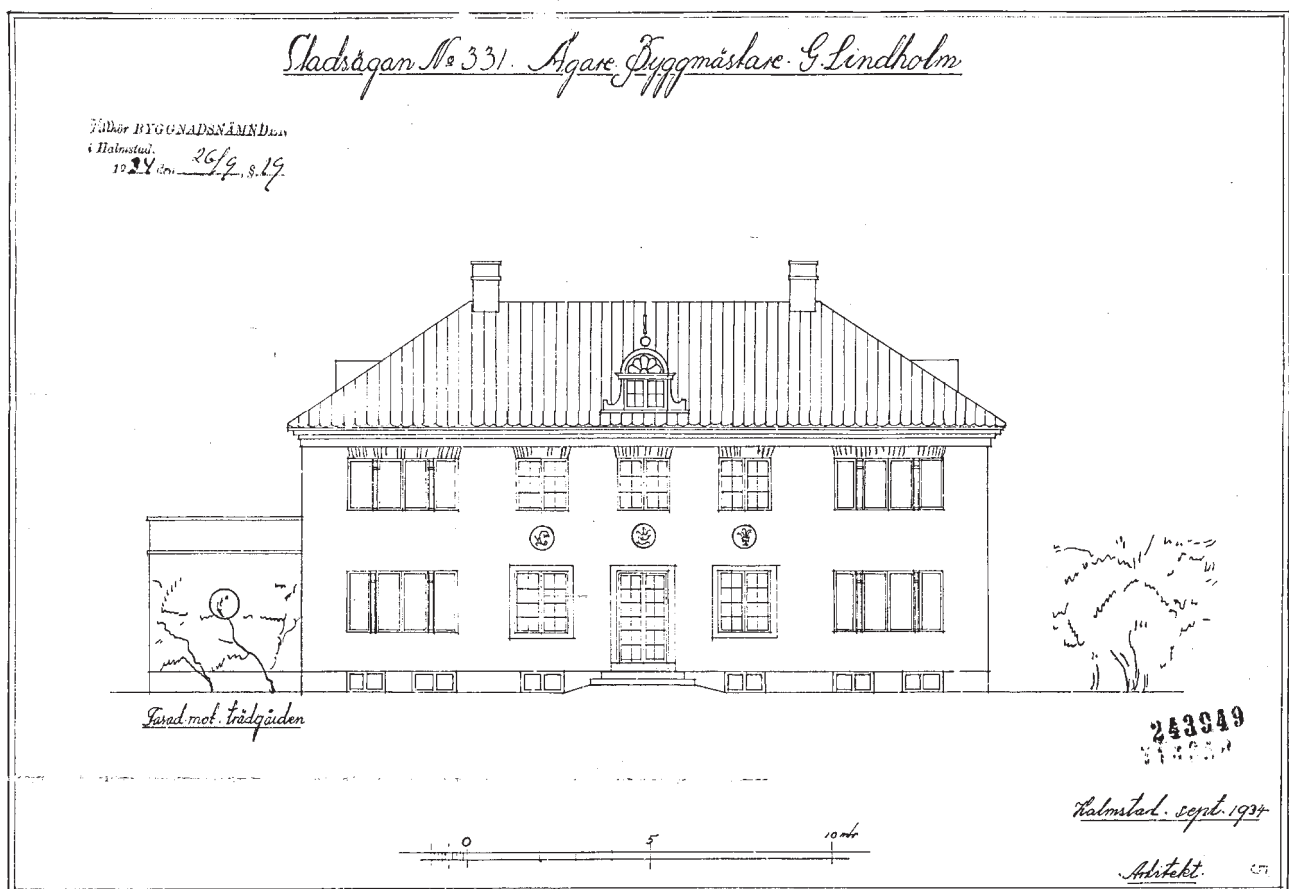


Bild. Ritningar från 1934, fasad mot trädgården.

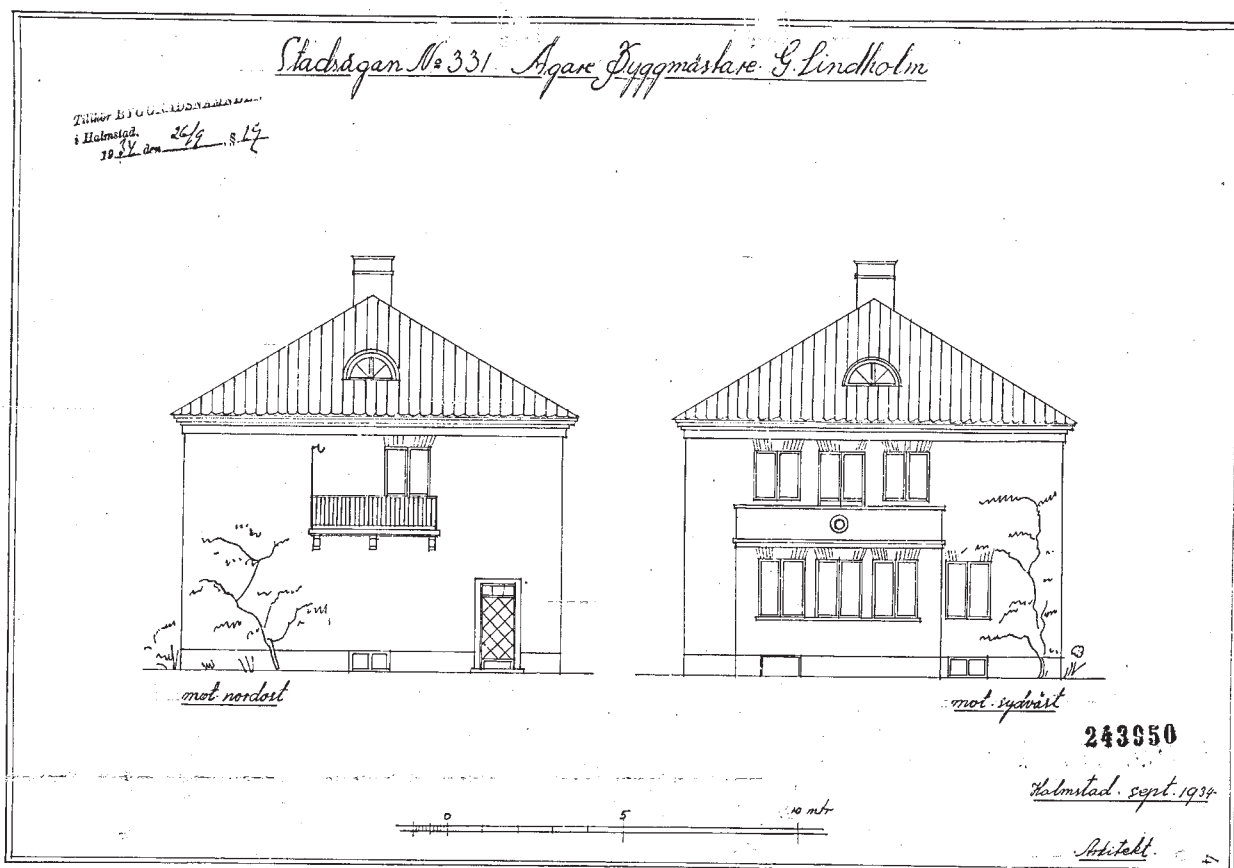


Bild. Ritningar från 1934, gavelfasader.

Parker och torg

Planområdet är beläget i stadens centrala delar och är väl försörjt med offentliga mötesplatser då det har närhet till både parker och torg i stadskärnan. Området ligger också på nära avstånd till Nissanstråket och Galgberget.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Kvarteret där planområdet är beläget består främst av bostadshus - i norra delen i form av fristående villor i 1,5 till två våningar och i den södra delen av en radhuslänga i två våningar. En byggnad innehållandes kontor finns inom planområdet.

Öster om Kastanjeallén ligger Örjanskolan/Engelska skolan. Skolan byggdes 1906 och var då stadens högre allmänna läroverk. Skolan är en pampig tegelbyggnad i tre våningar. I skolans direkta närhet finns även bland annat idrottshall och förskola. Söder om skolan ligger ett mindre verksamhetsområde med lättare verksamheter och kontor. Ytterligare söder ut ligger Hallands konstmuseum. Museibyggnaden uppfördes 1933. 2018-19 byggdes museet till med en kvadratisk byggnadskropp med en ny entré mot Nissan.

I kvarteren väster om institutionsbyggnaderna, i kvarteren Inägan och Instruktören växte ett område med påkostade tjänstemannavillor fram från och med början på förra seklet. Den första villan i kvarteret Inägan uppfördes 1906 och övriga villor under främst under 1920- och 30-talet. I kvarteret Instruktören är bebyggelsen något yngre och består av en blandning av villor och flerfamiljshus. Här finns även en radhuslänga i tegel, tillkommen på 1960-talet.

Samhällsservice

På grund av planområdets centrala läge i staden finns ett brett utbud av service i närområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kringgärdas av ett nät av gång- och cykelbanor. Gång- och cykelbanor följer Kastanjeallén och Badhusgatan. Dessa strålar samman intill Nissan och ansluter där till det gång- och cykelbanenätet som går längs med Norra Vägen och längs med Nissan. På samma plats förbinder den gamla järnvägsbron stadens östa och västra sida. Numera är bron ombyggd för gående och cyklister. Området kopplas väl samman med stadens övergripande nät. På vägen in mot centrum är det möjligt att passera på separata gång- och cykelbanor genom Norre katts park. Gång- och cykelvägarna har antingen separat belysning eller är upplysta genom gatubelysningen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbusslinje nr 6 mellan Kärleken och Frennarp och linje 7 mellan Sofieberg och Sannarp samt regionbusslinje 351 till Falkenberg, 316 till Oskarström, 340 till Spenshult samt 401 och 410 till Hyltebruk. Hållplatsen är lokaliserad till Norra vägen som ligger cirka 150 meter från planområdet. Turtätheten är fyra turer/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Planområdet ansluter till Kastanjeallén. Som namnet anger är gatan kantad av en vacker kastanjeallé. Gatan rustades upp för endast något år sedan, har hastighetsgränsen 30 km/h och vardagsdygnstrafiken är räknad till cirka 700 fordon. Väster om planområdet går Norra Infarten med cirka 28 000 ÅDT och hastigheten är reglerad till 60 km/h. På Wrangelsbron i norr, en av Halmstads kommuns två bilbroar över Nissan, kör det cirka 23 500 fordon även där är hastigheten reglerad till 60 km/h. Mellan Norra infartsleden och planområdet sträcker sig Norra vägen med cirka 2 500 ÅDT och hastighetsgränsen är där 40 km/h.

Cykel- och bilparkering

Mitt över Kastanjeallén finns en skola, förskola och en idrottsanläggning. I rusningstimmen rör sig många bilar i området. Flertalet av personalen parkerar på skolans parkeringar. Därutöver finns det en stor kommunal parkering norr om Wrangelsbron som enkelt nås via Norra vägen. På skolområdet finns cykelparkering för skolans ändamål. Därtill finns det cykelparkering intill Norra vägen, under brofästet. Sydost om planområdet ligger Hallands konstmuseum. I museets närhet finns det ytterligare bilparkeringar. Trots att det är gott om bilparkeringar i närområdet kan det stundtals vara svårt att finna lediga platser. För både skola och museum finns cykelparkeringar på respektive fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. Utgångspunkten för en

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. Miljökvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får/bör överskridas. 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 självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan. Om en föroreningsnivå överskrider eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

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 luft, vatten och buller som tillämpas i Halmstad.

Miljökvalitetsnormer för luft.

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10). Våra främsta luftföroreningar är kvävedioxid och partiklar. Biltrafiken är den främsta källan till dessa och de har påverkan på såväl hälsa som vår miljö.

Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan som bedöms vara den mest utsatta platsen i Halmstad och där vi har de högsta halterna. Det beror på en kombination av den höga trafikmängden och hur gaturummet är utformat (med höga hus som ger dålig ventilation). Men vi ligger under miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) där under 2019. Så antagandet är att halterna ligger ännu lägre vid planområdet. Detta stöds även av en modellering av halterna av kvävedioxid och partiklar i Halmstad gjordes under 2016. Den visade på värden på 30 platser runt om i Halmstad, varav en var väldigt nära planområdet. Nivåerna visade sig vara betydligt lägre här än vid Viktoriagatan.

Miljökvalitetsnormer för buller.

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet ligger inom sekundär zon för Galgbergets vattenskyddsområde och tillhör grundvattenförekomsten Tylösand-Åled.

Social hållbarhet

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

Stadsdelen där planområdet är beläget innehåller idag en blandning av olika typer av bostäder. Planområdet ligger på grund av sitt centrala läge i staden beläget med god tillgång till kollektivtrafik, olika former av service, skola och arbetsplatser.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet berörs inte av vare sig störande verksamheter eller farligt gods.

Risk

Inga kända risker, så som översvämning, skred, förorenad mark, lukt, brand etc. finns inom eller i närhet till planområdet.

Buller

Det kan konstateras att platsen är påverkad av höga ljudnivåer från trafik på Wrangelsgatan och Norra infarten. En bullerutredning finns framtagen, vilken visar hur fastigheten Instruktören 5 vid uppförande av ett nytt bostadshus kan klara uppsatta riktvärden. Riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader är 60 dB(A) vid fasad (65 dB(A) för bostad om högst 35 kvadratmeter) som grundriktvärde i 3 §.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

HEM (Halmstads Energi och Miljö) ansvarar för energiförsörjningen i Halmstad. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Fjärrvärme finns utbyggt i området och möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

LBVA (Laholmsbuktens VA) ser idag inga problem med försörjningen av vatten och spillvatten i området. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Kastanjeallén och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

En dagvattenutredning för fastigheten Instruktören 5 (fd 27) finns framtagen. Denna konstaterar att dagvattensystemet i gatan är begränsat och det finns inte möjlighet att ta emot mer dagvatten än vad som genereras till de befintliga serviserna från Instruktören 5 (fd 27) samt Instruktören 24.

Avfallshantering

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

Det bör inte vara längre än 50 meter för de boende att lämna sitt avfall. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket bör uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Bild. Illustrationskarta.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planer och program

Genom att en ny detaljplan tas fram upphävs de fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning, som är gällande inom planområdet idag. Detta innebär att tomtindelning T319, T813 och T117 upphävs när detaljplanen vinner laga kraft, men tomtindelningarna fortsätter att gälla oförändrat utanför planområdet. Konsekvensen av detta blir att det inte längre finns något som reglerar storlek på fastigheterna som ingår i planen. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs i planen och syftar till att förhindra att fastigheten avstyckas.

Planbestämmelser:

- Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter respektive 1000 kvadratmeter.

Mark och vegetation

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark, vilken är ämnad för användningen bostadsändamål samt kontor.

Enligt yttrande som inkommit under samrådsskedet finns det skyddsvärd kastanj inom planområdet. Inför att granskningshandlingen tagits fram har kommunekolog därför varit på plats och kunde konstatera att så inte var fallet. Att utöka planområdet för att omfatta kastanjeallén är inte aktuellt.

Geotekniska förhållanden

Då normal radonrisk föreligger i området bör byggnader uppföras radonskyddat.

En geoteknisk utredning i samband med planarbetet har ej bedömts vara nödvändig. Området omkring planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. Vid behov av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med projekteringen/utbyggnaden.

Kulturmiljöer och fornlämningar

I enlighet med Kulturmiljöprogram för Halmstads stad är kulturmiljövärden att beakta i denna del av Norra förstaden, och som berör kvarteret Instruktören;

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Lummiga trädgårdar med fruktträd inramade av äldre inhägnader och grindar.

Den tillkommande byggnadens volym regleras medan dess läge på fastigheten är given på grund av dess form. Plankartans illustration visar anknytningen till den kulturhistoriska karaktär som råder inom området, byggnader i gatuliv. Karaktärsskapande element och ursprungligt utförande som ska vara vägledande vid förändring återfinns på sida 7 till och med sida 10.

Planbestämmelser:

- *Prickmark - marken får inte förses med byggnad*
- *Huvudbyggnad skall placeras med långsida mot gatan*
- *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, fasadmateriäl, samt fasaddetaljer ska bibehållas*
- *Vid byte av fönster ska ursprungligt utförande vara vägledande avseende indelning, proportion, hängning och materiäl*
- *Vid förändring av takmateriäl ska ursprungligt utförande vara vägledande*
- *Befintligt utförande av skorstenar och takkupor ska vara vägledande vid förändring*

Planområdet ligger i direkt anslutning till allén längs gatan Kastanjeallén. Allén är biotopskyddad, vilket innebär att träden ej får fällas. Infarter till fastigheterna inom planområdet ska anpassas så att allén inte påverkas. Kastanjeallén ligger utanför planområdet och utreds därför inte vidare.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen medger bostad på fastigheten Instruktören 5 för att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med 10 lägenheter, samt att befästa nuvarande kontorsverksamhet på den intilliggande fastigheten Instruktören 24, vilken i dagsläget är planlagd för bostadsändamål.

Planbestämmelser:

B - Bostäder

K - Kontor

Exploateringsgrad

För fastigheten med befintlig byggnation gäller precis som i tidigare detaljplan att en byggnadsarea omfattande maximalt 250 kvm får uppföras. Maximala byggandsarea för Instruktören 5 föreslås vara 320 kvm. Arean möjliggör en mindre komplementbyggnad- och eller inglasning av balkonger.

Planbestämmelser:

- *Största exploatering är 250 m2 byggnadsarea*
- *Största exploatering är 320 m2 byggnadsarea*

Gestaltning och placering

Byggnadens placering är anpassad efter de intilliggande husens placering i förhållande till gatan. Huvudbyggnaderna på bägge fastigheterna ska placeras med långsidan längs gatan. Även skala och höjd är anpassad efter övrig bebyggelse i kvarteret.

Planbestämmelser:

- *Prickmark - marken får inte försees med byggnad*
- *Korsmark - marken får endast försees med komplementbyggnad*
- *Huvudbyggnad skall placeras med långsida mot gatan*
- *Högsta nockhöjd i meter är 11m*
- *Fasad ska utformas med ytskikt av puts och eller rött tegel*
- *Fasad ska utformas så att det översta våningsplanet är indraget minst 0,9m mot gata*

Den möjliga gestaltningen av en ny byggnad på fastigheten Instruktören 5 utgår från i "Kulturmiljöprogram Halmstads stad" beskriven karaktär. Kastanjeallén sett från söder kantas av äldre byggnader i två våningar med frontespiser och takkupor. Kring sekelskiftet 1900 var rumshöjden högre. Olika varianter av sadeltak är också karaktärristiskt. För att anpassa föreslagen högre exploatering på Instruktören 5 dras översta våning in från fasadliv. Byggnadshöjden är den man visuellt uppfattar som husets höjd och takfoten motsvarar så övriga längs gatan. På plankartan illustrerad byggnad "Gatuvy ny byggnad" har ett platt tak vilket ytterligare visuellt sänker huset. Pankartans nockhöjd medger dock ett sadeltak.

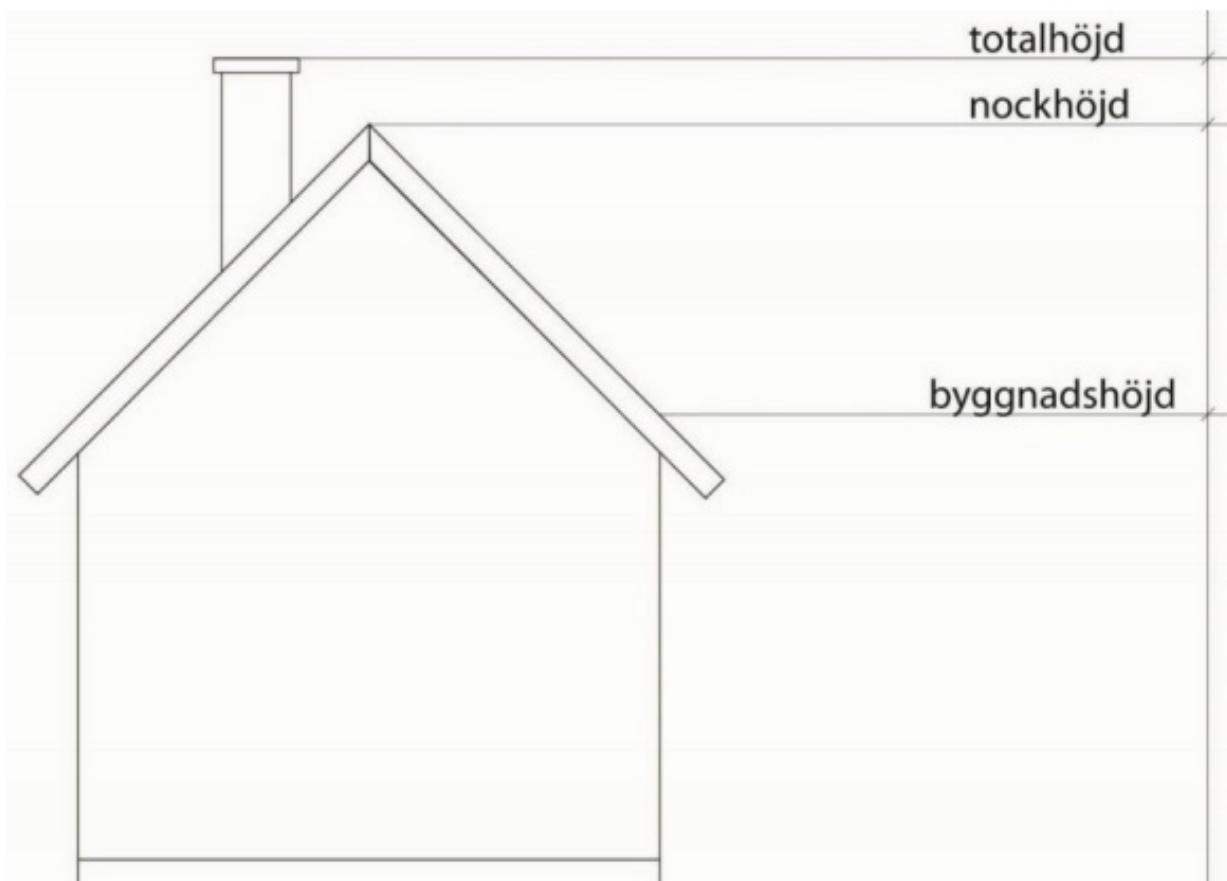


Bild. Olika höjdbegrepp som används för att reglera höjd på bebyggelse i detaljplan. Boverket.

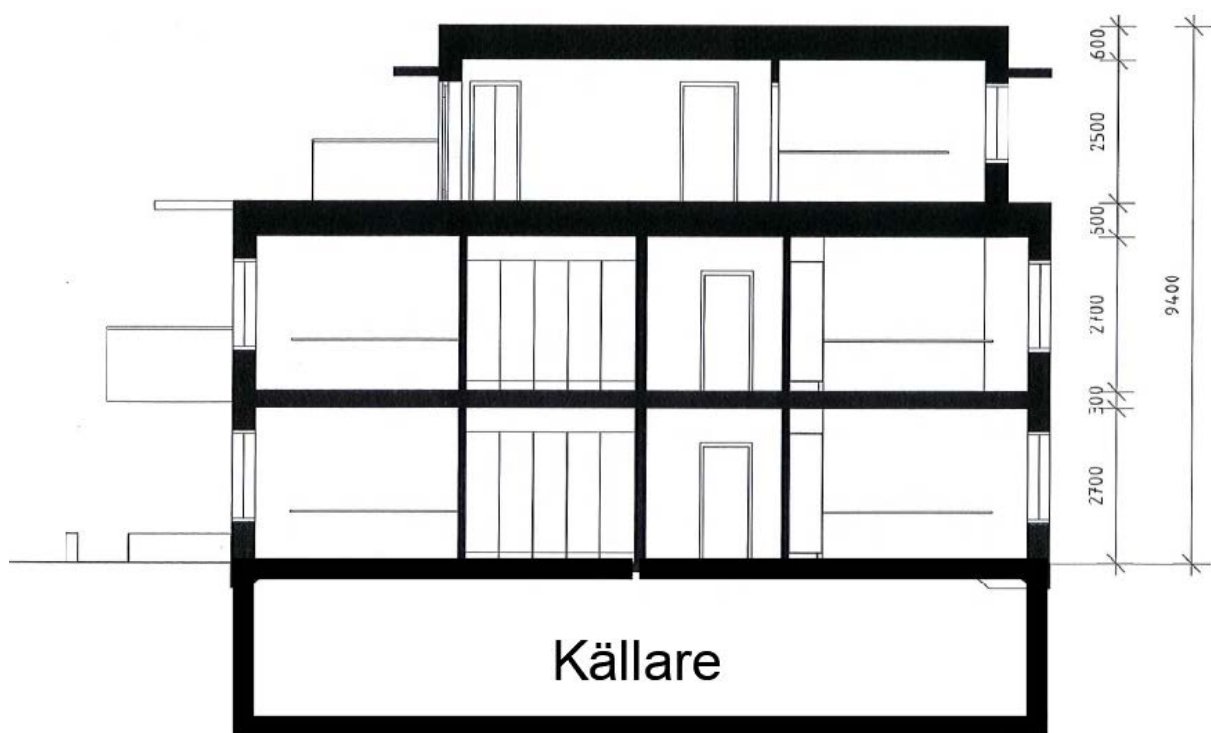


Bild. Principsektion ny byggnad. Kastanjeallén till höger. White arkitekter AB

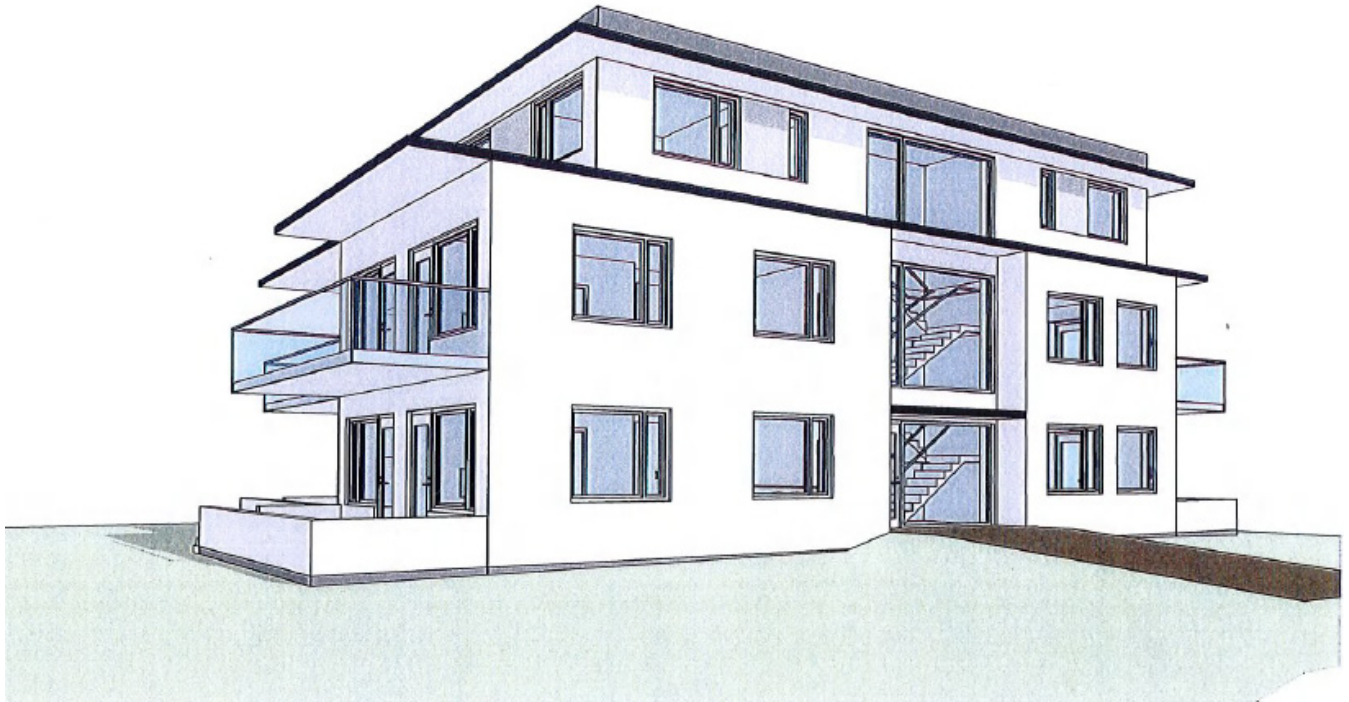


Bild. Gatuvy ny byggnad. White arkitekter AB

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Planen genererar en mindre mängd biltrafik. Från nytilkomna bostäder beräknas ett mindre tillskott av fordonsrörelser per dygn. Föreslagen yta för kontor genererar inget tillskott då det handlar om befintlig verksamhet.

Cykel- och bilparkering

Ytor för parkering löses inom befintliga fastigheter. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs det 5 parkeringsplatser för det förslag på flerbostadshus som finns framtaget för fastigheten Instruktören 5. På Instruktören 24 finns befintliga parkeringsplatser för kontorsverksamheten. Enligt parkeringsnormen krävs parkeringsplats för 22 cyklar. Plats för dessa visas i plankartans illustration. Plats för förvaring av cyklar finns även i anslutning till lägenhetsförråden i källaren till ny byggnad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Våra främsta luftföroreningar är kvävedioxid och partiklar. Biltrafiken är den främsta källan till dessa och de har påverkan på såväl hälsa som vår miljö.

I planområdet och dess närmiljö bedöms halterna av luftföroreningar ligga på en nivå under miljökvalitetsnormerna för luft.

Ett genomförande av planen medför sannolikt en minimal ökning av biltrafiken i området jämfört med idag. Planområdets centrala läge bedöms även minska behovet av bil och gynna gång- och cykeltrafik. Närheten till god kollektivtrafik innebär sannolikt att behovet av bil minskar ytterligare. Planens genomförande bedöms således inte ge någon påverkan på luftkvaliteten och miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för buller

För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

Den mindre mängd trafik som genereras av planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer i den omfattningen att mkn för buller överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Grundvatten

Detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde för Galgberget och tillhör grundvattenförekomsten Tylösand- Åled. Grundvattenförekomsten bidrar till akvatiska ekosystem och ligger inom avrinningsområde för Nissan, vattenförekomst Slottsmöllan-Mynningen. Grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status till följd av PFAS-förorening i anslutning till Flygplatsens brandövningsbana. Övriga parametrar har god kemisk status.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kemiska status negativt. Detaljplanen avser ändringar av nyttjanderätt på lucktomt och medför ingen större hårdgörningsgrad eller tillkommande risk för förorening av grundvattnet i området. Restriktioner under exploatering vid byggnation finns i vattenskyddsområdets föreskrifter.

Ytvatten

Dagvatten från planområdet omhändertas lokalt innan det avleds till befintlig service och leds via befintligt dagvattensystem till recipienterna Nissan (Slottsmöllan – mynningen) och kustvattenförekomsten Laholmsbukten. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till försämrad status i ytvattenförekomsten avseende ekologisk och kemisk status. Detaljplanens genomförande är av liten karaktär och bedöms inte påverka tillförseln av föroreningar i dagvattnet från området.

Social hållbarhet

Stadsdelen där planområdet är beläget innehåller idag en blandning av olika typer av bostäder. Tillskottet av ett flerbostadshus inom kvarteret Instruktören bidrar ytterligare positivt till denna blandning.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget bedöms inte påverkas av störande verksamheter eller farligt gods.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Omgivningens påverkan på planområdet

Vid bedömningen av trafikbuller inom planområdet tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359.

Denna innebär att trafikbullret inte bör överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (Maximala ljudnivån får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00).

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En bullerutredning för fastigheten Instruktören 5 finns framtagen. Beräkning visar att man kan klara trafikbullerförordningens riktvärden med det utformningsförslag som ligger som underlag för planförslaget.

För att säkerställa att gällande riktvärden för buller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta.

Detaljplanen reglerar även bostadshusets placering mot Kastanjeallén för att riktvärde 60 dB(A) vid fasad inte ska riskera att överskridas.

Planbestämmelser:

- *Bostäder med en sida där 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad ska ha anpassade planlösningar. Minst hälft en av bostadsrummen ska då orienteras mot en sida med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå kl. 22-06 samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta gäller inte bostäder på maximalt 35 kvm under förutsättning att 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Minst en uteplats per bostad eller en gemensam uteplats ska anordnas i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.*
- *Prickmark - marken får inte förses med byggnad*

Närheten till tystare rekreationsområden kompenserar bullernivån på fastigheten Instruktören 5. Dessa är promenadstråket mellan Hallands konstmuseum och Nissan, Norra kyrkogården och Galgberget. Bestämmelsen m1 innehåller ovanstående.

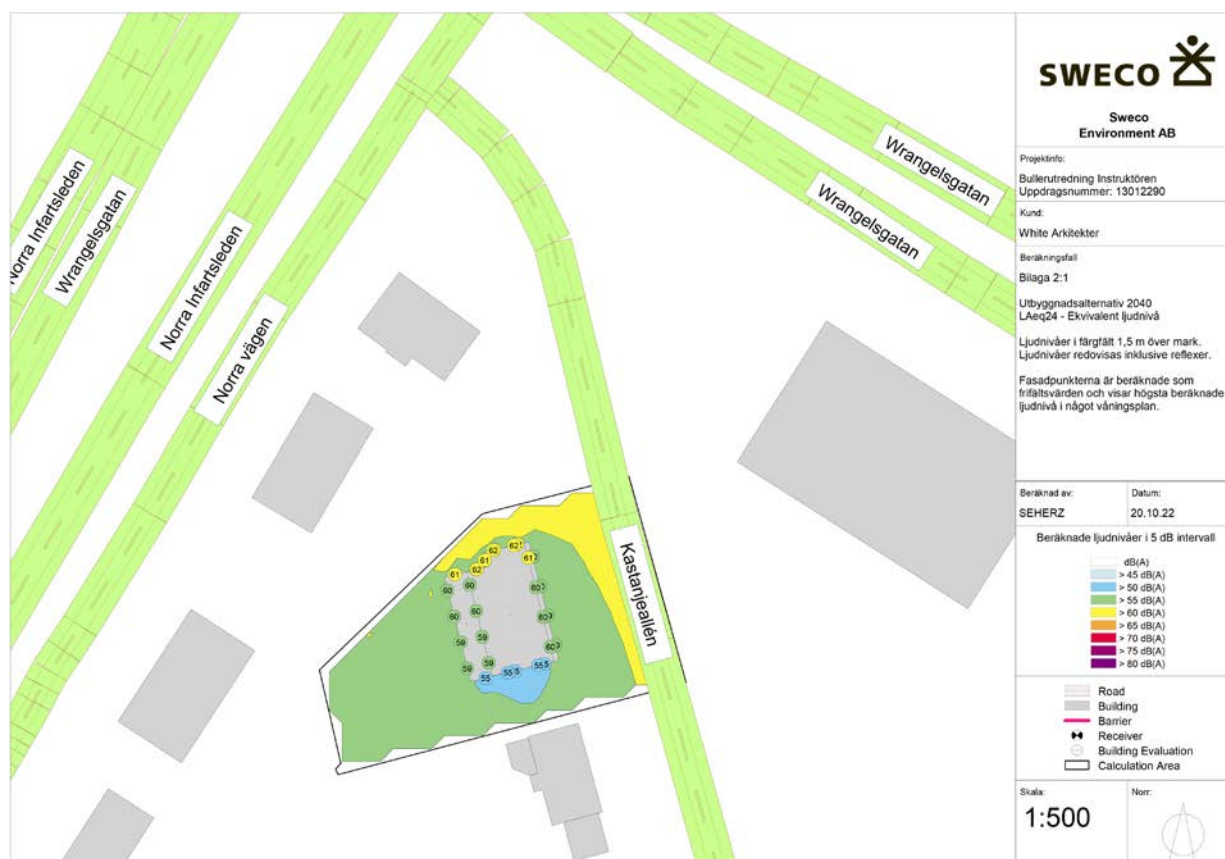


Bild. Ekvivalent ljudnivå hämtad från Bullerutredning.

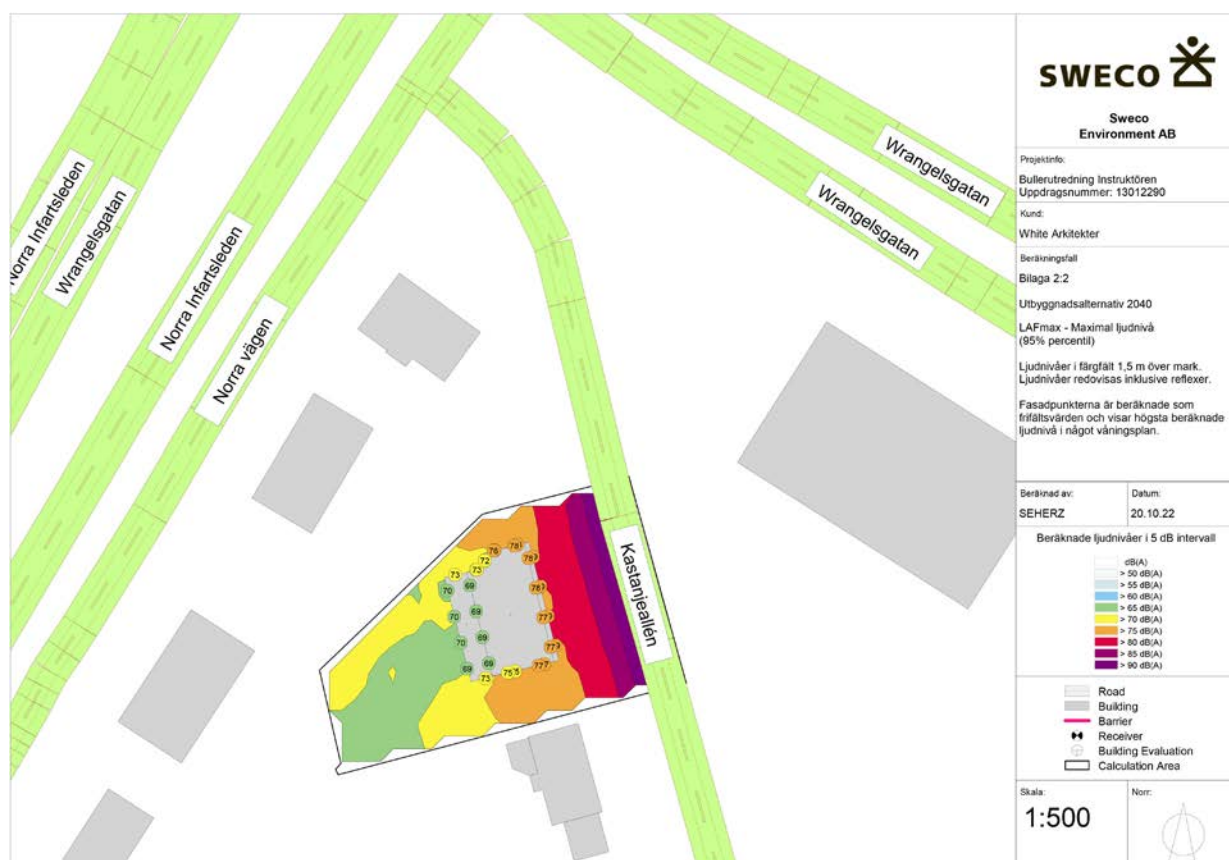
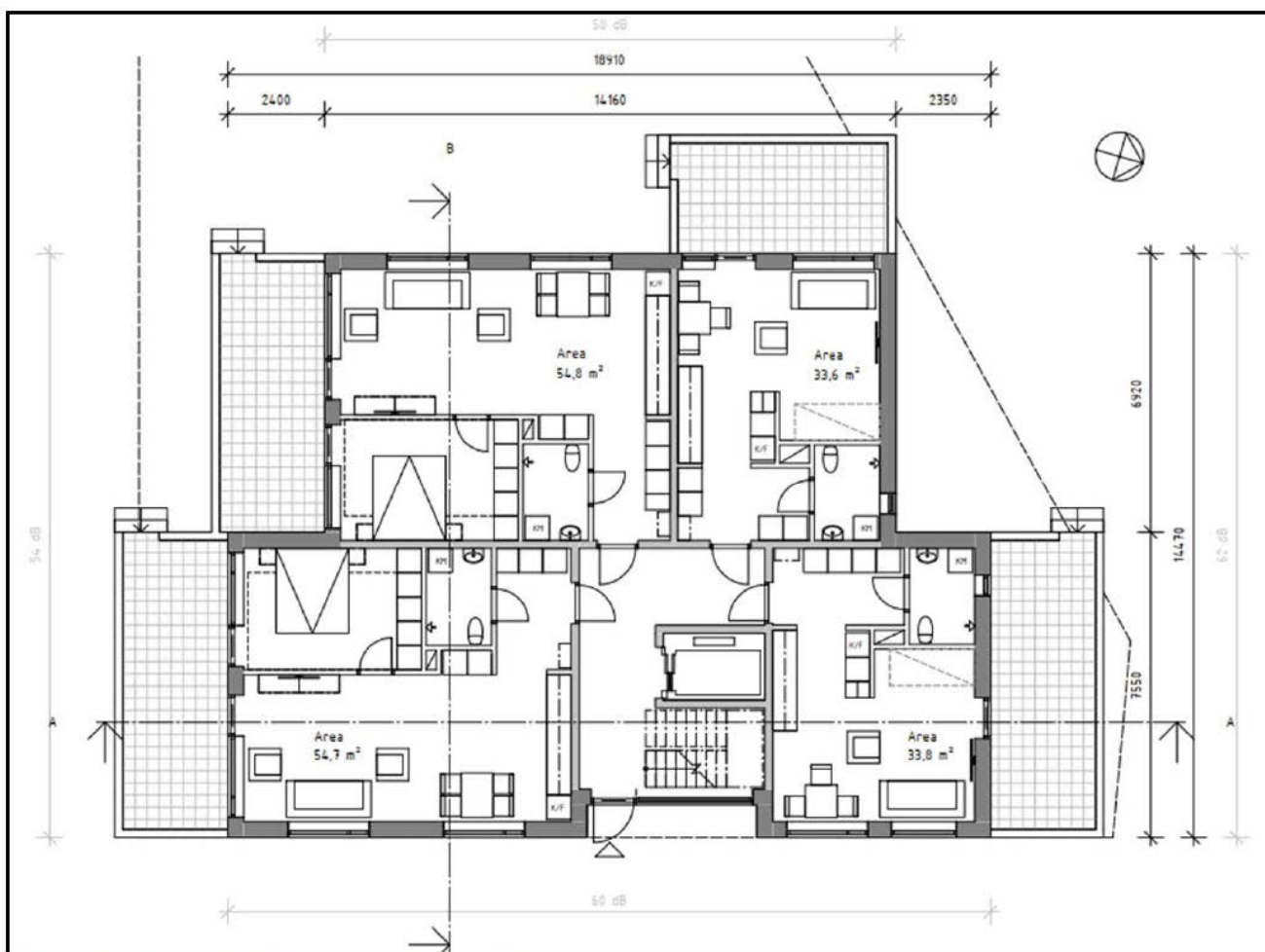


Bild. Maximal ljudnivå hämtad från Bullerutredning.



Figur 2. Översikt Plan 10. Källa: White arkitekter.

Bild. Principiell planlösning med bostad om högst 35 kvadratmeter mot norr, till höger i bild. Hämtad från Bullerutredning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

De nya fastigheterna kan ansluta sig till befintligt elnät. Det finns inga ledningar som hindrar ny bebyggelse.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Planområdet ligger inom sekundär zon för Galgbergets vattenskyddsområde. Planförslaget bedöms inte påverka vattenskyddsområdet.

Dagvatten

Dagvattensystemet i gatan är begränsad och det finns inte möjlighet att ta emot mer dagvatten än vad som genereras till de befintliga serviserna från Instruktören 5 samt instruktören 24.

Ett Dagvatten PM har (2020-05-11 WSP) tagits fram för Instruktören 5 (fd 27).

Befintlig mark lutar inåt på fastigheten och en lågpunkt finns på husets baksida ungefär i höjd med föreslagna parkeringsplatser.

En fördröjningsvolym på 8,34 m³ kommer att behövas för att omhänderta dagvatten inom fastigheten. Som fördröjning finns ett flertal metoder att välja mellan där infiltration i marken är att föredra.

Fördröjning av dagvattnet kan ske genom infiltration med en stenkista eller dagvattenkassetter. Ett tredje något dyrare alternativ som kan användas är regnbäddar/växtbäddar som har fördelen att de filtrerar en del av föroreningarna i dagvattnet innan det infiltreras i marken. Med så få parkeringar som sex stycken bedöms föroreningshalterna i dagvattnet vara så pass små att regn-/växtbäddarnas fördel är marginell jämfört med att använda dagvattenkassetter eller stenkista.

Uppgifter om markens genomsläpplighet saknas varför bedömning om fördröjning genom infiltration är lämplig eller ej inte kan göras. Vid fördröjning med infiltration får dagvattenmagasinet inte placeras närmare byggnaden än 10 meter ifall byggnaden har källare och inte närmare än 5 meter ifall den saknar källare.

Fördröjning utan infiltration skulle kunna uppnås med tidigare nämnda metoder dagvattenkassetter eller stenkista om dessa kläds med en vattentät geomembran duk. Ett annat alternativ som är mindre kostsamt och mindre komplext än att klä magasinet med en geomembran duk är att förlägga dagvattenrör.

Ifall marken bedöms vara genomsläpplig förespråkas stenkista i annat fall dagvattenrör.

Beräknad fördröjning klarar skyfall med en nederbördsvolym på 20 mm vilket drygt motsvara ett 20-årsregn med 10 min varaktighet (det statistiskt största regnet under en 20-års period). Vid större regn måste regnvatten bortledas via markavrinning eller kunna samlas i en så kallad översvämningssyta, varför en höjdsättning av marken som leder bort vatten från hus och annat som kan ta skada är en nödvändighet. Möjlig placering av en eventuell översvämningssyta skulle vara grönytan på fastighetens baksida.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket bör uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningssvägar som ska tillämpas. Särskilt av vikt att ta i beaktande är att det ska vara god sikt och att hämtning kan ske utan backning, att inte gång och cykelvägar blockas eller skymms vid avfallshämtning. Att det finns avsett utrymme för hämtningsfordon och inga hinder på hämtningssvägen så som exempelvis trottoarkanter.

En möjlig lösning för Instruktören 5 är att anlägga en lastzon utmed Kastanjeallen och att man från lastzonen till hämtplatsen har max 10 meter dragväg. För Instruktören 24 behålls befintlig lösning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata /natur)	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver ske.

Servitut/ledningsrätt

I planarbetet har det uppmärksamats att befintlig ledningsrätt inom planområdet inte är korrekt beläget i förhållande till den fjärrvärmeledning som ledningsrätten berör. Området markerat med "u" i detaljplan har därför justerats så att det ligger i rätt läge över fjärrvärmeledningen. Ledningsrättens läge bör ändras via en lantmäteriförrättning till det läge där ledningen faktiskt är förlagd. Ledningsägaren ansöker om och bekostar denna lantmäteriförrättning.

Planbestämmelser:

- Markreservat för underjordiska ledningar

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark ska bekostas av markägare/exploatör.

Utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av markägaren/exploatören.

Markägare/exploatören betalar anslutningsavgift för dricks- och spillvatten, vilken regleras enligt gällande taxa. Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

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

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan Halmstads kommun och markägaren/exploatören. Planavgift i samband med bygglov kommer därför inte att tas ut.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Mikael Östman, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (t om. granskning)
- Martina Pihl Fritsi, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (t om. samråd)
- Johan Rex, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Per-Anders Linder, handläggare, Bygg- och miljöförvaltningen
- Fredrik Borgström, Räddningstjänsten
- Ulf Wallinder, VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA
- Claes Andersson, HEM Halmstad energi och miljö
- Annica Pålsson, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Frida Löfgren
planarkitekt