

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

BORGEN 4 & 10 M.FL.

SÖDER, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2012/0172

Kommunfullmäktige 2014-11-03

Plan 1066 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
7	MILJÖBEDÖMNING
9	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
13	FÖRUTSÄTTNINGAR
23	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
47	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
49	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglagen (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.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2014-09-16
- Plankarta med bestämmelser inklusive illustration, 2014-09-16
- Utlåtande, 2014-09-16
- Gestaltungsprinciper Prins Bertils stig/Dragvägen: Slottsbron-Söderkaj, Teknik & Fritid 2013-04-15

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Samrådsredogörelse, 2014-04-01
- Minnesanteckningar från samrådsmöte, 2014-06-17
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2013-05-28
- Fastighetsförteckning, 2014-04-01
- Grundkarta, 2014-03-26

Övriga handlingar/utredningar:

- Trafik- och Bullerutredning, Vectura 2012-12-12, rev. 2014-02-24
- Geoteknisk samt markmiljöteknisk utredning för Borgen 4, Ramböll 2012-10-15
- Kompletterande markundersökningsrapport för Borgen 4, Ramböll 2014-05-02
- Markundersökningsrapport för Borgen 10, Ramböll 2014-06-19

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande 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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder inom fastigheten Borgen 4 för Projekt Söder i Halmstad AB/HFAB, samt att klargöra utvecklingspotentialen för Region Hallands kontorsverksamhet inom fastigheten Borgen 10.

Huvuddrag

Den övergripande planstrukturen anspelar på den öppna och brokiga karaktär som präglar stadskulturen på Söder. Målsättningen är att bebyggelsen både ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar egen identitet. Det är en utmaning att förändra bebyggelsen inom Söder samtidigt med att behålla stadsdelens identitet och tilltalande mångfald. Marken inom planområdet föreslås att till största delen användas för bostads- och kontorsändamål, samt med inslag av handel, vård och mindre restaurang-/caféverksamhet.

Skonertgatan kommer att förädlas för att förtydliga kontakten mellan Södra vägen och Nissan, genom platsbildning inklusive vändplats vid Kronobränneriet och fd Läkarvillan.

I samband med detta planarbete tas även enhetliga gestaltungsprinciper för Dragvägen fram av Teknik- och Fritidsförvaltningen.

En exploatering av Borgen 4 med bostadsbebyggelse och en utveckling av Region Hallands kontorslokaler inom Borgen 10 samt i båda fallen viss service integrerad, är ett viktigt steg för att länka samman Söder med främst stadskärnan, men även övriga centrala delar av staden.



Flygfoto - Söder

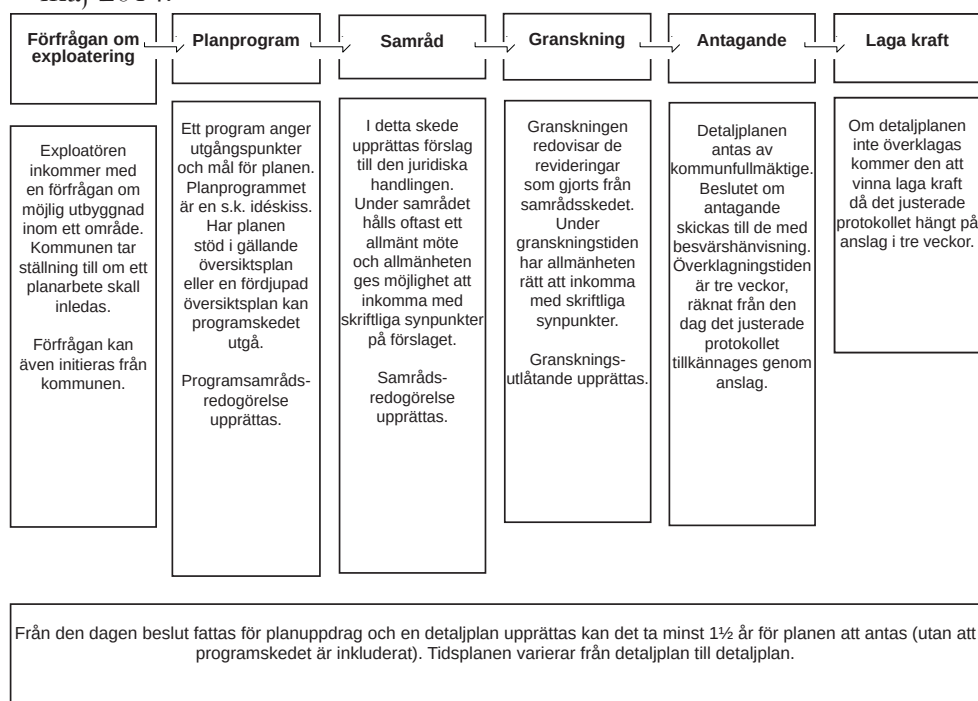
Detaljplanens handläggning

Bakgrund och uppdrag

Söder är med sitt centrala läge och närheten till såväl service och kommunikationer samt hav, natur och rekreationsområden ett attraktivt stadsområde. Under 2011 har flera förfrågningar om planläggning och byggnation av fastigheterna inom kv. Bagaren och kv. Borgen nått kommunen. Ett behov av att klargöra områdets planeringsförutsättningar och utvecklingsmöjligheter har därmed uppstått.

Samhällsbyggnadskontoret har i ett PM - ”Strukturskiss för Kv. Bagaren och Kv. Borgen”, sammanställt områdets förutsättningar och potential. Arbetet med att utveckla området föreslås ske i två separata detaljplaneuppdrag, ett för delen öster om Södra vägen (Kv. Borgen) och ett för delen väster om densamma (Kv. Bagaren).

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2011-12-13, § 238, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostads- och kontorsändamål för Borgen 4 och 10 m.fl. fastigheter. KSU beslutade även att PM - ”Stukturskiss för Kv. Bagaren och Kv. Borgen” ska ligga till grund för planläggningen samt att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta erforderliga avtal för detaljplanen. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-05-28, § 149, att samråd skulle ske av detaljplaneförslaget. Samråd har pågått mellan den 3 juni och 1 juli 2013. Berörda har bjudits in till allmänt möte den 17 juni 2013 på Rådhuset. Den 15 april 2014 beslutade Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att granskning skulle ske av detaljplaneförslaget. Granskning har pågått 29 april till 28 maj 2014.



Detaljplaneprocessen

Antagande

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2014-11-03 § 110.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det 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 ”Borgen 4 och 10 m.fl.” handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under tredje kvartalet 2014.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget drygt 500 meter söder om stadskärnan och omfattar ca 2,3 ha. Området ligger mellan Nissan i öster och Södra vägen i väster, i norr avgränsas området av Gula Briggens gata/Tingsrättens byggnader inom fastigheten Slottet 4 och i söder av Seglaregatan/bostadskvarteret Blåklockan.

Markägoförhållanden

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| • Halmstad 1:1 | Halmstads kommun |
| • Borgen 4 | Projekt Söder i Halmstad AB, HFAB |
| • Borgen 10 | Region Halland |
| • Borgen 13 | Halmstads kommun |



Flygfoto - planområdet

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:

Begränsad klimatpåverkan: Planförslaget medför en viss ökning av antalet fordonsrörelser till och från området, dess centrala läge minskar dock behovet av bil och gynnar gång- och cykeltrafik. Närheten till Resecentrum och dess framtida utveckling innebär att behovet av bil i framtiden minskar ytterligare.

Gällande uppvärmning finns fjärrvärme framdraget till planområdet.

Giftfri miljö: Planområdet kommer att behöva saneras vilket bidrar till att miljömålet kan uppfyllas

Levande sjöar och vattendrag & Hav i balans samt levande kust och skärgård: Ringa påverkan. Planförslaget begränsar inte tillgängligheten till Dragvägen/Nissan och därmed inte det rörliga friluftslivet. Tillgängligheten förbättras till och med genom att det sker en upprustning av Dragvägen i samband med planens genomförande.

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. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Miljöpåverkan av de i detaljplanen föreslagna förändringarna har studerats i ”Behovsbedömning av miljöbedömning till detaljplan för Borgen 4 och 10 m.fl.”.

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

Skäl till bedömningen är att planförslaget följer intentionerna i ÖP 2000 samt fördjupad översiktsplan för Söder 2007.

Påverkan bedöms inte vara så stor att en samlad miljöbedömning behöver göras. Istället görs riktade utredningar avseende trafik/buller, geoteknik och markmiljö. Med avseende på översvämningsrisk hänvisas till WSP’s övergripande utredning för hela Halland län samt rekommendationen i ”Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun”, som har varit på utställning under perioden 20 december 2013 till 28 februari 2014.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är planområdet utpekad som "Befintliga områden för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner" och förslag på förändrad markanvändning är att området kompletteras med bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

FÖP (fördjupad översiktsplan)

För området gäller generella riktlinjer enligt Fördjupad översiktsplan för Söder, Stadskontoret 2007. FÖP:en anger att kv. Bagaren och kv. Borgen är ett nyckelområde för Söder med ett strategiskt läge för flera olika användningar: bostäder, kontor, skola, närbutik, närservice samt parkering. I FÖP:en föreslås det att del av fastigheten Borgen 10, där Nissaskolan ligger idag, används för utbyggnad av Region Hallands kontorsbyggnad alternativt för bostäder. För den numera avrivna fastigheten Borgen 4 föreslår FÖP:en att fastigheten huvudsakligen bebyggs med bostäder i fyra till fem våningar. Bottenvåningarna bör utformas förhöjda mot Södra vägen och Dragvägen för att ge flexibilitet att inrymma lokaler för kontor, serveringar och icke störande verksamheter om efterfrågan finns. Planförslaget följer dessa intentioner.

Gällande detaljplaner

För fastigheterna Borgen 4 och 13 gäller "Stadsplan för Södra förstaden i Halmstad" (1952-06-06) och kvartersmarken är reglerad till industriellt ändamål. För fastigheten Borgen 10 gäller "Stadsplan för kv. Brandvakten, del av Borgen, del av Slottet m.m." (1958-11-22) och kvartersmarken är reglerad till allmänt ändamål. Planerna har ingen genomförandetid kvar.

Kommunala planer, program och policy

I **"Bevarandeprogram för Söder"**, Byggnadskontoret 2002, anges rekommendationer för områdets utveckling. Programmet rekommenderar att ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga karaktären bestående av tydliga, friliggande institutions- och magasinsbyggnader. Fasadmaterial bör vara tegel och trä.

I ”PM - Strukturskiss för Kv. Bagaren och Kv. Borgen” som enligt beslut i KSU 2012-12-13 ska ligga till grund för denna planläggning, är följande riktlinjer viktiga att ta hänsyn till vid framtida planering och utveckling av Borgen 4 och 10 m.fl.:

- Ett sammanhängande och väl utformat grönstråk tillskapas längs Södra vägen.
- Bättre kopplingar för gående och cyklister mellan bebyggelsen som inte ligger direkt vid Nissan och Dragvägen tillskapas. I framtiden behöver även en ny gång- och cykelbro över Nissan studeras.
- Funktionsblandning - bostäder, service och kontor - eftersträvas för att åstadkomma en stadsdel med liv under olika tider av dygnet.
- Ny bebyggelse i norr och öster ska i skala och struktur anpassa sig till den mer storskaliga bebyggelsen längs Nissan och vid Slottsparken, medan ny bebyggelse i väster ska förhålla sig till den småskaliga bebyggelsen med trädgårdsstadsideal.
- Särskild omsorg bör ägnas åt förhållandet mellan de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom fastigheterna Borgen 10, 14 och 15 och ny bebyggelse.
- Fördjupade geotekniska utredningar bör genomföras. I samband med detta bör även konstateras eventuell förekomst av markföroreningar och behovet av sanering i de områden som skall bebyggas med bostäder.
- Södra vägens påverkan på kvarteren Bagaren och Borgen avseende trafikbuller bör studeras mer ingående.
- Risken för översvämning och bebyggelsens utformning och placering utifrån denna aspekt behöver studeras mer ingående.



Förslag - struktur och användning för kv. Bagaren och kv. Borgen

Parallellt arkitektuppdrag - Borgen 4

Fastighetsägaren till Borgen 4, Halmstads Fastighets AB, bjöd under våren 2012 in fyra arkitektkontor att lämna förslag till utformning av ovanstående fastighet. Syftet med uppdraget var att få fram ett brett urvalsmaterial som underlag för ändring av gällande detaljplan för Borgen 4.

Enligt programmet till det parallella uppdraget skulle uppgiften i första hand inriktas på gestaltningen av helheten med förslag på övergångar till angränsande områden.

Därefter kom delarna, dess organisation och samklang dem emellan.

Långsiktigt hållbara och nyskapande förslag önskades, samt ett brett lägenhetsutbud som passar olika familjesammansättningar.

Efter utvärdering beslutade HFAB att rekommendera förslaget från Liljewall arkitekter AB som utgångspunkt för det fortsatta arbete.

Förslaget ansågs svara bäst mot de programpunkter som HFAB önskade få uppfyllt:

- Luftig och genomsläpplig planstruktur
- Stark egen identitet
- Samhörighet med Söders karaktär och mångfald
- Naturliga möten med omgivningen i alla riktningar
- Väststuderade husvolymer

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.



KV. BORGEN - castrum nostrum
Parallellt uppdrag - Halmstad 2012-04-04

LILJEWALL
arkitekter
VILHELM
LAURITZEN

HFAB - Parallellt arkitektuppdrag för Borgen 4 - Vy mot Nissan/Liljewall arkitekter



HFAB - Parallellt arkitektuppdrag för Borgen 4 - Situationsplan/Liljewall arkitekter

Riksintresse och förordnande

Planområdet ingår i riksintresse kulturminnesvård för innerstaden och Östra Förstaden. KN 35 Halmstad - Medeltida innerstad med befästningslämningar från 1600-talet, bebyggelse från 1600-1900-talen samt Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884 och stenhus från sekelskiftet 1900. Planområdet gränsar även till och berör en rad värdefulla områden. Nissan och dess stränder är av riksintresse för friluftsliv och fritidsfiske. Planförslaget innebär inga begränsningar för tillgängligheten längs med Nissan. Laholmsbukten är av riksintresse för såväl fiske som naturvård. Västra stranden och Alet är av riksintresse för naturvård. Aleskogen ingår i det europeiska nätverket Natura 2000 och har därmed ett särskilt skydd. Aleskogen ligger drygt 1 km från planområdet och påverkas därmed inte av planerad byggnation. Laholmsbukten och Västra stranden påverkas inte heller av planförslaget på grund av avståndet. Halmstads flygplats är av riksintresse ur civil/militär synpunkt. Verksamheten innebär begränsningar för olika former av bebyggelse och anläggningar. Hela stadsdelen Söder ingår i område som omfattas av bestämmelser om hinderfrihet enligt "Bestämmelser för civilflygfart, TSFS 2012:93". Inom dessa områden bör varken vegetation eller byggnadsverk överskrida angivna höjdbegränsningar. Byggnationen inom planområdet kommer inte att överskrida angivna höjdbegränsningar.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant men faller av mot Dragvägen närmst Nissan. Plushöjderna för Borgen 4 och 10 m.fl. varierar mellan +2 m och +3,25 m. Dragvägen ligger ungefär på +1,5 meter över havet. Inom Borgen 4 och 13 finns det idag ingen bebyggelse. Fastigheterna består av gräs och grusytor. Borgen 4 utnyttjas delvis som parkeringsyta mot Seglaregatan.

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.

Vattenområden/Strandskydd

Strandområdet längs Nissan i anslutning till bebyggda delar av Söder omfattas inte av strandskyddet. Upphävd eller ändrad detaljplan innebär dock att strandskyddet inträder och måste hanteras via upphävande.

Längs med Nissan gäller 100 meter strandskydd. Planområdet hamnar inom gränsen för Nissans strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till bad- och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter. Strandskyddet är framförallt viktigt för att säkerställa allmänhetens tillgång till Nissan.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Längs Nissan har det gjorts översiktlig geoteknisk utredning. De geotekniska förhållandena är komplexa, organisk jord och övrigt löst lagrad jord som är sättningsgivande förekommer allmänt. Det finns risk för markföroreningar på ett flertal platser inom stadsdelen.

Söder ligger inom normalriskområde avseende markradon

Kulturmiljöer, park- och naturmiljöer samt fornlämningar

Längsmed Nissan är Dragvägen viktig för helhetsintrycket. Detta rekreatiionsstråk behöver få en enhetlig utformning med förankring i det historiska ursprunget. Det är väsentligt för staden som helhet att skapa ett sammanhängande grönstråk genom att knyta samman Dragvägen med Västra stranden.

Dragvägen och Nissan, verksamheter i Halmstads hamn och småbåtshamnen bildar tillsammans en rik marin miljö som kan upplevas inom stadsdelen Söder.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Dialog har förts med Länsstyrelsen angående behov av arkeologisk undersökning i samband med projektering av nya byggnader med anledning av eventuell förekomst av gamla skeppsvrak utefter Nissans strand (se ”Planförslag och konsekvenser”).

Bebyggelse

Historik

Söder är en unik stadsdel med tydlig identitet. Området gränsar till centrum, Nissan, havet och till högvärdig natur. Söders struktur består av en blandning av verksamheter, institutioner, arbetsplatser och bostäder men också flera stora obebyggda tomter.

Bebyggelsen har en blandad karaktär men med några tydligt urskiljbara delområden. I norra delen dominerar offentliga institutioner med slottet som främsta miljö, medan det tidigare Kronobränneriet minner om äldre industrimiljöer. Längre söderut är bebyggelsen brokig med äldre spontant framvuxen utkantsbebyggelse, nyare flerbostadshus samt små och stora verksamheter med inslag från tidigare hamnverksamhet. I kvarteren i väster kring Neptunigatan är bebyggelsen enhetlig med småhus/egnahem enligt stadsplaner från 1930-talet. Det äldre Söder omges i väster av Kattegattskolan och i söder av reningsverket vilka har sin egen karaktär och skala.

Borgen 4: I början av 1860-talet anlades ”Sommarlust” på denna fastighet av Gustav Appelftofft. Sommarlust har beskrivits som ett blomsterparadis med praktfulla rosor och nejlikor samt ett orangeri. I början på 1900-talet etablerades Skandinaviska Granit AB med ett stort upplag av gatsten där Sommarlust hade legat.

Borgen 10: Efter kommunalreformen och inrättandet av landsting 1862 var Hallands läns landstings första större projekt ett nytt lasarett i Halmstad. Lasarettet stod färdigt 1869. De omgivande lummiga träden ansågs vid den tiden ha en viss hämmande inverkan på smittospridning.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Inom planområdet samt i dess omedelbara närhet finns flera byggnader med kulturhistoriska värden (Byggnadsinventering 2006, Kulturmiljö Halland. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan- och bygglagen, PBL 8 kap 13-14§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 8 kap 13-14§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 8 kap 17§.

- Borgen 10 – Fd lasarettet, uppfört 1869 efter kommunalreformen och inrättandet av landsting 1862. Tillbyggnad för landstinget mot Södra vägen på 1980-talet. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass B (byggnad av regionalt intresse).
- Borgen 14 - Fd läkarvilla, Villa Riverside, uppförd 1905. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass B (byggnad av regionalt intresse).
- Borgen 15 – Kronobränneriet, uppfört 1778 efter statligt beslut om brännvinstillverkning. Senare spannmålsmagasin och spikfabrik från 1918. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass A (byggnad av nationellt intresse).



Fd Lasarettet uppfört 1869 samt tillbyggnad från 1980-talet



Villa Riverside från 1905



Kronobränneri från 1778

Användning

Kvartersmarken inom planområdet används idag primärt för kontors- och skoländamål. Region Halland bedriver verksamhet inom Borgen 10 (kontor). I den södra delen av fastigheten bedrivs skolverksamhet, verksamheten kommer att införlivas i de övriga kommunala gymnasieskolorna. Övrig kvartersmark inom Borgen 4 och 13 består av obebyggd mark i form av markparkeringsytor och gräsytor samt träd- och buskvegetation

Bostäder

I direkt anslutning till planområdet ligger den så kallade "Läkarvillan, Villa Riverside" som är planlagd för bostäder, med möjlighet till kontor och mindre café/restaurangverksamhet. Fastigheten ägs av HFAB.

Söder om planområdet ligger kvarteret Blåklockan som är bebyggt med flerbostadshus från 1990-talet och i form av bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda i fyra våningar med en indragen femte. Fasadmaterialet är gult tegel med partier av träpanel vid entréer samt ljusgrått plåttak.



Bostadskvarteret Blåklockan - söder om planområdet

Verksamheter

Inom planområdet har Region Halland delar av sin administrativa verksamhet.

I direkt anslutning till planområdet ligger Kronobränneriet som inrymmer kontor och mindre verksamheter. Norr om planområdet har Tingsrätten sina lokaler.

Kommersiell, offentlig och social service

Inom planområdet: Kattegattgymnasiet har idag verksamhet på tre olika platser inom Söder. Nissaskolan har sin verksamhet inom fastigheten Borgen 10.

Inom stadsdelen: I kvarteret Bilan finns Kajutans förskola. För äldreomsorg erbjuds särskilt boende på Patrikshill och Slottsparken.

Utanför stadsdelen: Intilliggande grundskolor är Brunnsåkersskolan och Slottsjordsskolan. För daglighandel med mera är det centrums serviceutbud som ligger närmst.



Tingsrättens lokaler - norr om planområdet

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Söder trafikeras idag av en stadsbusslinje som under dagtid vardagar har en turtäthet på två gånger i timmen, på kvällar och helger trafikeras linjen med en avgång i timmen. Stadsbussen trafikerar huvudgatorna med in- och utfart via Skepparegatan. Närmsta hållplats är lokaliserad till korsningen Södra vägen/Patrikhillsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns utbyggt i anslutning till området samt längs med Södra vägen men är inte helt sammanlänkade. Där möten sker med biltrafiken saknas säkra korsningspunkter. Södra vägen och dess förlängning i Fiskaregatan föreslås i FÖP:en få utbyggd gång- och cykelbana hela vägen ned till småbåtshamnen. Dragvägen är en unik gång- och cykelväg längs Nissan från Halmstads slott ner till Söderkaj.

Biltrafik och gator

Vägnätet i området är väl utbyggt och framkomligheten är god. Huvudgator och uppsamlingsgator är Skepparegatan, Södra vägen, Vindrosvägen, Fiskaregatan, Patrikshillsvägen och Amiralsgatan. Stadsdelen ansluter till Slottsjordsvägen via Skepparegatan och till Slottsgatan via Södra vägen.



Dragvägen - Rekreatiionsstråk utefter Nissan

Friytor

Parker, grönstråk och platsbildningar

Söder karaktäriseras av flera breda gröna gaturum, längsmed Södra vägen, Slottsparken i norr och naturen som möter vid Aleskogen/Västra stranden i söder. Med Nissan och dess kaj från Slottsbron till Västra stranden, samt småbåtshamnen däremellan, har Söder unika kvaliteter knutna till hav och vatten.

Längs Nissan löper sedan 1851 den sk Dragvägen som anlades för att lättare kunna rangera segelfartyg. Promenadstråket Prins Bertils stig som går längs Dragvägen, utgör en viktig länk mellan centrala Halmstad och Västra stranden. Rekreativstråket längs Nissan är utpekat i översiktsplanen som ett viktigt grönstråk för en sammanhängande struktur.

Parkering

Allmänna parkeringar på Söder utnyttjas idag till stor del av sysselsatta och besökare i centrum.

Parkering till de flerbostadshus, som på senare tid har uppförts inom Söder, har lösts i källarplanet till bebyggda fastigheter.

Inom stadsdelen finns även en omfattande kantstensparkering.

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av park/Dragvägen och lokalgata/Skonertgatan.



Grönstråk längs med Södra vägen

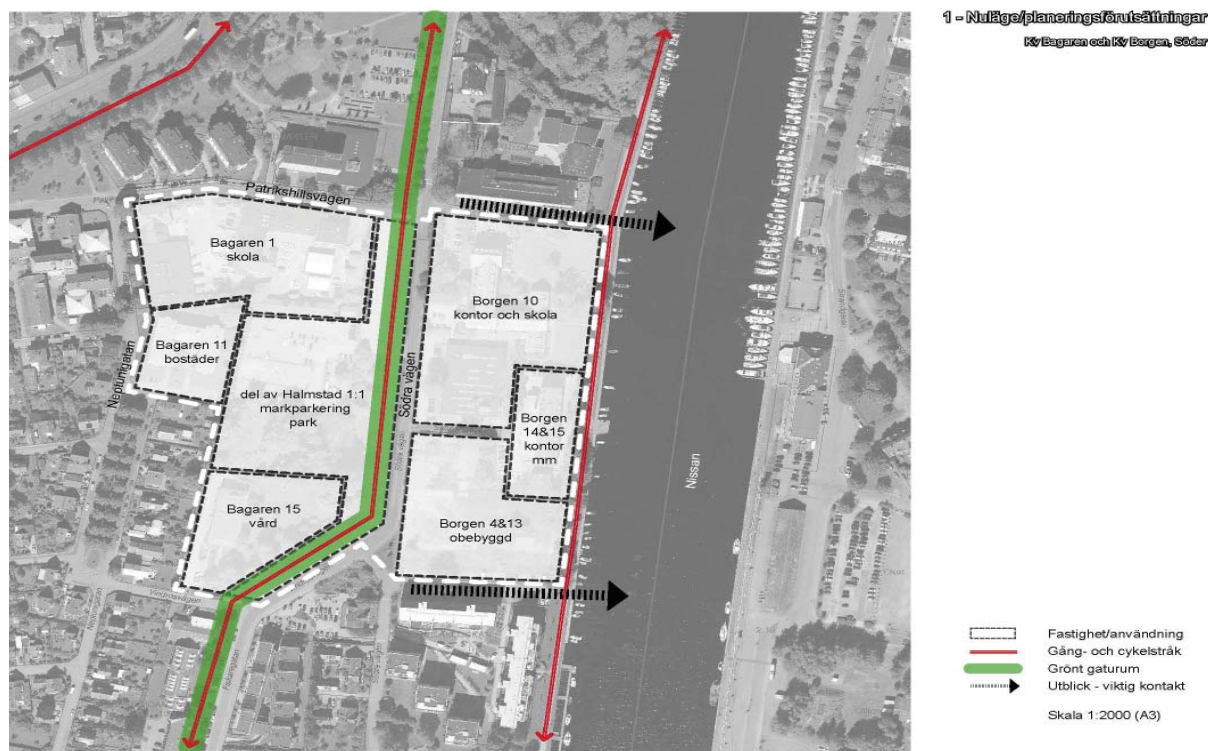
Förhållande mellan bebyggelsen och de offentliga ytorna

För att klargöra Söders strukturella förutsättningar har de offentliga ytorna samt vilka funktioner som inryms i områdets bebyggelse studerats i det PM som har föregått detta detaljplanearbete. Utifrån vilka offentliga ytor som finns i ett område, hur de används samt vilken typ av verksamheter som präglar bebyggelseanvändningen, kan slutsatser dras om hur området fungerar och upplevs.

Även om det på Söder finns en hel del skol- och kontorsverksamheter med aktiviteter dagtid, är området till största delen en stadsdel för boende. Området bjuder attraktiva bostads- och närmiljöer och det ligger nära stadskärnans serviceutbud och goda kommunikationer. Bebyggelsens homogena användning, med primärt bostäder och bristen på kommersiell service i området, bidrar dock generellt till ett ökat behov av resor och transporter. Bristen på kvälls- och helgöppna verksamheter gör också att tryggheten i området påverkas negativt.

Inom och i anslutning till det studerade området finns flera offentliga miljöer av stort värde, bland annat Slottsparken, det gröna stråket längs Södra vägen och Dragvägen/Nissan. Det finns också stora obebyggda ytor, parkeringsytor och områden med vegetation som inte tillför stadsdelen några kvaliteter, utan snarare ger upphov till otydlighet och otrygghet.

Området ligger som ett ”mellanrum” mellan stadskärnan och bostäder längre söderut. Detta medför att attraktiva kopplingar/stråk för gående- och cyklister till viktiga platser i staden såsom stadskärnan, järnvägsstationen/resecentrum och i viss utsträckning också Dragvägen/Nissan saknas.



Nuläge - planeringsförutsättningar för kv. Bagaren och kv. Borgen

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggd i stadsdelen.

Dricks- och spillvatten

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

Dagvatten

Befintliga ledningar för dagvatten finns i området. Möjligheterna till en ekologisk dagvattenhantering med stadsmässig karaktär bör om möjligt tillvaratas med hänsyn till planområdets närhet till Nissan och havet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation finns vid Kattegattgymnasiet/Skepparegatan, som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Förslag till utveckling

Söder rymmer en blandning av bostäder, institutioner och verksamheter av skiftande storlek och karaktär. Detta har gett upphov till bebyggelse av olika typ och skala. Mångfalden är kännetecknande och eftersträvarsvärd även när stadsdelen nu i högre grad blir en stadsdel för boende. Det är en utmaning att förändra bebyggelsen inom Söder, samtidigt med att behålla stadsdelens identitet och tilltalande mångfald.

Vid analys av områdets förutsättningar identifieras bland annat kvällssolen i väster samt utblickarna i öster mot Nissan som viktiga kvaliteter. Generellt kan bebyggelsen visa en något högre front mot Nissan, för att sedan sänka sig och möta den befintliga lägre bebyggelsen och kvällssolen i väster.

Den övergripande planstrukturen inom området anspelar på den öppna, brokiga karaktär som präglar stadskulturen på Söder. Målsättningen är att bebyggelsen både ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar egen identitet.

Utifrån beskrivna planeringsförutsättningar och analys som gjordes i det PM som föregick detta detaljplanearbete har även ett förslag till struktur för områdets utveckling formulerats. Förslaget omfattar markanvändning, riktlinjer för fortsatt planering samt hur utvecklingen av området kan delas in i olika etapper/detaljplaner väster respektive öster om Södra vägen.

Struktur och användning

Den föreslagna inriktningen för utvecklingen av området bygger på att åstadkomma en ökad blandning av funktioner i stadsdelen, samtidigt som kopplingarna till omgivande områden förbättras.

En exploatering av Borgen 4 med bostadsbebyggelse, i flerbostadshus samt med viss service integrerad, och en utveckling av Region Hallands lokaler invid Nissan/Borgen 10 är viktiga steg för att länka samman Söder med främst stadskärnan, men även övriga centrala delar av staden. Med fler boende och arbetande i stadsdelen ökar kraven på god tillgänglighet till såväl service som kommunikationer och rekreation.

Grönstråket längs Södra vägen utvecklas till ett parkstråk med gång- och cykelväg mellan stadskärnan och småbåtshamnen samt Västra stranden. För bättre kopplingar till flanörstråket längs Dragvägen kopplas gång- och befintliga cykelstråk ner mot Nissan.

Med bättre kopplingar mot Nissan skapas möjligheter att enklare nå järnvägsstationen/Resecentrum. Stråket i Patrikshillsvägens förlängning skulle i framtiden kunna kopplas mot Järnvägsparken med en ny gång- och cykelbro.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Borgen 4 - Fastigheten är idag obebyggd och kommer i och med planens genomförande att bebyggas med flerbostadshus. Bostäderna kommer att få en grön förädlad gård. Under delar av gården uppförs ett källargarage, vilket medför att dessa delar kommer att bli något upphöjda jämfört med omgivande marknivåer. Omgivande gator och Dragvägen nås via ramper och trappor.

Borgen 10 - Fastigheten består idag av Region Hallands administrativa byggnad och Nissaskolan. Nissaskolan kommer att rivas för att möjliggöra utveckling av Region Hallands administrativa verksamhet. Mot omgivande gator kommer fastigheten att kompletteras med parkeringsplatser. Det gröna parkliknande området längs med Dragvägen och Nissan kommer att behållas intakt.

Skonertgatan - Gatan kommer att breddas och förädlas. En hårdgjord platsbildning med vändplats genomförs vid Kronobränneriet och före detta Läkarvillan.

Dragvägen - Delar av rekreationstråket utefter Nissan kommer att förädlas utifrån de gestaltungsprinciper som Teknik och Fritid har tagit fram i anknytning till detta planarbete.

Vattenområden/Strandskydd

Denna detaljplan kommer att ersätta tidigare detaljplan för området och då inträder strandskyddet automatiskt enligt MB 7:18§ 2p. Planområdet hamnar inom gränsen för Nissans strandskydd som är 100 m. I aktuell detaljplan upphävs strandskyddet för hela planområdet.

Den del av Borgen 10 där detaljplanen ger utökad byggrätt utgörs av befintlig tomt med klippta gräsmattor. Tomtplatsen är tydligt avgränsad mot Dragvägen och Nissan genom vegetationsridå med bland annat gamla lindar och buskar. Området uppfattas i dagsläget inte som tillgängligt för allmänheten och bedöms inte utgöra livsmiljö för några hotade eller ovanliga arter. Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av föreslagen utökning av byggrätten då detaljplanen föreslår en utveck-

ling av tvärkopplingarna mellan Södra vägen och Nissan, via Gula Briggens gata, Skonertgatan och Seglaregatan. Behovet av att i framtiden kunna utveckla Region Hallands verksamhet i ett centralt läge, bedöms vara viktigare än platsens värde som allmäntillgängligt område för friluftsliv och för djur- och växtliv på tomten.

För fastigheten Borgen 4 görs bedömningen att områdets naturvärde, med undantag av de gamla värdefulla lindarna längs Dragvägen, är lågt. Området består av öppna gräsytor med enstaka säljträd. Delar av markunderlaget är rester av tidigare upplagt sten-, kross- och grusmaterial. Del av fastigheten har tidigare varit bebyggd. Ytans värde för allmänheten bedöms vara begränsat och delar av området har använts som bilparkering av kringboende. Detaljplanen medger att Borgen 4 bebyggs med bostäder och bidrar på så vis till kommunens strävan att förtäta staden för effektiv markanvändning och hushållning med markresursen. I aktuell detaljplan bedöms områdets värden för allmänheten och som livsmiljö för djur- och växtliv vara underordnat behovet att tillskapa bostäder i ett centralt läge i staden.

Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att uppföras inom redan bebyggda delar av centrala Söder längs med Nissan. Detaljplanen medger kompletterande bebyggelse på Borgen 10 i anslutning till befintliga byggnader. Ny bebyggelse tillåts inte närmre Nissans strand än befintliga byggnader och kommer att ligga inom befintlig tomtplats, väl avskilt från strandkanten genom Dragvägen. På Borgen 4 föreslås bostadshus uppföras på mark som tidigare använts till verksamhetsområde med bland annat upplag och som delvis varit bebyggd.

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet är att marken redan är ianspråktagen och att området är väl avskilt från strandlinjen. Strandskyddet är framförallt viktigt för att säkerställa allmänhetens tillgång till Nissan. I aktuell detaljplan föreslås Dragvägen planläggas som parkmark, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten längs med Dragvägen och Nissan. I samband med planens genomförande kommer standarden på Dragvägen att höjas och utvecklas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts av Ramböll för Borgen 4. Marknivå inom området uppvisar små variationer och är i huvudsak horisontell. Marken utgörs idag av en uppfylld yta som tidigare varit industritomt.

Undersökningarna visar på en uppfyllnad mellan 0,3 till 1,0 meter som i huvudsak är klassad som grusig sand. Det översta naturliga sandskiktet är uppmätt till mellan 1.3 och 2.4 meter mäktigt och består till största delen av finsand. Sanden underlagras av 1,8 till 2,7 meter mäktigt skikt som klassas som siltig lera/lerig silt. Under den siltiga lera är geologin mer svårtolkad ner till cirka 17 meters djup (motsvarande ungefär nivå -15). Sonderingen tyder på sand som dominerande jordart mellan nivåerna -5 och -8, i övrigt är silt den dominerande jordarten. Under nivån -15 består jorden av lera.

Enligt undersökningen kan byggnaderna sannolikt grundläggas med pålning, i vissa delar skulle även kompensationsgrundläggning med källare kunna fungera. Föreslagen lösning för Borgen 4 med delvis parkeringsgarage under husen, delvis hus utan källare och delvis parkeringsgarage utan hus leder till stora variationer i laster på grundläggningen. Därför rekommenderas det att en sakkunnig konstruktör involveras tidigt i projekteringsskedet.

Avseende Borgen 10 har ingen översiktlig geoteknisk utredning genomförts på grund av att fastigheten redan är till stora delar bebyggd. Fördjupade geotekniska utredning görs i samband med projektering både för Borgen 4 och 10.

All byggnation inom planområdet ska grundläggas med hänsyn till de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet mot Nissan och erosion.

Söder ligger inom normalriskområde gällande markradon. Byggnaderna uppförs i radonsäkert utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kulturmiljöer:

De riksintressanta kulturmiljöerna kring Slottet påverkas inte av planförslaget. Omvandlingen av Söder längs med Nissan medför dock att karaktären på Söder förändras. Dragvägen är viktig och behöver få en enhetlig utformning. Med anledning av detta har övergripande gestaltungsprinciper för Prins Bertils stig/Dragvägen tagits fram av Teknik och Fritid i anknytning till detta planarbete.

Fornlämningar:

Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet. Inför aktuellt detaljplaneuppdrag har dialog förts med Länsstyrelsen angående om det finns behov att göra en arkeologisk förundersökning av området. Enligt Länsstyrelsen är en generell arkeologisk utredning av hela detaljplaneområdet inte nödvändigt, eftersom det inte finns några kända fornlämningar inom området. En riktad utredning av

markavsnitt nära Nissans gamla strand bör göras om bebyggelsen ligger inom femton meter från Nissans kajkant. All föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger längre än femton meter från kajkanten.

Bebyggelse

Användning

Marken inom planområdet föreslås att till största delen användas för bostads- och kontorsändamål, samt med inslag av bland annat vård, handel och mindre restaurang-/caféverksamhet.

Borgen 4:

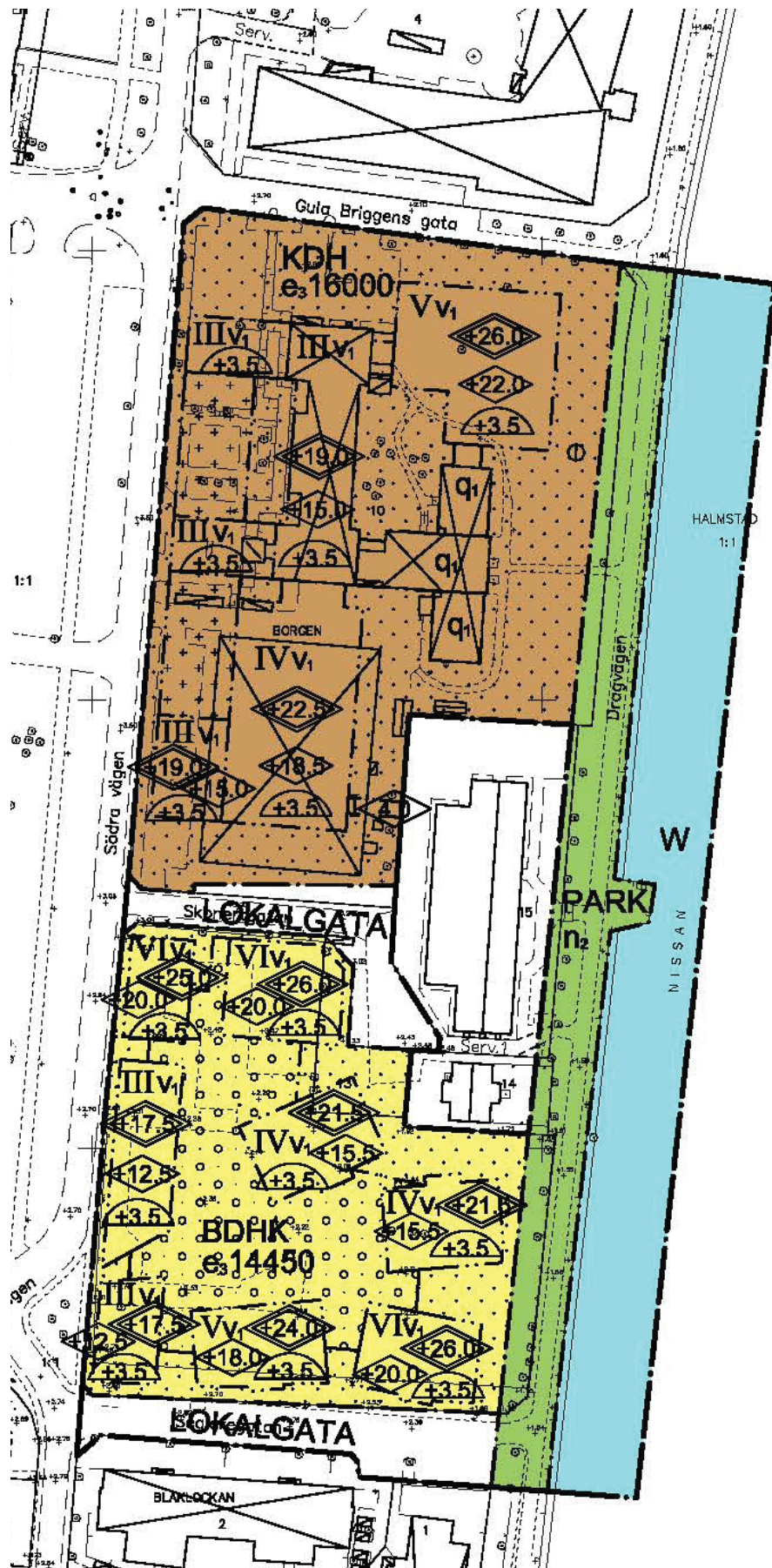
Fastigheten planläggs för bostadsändamål i flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt, vilket medför att det blir en blandning av hyresrätter och bostadsrätter i området. Vidare kommer husen att ha blandade lägenhetsstolekar lämpliga för både unga, gamla, ensamstående och barnfamiljer.

Bostäderna kompletteras med möjlighet till vård, handel, mindre restaurang/café, kontor och samlingslokaler. Handel samt mindre restaurang/café är tillåtet i bottenplan på samtliga byggnader. En bruttoarea (BTA) på 14450 kvm tillåts inom fastigheten, vilket medför cirka 160 lägenheter.

Borgen 10:

Fastigheten planläggs i huvudsak för kontor- och vårdändamål, men ger även möjlighet till viss handel och mindre café/restaurangverksamhet i bottenplan. För Region Halland är det angeläget med en flexibel plan som skapar förutsättningar för framtida behov.

I en framtid är det önskvärt att kunna förbinda de olika byggnaderna inom fastigheten. Det finns även en önskan att möjliggöra en förbindelse mellan en ny byggnad mot Södra vägen och Kronobränneriet. En bruttoarea (BTA) på 16000 kvm tillåts inom fastigheten.



Detaljplan för Borgen 4 och 10 m.fl.

Placering och utformning

Planförslaget strävar efter att behålla och utveckla den öppna, brokiga karaktär som präglar stadskulturen på Söder. Målsättningen är att bebyggelsen både ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar egen identitet.

Borgen 4:

Placering - Föreslagna bostadshus placeras så att trygga och skyddade gårdsrum av olika karaktär bildas. Öppningar mellan husen ger kontakt med omgivande bebyggelse och ger utblickar mot Kronobränneriet och Läkarvillan samt mot Nissan.

Hushöjder och placering av de enskilda byggnaderna har studerats för att ge bra sol och ljusinfall. En av kvarterets utmaningar är att solen kommer från ett håll och de finaste utblickarna är åt det andra hållet. Båda dessa kvaliteter har varit viktiga att tillvarata i gestaltningen.

Utformning - Ambitionen är att skapa ett modernt bostadskvarter med platsens historia och karaktär invävd mellan husen.

Det nya kvarteret blir en del av stadsstrukturen, men där stadskvarteren möter de gamla industrikvarteren finns utrymme för ett eget uttryck. Kvarteret luckras upp och utgörs av fristående byggnadskroppar i ett fritt landskap där solen släpps in mellan byggnaderna. Marken ansluter till omgivande mark med mjuka övergångar, bestående av flacka slänter och låga murar. Gården är upphöjd i förhållande till gatan, en konsekvens av att garage ligger under fastigheten.

Här finns en tydlig zonering mellan vad som är privata uteplatser, gemensam gård och offentliga stråk och platser. Det skapar trygghet och förutsättningar för att platserna ska användas, men det finns överlappningar och möjligheter till möten. Det finns öppningar och platsbildningar runt kvarteret som bjuder in till bostadsgården.

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i gynnsamma lägen. Utblickar och kontakt med Nissan är en kvalitet som ska eftersträvas i så många lägenheter som möjligt. Trapphusen är genomgående från gata till gård.

Planstruktur - Fastigheten Borgen 4:s olika sidor har olika förutsättningar, vilket har beaktats i gestaltning och placering av de nya byggnaderna. Utmed Södra vägen föreslås stadsmässiga lamellhus med relativt smala öppningar mot vägen. Öppningarna är viktiga för att skapa in- och utblickar och släppa in den låga kvällssolen på gårdarna samtidigt som bullret från trafiken i möjligaste mån utestängs. De snedskurna gavlarna ger en siktlinje in på gården från Södra vägen i sydväst och gör det möjligt att sprida solen långt in.

Av samma anledning har det varit viktigt att inte göra husen för höga, då solen står lågt under eftermiddag/kväll.

I fastighetens nordvästra hörn, närmst centrum, föreslås en något högre byggnad än övriga utefter Södra vägen. Detta hus kan med fördel innehålla en lokal i bottenplanet.

I öster möter husen den marina miljön längs Nissan. De nya bostadshusen har placerats så att utblickar och vattenkontakt uppnås även för byggnaderna längre bak på gården. I bottenvåningen på husen ges möjlighet att ha lokaler, företrädesvis med någon servering som kan ge liv åt strandpromenaden och det tänkta torget.

I söder mot Seglaregatan förslås husen placeras så att det bildas en öppen plats mot gatan som kontrast till den raka fasaden på motstående sida.



Illustrationsplan Borgen 4

Gestaltning byggnader - Husen föreslås bestå av enkla rena volymer, relativt smala hus med höga sadeltak. I det vinnande förslaget från det parallella uppdrag som HFAB bjöd in till för att få ett underlag för ändring av gällande detaljplan, föreslog Liljewall arkitekter att våningsantalet skulle variera mellan tre till sju fulla våningar plus inredd vind. Tävlingsförslaget har diskuterats och bearbetats med berörda förvaltningar inom kommunen samt berörda exploatörer och konsulter under framtagandet av samrådshandlingar. Utifrån kommunens planeringsperspektiv gjordes bedömningen i samrådsförslaget att våningsantalen inte ska överstiga fem fulla våningar plus inredd vind. Under och efter samrådet har fortsatt dialog förts mellan kommunen och HFAB angående våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd.

I denna granskningshandling redovisas ett justerat förslag som både Samhällsbyggnadskontoret och HFAB är överens om. Byggnaderna föreslås variera mellan tre och sex våningar plus inredd vind. De byggnader som i granskningsförslaget tillåts gå upp i sex våningar plus inredd vind har samma byggnadshöjd och totalhöjd som de byggnader som tillåts gå upp i fem våningar plus inredd vind i samrådsförslaget.

Två byggnader i fastighetens norra del samt punkthuset i sydväst mot Nissan uppförs i sex våningar plus inredd vind. Övriga byggnader mot Södra vägen uppförs i tre våningar plus inredd vind. Resterande punkthus varierar mellan fyra och fem våningar plus inredd vind. Bruttoarean tillåts till densamma som i tävlingsförslaget.



Borgen 4 - Perspektiv från Nissan, HFAB/Liljewall

Material och färgval - Borgen 4 föreslås bygga vidare på områdets tegeltradition och därför föreslås att lamellhusen längs Södra vägen utförs i tegel. Det ger ett stadsmässigt uttryck mot gatan och fungerar som en skyddande skärm mot trafiken på Södra vägen. Volymerna är tydliga och enkla med väl bearbetade detaljer.

Inne på gården är byggnaderna friare placerade och föreslås ha mindre konventionella material, inspirerade av den marina hamnkaraktären. Fasaderna kompletteras med inslag av trä vid balkonger och uteplatser.

Bostadskomplement/teknik - Inom Borgen 4 ska komplementbyggnader inte förekomma på gårdsmark. Dessa funktioner föreslås placeras inom byggnaderna. Lägenhets- och cykelförråd placeras i bostadshusens källarvåning. För att maximalt kunna utnyttja ljusa ytor och för att få "rena" takvolym, bör så långt som möjligt fläktrum och övrig teknik placeras i källarplanet.

Verksamhetslokaler - Denna typ av lokaler tillåts på bottenplan i samtliga byggnader inom fastigheten Borgen 4. Det är dock i första hand tre lokallägen som föreslås. I nordväst i huset vid infarten till Skonertgatan och mot Dragvägen i gavlarna på de två hus som ligger närmst Nissan. För övrigt ska det finnas möjlighet att inreda lokaler för gruppboende och gemensamhetslokaler.

Borgen 10:

Placering - Den befintliga byggnaden från 1980-talet är utformad som en borg med en central entrédel mot Södra vägen samt en vallgrav och parkering framför. Region Halland vill ha möjlighet att fullfölja den ursprungliga tanken med flyglar och vallgrav på ömse sidor om en centralt placerad entré, men även ha möjlighet till en alternativ utformning som är anpassad efter rådande behov. Det är en fristående byggnad med en annan form, ett annat uttryck.

Den befintliga byggnaden är något tillbakadragen mot Södra vägen. Framför byggnaden finns en öppen plats med vallgrav och plantering. Önskvärt är att behålla denna huvudsakliga linje mot Södra Vägen även vid framtida nybyggnation. Offentliga byggnader som dessa kan med fördel ha en luftig välkomnade yta framför byggnaderna.

Det ska dock finnas viss möjlighet att bygga till och placera tre vinkelbyggnader med gavel mot Södra Vägen, för att på det viset åstadkomma ett par tydliga platser eller gårdsbildningar framför husen. Denna tanke gäller i första hand om alternativet att förlänga och fullfölja "Borgenlösningen" väljs. Vid en annan form på tillbyggnaden utnyttjas inte denna möjlighet på samma sätt.

Den gamla lasarettbyggnaden ska ligga kvar i sin tydlighet mot Nissan. Det gamla lasarettet är idag sammanbyggd med det nyare huset mot Södra Vägen. Det kan bli aktuellt att sammanlänka det gamla lasarettet även med en ny hörnbyggnad. Anslutningen till en ny byggnad bör utföras underordnad, förslagsvis men en glasgång. Det bildas på detta sätt en sluten innergård som skall vara tillgänglig för alla i byggnaderna runt om, och kanske även för allmänheten i samband med ett eventuellt café, placerat förslagsvis i hörnhusets bottenvåning med tillhörande uteservering.

Den parkliknande grönskan ner mot Nissan framför gamla lasarettet behålls i sitt befintliga utförande. Grönytan framför en ny hörnbyggnad är också viktig att behålla mot Nissan. Denna grönyta kan dock minskas något och ligga i liv med Kronobränneriets huslinje.

Det är viktigt att man har möjlighet att sammanlänka alla byggnader inom fastigheten.

Utformning - Den befintliga byggnaden mot Södra Vägen är byggd i tre plan och inredd vind. Materialet är gult tegel och byggnaden utgör ett mäktigt intryck trots att det inte är en hög byggnad.

Det gamla lasarettet är i mittenpartiet i två plan och inredd vind. Denna byggnad har högre våningshöjder, vilket medför att det inte skiljer så mycket i höjd mellan de båda byggnaderna.

En nybyggnation mot Södra Vägen bör hålla sig inom ungefär samma höjd som "Borgen", dvs tre till fyra våningar samt vind för att behålla en helhet mot gatan. Materialet bör vara tegel om man fullföljer "Borgenlösningen". Vid en annan form på tillbyggnad kan materialvalet vara friare.

Om tomten kompletteras med en ny hörnbyggnad mot Nissan, kan denna med fördel utföras med en egen karaktär. Byggnaden kan dessutom uppföras något högre, förslagsvis fem våningar plus inredd vind, och även utskjutande eftersom det är ett strategiskt läge som annonserar Region Hallands verksamhet både från Patrikhillsvägen/Södra vägen och Nissan samt i förlängningen Resecentrum. Byggnaden blir en tydlig avslutning av fastigheten mot nordost.

I framtiden kan det även bli en gång- och cykelbro i Patrikshillvägens/Gula Briggens gatas förlängning över Nissan mot Resecentrum.



Illustrationsplan Borgen 10

Verksamhetslokaler/komplement till kontors- och vårdlokaler - Denna typ av lokaler (ej kontor eller vård) inom fastigheten Borgen 10 avser i första hand handel /verksamhet i form av mindre caféverksamhet eller liknande. Verksamheter såsom handel och caféverksamhet tillåts i bottenplan i alla byggnader, men koncentreras främst till bottenvåningarna i hörnhuset mot Nissan och längs med Södra vägen. Kontors- samt vårdlokaler tillåts på alla våningsplan.

Förhållningssätt till kulturhistoriska byggnader

Borgen 4: Denna fastighet planläggs till största delen för bostäder och i dess omedelbara närhet ligger "Läkarvillan" samt "Kronobränneriet". Dessa byggnader berikar miljön på Söder och utgör ett komplement till angränsande ny bostadsbebyggelse, samt är betydelsefulla för upplevelsen av en bebyggelsehistorisk kontinuitet i området.

Ny bebyggelse uppförs med ett respektavstånd till ovanstående byggnader. Skonertgatan breddas och förädlas samt platsbildning i anknäring till "Kronobränneriet" förtydligas.

Kronobränneriet och Läkarvillan ingår inte i planområdet, men har redan skyddsbestämmelser i gällande plan. Bestämmelserna innebär att byggnaderna inte får rivas samt vid eventuell exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

Borgen 10: - Fd Lasarettet ligger inom planområdet och kommer att få skyddsbestämmelser i och med denna detaljplan. Bestämmelserna blir desamma som för Kronobränneriet och Läkarevillan.

Det gamla lasarettet ligger idag något tillbakadraget i ett grönområde som gränsar mot Nissan. Känslan av "hus i park" är önskvärd att behålla även efter utbyggnad av fastigheten.

Fd Lasarettet tillåts inte byggas för mot Nissan och vid en eventuell tillbyggnad ansluts en ny byggnadskropp via en smal underordnad glasgång. Angränsande ny byggnad kan med fördel ha ett modernt uttryck så att kontrasterna mellan gammalt och nytt framhäver varandra. Både det fd Lasarettet och den nya hörnbyggnaden blir solitärer mot Nissan, med ett stort parkliknande grönområde framför sig.

Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse.

Borgen 4:

Dispositionen, husens placering, utformning och höjder, som har studerats genom solstudier, har styrts av ambitionen att få så mycket sol på hus och gårdar som möjligt samt fin utsikt från desamma.

Borgen 10:

Befintliga och framtida kontorslokaler inom Borgen 10 är belägna i öst/västligt läge. Vid en tillbyggnad är det önskvärt med ljusa arbetslokaler där man inte upplever en mörk "baksida". De något mörkare fasaderna mot öster uppvägs av en fin vy mot Nissan och gamla lasarettet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Parallellt med detta detaljplanearbete har Teknik & Fritid tagit fram gestaltungsprinciper för Dragvägen från Slottsbron ned till Söderkaj. Eftersträvänsvärt är att Dragvägen har en sammanhållen karaktär från Slottet till Söderkaj. Söderkaj bryter av med sin egen något "ruffare" karaktär. Det sammanhållande konceptet för denna sträcka föreslås vara tre meter bred grusväg samt storgatsten mellan grusväg och kajkant. Ytan mellan grusväg och kajkant föreslås bli möbleringszon. Ett helhetsgrepp gällande val av pollare, belysning, bänkar, papperskorgar m.m. eftersträvas. Bänkar placeras med cirka 100 meters mellanrum.

Framför Kronobränneriet går det ut en liten pir i Nissan som har potential att utvecklas. ”Gestaltungsprinciper Prins Bertils stig - Dragvägen: Slottsbron - Söderkaj”, Teknik & Fritid finns med som fristående bilaga till planhandlingarna.

Biltrafik och gator

Skonertgatan: Detaljplanen föreslår att Skonertgatan breddas något och förädlas med en trädallé mot Region Hallands fastighet. Hårdgjord vändplats utförs framför Kronobränneriet och Läkarevillan.

Seglaregatan: Gaturummet kommer att upplevas som vidgat eftersom HFAB har för avsikt att vinkla sina byggnader med en platsbildning framför mot söder och Seglaregatan.

De åtgärder som föreslås för Skonertgatan och Seglaregatan kommer att förbättra den visuella kontakten och tillgängligheten mellan Södra vägen och Dragvägen/Nissan.

Inför aktuellt planarbete har trafikmätningar gjorts på Patrikhillsvägen och Södra vägen. För Patrikhillsvägen uppmättes det totala trafikflödet till cirka 1200 fordonsrörelser per dygn. För Södra vägen uppmättes det totala trafikflödet till cirka 2800 fordonsrörelser per dygn. Mätningarna utfördes i oktober 2012.

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Planområdets centrala läge bör dock minska behovet av bil till förmån för gång- och cykeltrafik. Områdets centrala läge och närheten till Resecentrum medför också att kollektivtrafik och tåg är lättillgängligt och fördelaktiga alternativ till bilåkande.

Friytor

Parker, grönstråk och platsbildning

Slottsparken ligger i nära anslutning till planområdet.

Grönstråket utefter Södra vägen ligger i direkt anslutning till planområdet. Detta grönstråk kommer att studeras och utvecklas i samband med planarbetet för intilliggande kv. Bagaren.

I detta planarbete föreslås en platsbildning vid Kronobränneriet, för att förtydliga kopplingarna mellan Södra vägen och Dragvägen tillsammans med förädlingen av Skonertgatan.

Parkering

Borgen 4: För bostäderna inom Borgen 4 är ett bilparkeringsgarage placerat under del av gården och nås via ramp från Skonertgatan. Garaget nås från källarvåningen i samtliga bostadshus.

Cykelparkering finns i bostadshusens källarvåning samt i anslutning till entréer mot gård och gata.

Borgen 10: Befintlig bilparkeringsyta mot Södra vägen bibehålles. Nya parkeringsplatser tillskapas mot Södra Vägen, Skonertgatan samt Gula Briggens gata. I samband med en tillbyggnad av befintlig byggnation ses antalet parkeringsplatser över och antalet platser anpassas till de nya förutsättningarna.

Cykelparkering uppförs i direkt anslutning till entréer. Mot Södra vägen är det möjligt att uppföra cykelskärmtak alternativt förråd för cyklar.

Allmän plats

Planförslaget medför att andelen allmän plats ökar. En liten del av fastigheten Borgen 10 mot Skonertgatan, cirka 140 kvm, överförs till kommunen och blir lokalgata. En smal remsa mot Dragvägen av fastigheterna Borgen 4, 10, 14 föreslås överföras till kommunen och blir parkmark, dialog pågår med berörda fastighetsägare. Även en smal remsa mot Dragvägen av kommunens fastighet Borgen 15 övergår från kvartersmark till parkmark.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer för luft

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken jämfört med dagsläget.

Planområdets centrala läge minskar dock behovet av bil och gynnar gång- och cykeltrafik. Bra kollektivtrafik och närheten till Resecentrum och dess framtida utveckling innebär att behovet av bil minskar ytterligare. Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliten. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av planen medför en viss påverkan på vattnet i Nissan eftersom dagvatten leds i befintliga ledningar ut i ån. Ökningen bedöms dock inte vara så stor jämfört med dagsläget. Berörda fastigheter kommer även efter plangenomförandet att bestå av stora gröna parkliknande ytor och genomsläppliga markbeläggningar föreslås för att fördröja dagvattnet. Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten i och med planens antagande.

Trygghet och tillgänglighet

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggandestadsplaneringärklararumsligaansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet.

Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö, samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter.

Folkhälsopolicy för Halland 2002-2008, är upprättad av landstinget och kommunförbundet Halland. Mål 4 "Bättre livsmiljöer", förutsätter säkra och stimulerande omgivningar. Kommunerna ska aktivt verka för att goda och stimulerande livsmiljöer skapas.

Handikappolitiskt program - Åtgärdsplan 2006-2007 bygger på Halmstads vision "en stad för alla" och programmet syftar till att förbättra livsvillkoren för människor med funktionsnedsättning. Programmet utgår ifrån FN:s standardregler som antogs av generalförsamlingen 1993. Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har.

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare. Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

Borgen 4:

Med hänsyn till trygghet föreslås husens entréer bli väl upplysta och placerade i huvudsak mot omgivande gator alternativt väl upplysta gårdsrum. Uteplatser och lekplatser är placerade skyddat på gården.

Samtliga byggnader inom Borgen 4 har genomgående entréer för att få full tillgänglighet från gata, kaj och gård. Parkeringsgarage nås med hiss från samtliga bostadshus. Utvändigt kan gården nås både via ramp och trappa. HFAB's bostadshus och gårdar kommer att uppfylla gällande krav på tillgänglighet.

Borgen 10:

Idag har Region Halland en tydlig och centralt placerad entré till sin administrativa byggnad. Alla plan i den nyare byggnaden nås via denna entré mot Södra Vägen. Byggnaden är hopbyggd med gamla lasarettet som har samma plushöjd i entréplanet. De två byggnaderna har olika hisssystem till respektive våningsplan.

Vid en nybyggnation förutsätter man en horisontell kommunikation mellan byggnaderna på samma plushöjd i entréplanet (+ 3,95 m). All byggnation kommer att uppfylla gällande krav på tillgänglighet.

Störande verksamheter och farligt gods

Strörande verksamheter och farligt gods finns inte inom eller i närheten av planområdet. Hamnverksamhet samt reningsverk bedöms ligga på ett sådant långt avstånd från aktuellt planområde att detta ej berörs. Miljö och hälsoskyddskontorets tidigare genomförda bullermätningar i kvarteren Barkskeppet och Beckbrännaren (söder om aktuellt område) har visat att bostäder i dessa kvarter kan innebära en konflikt med hamnverksamheterna. Ljudnivåerna avtar dock norrut och hamnverksamheterna bedöms inte påverka kvarteret Borgen i sådan omfattning att gällande riktlinjer för industribuller överskrids. Reningsverket ligger mer än 650 meter från aktuellt planområde. I den fördjupade översiktsplanen för Söder har rekommenderats att bostäder kan uppföras norr om Amiralsgatan. Utifrån denna bedömning påverkar inte reningsverket bostäder eller verksamheter inom det nu studerade området.

Risk

Översvämning:

Hela Söder är lågt beläget och kommer således att påverkas vid kraftiga höjningar av Nissans och havets vattennivå.

Av "Klimatanalysen över stigande hav och åmynningar i Halland, WSP - 2012", som tagits fram på uppdrag av Länsstyrelsen Hallands län, framgår att Halmstad är extra utsatt på grund av sitt läge vid Laholmsbukten. Vid extrema väder har vi redan idag en påverkan från havet på marknivåer cirka 2,5 meter över havet. Inom områden i kustnära lägen som ligger lägre än 3,5 meter över havet behöver planeringen ta hänsyn till risk för permanent stigande havsnivåer på grund av klimatförändringar och tillfälligt höjda nivåer vid extrema väder.

I "Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun", som har varit på utställning fram till februari 2014, beskrivs följande:

Effekter av höjda havsnivåer - Till följd av klimatförändringarna räknar forskarna med att havsnivån kan komma att stiga med cirka en meter till år 2100. Stigande havsnivåer ökar risken för skador på fastigheter, byggnader, verksamheter och teknisk infrastruktur. Effekter för naturmiljön, genom exempelvis erosion, kan förändra livsvillkoren för växter och djur i kustnära lägen och innebära negativa effekter för turism och rekreation.

Planeringsinriktning - Effekter av höjda havsnivåer:

Inom områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +3,5 m över havet görs en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse.

Områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +2,5 m kräver åtgärder, exempelvis erosions- eller översvämningsskydd, för att vara lämpliga för ny bebyggelse.

Planområdet - För Borgen 4 och 10 m.fl. skrivs det i planbestämmelserna att lägsta höjd färdigt golv ska vara +3,5 meter för bostäder och kontor. Denna plushöjd är anpassad till framtida effekter av klimatförändringar och vattennivåhöjning. En höjning även av marknivån inom hela planområdet till + 3,5 m har vid en avvägning mellan olika intressen bedömts ge negativ påverkan på tillgängligheten, områdets anslutning till omgivande miljö och gator samt av estetiska skäl.

Borgen 4 - Bostädernas entréer mot gata ligger på +3,0 m, nivåskillnaden från gatan tas upp med ramper och stödmurar. De öppningar som finns i stödmurarna vid bostadsentréer föreslås stängas igen med manuella åtgärder vid extremväder. Marknivån på gården är upphöjd till +3,5 m på grund av att det ligger ett källargarage under mark. Trapphusentréerna från gården samt nivå färdigt golv i alla lägenheterna ligger också på +3,5 m. De verksamhetslokaler som föreslås och som har en färdigt golvnivå mellan +2,5 till +3,5 m ska byggnadstekniskt utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,50 inte skadar byggnaden. Källargaraget ska byggas som vattentät konstruktion. Tröskelnivå till garagedfart föreslås till +3,0 m, möjlighet finns att göra ett gupp/en förhöjning i gata vid infart till garaget. Vid extremläge kan vatten nå upp till garageinfarterna. Vid ett eventuellt läge med risk för översvämning kan det bli aktuellt att vattenfylla källargaraget för att inte riskera att grundkonstruktioner lyfts eller skadas av vattenuppträck. Källargaraget förses med pumpbrunnar och inga organiska material används.

Borgen 10 - Entréplanet för befintliga byggnader ligger på +3,93 m och framtida tillbyggnader kommer att ha samma golvnivå som befintliga på entréplan. Marknivån vid huvudentrén ligger över +3,5 m.

Brand:

Borgen 4 - Samtliga bostadslägenheter inom Borgen 4 är åtkomliga för Räddningstjänsten. Stegbil når alla lägenheter över 4 våningar.

Borgen 10 - Samtliga lokaler mot Södra Vägen är åtkomliga för Räddningstjänstens bilar. Vid en ev. högra hörnbyggnad vid Nissan kommer det att ges möjlighet för räddningstjänstens bilar att nå fram.

Markföroreningar

Borgen 4 - För fastigheten Borgen 4 har Ramböll utfört en miljöteknisk markundersökning. Resultaten från laboratorieanalyserna visar på halter av kvicksilver eller PAH-H över riktvärden för "känslig markanvändning" (KM) i tre punkter. Marken i anslutning till dessa punkter är i behov av saneringsåtgärd alternativt kompletterande undersökning för att undersöka riskerna med de uppmätta föroreningshalterna. Kompletterande undersökning med avseende på PAH-H samt trikloretylen i grundvattnet har genomförts (Ramböll 2014-05-02). Före bygglov ska marken saneras ner till "känslig markanvändning" (KM), vilket förs in som bestämmelse på plankartan.

Borgen 10 - För fastigheten Borgen 10 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Ramböll 2014-06-19). Resultaten från laboratorieanalyserna av jordproverna visar på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två av de totalt sju utförda provpunkterna, i den sydvästra respektive östra delen av fastigheten. Samtliga halter är dock under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Fastigheten ska klara "mindre känslig markanvändning" (MKM), vilket förs in som bestämmelse på plankartan.

Buller

En trafikbullerutredning på Söder för kv. Borgen och kv. Bagaren har tagits fram av Vectura i samband med detaljplanearbetet.

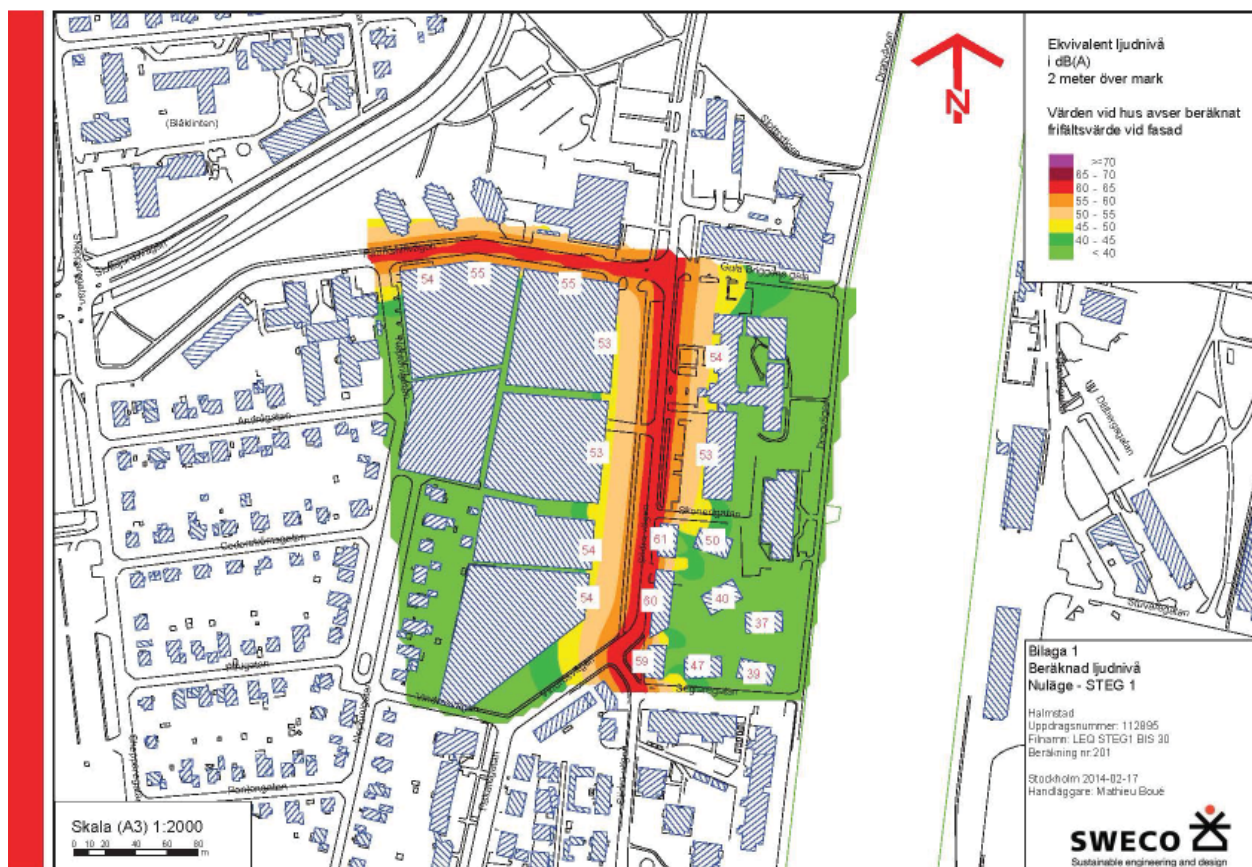
Bullerberäkningarna har visat att flerbostadshusen längs Södra vägen är utsatta för buller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) vid gatufasad (högsta uppmätta värdet för Borgen 4 är 63 dB(A)), men har en tyst sida mot gården (högst 45 dBA vid fasad). Den maximala ljudnivån för de föreslagna husen är över 70 dBA längs fasaden vid Södra vägen. Uteplatserna är planerade på gårdssidan där den maximala ljudnivån är under 70 dBA.

Trafikalstringen och bullerberäkningarna för planområdet har beräknats i olika steg:

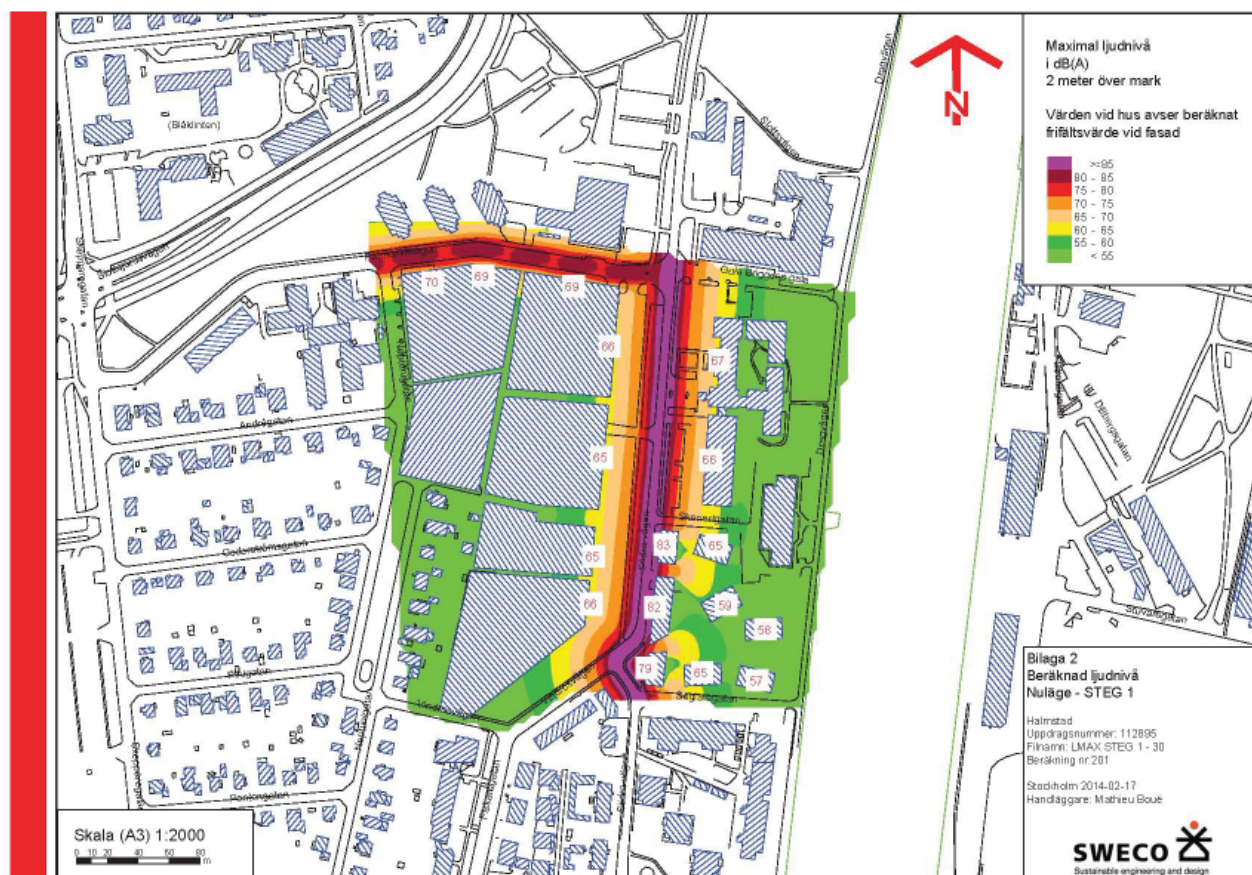
Steg 1 - Dagens trafiknivå år 2012 för gatorna Patrikhillsvägen och Södra vägen.

Steg 2 - Uppräkning av trafik till 2030 plus hänsyn tagen till cirka 350 nya lägenheter (Bagaren och Borgen) samt eventuell ny kvartersbutik med dagligvaruhandel och tillkommande kontorslokaler.

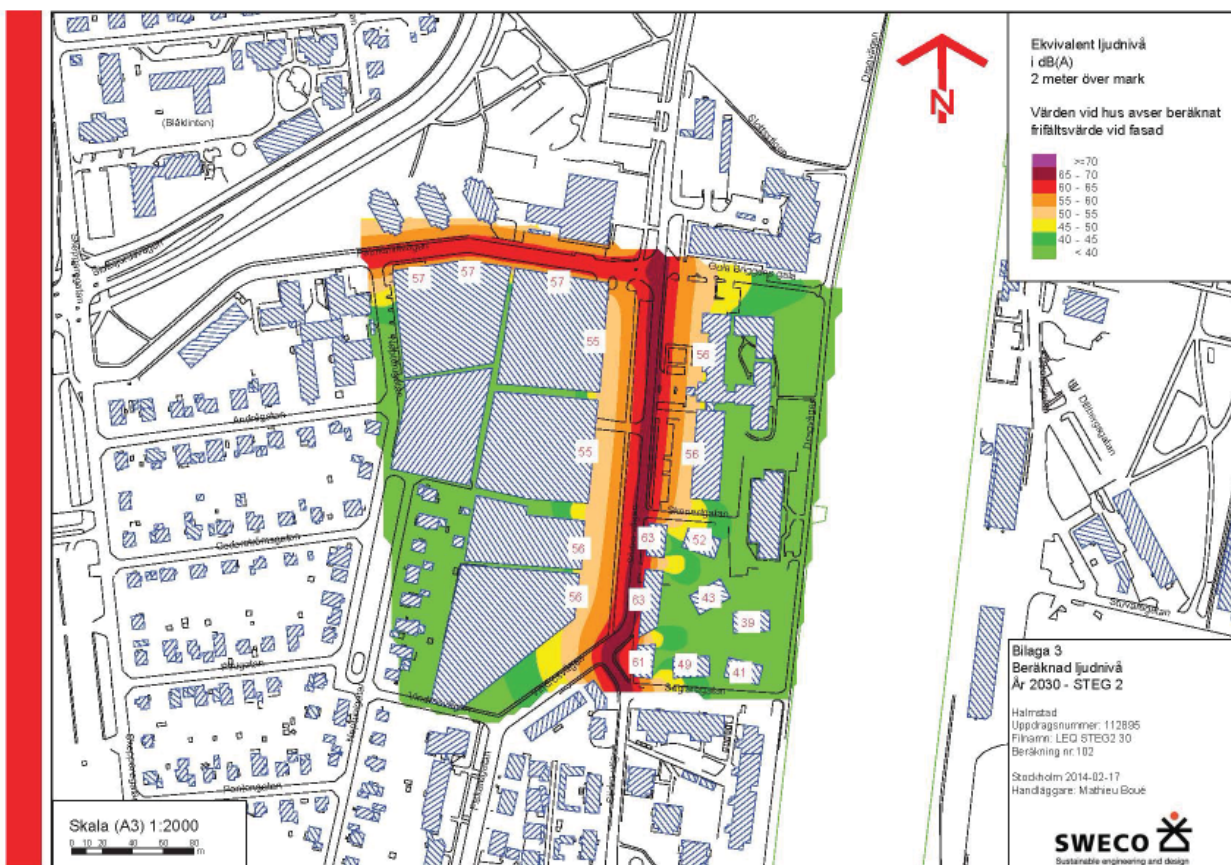
Steg 3 - Ytterligare 320 lägenheter, som etableras söder om exploateringsområdet, samt öppnandet av nu bro över Nissan söder om planområdet. Steg 1 och 2 är relevant för denna detaljplan, men det har varit intressant i sammanhanget att göra en beräkning av steg 3.



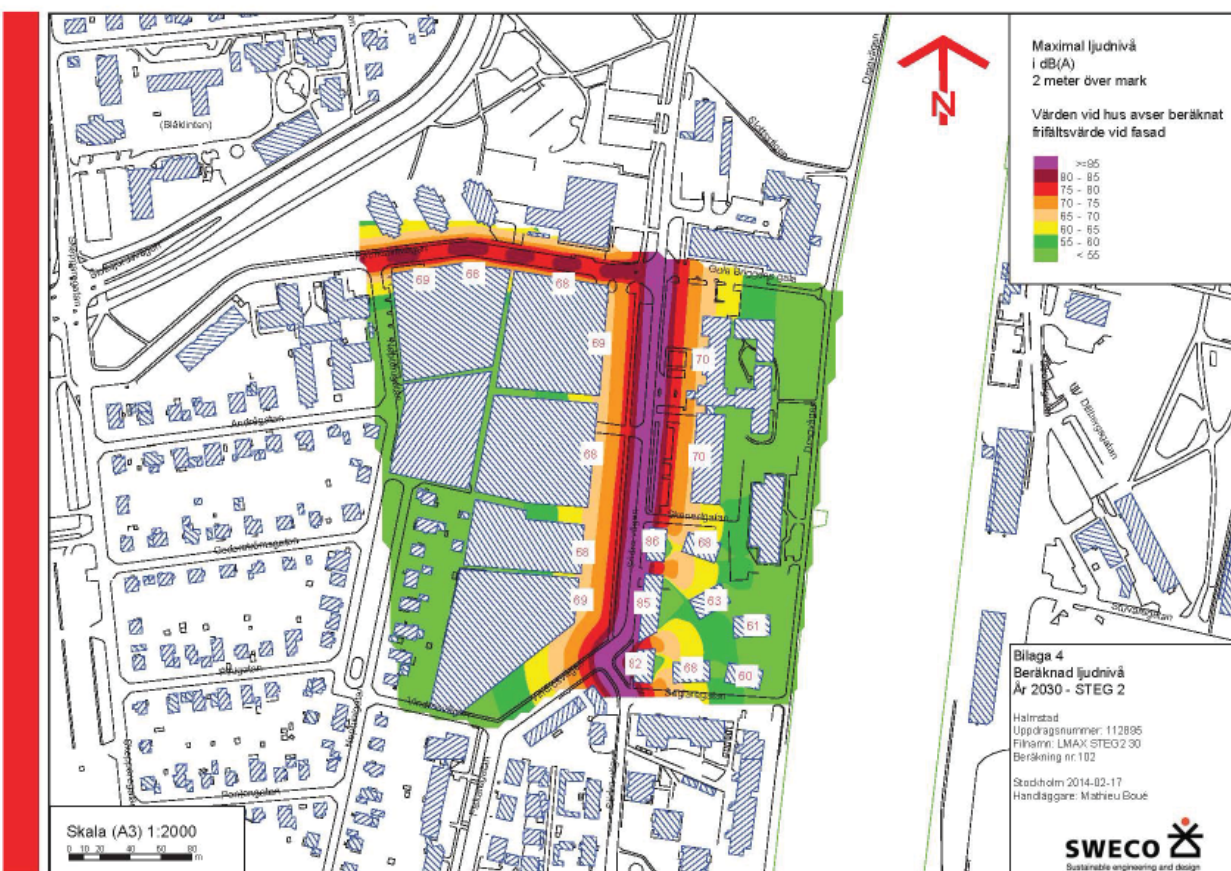
Steg 1 - Nuläge: Ekvivalent ljudnivå i dB(A)



Steg 1 - Nuläge: Maximal ljudnivå i dB(A)



Steg 2 - År 2030: Ekvivalent ljudnivå i dB(A)



Steg 2 - År 2030: Maximal ljudnivå i dB(A)

Tabell 7. Riktvärden för trafikbuller

	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
Ljudnivå inomhus	30	45 ¹
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	55	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	-	70

Riktvärden

Riktvärden för trafikbuller antagna av riksdagen

Riktvärden för buller från trafik, enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, framgår av tabell 7.

Riktvärdena avser ljudnivåer för vägtrafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder.

Boverkets vägledning

Inomhusnivåer regleras inte bara genom ovan givna riktvärden. Boverkets byggregler, BBR, anger att ”byggnader skall dimensioneras och utformas med hänsyn till förekommande bullerkällor och så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas.” För bostäder hänvisas till svensk standard SS 25267 Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Bostäder. I standarden definieras fyra olika ljudklasser varav ljudklass C utgör minimikrav för byggnation av nya bostäder enligt BBR. Ljudklass C stämmer i all väsentlighet med ovan givna riktvärden, dock ges att maximal ljudnivå inomhus får överskridas högst 3 gånger per natt (kl. 22-06).

I Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik menas att: ”I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd (förtydligande: avser riktvärdena enligt proposition 1996/97:53).

Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- Av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.
- Med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Borgen 4:

Trafikbullerstörningar måste beaktas i planarbetet vid uppförande av bostäder mot Södra vägen. Enligt utförd trafikbullerutredning är det möjligt att uppföra bostäder mot Södra vägen förutsatt att dessa har en tyst eller ljuddämpad sida. Lägenheterna ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till tyst sida.

Borgen 4 gränsar i väster till Södra vägen, öppningarna mellan husen vid vägen har medvetet hållits smala för att ge husen en tyst sida. I lägenheter mot Södra vägen, där bullerstörningar kan förekomma, kommer minst hälften av bostadsrummen att vara vända mot den tysta sidan/gårdssidan. Balkonger och uteplatser är placerade mot gården.

Föreslagna bostäder uppfyller kraven för tyst sida mot gården (högst 45 dBA). Fasad – inklusive fönster och eventuella fasadventiler – ska utformas så att de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt Tabell 7. Det innebär att ljudreduktion av buller från vägtrafik skall vara minst 38 dB.

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 flerbostadshus i kvartersstruktur, samt längs med kollektivtrafikstråk. Kommunen bedömer att Borgen 4 uppfyller kriterierna för avsteg då det handlar om flerbostadshus i kvartersform i centrala Halmstad samt utefter kollektivtrafikstråk. 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. Bostäderna i aktuellt planförslag tar hänsyn till bullerfrågan genom att utformningen av bebyggelsen styrs på ett sådant sett att en god ljudmiljö uppnås på innergården.

En koncentrerad bebyggelseutveckling inom Halmstad medför övervägande positiva konsekvenser för miljön. Genom förtätning och omvandling i befintlig stadsmiljö hushåller man med oexploaterad mark. Det ger en närhet till välutbyggd service för ett stort antal människor och därmed ett minskat bilberoende, då kollektivtrafiken är väl utbyggd i Halmstad. Negativa aspekter som ofta framhålls är att förtätning lokalt leder till mer trafik och där till knutna miljöproblem, så som försämrad luftkvalitet och ökat buller. I det korta perspektivet är de lokala negativa effekterna på befintliga bostäder till följd av en förtätning uppenbara. Det är därför mycket viktigt att framhålla fördelarna för det övergripande samhällsperspektivet på lång sikt, vid val mellan alternativen förtätning och i anspråktagande av ny mark.

Effekten av att bebygga oexploaterad mark blir att staden växer utåt, istället för att förtätas, med utglesning som följd. En utglesning av staden leder till större avstånd och därmed ett ökat bilberoende, vilket i längden kommer att resultera i en betydligt större ökning av biltrafiken in till staden. Att avstå från förtätning leder inte till att problem med vägtrafikbuller och luftkvalitet undviks, problemen skjuts snarare på framtiden. Den långsiktiga lösningen på buller och utsläpp till följd av trafik är ett minskat bilberoende. En tät och blandad stad ger ett större underlag för kollektivtrafik, förbättrar möjligheterna för gång- och cykeltrafik och minskar avståndet mellan olika funktioner. Även i framtiden kommer behovet av bil att finnas, men det ska finnas förutsättningar för och vara enklare att välja andra färdmedel.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planområdet föreslås anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand genom befintligt ledningsnät och kapacitet finns för att ansluta tillkommande behov och abonnenter. Dagvatten leds i befintliga ledningar ut i Nissan.

Borgen 4 - På grund av att all parkering sker i källargarage blir det liten del hårdgjorda ytor inom fastigheten. Genomsläppliga markbeläggningar föreslås för att fördröja dagvatten.

Borgen 10 - Fastigheten behåller till stor del sina gröna parkliknande ytor, vilket ger fördröjning av dagvatten. Möjlighet finns att anlägga parkeringsytor med genomsläppliga markbeläggningar.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

För fastigheten Borgen 4 avses djupbehållare placeras ut för hushållsavfallet. Tre lägen föreslås, två vid Skonertgatan och ett vid Seglaregatan.

För återvinningssopor hänvisas samtliga fastigheter till kommunens återvinningsstationer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
Nov-14	Antagande
Dec-14	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dag 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänna anläggningar
Allmänt VA-nät
El, fjärrvärme och bredband
Tele
Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritids förvaltningen
Laholmsbuktens VA
HEM, Halmstads stadsnät
Skanova
Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär fastighetsreglering av mark mellan fastigheterna Borgen 4, Borgen 10, Borgen 13-15 och Halmstad 1:1. Allmän plats inom detaljplanen avses regleras till Halmstad 1:1, som ägs av Halmstads kommun, och i övrigt avses fastighetsbildning genomföras utifrån gränserna för kvartersmark i detaljplanen.

Vid genomförandet av detaljplan avses en fastighetsreglering att genomföras där fastigheterna Borgen 4, 10, 14 och 15 avstår från mark i östra delen av planområdet för att möjliggöra att gränsen för kvartersmarken i öster förläggs i förlängningen av fastighetsgränsen för Blåklockan 1. Marken som avstås avses att fastighetsregleras till Halmstad 1:1. Detta kommer även att få inverkan på ett servitut, vilket belastar fastigheten Borgen 15 till fördel för Halmstad 1:1. Servitutet avses att upphöra i den del som fastighetsregleras till Halmstad 1:1.

Fastigheten Borgen 13 avses att genom fastighetsbildning införlivas i fastigheterna Borgen 4 och Borgen 14.

Del av fastigheten Borgen 10, i angränsning till Skonertgatan, avses att genom fastighetsbildning övergå till Halmstad 1:1.

Kommunen ansöker om fastighetsbildningen hos lantmäteriet. Kostnaden för fastighetsbildningen samt ersättningar mellan parterna regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Kostnaden för förändringar på allmän plats, som föranleds av detaljplanen, regleras i avtal mellan fastighetsägarna och kommunen. Även avgift för VA-anslutning, elanslutning, varsamhetsbestämmelser och plankostnad regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning, översvänningsrisk o.s.v. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Byggnationen ska grundläggas med hänsyn till de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet mot Nissan och erosion.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Exploateringsavtalet godkänns tillsammans med detaljplanen.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Teknik- och fritidsförvaltningen har i detaljplanens samrådsskede inkommit med uppskattade kostnader för anläggande av de allmänna anläggningar.

Den uppskattade investeringskostnaden för gata inom detaljplanen uppgår till 500.000 kr, under förutsättning att så mycket som möjligt av den nuvarande anläggningen går att använda även fortsättningsvis.

För en upprustning av Prins Bertils stig, Dragvägen, inom detaljplaneområdet är den uppskattade investeringskostnaden 1,1 miljoner kronor.

Kostnaderna kommer att regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Medverkande tjänstemän

- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson, Miljö & Hälsa
- Leif Eriksson, (Gata) Teknik & Fritid
- Maria Bergström, (Park) Teknik & Fritid
- Christer Gumrin, Laholmsbuktens VA
- Lars Fredin, Räddningstjänsten
- Magnus Rydberg, Räddningstjänsten
- Ulf Ek, Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Emma Johansson, Samhällsbyggnadskontoret
- Charlotte Örnbring, Samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- PM - Strukturskiss för Kv. Bagaren och KV. Borgen, KSU 2011
- Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad, KF 2007
- Bevarandeprogram för Söder, BK 2002
- Översiktsplan 2000, Stadskontoret 2002
- Riskanalys för höga vattenstånd, SWECO VIAK AB 2006
- Klimatanalys över stigande hav och åmynningar i Halland, WSP - 2012
- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, antagandehandling 2014

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

BORGEN 4 och 10 m.fl.

SÖDER, HALMSTADS KOMMUN
PLAN 1066 K

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott 2013-05-28

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 §§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder inom fastigheten Borgen 4 för Projekt Söder i Halmstad AB/HFAB samt att klargöra utvecklingspotentialen för Region Hallands administrativa verksamhet inom fastigheten Borgen 10.

Planområdet är beläget drygt 500 meter söder om stadskärnan och omfattar ca 2,3 ha. Området ligger mellan Nissan i öster och Södra vägen i väster, i norr avgränsas området av Gula Briggens gata/Tingsrättens byggnader inom fastigheten Slottet 4 och i söder av Seglaregatan/bostadskvarteret Blåklockan.

Markägoförhållanden:

- Halmstad 1:1 - Halmstads kommun
- Borgen 4 - Projekt Söder i Hstd AB/HFAB
- Borgen 10 - Region Halland
- Borgen 13 - Halmstads kommun

Marken inom planområdet föreslås att till största delen användas för bostads- och kontorsändamål samt med inslag av bland annat handel och mindre restaurang-/caféverksamhet.

Den övergripande planstrukturen anspelar på den öppna och brokiga karaktär som präglar stadskulturen på Söder. Målsättningen är att bebyggelsen både ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar egen identitet.

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 planförslaget följer intentionerna i ÖP 2000 samt fördjupad översiktsplan för Söder 2007.

Påverkan bedöms inte vara så stor att en samlad miljöbedömning behöver göras. Istället görs riktade utredningar avseende trafik/buller, geoteknik och markmiljö. Med avseende på översvämningssrisk hänvisas till WSP's övergripande utredning för hela Halland län samt rekommendationen i "Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun".

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

För fastigheten Borgen 4 och 13 gäller "Stadsplan för Södra förstaden i Halmstad" (1952-06-06) och kvartersmarken är reglerad till industriellt ändamål. För fastigheten Borgen 10 gäller "Stadsplan för kv. Brandvakten, del av Borgen, del av Slottet m.m." (1958-11-22) och kvartersmarken är reglerad till allmänt ändamål. Planerna har ingen genomförandetid kvar.

Kvartersmarken inom planområdet används idag primärt för kontors- och skoländamål. Region Halland bedriver verksamhet inom Borgen 10 (kontor). I den södra delen av fastigheten bedrivs skolverksamhet, verksamheten kommer att införlivas i de övriga kommunala gymnasieskolorna och planeras ha lämnat nuvarande lokaler senast 2013. Övrig kvartersmark, inom Borgen 4, består av obebyggd mark respektive markparkeringsytor och gräsytor samt träd- och buskvegetation.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som "Befintliga områden för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner" och förslag på förändrad markanvändning är att området kompletteras med bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

För området gäller generella riktlinjer enligt Fördjupad översiktsplan för Söder, Stadskontoret 2007. FÖP:en anger att kv. Bagaren och Borgen är ett nyckelområde för Söder med ett strategiskt läge för flera olika användningar: bostäder, kontor, skola, närbutik, närservice samt parkering. I FÖP:en föreslås det att del av fastigheten Borgen 10, där Nissaskolan ligger idag, används för utbyggnad av Region Hallands kontorsbyggnad alternativt för bostäder. För det numera avrivna fastigheten Borgen 4 föreslår FÖP:en att fastigheten huvudsakligen bebyggs med bostäder. Bottenvåningarna bör utformas förhöjda mot Södra vägen och Dragvägen för att ge flexibilitet att inrymma lokaler för kontor, serveringar och icke störande verksamheter om efterfrågan finns. Planförslaget följer dessa intentioner.

I "Bevarandeprogram för Söder", Byggnadskontoret 2002, anges rekommendationer för områdets utveckling. Programmet rekommenderar att ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga karaktären bestående av tydliga, friliggande institutions- och magasinsbyggnader.

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 planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		x			x	Ej utpekad inom planområdet. Aleskogen ligger drygt 1 km från planområdet och ingår i det europeiska nätverket Natura 2000 och har därmed ett särskilt skydd. På grund av avståndet påverkas inte Aleskogen av planerad byggnation.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkes- fiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret Utbyggnad av Region Hallands administrativa verksamhet inom Borgen 10, vil- ket ger fler centralt belägna arbetsplatser, är lämplig med tanke på fastighetens närhet till Resecentrum. Området bedöms bidra till god hushållning med mark genom att, centralt belägen, idag avriven och obebyggd mark inom fastigheterna Borgen 4 och 13 bebyggs med bostäder.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ingår i kulturminnesvård för innerstaden och Östra Förstaden. Planområdet gränsar till och berör en rad värdefulla områden. Nissan och dess stränder är av riksintresse för friluftsliv och fritidsfiske. Laholmsbukten är av riksintresse för såväl fiske som naturvård. Västra stranden och Alet är av riksint- resse för naturvård. Halmstads flygplats är av riksintresse ur civil/militär syn- punkt. Verksamheten innebär begränsningar för olika former av bebyggelse och anläggningar. Hela stadsdelen Söder ingår i område som omfattas av bestämmel- ser om hinderfrihet enligt "Bestämmelser för civilflygfart, BCL F 2.2". Inom dessa områden bör varken vegetation eller byggnadsverk överskrida angivna höjdbeg- ränsningar. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Ingen påverkan
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.		x			x	<u>Strandskydd</u> Strandområdet längs Nissan, i anslutning till bebyggda delar av Söder, omfattas inte av strandskyddet. Upphävd eller ändrad detaljplan innebär dock att strandskyddet inträder och måste hanteras via upphävande.
						<u>(Vattenskyddsområde)</u> Inget inom planområdet
						<u>(Naturreservat)</u> Aleskogen 1 km från planområdet, ingen påverkan
						<u>(Biotopskydd)</u> Inga inom planområdet

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	Några kända fornlämningar finns inte i området. Dialog bör ske med Länsstyrelsen angående behov av arkeologisk undersökning i samband med projektering av nya byggnader inom planområdet. Inför aktuellt detaljplaneuppdrag har dialog förts med Länsstyrelsen angående om det finns behov av en arkeologisk förundersökning av området. Enligt Lst är en generell arkeologisk utredning av hela detaljplaneområdet inte nödvändigt, eftersom det inte finns några kända fornlämningar inom området. En riktad utredning av markavsnitt nära Nissans gamla strand måste dock övervägas eftersom där kan finnas rester av gamla skeppsvrak. Samhällsbyggnadskontoret har skickat över aktuella skisser på Borgen 4 och 10 till Lst för att få en första indikation var en riktad utredning skulle kunna vara aktuell. Enligt Lst är det vid de två punkthusen närmst Nissan inom Borgen 4 som det skulle kunna vara aktuellt med arkeologisk undersökning. Länsstyrelsen har skickat en förfrågan till KulturMiljö Halland och Bohusläns Museum om de anser att det finns behov av att göra en sådan undersökning. Återkoppling till kommunen sker i det fortsatta planarbetet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		Inom planområdet samt i dess omedelbara närhet finns flera byggnader med kulturhistoriska värden (Halmstadhus med kulturvärden, Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland 2008). Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan- och bygglagen, PBL 3kap 12§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 3kap 12§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 3kap 10§. • Borgen 10 (inom planområdet) – F.d lasarettet, uppfört 1869 efter kommunalreformen och inrättandet av landsting 1862. Tillbyggnad för landstinget mot Södra vägen på 1980-talet. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass B (byggnad av regionalt intresse). • Borgen 14 (angränsande till planområdet) - Välbevarad f.d läkarvilla, Villa Riverside, uppförd 1905. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass B (byggnad av regionalt intresse). • Borgen 15 (angränsande till planområdet) – Kronobränneriet, uppfört 1778 efter statligt beslut om brännvinstillverkning. Senare spannmålsmagasin och spikfabrik från 1918. Byggnaden har betecknats med bevarandeklass A (byggnad av nationellt intresse). Ett genomförande av detaljplanen har en <u>positiv påverkan</u> på planområdet. Ny bebyggelse uppförs med ett respektavstånd till ovanstående byggnader. Skonertgatan förädlas och platsbildning i anknytning till "Kronobränneriet" och "Läkarvillan" förtydligas. Dessa båda byggnader har redan skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Vid genomförande av aktuell detaljplan ges det f.d lasarettet skyddsbestämmelser.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter	x				x	Planområdet berör Nissan som pekats ut som viktigt naturområde i Halmstads gröna värden och Länsstyrelsens naturvårdsprogram för länet (1996). Nissan har högt värde för rekreation och friluftsliv. Nissan är viktig för fritidsfisket och Dragvägen som går parallellt med ån är viktig som rekreativt stråk i centrala Halmstad. I samband med genomförande av planförslaget kommer en upprustning/förädling av Dragvägen att ske. Planen säkrar fri tillgänglighet till Nissan och stråket längs Dragvägen. Det finns inga rödlistade arter inom planområdet.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x		x		<u>Trafikbullerstörningar</u> Trafikbullerstörningar måste beaktas i planarbetet vid uppförande av bostäder mot Södra vägen. Enligt utförd trafikbullerutredning är det möjligt att uppföra bostäder mot Södra vägen förutsatt att dessa har en tyst eller ljuddämpad sida. Lägenheterna ska utföras så att minst hälften av rummen får tillgång till tyst alternativt ljuddämpad sida. Föreslagna bostäder uppfyller kraven för tyst sida mot gården. Strörande verksamheter och farligt gods finns inte inom eller i närheten av planområdet. Hamnverksamhet samt reningsverk bedöms ligga på ett sådant långt avstånd från aktuellt planområde att detta ej berörs.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliten.
		x			x	<u>Trafik</u> Ett genomförande av planen medför en viss ökning av trafiken jämfört med dagsläget.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom normalriskområde avseende markradon.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x				x	<u>Översvämning</u> I "Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun", som är ute på samråd våren 2013, beskrivs följande: <u>Effekter av höjda havsnivåer:</u> Till följd av klimatförändringarna räknar forskarna med att havsnivån kommer att stiga med cirka en meter till år 2100. Stigande havsnivåer ökar risken för skador på fastigheter, byggnader, verksamheter och teknisk infrastruktur. Effekter för naturmiljön, genom exempelvis erosion, kan förändra livsvillkoren för växter och djur i kustnära lägen och innebära negativa effekter för turism och rekreation. <u>Planeringsinriktning - Effekter av höjda havsnivåer:</u> Inom områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +3,5 meter krävs fördjupade utredningar av effekterna av stigande havsnivåer innan man går vidare med en eventuell detaljplan eller bygglov. Områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +2,5 meter kräver åtgärder, exempelvis erosions- eller översvämningsskydd, för att vara lämpliga för ny bebyggelse. Detaljplanen styr lägsta golvhöjd till + 3,5 meter för all nybyggnation, denna plushöjd är även anpassad till framtida effekter av klimatförändringar och vattennivåhöjning. Planområdet påverkas inte av risker knutna till sked eller ras.
Förorenad mark	x			x		Ett genomförande av detaljplanen har en <u>positiv påverkan</u> på planområdet. Inom fastigheten Borgen 4 har det tidigare bedrivits industriverksamhet. En miljöteknisk markundersökning har utförts och viss sanering krävs för att klara KM (känslig markanvändning). Marken kommer att saneras före bygglov. Ett genomförande av planen medför att risker för människors hälsa minskar.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Landskapsbild/ Stadsbild		x		x		Stadsmilden kommer att förändras genom att grusytor som delvis nyttjas för parkering bebyggs med bostäder. En envånings skolbyggnad rivs och ersätts med en högre kontorsbyggnader. Ett genomförande av planen kommer att ha en <u>positiv påverkan</u>, framförallt genom att Borgen 4 bebyggs med bostäder. Detta medverkar till att det mellanrum som idag finns mellan stadskärnan och bostäder längre söderut försvinner och hela Söder längsmed Nissan kopplas samman med stadskärnan.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	<u>Miljö kvalitetsnormer för luft</u> Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken jämfört med dagsläget. Planområdets centrala läge minskar dock behovet av bil och gynnar gång- och cykeltrafik. Bra kollektivtrafik och närheten till Resecentrum och dess framtida utveckling innebär att behovet av bil minskar ytterligare. Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliteten. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande. <u>Miljö kvalitetsnormer för vatten</u> Ett genomförande av planen medför en viss påverkan på vattnet i Nissan eftersom dagvatten leds i befintliga ledningar ut i ån. Ökningen bedöms dock inte vara så stor jämfört med dagsläget. Berörda fastigheter kommer även efter plangenomförandet att bestå av stora gröna parkliknande ytor och genomsläppliga markbeläggningar föreslås för att fördröja dagvattnet. Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten i och med planens antagande.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: <u>Begränsad klimatpåverkan</u> Planförslaget medför en viss ökning av antalet fordonsrörelser till och från området, dess centrala läge minskar dock behovet av bil och gynnar gång- och cykeltrafik. Närheten till Resecentrum och dess framtida utveckling innebär att behovet av bil minskar ytterligare. Gällande uppvärmning finns fjärrvärme framdraget till planområdet. <u>Giftfri miljö</u> Planområdet kommer att behöva saneras vilket bidrar till att miljömålet kan uppfyllas <u>Levande sjöar och vattendrag och Hav i balans samt levande kust och skärgård</u> Ringa påverkan. Planförslaget påverkar inte tillgängligheten till Dragvägen/Nissan och därmed inte det rörliga friluftslivet. Tillgängligheten förbättras till och med genom att det sker en upprustning av Dragvägen i samband med planens genomförande. <u>God bebyggd miljö</u> Planområdets centrala läge inom Söder och i förhållande till centrala Halmstad innebär att ett ianspråktagande och en högre exploatering av området bidrar till en god hushållning av mark och vatten. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att hanteras varsamt och kompletteras med skyddsbestämmelser i plan. (Miljömålsportalen och de regionala målen: http://miljomal.nu sök regionala miljömål)
---------------------	---

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 kommer HFAB att bebygga området med hyreslägenheter och möjlighet ges för Region Halland att utveckla sin administrativa enhet. 2. Ett ianspråktagande av marken förutsätter viss marksanering. 3. En ökad belastning på trafiksystemet kommer att ske till och från planområdet.
Effekternas sannolikhet	1. Sannolikheten är stor att detaljplanen förverkligas. 2. Sannolikheten för markföroreningar inom delar av planområdet är stor och marksanering kommer troligtvis att krävas för att uppfylla kraven för känslig markanvändning (KM). 3. Sannolikheten är stor att tillkommande exploateringen ger en viss ökning av trafikmängderna. På sikt bör dock denna ökning stagnera.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Effekterna har stor betydelse för Halmstads utveckling av tätorten samt målet att förtäta staden. Planförslaget medför att antalet arbetsplatser och bostäder ökar i centrala Halmstad. På grund av planområdets närhet till Halmstads Resecentrum medför ett genomförande av planen en stärkning av resecentrumets utveckling. Området ges delvis nytt innehåll eftersom mark som tidigare var planlagd för industriändamål bebyggs med bostäder. 2. En sanering av marken förbättrar situationen och minskar mängden tungmetaller i området och bidrar därmed till att miljömålet "giftfri miljö" bättre uppfylls. 3. Planområdets centrala läge minskar behovet av bil och gynnar gång- och cykeltrafik. Planområdets centrala läge gör att även buss och tåg är lättillgängligt.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Effekternas kommer att ha en lång varaktighet. 2. Effekternas varaktighet är bestående. 3. I framtiden kommer troligtvis biltrafiken att minska, i synnerhet inom Halmstads centrala delar.

Medverkande tjänstemän:

Ann-Charlotte Abrahamsson,
Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt



tillhörande detaljplan för

BORGEN 4 & 10 M.FL. SÖDER, HALMSTAD

Normalt förfarande, KS 2012/0172

Samhällsbyggnadskontoret 2014-04-01

Plan 1066 K

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§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-05-28 § 149 genomförts under tiden 3 juni - 1 juli 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 ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 17 juni 2013 på Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

20 yttranden har inkommit från 32 berörda remissinstanser. Följande 13 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Kulturförvaltningen
- Hallandstrafiken
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Kulturmiljö Halland
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Laholmsbuktens VA-nämnd
- Halmstad flygplats AB
- Trafikverket
- Teknik- och fritidsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strandskydd
- Stigande havsvattennivåer
- Trafikbuller
- Markföroreningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder inom fastigheten Borgen 4 för Projekt Söder i Halmstad AB/HFAB samt att klargöra utvecklingspotentialen för Region Hallands kontorsverksamhet inom fastigheten Borgen 10. Marken inom planområdet föreslås att till största delen användas för bostads- och kontorsändamål samt med inslag av handel, vård och mindre restaurang-/caféverksamhet.

De justeringar som har gjorts sedan samrådet är i huvudsak:

- Borgen 4 - I granskningshandlingen redovisas ett justerat förslag avseende våningsantal inom fastigheten. Byggnaderna föreslås variera mellan tre och sex våningar plus inredd vind. De byggnader som i granskningsförslaget tilläts gå upp i sex våningar plus inredd vind har samma byggnadshöjd och totalhöjd som de byggnader som tilläts gå upp i fem våningar plus inredd vind i samrådsförslaget.
- Borgen 10 - Förutom möjlighet till kontor samt handel i mindre omfattning inom fastigheten, kompletteras Borgen 10 med möjlighet till vårdändamål.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas
- mellankommunal samordning blir olämplig
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken inte följs

De särskilda skälen för upphävande av strandskydd måste utvecklas, se nedan. Även riskbilden får människors hälsa och säkerhet behöver beskrivas närmare med hänsyn till buller, markföroreningssituationen och riskbilden får området, se vidare nedan.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen ska utredas vidare på fastigheten Borgen 4 innan en detaljplan antas. I den fördjupade marktekniska undersökningen bör provtagning genomföras av samtliga branschtypiska föroreningar med hänsyn till att endast metaller och olja har utretts tidigare.

Prover bör i första hand tas i jord och grundvatten. Som ett komplement bör porluft även undersökas för flyktiga föroreningar såsom klorerade alifatiska kolväten. Det är mycket viktigt att man känner till hela föroreningssituationens utbredning, särskilt när det planeras för bostäder samt för att det ska gå att uttala sig om markens lämplighet för det planen medger. Man måste med säkerhet veta att föroreningssituationen går att åtgärda innan en detaljplan antas.

Föroreningssituationen ska även utredas på Borgen 10 då det har bedrivits verksamheter på fastigheten och i närområdet vilka kan ha bidragit till en föroreningssituation. Det kan även förekomma förorenade fyllnadsmassor inom planområdet då sådana har påträffats på andra ställen, inte långt ifrån platsen utmed Nissan.

Information om vilka potentiellt förorenade områden samt branschtypiska föroreningar, som berör planområdet, kan inhämtas hos länsstyrelsen.

Risker

Det är bra att planförslaget föreskriver en lägsta golvhöjd för färdigt golv på + 3,5 meter. Befintlig mark är dock belägen på en nivå på cirka + 2,5 meter vilket innebär att den kan komma att översvämmas vid extrema lägen. Såsom förslaget till översiktsplan konstaterar bör i sådana fall närmare beskrivas vilka eventuella åtgärder i form av skydd som behövs. Det gäller inte minst för den underjordiska parkeringen. Även nivåerna på befintliga dagvattenutlopp och effekterna på dagvattenhanteringen vid översvämningar behöver belysas.

Buller

Beräkningarna i bullerutredningen visar att flerbostadshusen längs Södra vägen utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA vid gatufasad, men har en tyst sida mot gården. Uteplatserna är planerade på gårdssidan, där den maximala ljudnivån är under 70 dBA.

Det är svårt att se resultatet från ljudberäkningarna i bilaga 1-6. I bilaga 5 ser det ut som om den ekvivalenta ljudnivån är 65 dBA eller högre på något ställe utmed husfasaderna mot Södra vägen. Bilaga 5 redovisar trafikmängder år 2030 i det fall en ny bro har byggts över Nissan vid

Söder. Redovisningarna bör förtydligas.

Länsstyrelsen anser att det aldrig kan bli aktuellt att acceptera 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. Om bostadshusen vid Södra vägen inte lagts så nära vägen hade bostadshusen utsatts för lägre ljudnivåer. (*Den ekvivalenta ljudnivån överstiger ej 65 dBA - anmärkn. SBK.*)

Vid Nissans utlopp ligger en hel del industriella verksamheter, t.ex. Höganäs, Halmstadverken och Viking Malt, samt Halmstads hamn. Det bör framgå av planbeskrivningen på vilka grunder den bedömning vilar, som anger att planområdet inte berörs av störningar från dessa verksamheter.

Strandskydd

Då en äldre detaljplan ersätts av en ny inträder strandskyddet enligt 7 kap 18 g § miljöbalken (MB) och ett upphävande av strandskyddet ska prövas utifrån bestämmelserna om strandskydd i 7 kap MB. För att strandskyddet ska kunna upphävas i en detaljplan krävs särskilda skäl. Enligt planbeskrivningen kommer den ”föreslagna nya bebyggelsen att uppföras inom redan bebyggda delar av centrala Söder längs med Nissan. Bebyggelse kommer att uppföras och kompletteras på redan ianspråktagen mark och som är avskild från strandlinjen”. Detta gäller för vissa, men inte alla delar av planområdet. Ytterligare beskrivning av särskilda skäl att upphäva strandskyddet och en bedömning av områdets värden för naturvård och friluftsliv saknas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen måste således kompletteras med en uttömmande beskrivning av de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet.

Miljöbedömning

Under förutsättning att fortsatt beskrivning av strandskydd samt buller-, risk-, och markföroreningsituationen visar på godtagbara förhållanden delar länsstyrelsen kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens uppfattning kan komma att ändras i det fortsatta planarbetet.

Arkeologi

Det kan bli aktuellt med utredningsschakt vid nybyggnad av hus närmast Nissan söder om Kronobränneriet

Övriga synpunkter

Planbestämmelse om vindsinredning behöver utvecklas och ses över. Formuleringen ”där byggnadsnämnden prövar lämpligt” bör inte

användas. Det bör också observeras att vindsinredning är tillåten där planbestämmelserna inte uttryckligen förbjuder detta. Vidare bör kommunen vara uppmärksam på definitionerna av våning respektive inredd vind.

Befintlig värdefull vegetation bör förses med skyddsbestämmelse.

Restriktioner bör införas i vattenområdet i Nissan för att kunna begränsa utbredningen av bryggor.

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövården, vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar

Förorenad mark: I samråd med Miljö & Hälsa görs nedanstående kompletteringar angående vidare utredning av föroreningsituationen inom planområdet:

Borgen 4 - En Fördjupad/ kompletterande markmiljöundersökning genomförs med avseende på PAH samt trikloretalen i grundvattnet.

Borgen 10 - En översiktlig markmiljöundersökning genomförs för de obebyggda delarna av fastigheten, med koncentration på de delar där nya byggrätter tillåts.

De kompletterande undersökningarna görs parallellt med granskningen.

Risker: I "Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun", som har varit på utställning fram till februari 2014, beskrivs följande:

Planeringsinriktning - Effekter av höjda havsnivåer:

Inom områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +3,5 m över havet görs en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse.

Områden i kustnära lägen som ligger på en marknivå lägre än +2,5 m kräver åtgärder, exempelvis erosions- eller översvämningsskydd, för att vara lämpliga för ny bebyggelse.

För beskrivning av hur stigande havsnivåer föreslås hanteras i aktuell detaljplan - se planbeskrivning under rubrik "Hälsa och säkerhet", kapitel "Risk".

Buller: Den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller överstiger ej 65 dBA. Kartor med resultat från bullerberäkningarna har förtydligats i trafikbullerutredningen samt i planbeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddskontorets tidigare genomförda bullermätningar i kvarteren Barkskeppet och Beckbrännaren (söder om aktuellt område) har visat att bostäder i dessa kvarter kan innebära en konflikt med hamnverksamheterna. Ljudnivåerna avtar dock norrut och hamnverksamheterna bedöms inte påverka kvarteret Borgen i sådan omfattning att gällande riktlinjer för industribuller överskrids.

Strandskydd: Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet.

Arkeologi: Angående behov av arkeologisk utredning har dialog först med Länsstyrelsen. Om bebyggelsen håller sig femton meter från Nissans kajkant behöver inga utredningssckakt genomföras. Föreslagen byggnation håller sig bortanför detta avstånd.

Övrigt: Detaljplanen kompletteras med skyddsbestämmelse för värdefull vegetation, vilket i aktuell plan är träden utefter Nissan. Planbestämmelserna har setts över utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Trafikverket

Eftersom planområdet varken har någon strukturell påverkan på statlig infrastruktur eller påverkas av den, lämnar Trafikverket inga detaljerade synpunkter.

Generellt tycker vi att det är positivt med förtätning i centrala lägen eftersom det skapar bättre förutsättningar för invånarna att klara sig utan tillgång till bil. Det är viktigt att kollektivtrafiken till de nya bostäderna har så pass god turtäthet att bussen blir ett attraktivt alternativ samt att det finns gång- och cykelstråk av bra standard som leder till busshållplatser och andra målpunkter. För att skapa en god boendemiljö är det även viktigt att alla lägenheter som eventuellt blir bullerstörda har tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida.

Trafikverket har inget att invända mot detaljplaneförslaget men ovanstående synpunkter får gärna uppmärksammas.

Kommentar

De synpunkter/önskemål som Trafikverket framför i sitt yttrande uppfylls i planförslaget. I anknytning till planområdet finns god turtäthet gällande kollektivtrafik samt god standard på gång-och cykelstråk.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred, erosion och geotekniska frågor rörande översvämning.

SGI har inte tillgång till det geotekniska underlaget "Geoteknisk samt markmiljöteknisk utredning för Borgen 4, Ramböll 2012-10-15" som enligt planbeskrivningen tillhör övriga handlingar/utredningar. *(Utredning har skickats till SGI + telefonkontakt - anmärkn. SBK)*

Enligt planbeskrivningens text, avseende geotekniska förhållanden, utgörs jorden inom Borgen 4 av finsand, siltig lera/lerig silt och på större djup av lera. I planbeskrivningen beskrivs troliga grundläggningsförutsättningar. Det saknas redovisning av om stabiliteten mot Nissan är tillfredställande utifrån planens användning

av marken. Vidare saknas bedömning av erosion. SGI anser att med hänsyn till de förekommande finkorniga sedimenten ska stabiliteten i detaljplaneskedet kontrolleras i enighet med rekommendation i IEG rapport 4:2010 (totalsäkerhetsanalys) alternativt IEG rapport 6:2008, rev. 1 (partialsäkerhetsmetod) samt en bedömnig av erosionskänslighet utföras. Krävs eventuella geotekniska säkerhetshöjande åtgärder ska dessa säkerställas på ett plantekniskt lämpligt sätt. Eventuella åtgärder inom vattenområde kan kräva tillåtlighet.

SGI noterar att området ligger på nivåer som kan innebära att fastigheten översvämmas. Det anges riktlinje på lägsta nivå på färdigt golv. Om andra åtgärder kan vara nödvändiga för att klara översvämning inom markområdet är det viktigt att beakta de geotekniska konsekvenserna av en eventuell åtgärd.

SGI kan utifrån erhållit underlag inte bedöma om marken är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet utan anser att det krävs kompletteringar som klarlägger de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet och erosion.

Kommentar

Geoteknisk undersökning har genomförts för Borgen 4 i samband med detta planarbete. Avseende Borgen 10 har ingen översiktlig geoteknisk utredning genomförts på grund av att fastigheten redan är till stora delar bebyggd. Geoteknisk utredning görs i samband med projekteringen av ny byggnation.

Angående de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet och erosion - Ny bebyggelse uppförs inte närmre Nissans kajkant än direkt söder om planområdet inom kvarteret Blåklöckan. Det är mer än femton meter mellan planerad bebyggelse och kajkanten. Kommunen har ansvaret för Nissans kajkanter och utför kontinuerliga kontroller.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Kulturnämnden

Kulturnämnden konstaterar att planen i väsentliga delar tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena inom och i närheten av planområdet.

Kulturnämnden vill dock framhålla vikten av att undersöka förekomsten av kulturhistoriskt intressanta lämningar i området. Det är också angeläget att ny bebyggelse anpassas så att den unika kustnära karaktär som präglar Söder snarare förstärks än försvagas.

I övrigt har Kulturnämnden inga invändningar mot detaljplanen.

Kommentar

Beträffande kulturbistoriskt intressanta lämningar i området, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Angående hänsynstagande till Söders unika karaktär - se planbeskrivning under rubrik "Utgångspunkter", kapitel "Förslag till utveckling".

Övriga synpunkter noteras.

Teknik- och Fritidsnämnden

- Bänkar föreslås placeras med ca 100 meters mellanrum enligt dokumentet "Gestaltungsprinciper för Prins Bertils stig, Dragvägen, Slottsbron-Söderkaj".
- Kostnaden för ombyggnad av Skonertgatan ska belasta exploateringen.

Park/friytor

Planbeskrivning sidan 32: Bänkar placeras med cirka 100 meters mellanrum, enligt bifogat dokument Gestaltungsprinciper för Prins Bertils stig, Dragvägen, Slottsbron-Söderkaj.

Gata

Skonertgatan behöver i samband med exploateringen en ombyggnad och utbyggnad som är anpassad till planförslaget.

Planekonomi

Investeringskostnaderna för allmän platsmark gata uppskattas till ca 500.000:- kronor inklusive belysning och grönytor. Detta under förutsättning att gatan i sin helhet ej behöver schaktas ur för att sedan återuppbyggas.

Uppskattad investeringskostnad för upprustning av Prins Bertils stig, Dragvägen, uppgår till 1,1 milj kr för etapp som berör detaljplan för kv. Borgen. För att få en enhetlig utformning från Gula Briggens gata till Söderkaj, Klyvaregatan föreslås dock att även ta med upprustning av etappen Seglaregatan-Klyvaregatan, uppskattad investeringskostnad 660 kkr.

Utökade driftskostnader för park uppskattas till 20 000 kr per år.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras angående avstånd mellan barkbänkar enligt Teknik- och fritidsnämndens kommentar.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med kostnadsuppskattningar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna.

Övriga synpunkter noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

1. Det är olämpligt att etablera ny bostadsbebyggelse om den ekvivalenta ljudnivån vid den bullerstörda fasaden överskrider 65 dB(A). Detta även om byggnaderna utformas med en tyst eller luddämpad sida. (*Den ekvivalenta ljudnivån överstiger ej 65 dB(A) - anmärkn. SBK.*)
2. Detaljplaneförslaget innebär ett avsteg från fastställda riktvärden för buller från vägtrafik. Ett sådant avsteg bör prövas, motiveras och konsekvensbeskrivas. Det är därför nödvändigt att en redovisning görs i planen av varför riktvärdena inte kan uppnås på den aktuella platsen samt att det görs en avvägning mellan olika intressen, bland annat exploateringsintresset och de boendes behov av en god ljudmiljö.
3. Innan ett avsteg från bullerriktvärdena prövas bör en utredning genomföras om vilka skyddsåtgärder som är möjliga att vidta för att begränsa bullret från vägtrafiken.
4. Planbestämmelsen om störningsskydd bör kompletteras så att det framgår att inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan när det gäller bostadsbebyggelsen utmed Södra vägen. (*Framgår av planbestämmelse - anmärkn. SBK.*)
5. De kompletterande undersökningar som man planerar att utföra innan detaljplanen antas bör omfatta provtagning av trikloretylen i grundvattnet.
6. Det är positivt med en planbestämmelse om att sanering av markföroreningar ska ske innan bygglov kan ges. De undersökningar av markföroreningar som genomförs i planarbetet ska överlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. (*Undersökningarna har överlämnats till Miljö & Hälsa - anmärkn. SBK.*)

Av planbeskrivningen framgår att fastställda riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik kommer att överskridas för vissa delar av den planerade bostadsbebyggelsen. Om en detaljplan innebär ett avsteg från riktlinjerna för buller är det nödvändigt att med en redovisning av varför riktvärdena inte kan uppnås på den aktuella platsen. Avsteget ska prövas, 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. En sådan prövning saknas i det aktuella planförslaget. Innan ett avsteg från bullerriktvärdena prövas bör även en utredning genomföras om vilka skyddsåtgärder som är möjliga att vidta för att begränsa bullret från vägtrafiken. Utifrån de kartor som redovisas i planbeskrivningen är det svårt att utläsa vilken bullernivå bostadsbebyggelsen kommer att utsättas för. Eventuellt överskrider den ekvivalenta ljudnivån 65 dB(A) vid den bullerstörda fasaden ut mot Södra vägen vilket i så fall innebär att det är olämpligt att etablera

ny bostadsbebyggelse om inte bullerreducerande åtgärder först vidtas. Detta även om byggnaderna utformas med en tyst eller ljuddämpad sida. *(Den ekvivalenta ljudnivån överstiger ej 65 dBA - anmärken. SBK.)*

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). Då den ekvivalenta ljudnivån i detta fall bedöms överstiga 60 dB(A) innebär det att byggnaderna ska utformas med åtminstone en ljuddämpad sida där ljudnivån understiger 45 dB(A). Lägenheterna ska vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Minst 50 % av bostadsrummen samt uteplats bör vara vända mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan. En planbestämmelse om störningsskydd bör finnas där detta framgår. I den planbestämmelse som finns i förslaget saknas att inga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan. Bestämmelsen bör därför kompletteras. *(Framgår av planbestämmelse - anmärken. SBK.)*

På näraliggande fastigheter har trikloretylen påträffats i grundvattnet. Det är tänkbart att denna förorening även kan förekomma inom planområdet. De kompletterande undersökningar som man planerar att utföra innan detaljplanen antas bör därför omfatta provtagning av trikloretylen i grundvattnet. Det är positivt med en planbestämmelse om att sanering av markföroreningar ska ske innan bygglov kan ges. De undersökningar av markföroreningar som genomförs i planarbetet bör överlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. *(Undersökningarna har överlämnats till Miljö & Hälsa - anmärken. SBK.)*

Kommentar

1. Enligt trafikbullerberäkningarna överskrider den ekvivalenta ljudnivån ej 65 dB(A). Redovisade trafikbullerkartor har förtydligats i trafikbullerutredningen samt i planbeskrivningen.

2 & 3. Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare konsekvensbeskrivning samt motivering angående avsteg från huvudregeln avseende riktvärden för trafikbuller.

4. I planbestämmelserna står det att "Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till tyst sida", detta medför att det inte går att ha enkelsidiga lägenheter mot den bullerstörda sidan.

5. I samråd med Miljö & Hälsa görs nedanstående kompletteringar angående vidare utredning av föroreningssituationen inom planområdet

Borgen 4 - En Fördjupad/ kompletterande markmiljöundersökning genomförs med avseende på PAH samt trikloretylen i grundvattnet.

Borgen 10 - En översiktlig markmiljöundersökning genomförs för de obebyggda

delarna av fastigheten, med koncentration på de delar där nya byggrätter tillåts.

De kompletterande undersökningarna görs parallellt med granskningen.

6. De undersökningar av markföroreningar som har genomförts har överlämnats till Miljö & Hälsa.

Byggnadsnämnden

Analys, förslag och motivering

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

Högsta antal/Föreskrivet antal våningar ”Vv1” omfattar alltför många byggnader.

Kompletterande formulering avseende framtida gång- och cykelbro.

Delområdet Borgen 4 omfattar en föreslagen byggnation av 8 st byggnadsvolymer. Högsta antal/föreskrivet antal våningar ”Vv1” är formulerat för 6 st av dessa, vilket kan utgöra begränsning i ambitionerna att medverka till en bebyggelseutformning med varierad höjd. I de diskussioner som föregått samrådshandlingen, har framför allt de olika byggnadernas höjdsättning varit i fokus och det kan bli svårt att hävda variation i höjd, även om det formuleras en begränsning avseende utnyttjandegrad genom att ange en största bruttoarea i m² ovan mark. Underlag till denna exploatering / utformning togs fram under våren 2012 av HFAB, som är fastighetsägare, i form av en tävling med deltagande av 4 st arkitektkontor. Byggnaden i det nordvästra hörnet har alltsedan det ursprungliga tävlingsförslaget varit utformat som en hög byggnad, i syfte att visuellt markera bostadskvarteret i Södra vägens förlängning från stadskärnan. Byggnadskontoret har under sin medverkan fört diskussioner kring dess höjd och tycker att detta tillgodoses väl i planförslaget.

Byggnadskontoret har också tydligt redovisat att även byggnaderna närmast Nissan, skulle kunna tillåtas med högre våningsantal än övriga byggnader, medan övriga anpassas i volym i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Detta tillgodoses delvis, med hänsyn taget till att högsta antal våningar/föreskrivet antal våningar inte är varierat. Byggnadskontoret är mycket positivt till de formuleringar som antyder betydelsen av att studera en framtida ny gång- och cykelbro över Nissan, främst antydd i stråket i Patrikshillsvägens förlängning via Gula Briggens gata, vilket är lokaliserat alldeles norr om planområdet.

Det kan även finnas alternativa lägen inom planområdet, såväl i anslutning till Seglaregatan som i mötet med fd Kronobränneriet. Det vore önskvärt att det tillfördes en formulering på plankartan avseende en eventuell framtida gång- och cykelbro.

Kommentar

I aktuell granskningshandling redovisas ett justerat förslag avseende våningsantal inom fastigheten Borgen 4. Byggnaderna föreslås variera mellan tre till sex våningar plus inredd vind. De byggnader som i granskningsförslaget tilläts gå upp i sex våningar plus inredd vind har samma byggnadshöjd och totalhöjd som de byggnader som tilläts gå upp i fem våningar plus inredd vind i samrådsförslaget.

Behovet av en ny gång- & cykelbro lyfts endast i denna detaljplan, vid ett eventuellt framtida uppdrag kommer alternativa lägen att studeras. En lämplig placering bedöms vara i Patrikhillsvägens förlängning över Nissan mot Resecentrum.

Hallandstrafiken

Söder trafikeras idag av linje 62 med en avgång per timme på vardagar. Från Borgen 4 är det ca 150 m till närmaste hållplats, Seglaregatan som är tillgänglighetsanpassad för funktionsnedsatta. En ökad inflyttning och fler verksamheter på Söder ger bättre underlag för kollektivtrafiken. I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Synpunkter noteras.

Halmstads Energi och Miljö AB

Befintligt kabelskåp i hörnet av Skonertgatan och Södravägen, måste troligen flyttas till andra sidan Skonertgatan. Efter samråd med HFAB bestämdes att varje hus har en egen servis, så plats för separat nätstation i området är ej nödvändig, då effekten kan hämtas från befintliga nätstationer.

HEM kan förse Borgen 4 & 10 m.fl med både fjärrvärme och fjärrkyla. Halmstad Stadsnät finns med fiber i området

Kommentar

Flyttning av kabelskåp har diskuterats i detaljplaneprocessen. Övriga synpunkter noteras.

Kulturmiljö Halland

Att fd lasaretsbyggnaden får skyddsbestämmelser är positivt. Föreslagen tillbyggnad norr om fd lasarettet har ett mycket känsligt läge. Om en sådan hörnbyggnad kommer till stånd menar vi att den bör underordnas den befintliga bebyggelsen, på tomten och på angränsande fastigheter. Den relativt låga, max 2-3 våningar höga institutionsbebyggelsen utmed denna del av Nissan och som i söder avslutas med ”Villa Riverside” är ett mönster som ej bör brytas.

Vad gäller den föreslagna flerbostadsbebyggelsen innebär den en avsevärd förändring av stadsbilden i detta område. Placeringen och antal byggnader bör studeras vidare genom visualiseringar/fotomontage etc. Är t.ex lamellhusens placering i gatulinjen optimal?

Kommentar

Angående hänsynstagande till de kulturbistoriska värdena - se planbeskrivning under rubrik "Bebyggelse", kapitel "Förhållningssätt till kulturbistoriska byggnader" samt kapitel "Förslag till utveckling", kapitel "Borgen 10".

Beträffande flerbostadsbebyggelsen inom Borgen 4 - se planbeskrivning under rubrik "Utgångspunkter", kapitel "Förslag till utveckling" samt rubrik "Placering och utformning", kapitel "Borgen 4".

Övriga synpunkter noteras.

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

Diskussioner har förts med planavdelningen angående förtydligande av fastighetsbildningen. Planavdelningen har framfört att detta specificeras i ett senare skede på grund av vissa tveksamheter kring vad som ska regleras.

Kommentar

Dialog förs med Lantmäterimyndigheten. Åtgärder angående fastighetsbildning utvecklas och förtydligas i granskningshandlingen under kapitel "Genomförandebeskrivning".

Halmstad flygplats AB

I planbeskrivningen under rubrik "Riksintrasse och förordnande" samt i Behovsbedömning av miljöbedömning hänvisas till BCL F2:2. Detta regelverk har ersatts av TSFS 2012:93.

Kommentar

Planbeskrivning samt behovsbedömning av miljöbedömning justeras med avseende på ovanstående.

Laholmsbuktens VA-nämnd

Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda till fastighetsgräns för befintliga fastigheter som är anslutna till dessa. Fastigheterna ligger inom Halmstad kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Utgångspunkt för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet.

Borgen 4 erhåller en ny anslutningspunkt i sydvästra tomothörnan,

medan övriga fastigheter bibehåller befintliga.

Utrymme för befintliga va-ledningar i marken säkerställs med u-område där så erfordras.

Tillkommande lägenhet medför ytterligare avgift enligt gällande VA-taxa §5.7:

Skär om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastighet skall erläggas avgift enligt 5.1 D för varje tillkommande lägenhet eller motsvarande.

På grund av framtida förändringar i form av stigande havsnivåer och intensivare regn kommer uppdämningen i ledningsnäten att vara ett förekommande problem. Detta gör att vatten ej avleds i ledningarna utan bräddas ut över marken, vilket medför att markhöjden vid ny bebyggelse ej bör understiga +3,5 meter.

Kommentar

För Borgen 4 och 10 m.fl skrivs det in i planbestämmelserna att lägsta höjd färdigt golv ska vara +3,5 meter för bostäder och kontor. Denna plusshöjd är anpassad till framtida effekter av klimatförändringar och vattennivåhöjning. De verksamhetslokaler som föreslås och som har en färdigt golvnivå mellan +2,5 till +3,5 m ska byggnadstekniskt utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,50 inte skadar byggnaden. Källargaraget ska byggas som en vattentät konstruktion.

En höjning även av marknivån inom hela planområdet till + 3,5 m har vid en avvägning mellan olika intressen bedömts ge negativ påverkan på tillgängligheten, områdets anslutning till omgivande miljö och gator samt av estetiska skäl.

Övriga synpunkter noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Elnät

E.ON Gas

Telia Sonera Skanova Access AB

Barn- och ungdomsförvaltningen

Halmstadsnämnden/Region Halland

Fastighetsnämnden

Socialnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Borgen 4, Halmstad fastighets AB (HFAB)

Inledningsvis vill HFAB uttrycka tillfredsställelse över att planförslagets struktur i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget i av HFAB genomfört parallellt arkitektuppdrag.

HFAB har inledningsvis i processen, som är väl känt, bjudit in ett stort antal välrenommerade arkitektföretag att översiktligt bedöma kvarterets förutsättningar och ge ideer kring hur kvarteret skulle angripas. Utifrån dessa förslag utsågs fyra företag att gå vidare för att ge mer detaljerade förslag. Utvärdering av dessa förslag genomfördes av såväl personal från HFAB som kommunen samt även av utomstående konsulter. Det vinnande förslaget hade tagits fram av Liljewall arkitekter, Göteborg.

Liljewalls förslag innebär i huvudsak (citat från detaljplaneförslaget): ”Ambitionen är att skapa...motstående sida”. (*Se planbeskrivningen sid 29-30, anmärken. SBK.*)

HFAB har uppfattningen att Liljewalls förslag har unika kvaliteter. Det inte bara knyter an till Söders befintliga karaktär, det innebär också ett nytänkande om bostäder vid vatten genom sin variation i struktur och höjder. Husen är placerade med gavlarna ut mot vattnet och med inspiration hämtad från lite äldre och brokigare hamnbebyggelse. Ett av de absolut starkaste skälen till att Liljewalls förslag blev det vinnande förslaget var just detta. I programmet för parallella uppdrag uttrycks HFAB:s ambition med kvarteret på följande sätt: ”Vi tror inte att Borgen 4, trots sin närhet till Stora Torg, är ett vanligt innerstadskvarter. Vi tror inte heller att det är ett Nissastrandskvarter. Vi tror inte, trots det vattennära läget, att Borgen liknar kvarteren på Norra Älvstranden i Göteborg eller Västra Hamnen i Malmö. Vi tror att Borgen 4 är något eget - något som fångar det speciella med Söder i Halmstad” HFAB har ambitionen att bygga projektet i huvudsak enligt Liljewalls förslag som vi bedömer har dessa unika kvaliteter. I denna bedömning ligger att HFAB därigenom accepterar att exploateringsgraden är betydligt lägre än jämförbara projekt på Nissastrand eller Söderkaj. Samtidigt kan vi inte se att projektet har möjlighet att ekonomiskt bära en lägre exploateringsgrad än samrådsförslagets.

HFAB menar att en variation av hushöjder är av avgörande betydelse för att åstadkomma det unika bostadskvarter som skulle kunna bli möjligt på Söder om Liljewalls förslag i huvudsak skall genomföras. Genom variation av hushöjderna tas även hänsyn till den äldre bebyggelsen i direkt anslutning till den nya föreslagna. Det gäller Kronobränneriet från 1778 samt även Läkarvillan från 1905. Av denna anledning har HFAB under samrådstiden genomfört några ytterligare utredningar.

Vi har låtit göra en solstudie av samrådsfårslaget Vi har också studerat hur man kan hantera hushöjder satt i relation till våningsantal. Utifrån denna studie bedömer HFAB att tanken med varierade hushöjder i huvudsak kan inrymmas i kommunens planeringsperspektiv som det uttryckts i planbeskrivningen.

Vårt konkreta förslag utifrån denna studie är att detaljplanen anger tillåtna hushöjder (gärna såväl byggnadshöjd som totalhöjd i meter över nollplanet) men inte antal våningar. HFAB ser gärna att en fortsatt dialog om den slutgiltiga utformningen av kvarteret Borgen 4 kommer till stånd utifrån förutsättningen att HFAB och kommunen tillsammans vill åstadkomma ett för Söder utvecklande projekt och ett för landet unikt sådant.

Kommentar

Fortsatt dialog med HFAB har förts under och efter samrådet. HFAB har reviderat sitt förslag och Samhällsbyggnadskontoret ställer sig bakom det nya förslaget. Det nya förslaget blir underlag till detaljplanen i granskningskedet och beskrivs i planbeskrivningen.

Borgen 10, Region Halland/Regionservice

Fastighetsägaren har inget att erinra annat än att det är positivt för Region Halland att byggrätten utökas väsentligt inom Borgen 10.

Vad gäller Borgen 4 har Region Halland inte heller något att erinra utan ser positivt utifrån att tomten bebyggs.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Blåklockan 2, Bostadsrättsföreningen Lanternan

1. Höjder på de två husen mot Seglaregatan vill vi skall vara max. fyra våningar + inredd vind. Dels vill vi inte ha högre hus än vårt eget, dels tycker vi att det är bra för gården inom HFAB-fastigheten som då kommer att få mer solljus.
2. Färgvalen på husen mot seglaregatan och inom områdets gård vill vi skall vara ljusa och vänliga, inte svarta.
3. Hämtställen för avfall som skall placeras mot Seglaregatan får inte innebära att lukt kan sprida sig mot kvarteret Blåklockan. Detta kan således kräva att HFAB ser till att det blir mer frekvent sophämtning.
4. Vi vill också påtala den problematik som redan finns med antal parkeringsplatser i området, detta innebär att det måste planeras för besöksplatser inom rimliga avstånd.
5. Om någon del av området kommer att utnyttjas för vårdcentral är det viktigt att man tänker till angående parkeringsplatser för dess kunder.

Kommentar

1) Fastigheten Borgen 4 ligger norr om bostadsrättsföreningen Lanternan och påverkar inte dessa bostäder solljussmässigt. Släppen mellan byggnaderna mot Södra vägen gör att solljus kommer in på Borgen 4's gård samt ger siktlinjer för boende inom kvarteret Blåklockan.

2) Borgen 4 föreslås bygga vidare på områdets tegeltradition och därför föreslås att lamellhusen längs Södra vägen utförs i tegel. Det ger ett stadsmässigt uttryck mot gatan och fungerar som en skyddande skärm mot trafiken på Södra vägen.

Inne på gården är byggnaderna friare placerade och föreslås ha mindre konventionella material, inspirerade av den marina hamnkaraktern. Fasaderna kompletteras med inslag av trä vid balkonger och uteplatser.

3) Lämplig placering av hämtkärl för avfall har diskuterats med HEM.

4) Inom varje fastighet ska det finnas erforderligt antal parkeringsplatser (enligt gällande P-norm). P-normen inkluderar parkeringsplatser både för boende och besökare.

5) För Borgen 4 är vård, handel och kontor endast tillåtet i bottenplan. Huvudändamålet för fastigheten är bostäder.

Blåklockan 2, Elsie Holmberg

Efter att tagit del av informationen angående detaljplan för Borgen 4 & 10 m.fl. angående Söder - vill jag framhålla följande.

Enligt illustrationsplanen kommer de två byggnaderna (Borgen 4) utmed Seglaregatan att väsentligt begränsa utrymme, luftrum och utsikt för de som bor på Seglaregatan. Det gäller speciellt det hus som ligger närmast Nissan. Detta hus bör dels läggas längre från Seglaregatan än vad som framgår av illustrationsplanen, dels flyttas längre från Nissan och helst vridas något motsols för att inte stänga in luftrum och utsikt för mig och andra boende på Seglaregatan. Enligt den övergripande planstrukturen skall man anspela på den öppna karaktär som präglar strukturen på Söder. Husens placering enligt illustrationsplanen motverkar den öppenhet som omtalas.

Kommentar

Fastigheten Borgen 4 ligger norr om kvarteret Blåklockan och påverkar inte dessa bostäder solljussmässigt. Släppen mellan byggnaderna mot Södra vägen inom Borgen 4 ger siktlinjer för boende söder om Seglaregatan. Husen mot Seglaregatan placeras så att det bildas en öppen plats mot gatan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- Våningshöjder
- Parkering
- Trafikbuller Södra vägen
- Avfallhantering
- Tidplan/Byggtid

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET:

Fastighet	Namn	Adress
Borgen 4	Halmstad fastighets AB (HFAB)	Projekt Söder i Halmstad AB Box 147 301 04 Halmstad
Borgen 10	Region Halland/Regionser- vice	Hallands Läns Landsting Box 517 301 80 Halmstad
Blåklock- an 2	Bostadsrättsföreningen Lan- ternan	Brf Lanternan Seglaregatan 3A 302 42 Halmstad
Blåklock- an 2	Elsie Holmberg	Seglaregatan 3A, lgh 1101 302 90 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt



tillhörande detaljplan för

BORGEN 4 & 10 M.FL.

SÖDER, HALMSTAD

Normalt förfarande, KS 2012/0172

Kommunfullmäktige 2014-11-03

Plan 1066 K

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§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-05-28 § 149 genomförts under tiden 3 juni - 1 juli 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 ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 17 juni 2013 på Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strandskydd
- Stigande havsvattennivåer
- Trafikbuller
- Markföroreningar

Granskning

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-04-15 § 89 genomförts under tiden 29 april - 28 maj 2014. 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 ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

24 yttranden har inkommit från 32 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)

- Kulturmiljö Halland
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Teknik- och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA-nämnd
- Räddningstjänsten
- Skanova

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Stabilitet och erosion
- Markföroreningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder inom fastigheten Borgen 4 för Projekt Söder i Halmstad AB/HFAB samt att klargöra utvecklingspotentialen för Region Hallands kontorsverksamhet inom fastigheten Borgen 10. Marken inom planområdet föreslås att till största delen användas för bostads- och kontorsändamål samt med inslag av handel, vård och mindre restaurang-/caféverksamhet.

De justeringar som har gjorts sedan granskningen är i huvudsak:

- Gränsen mellan kvartersmark och parkmark har justerats så att andelen parkmark har minskat något jämfört med granskningsförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen anser att:

- Riskerna för människors hälsa och säkerhet behöver utredas bättre med avseende på markföroreningssituationen samt stabilitet och erosion före detaljplanen antas.

Förorenad mark

En kompletterande undersökning med avseende på PAH och klorerade alifatiska kolväten genomfördes av Norconsult 2014 på fastigheten Borgen 4. Länsstyrelsen anser dock att undersökningen inte utgör

ett tillräckligt underlag för att kunna utesluta förekomst av klorerade alifatiska kolväten på platsen. Enligt EBH (efterbehandlings)databasen har det funnits en kemtvätt på fastigheten Borgen 4.

Länsstyrelsen anser även att en miljöteknisk markundersökning måste genomföras på fastigheten Borgen 10 med hänsyn till närliggande potentiellt förorenade områden. Klorerade alifatiska kolväten bör även undersökas på fastigheten Borgen 10, då det enligt nya uppgifter troligen även har funnits en kemtvätt med färgeri strax norr om fastigheten, på fastigheten Slottet 4.

Stabilitet och erosion

Se yttrande från SGI daterat 2014-04-29. Med hänsyn till risken för människors hälsa bör erforderliga undersökningar genomföras samt redovisas och godkännas av länsstyrelsen och SGI före detaljplanen antas.

Kommentar

Markföroreningar:

Borgen 4 - För fastigheten Borgen 4 har Ramböll utfört en miljöteknisk markundersökning. Resultaten från laboratorieanalyserna visar på halter av kvicksilver eller PAH-H över riktvärden för "känslig markanvändning" (KM) i tre punkter. Marken i anslutning till dessa punkter är i behov av saneringsåtgärd alternativt kompletterande undersökning för att undersöka riskerna med de uppmätta föroreningshalterna. Kompletterande undersökning med avseende på PAH-H samt trikloretalen i grundvattnet har genomförts (Ramböll 2014-05-02). Före bygglov ska marken saneras ner till "känslig markanvändning" (KM), vilket förs in som bestämmelse på plankartan.

Borgen 10 - För fastigheten Borgen 10 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Ramböll 2014-06-19). Resultaten från laboratorieanalyserna av jordproverna visar på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två av de totalt sju utförda provpunkterna, i den sydvästra respektive östra delen av fastigheten. Samtliga halter är dock under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Fastigheten ska klara "mindre känslig markanvändning" (MKM), vilket förs in som bestämmelse på plankartan.

Ovanstående utredningar har beställts i samråd med Miljö- och hälsoskyddskontoret, och är enligt dem tillräckliga i planskedet i kombination med planbestämmelse angående sanering (se deras yttrande).

Stabilitet och erosion:

Se kommentar på SGI's yttrande.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred och erosion. Frågeställningar om grundläggning, markmiljö inklusive markradon ingår inte.

Vi noterar att Ramhölls geotekniska utredning är översiktlig och helt inriktad på grundläggningstekniska frågor. Frågeställningar rörande stabilitet och erosion har inte alls berörts i utredningen. Utredningen är dessutom begränsad till Borgen 4, d.v.s. södra delen av planområdet. Vidare noterar vi att de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet och erosion, som vi lyfte i vårt tidigare yttrande, inte alls tagits upp i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis finner SGI således fortsatt att de utifrån erhållit underlag inte kan bedöma om marken är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet utan anser att det krävs kompletteringar som klarlägger de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet och erosion. Synpunkter och rekommendationer i deras tidigare yttrande kvarstår således fullt ut. SGI bedömer dock att förhållandena är sådana att de inte bör utgöra hinder för planläggning. Beroende på bl. a. vattendjup i Nissan kan stabiliteten utmed Nissan vara otillfredsställande och om erosion pågår kan förhållandena dessutom förväntas bli sämre med tiden. Det är således angeläget att de geotekniska säkerhetsfrågorna klarläggs i planskedet för planområdet i sin helhet och att eventuella restriktioner och åtgärder säkerställs på ett plantekniskt lämpligt sätt.

Kommentar

Angående de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet och erosion - Ny bebyggelse uppförs inte närmre Nissans kajkant än direkt söder om planområdet inom kvarteret Blålockan. Det är mer än femton meter mellan planerad bebyggelse och kajkanten. Kommunen har ansvaret för Nissans kajkanter och utför kontinuerliga kontroller.

Fördjupade geotekniska utredning görs i samband med projektering både för Borgen 4 och 10. Det är viktigt att sakkunnig konstruktör involveras tidigt i processen, vilket poängteras i planbeskrivningen.

Detaljplanen kompletteras med följande bestämmelse "All byggnation inom planområdet ska grundläggas med hänsyn till de geotekniska säkerhetsfrågorna rörande stabilitet mot Nissan och erosion", samt att detta också skrivs in i plan- och genomförandebeskrivningen.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Byggnadskontoret

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men har erinran vad gäller ett antal formuleringar på plankartan samt planbeskrivningen.

Beträffande plankartan efterlyser Byggnadsnämnden förtydliganden angående:

Utnyttjandegrad - Bruttoarea kan vara svårt att förhålla sig till när det finns både nyproducerade och befintliga byggnader.

Begränsning av markens bebyggelse - Förtydliga bestämmelserna vad som får göras på plusmark respektive ringprickad mark.

Placering, utformning, utförande - Byggnadsnämnden föredrar en bestämmelse som anger nockhöjd istället för totalhöjd.

Angående planbeskrivningen bör vissa förtydliganden göras:

Riksintresse kulturmiljö har hamnat under fel rubrik, bör istället nämnas under stycket riksintressen.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse finns inom området. Hänvisa här till PBL 2010:900 vad gäller varsamhet och förvanskningförbud (PBL 8:13-14 och 17) och inte till PBL 1987.

Kommentar

Plankarta - Dialog har förts med Byggnadskontoret efter granskningen och justeringar har gjorts på plankartan med anledning av deras synpunkter.

Resonemanget kring bruttoarea har diskuterats med Byggnadskontoret.

Planbeskrivning - Korrigeringar har gjorts utifrån Byggnadskontorets synpunkter.

Teknik- och Fritidsnämnden samt Laholmsbuktens VA-nämnd

Park/friytor

I vidare diskussioner avseende gränsdragning park – kvartersmark längs Dragvägen skall ett minimimått för grönytan där befintliga träd är placerade vara 5 meter från befintlig grusyta.

VA-försörjning

Anläggningsavgift för tillkommande tomtyta och bruttoarea/lägenheter regleras enligt gällande VA-taxa.

Planekonomi

Teknik- och fritidsförvaltningen upprepar enligt yttrandet från samrådsomgången:

Gatumark

Investeringskostnaderna för allmän platsmark gata uppskattas till ca

500.000:- kronor inkl. belysning och grönytor. Detta under förutsättning att gatan i sin helhet ej behöver schaktas ur för att sedan återuppbyggas.

Park/Naturmark

Uppskattad investeringskostnad för upprustning av Prins Bertils stig, Dragvägen, uppgår till 1,1 milj kr för etapp som berör detaljplanen för Kv Borgen. För att få en enhetlig utformning från Gula Briggens gata till Söderkaj, Klyvaregatan föreslås dock att även ta med upprustning av etappen Seglaregatan-Klyvaregatan, uppskattad investeringskostnad 660 kkr. Utökade driftskostn. för park uppskattas till 20 000 kr per år.

Genomförande

Anläggningsarbetena inom allmänna platsmarken kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Grünsdragningen mellan park och kvartersmark uppfyller Teknik & Fritids önskemål.

Övriga synpunkter noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten upprättade ett yttrande i samrådsskedet, dock har detta ej nått kommunstyrelsen och finns därmed ej med i samrådsredogörelsen för planområdet. Turligt nog är frågor såsom framtida vattenstånd och räddningstjänstens tillgänglighet ändå beaktade.

Det som bör beaktas i planarbetet är det att en förtätad bebyggelse medför en ökad aktivitet i omedelbar närhet till vattendrag. Samtidigt som vatten i mångt och mycket berikar tillvaron ökar även risken för drunkningstillbud. Varje år omkommer i storleksordningen lika många till följd av drunkning som till följd av brand; här har kommunen en stor roll i att skapa bra förutsättningar för att minimera skadorna till följd av tillbud i vattenmiljöer. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har publicerat "Guide till ökad vattensäkerhet", som ger vägledning till ett bra förebyggande arbete i dessa miljöer. Kommunen bör beakta riskerna med att exploatera vattennära landområden vad det gäller drunkning och ovan nämnda guide bör utgöra grunden för detta säkerhetsarbete.

Kommentar

Kommunen är medveten om riskerna med att bygga vattennära med hänsyn till drunkningsrisken och diskussion har förts under planarbetet med Teknik & Fritid som ansvarar för säkerheten vid Nissans kajer. Rådet från Räddningstjänsten angående den guide som "Myndigheten för samhällsskydd och beredskap" har publicerat framförs till Teknik & Fritid.

Halmstads Energi och Miljö AB

Befintligt kabelskåp i hörnet av Skonertgatan och Södravägen, måste troligen flyttas till andra sidan Skonertgatan. Efter samråd med HFAB bestämdes att varje hus har en egen servis, så plats för separat nätstation i området är ej nödvändig, då effekten kan hämtas från befintliga nätstationer.

HEM kan förse Borgen 4 & 10 m.fl med både fjärrvärme och fjärrkyla. Halmstad Stadsnät finns med fiber i området

Kommentar

Flyttning av kabelskåp har diskuterats med berörda i detaljplaneprocessen.

Övriga synpunkter noteras.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till sitt samrådsyttrande som löd enligt nedan:

”Att fd lasarettbyggnaden får skyddsbestämmelser är positivt.

Föreslagen tillbyggnad norr om fd lasarettet har ett mycket känsligt läge. Om en sådan hörnbyggnad kommer till stånd menar vi att den bör underordnas den befintliga bebyggelsen, på tomten och på angränsande fastigheter. Den relativt låga, max 2-3 våningar höga institutionsbebyggelsen utmed denna del av Nissan och som i söder avslutas med ”Villa Riverside” är ett mönster som ej bör brytas.

Vad gäller den föreslagna flerbostadsbebyggelsen innebär den en avsevärd förändring av stadsbilden i detta område. Placeringen och antal byggnader bör studeras vidare genom visualiseringar/fotomontage etc. Är t.ex lamellhusens placering i gatulinjen optimal?”

Kommentar

Den övergripande planstrukturen inom området anspelar på den öppna, brokiga karaktär som präglar stadskulturen på Söder. Målsättningen är att bebyggelsen både ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar egen identitet.

Angående hänsynstagande till omgivande bebyggelse:

Generellt kan bebyggelsen visa en något högre front mot Nissan, för att sedan sänka sig och möta den befintliga lägre bebyggelsen och kvällssolen i väster.

Det gamla lasarettet ligger idag något tillbakadraget i ett grönområde som gränsar mot Nissan. Känslan av ”hus i park” är önskvärd att behålla även efter utbyggnad av fastigheten. Fd Lasarettet tillåts inte byggas för mot Nissan och vid en eventuell tillbyggnad ansluts en ny byggnadskropp via en smal underordnad glasgång. Både det fd Lasarettet och den nya hörnbyggnaden blir solitärer mot Nissan, med ett stort parkliknande grönområde framför sig.

Angående flerbostadsbebyggelsen inom Borgen 4:

Föreslagna bostadshus placeras så att trygga och skyddade gårdsrum av olika karaktär bildas. Öppningar mellan husen ger kontakt med omgivande bebyggelse och ger utblickar mot Kronobränneriet och Läkarvillan samt mot Nissan.

Hushöjder och placering av de enskilda byggnaderna har studerats för att ge bra sol och ljusinfall. En av kvarterets utmaningar är att solen kommer från ett håll och de finaste utblickarna är åt det andra hållet. Båda dessa kvaliteter har varit viktiga att tillvarata i gestaltningen. Ambitionen är att skapa ett modernt bostadskvarter med platsens historia och karaktär invävd mellan husen. Det nya kvarteret blir en del av stadsstrukturen, men där stadskvarteren möter de gamla industriktvarteren finns utrymme för ett eget uttryck. Kvarteret luckras upp och utgörs av fristående byggnadskroppar i ett fritt landskap där solen släpps in mellan byggnaderna. Utmed Södra vägen föreslås stadsmässiga lamellhus med relativt smala öppningar mot vägen. Öppningarna är viktiga för att skapa in- och utblickar och släppa in den låga kvällssolen på gårdarna samtidigt som bullret från trafiken i möjligaste mån utesluts. Det har varit eftersträvaransvärt att bebyggelsen har en mer sluten karaktär mot Södra vägen för att sedan "luckras upp" mot Nissan.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning "Planförslag och konsekvenser", kapitel "Utgångspunkter" och "Bebyggelse".

Övriga synpunkter noteras.

Skanova

Skanovas teleanläggningar/rättigheter kan komma att påverkas. Karta på nuvarande placering bifogas. Om dessa måste flyttas eller i övrigt påverkas kommer Skanova yrka på ersättning.

Kommentar

Synpunkten framförs till berörd exploatör.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Elnät

E.ON Gas

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

Socialförvaltningen

Swedegas AB

Svensk handel Halmstad

Destination Halmstad

Trafikverket

Halmstads Naturskyddsförening

Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm

Kulturförvaltningen

Hallandstrafiken

Hemvårdsnämnden

Halmstadsnämnden/Region Halland

Halmstadsnämnden **har sammantaget inget att erinra**, men vill uppmärksamma ett antal detaljer: såsom buller, framkomlighet, parkeringsplatser och handikapparkeringar.

Kommentar

Ovanstående har beaktats i planarbetet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden **har inget att erinra** förslaget till ny detaljplan.

Bedömning

I sitt **samrådsyttrande** lämnade Miljö- och hälsoskyddsnämnden synpunkter beträffande trafikbuller och avsteg från riktvärdena samt angående kompletterande markmiljöundersökningar.

I sitt **granskningsyttrande** gör Miljö- och hälsoskyddsnämnden nedanstående bedömning;

När det gäller trafikbuller har planbeskrivningen förtydligats så att det framgår att den ekvivalenta ljudnivån inte kommer att överstiga 65 dB(A). Planbeskrivningen har även kompletterats med en utförligare konsekvensbeskrivning samt motivering angående avsteg från huvudregeln avseende riktvärden för trafikbuller.

Beträffande föroreningsituationen inom planområdet har kompletterande undersökningar genomförts.

I och med de kompletteringar och förtydliganden som gjorts bedömer miljö- och hälsoskyddskontoret att de synpunkter som lämnades i miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i samrådet har tillgodosetts. Miljö- och hälsokontoret delar uppfattningen att det i detta fall finns godtagbara skäl att göra avsteg från gällande riktvärden för buller från vägtrafik under förutsättning att kompensationsåtgärder i form av tyst sida vidtas.

Det är i detta fall viktigt med planbestämmelse om att sanering av förorenad mark ska ske innan bygglov får ges.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Borgen 4, Halmstad fastighets AB (HFAB)

Halmstads Fastighets AB, HFAB, som ägare av fastigheten Borgen 4 och Borgen 14, har beretts tillfälle att lämna synpunkter på rubricerade detaljplan.

HFAB kan konstatera att vissa justeringar av planförslaget har skett i förhållande till samrådshandlingen. HFAB är i huvudsak positiv till förslaget i dess nuvarande skick, dock har bolaget följande synpunkter. Förslaget innebär en breddning av delar av Dragvägen som i förhållande till samrådsförslaget innebär ett större intrång på fastigheterna norr om Borgen 4, bland annat på Borgen 14 (den s k Läkarvillan). Eftersom HFAB numera är ägare till denna fastighet har bolaget synpunkter på detta. HFAB anser att intrånget som redovisas är alltför stort. Bolagets uppfattning är att Läkarvillan som en solitär bland helt annan bebyggelse och med den intressanta historia den har bör bibehålla i huvudsak befintlig tomtstorlek åt Nissan. HFAB hänvisar till möte 2014-05-16 med planförfattare och representanter från teknik- och fritid där det konstaterades att det skulle kunna räcka med ett betydligt mindre intrång för att säkra tillräcklig yta för kommande trädplantering. HFAB kan acceptera ett intrång på denna fastighet med maximalt en meter. Beträffande intrånget på Borgen 4 har HFAB inga särskilda synpunkter på dess storlek. HFAB utgår från att utformningen av mötet mellan Dragvägen och kvarteret utformas i huvudsak enligt planillustrationen. HFAB konstaterar att ett avtal kommer att behöva upprättas som reglerar marköverlåtelse och vissa anläggnings- och driftfrågor.

Kommentar

Fortsatt dialog med HFAB har förts under och efter granskningen beträffande gränsen mellan kvartersmark och parkmark. Det förslag som presenteras i antagandehandlingen bör vara godtagbart både för HFAB och Teknik & Fritid.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- Våningshöjder
- Parkering
- Trafikbuller Södra vägen
- Avfallhantering

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER
UNDER SAMRÅDET:

Fastighet	Namn	Adress
Borgen 4	Halmstad fastighets AB (HFAB)	Projekt Söder i Halmstad AB Box 147 301 04 Halmstad
Borgen 10	Region Halland/Regionser- vice	Hallands Läns Landsting Box 517 301 80 Halmstad
Blåklock- an 2	Bostadsrättsföreningen Lan- ternan	Brf Lanternan Seglaregatan 3A 302 42 Halmstad
Blåklock- an 2	Elsie Holmberg	Seglaregatan 3A, lgh 1101 302 90 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT SYNPUNKTER
UNDER GRANSKNINGEN:

Fastighet	Namn	Adress
Borgen 4	Halmstad fastighets AB (HFAB)	Projekt Söder i Halmstad AB Box 147 301 04 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt

Gestaltungsprinciper för Prins Bertils stig Dragvägen, Slottsbron - Söderkaj



Bakgrund

Prins Bertils stig är en 18 km lång vandringsled som sträcker sig längs kusten från Halmstad slott ut till Tylösand, och slutar i Möllegårds naturreservat. Vandringsleden är mycket populär under alla årstider med fina rast- och utsiktsplatser och vackra naturmiljöer. Prins Bertil, hertig av Halland, har gett sitt namn till leden som invigdes av Prinsessan Lilian 17 maj 1998.

Den centrala delen av Prins Bertils stig, också benämnd Dragvägen, sträcker sig längs Nissan från Halmstad slott till Amiralsgatan på Söderkaj. Utformningen av strandpromenaden vid Söderkaj (Klyvaregatan-Amiralsgatan) präglas av gestaltningen i detta område. Här får man en känsla av det gamla marina Söder med rustika materialval som grus, storgatsten och med utrustning och detaljer av rostigt stål.

Prins Bertils stig är mellan Halmstad slott och Söderkaj (Klyvaregatan) i behov av en kvalitetshöjning med enhetlig utformning och gestaltning avseende bl. a. bänkar, papperskorgar, belysning och markmaterial. En fortsatt planerad exploatering längs västra sidan av Nissan (Kv Borgen samt Kv Bagaren) gör att vandringsleden längs Dragvägen får ett ännu större värde än idag.

Mål och syfte

Miljöerna längs Nissan har genom det nybyggda bostadsområdet Gamletull samt med hjälp av upprustning av parker såsom Picassoparken och Sinnenas promenad skapat attraktiva strandpromenader längs Nissan. Nu byggs det även bostäder på Söderkaj och fler bostäder planeras på västra sidan av Nissan inom detaljplanerna kvarter Borgen och kvarter Bagaren. Dragvägen som inryms inom Prins Bertils stig får därför en stor betydelse för dessa områden och hela centrala Halmstad. Med hjälp av enkla gestaltungsprinciper kan Prins Bertils stig lyftas och skapa en enhetlig, attraktiv och trygg miljö skapas på västra sidan av Nissan.

Nuläge

Dragvägen mellan Halmstad slott och Söderkaj, den centrala delen av Prins Bertils stig, är idag eftersatt vad gäller markmaterial, belysning och utrustning i form av bänkar och papperskorgar. Den marina miljön är fantastisk med sitt vackra läge och används frekvent av många människor för promenader och jogging, men kvalitén behöver höjas.

Idag utgörs stigen av stenmjöl. Bredden på stigen varierar mellan 3 till 4 meter. Mellan kajkant och stigen består ytan av en cirka 2 meter bred gräsremsa. Gräsytan är idag svårskött då utrustning såsom granitpollare, belysningsstolpar, papperskorgar, skyltar samt livräddnings- bojar och stegar är placerade här. På gräsyta på motsatt sida om stigen finns bänkar sporadiskt utplacerade längs sträckan.

Dagens belysningsstolpar har ett c/c-avstånd på cirka 30 meter med sidostrålande vit parkarmatur.

Bänkar är sporadiskt utplacerade på gräsyta närmst bebyggelse eller parkområde och är av varierande sort och väldigt slitna. Det finns 6 stycken bänkar på sträckan från slottet till Marinstugan vid Söderkaj.

Papperskorgarna består av både äldre och nyare modeller och mindre och större storlekar. Det finns 7 stycken papperskorgar på sträckan från slottet till Marinstugan vid Söderkaj.

Granitpollare som förr i tiden möjliggjorde förtöjning av båtar, är ett viktigt inslag i miljön. Det finns 42 stycken granitpollare med lite olika former på sträckan från slottet till Marinstugan vid Söderkaj.

De flesta av almarna som förr sträckte sig som en allé längs Dragvägen är idag borta. Vid kvarter Blålockan har almarna ersatts av pelarbok. På vallarna runt slottet finns blandvegetation av höga träd och buskar. Vid kvarter Borgen och Kronobränneriet finns fortfarande äldre lindar kvar. I övrigt är en stor del av vegetationen placerad på kvartersmark. Det fina läget med utsikt över Nissan gör att boende gärna vill ha fri sikt och stora träd mellan bebyggelse och Nissan är inte alltid önskvärt.

Enkla träbryggor finns längs hela kajsträckan från Halmstad slott till nybyggda torget på Söderkaj förutom en sträcka på 170 meter längs med kvarter Blålockan. Det är önskvärt att även denna delsträcka förses med längsgående brygga. Bryggan fungerar som förtöjningsplats för mindre båtar men har också stor betydelse för utformningen av strandpromenaden. Bryggan bidrar även till ökad säkerhet då den avskiljer stigen från vattnet.



Gestaltungsåtgärder

Markmaterial

Stigens markmaterial bestående av stenmjöl behålls. Ytorna justeras och kompletteras med nytt stenmjölsmaterial, fraktion 0-8 mm.

Den cirka 2 meter breda gräsyta är idag svårskött och ersätts med begagnad storgatsten och fungerar som möbleringszon med belysning, bänkar/soffor, papperskorgar och skyltar. Begagnad storgatsten byts ut mot slät storgatsten i anslutning till bänkar för att på denna yta kunna komma fram med rullstol på ett enkelt sätt.

Belysning

Stolpar och armatur byts ut till modell som smälter in i och anpassas bättre till den marina miljön. Armaturer bör vara rundstrålande för att ge ett brett sken. C/c-avstånd mellan belysningsstolpar föreslås vara 15 meter.

Bänkar/soffor

Bänkar föreslås placeras på ny storgatstensyta längs kajkanten. Bänkar ska hålla hög kvalitet och ha rygg- och armstöd för att underlätta för rörelsehindrade och äldre och på det viset öka tillgängligheten. Materialvalet är viktigt då utrustning måste tåla det tuffa havsklimatet. Bänk eller grupp av bänkar föreslås ha ett c/c-avstånd på ca 100 meter.

Papperskorg

Papperskorgar byts ut till en och samma modell som överensstämmer med övrig utrustning och miljön. Papperskorgar bör ha en minsta volym om 100 liter och placeras i storgatstensyta som utgör möbleringszon.

Granitpollare

Befintliga granitpollare placeras i möbleringszon av storgatsten. Stor varsamhet beaktas vid eventuell uppgrävning och flyttning av pollarna. Sneda eller välta pollare rätas upp.

Vegetation

Komplettering av träd och buskar görs där det finns behov. Hänsyn ska tas till boende där den fria sikten över Nissan är viktig. Solitära träd och buskar som ej blir alltför skrymmande och storvuxna föreslås med variation avseende arter och årstidsväxlingar.

Toaletter

Det finns en efterfrågan och behov av fler offentliga toaletter i centrala Halmstad. Frågan om offentlig toalett på Dragvägen har diskuterats på teknik- och fritidsförvaltningen eftersom många småbåtar lägger till här. Inga beslut är dock tagna och frågan lever vidare.

Andra utredningar

En hög standard och säkerhet för dem som vistas i området bör uppnås. Kommunen har tagit fram *Handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor*, som finns att läsa på kommunens hemsida. Kommunen har även tagit fram andra dokument som berör småbåtshamnsverksamheten bl.a. *Småbåtshamnsutredning, underlag till planeringsdirektiv 2013-2015*, framtagen av teknik- och fritidsförvaltningen 2012.

Kostnad

Kostnadsuppskattning för upprustning av föreslagna åtgärder är gjord dels för hela sträckan av Dragvägen från Halmstad slott till Marinstugan vid Söderkaj samt delsträcka för delsträcka. Kostnaden för upprustning av hela sträckan på 775 meter uppskattas till cirka 3 miljoner kronor.

SLOTTSTRON-KLYVAREGATAN (SÖDERKAJ) STRÄCKA TOTALT: 775 M

	Antal	Enhet	Pris/enhet	Belopp
MARKÖVERBTGGNAD				
Storgatstensyta	1075	m ²	900	967 500
Kantsten storgatsten gräs-grus, 1 rad, ev. befintlig justeras	660	lpm	200	132 000
Grusyta stenmjöl, justering av befintlig	2750	m ²	50	137 500
S:a				1 237 000
VEGETATIONSYTOR				
Planteringsytor				
Träd	9	st	8 000	72 000
S:a				72 000
UTRUSTNING OCH KOMPLETTERINGAR				
pris inkl. material+arbete				
Soffa/bänk	14	st	15 000	210 000
Papperskorg	6	st	15 000	90 000
Belysningsstolpar, ex Fagerhult Micenas	39	st	25 000	975 000
Antal befintliga granitpollare	42	st		
Informationstavlor mm				50 000
S:a				1 325 000
S:a anläggning				2 634 000
DOKUMENTATION, ÖVRIGT				
Projektering administration, övrigt 10%				263 400
Totalsumma				2 897 400

SLOTTSTRON-GULA BRIGGENS GATA, STRÄCKA 300 M

	Antal	Enhet	Pris/enhet	Belopp
MARKÖVERBYGGNAD				
Storgatstensyta	300	m ²	60	18 000
Kantsten storgatsten gräs-grus, 1 rad	190	lpm	200	38 000
Grusyta stenmjöl, justering	760	m ²	50	38 000
S:a				94 000
VEGETATIONSYTOR				
Planteringsytor				
Träd	3	st	8 000	24 000
	17	st	3500	59 500
S:a				24 000
UTRUSTNING OCH KOMPLETTERINGAR				
pris inkl. material+arbete				
Soffa/bänk	4	st	15 000	60 000
Papperskorg	2	st	15 000	30 000
Belysningsstolpar, ex Fagerhult Micenas	15	st	25 000	375 000
Antal befintliga granitpollare	15	st		
S:a				465 000
Totalsumma				583 000

GULA BRIGGENS GATA-SEGLAREGATAN (KV BORGEN), STRÄCKA 275 M

	Antal	Enhet	Pris/enhet	Belopp
MARKÖVERBYGGNAD				
Storgatstensyta	465	m ²	60	27 900
Kantsten storgatsten gräs-grus, 1 rad	270	lpm	200	54 000
Grusyta stenmjöl, justering	1100	m ²	50	55 000
S:a				136 900
VEGETATIONSYTOR				
Planteringsytor				
Träd	6	st	8 000	48 000
	17	st	3500	59 500
S:a				48 000
UTRUSTNING OCH KOMPLETTERINGAR				
pris inkl. material+arbete				
Soffa/bänk	8	st	15 000	120 000
Papperskorg	3	st	15 000	45 000
Belysningsstolpar, ex Fagerhult Micenas	14	st	25 000	350 000
Antal befintliga granitpollare	14	st		
S:a				515 000
Totalsumma				699 900

SEGLAREGATAN-KLYVAREGATAN, STRÄCKA 200 M

	Antal	Enhet	Pris/enhet	Belopp
MARKÖVERBYGGNAD				
Storgatstensyta	310	m ²	60	18 600
Kantsten storgatsten gräs-grus, 1 rad	200	lpm	200	40 000
Grusyta stenmjöl, justering	875	m ²	50	43 750
S:a				102 350
VEGETATIONSYTOR				
Planteringsytor				
Träd	17	st	3500	59 500
S:a				59 500
UTRUSTNING OCH KOMPLETTERINGAR				
pris inkl. material+arbete				
Soffa/bänk	2	st	15 000	30 000
Papperskorg,	1	st	15 000	15 000
Belysningsstolpar, ex Fagerhult Micenas	10	st	25 000	250 000
Antal befintliga granitpollare	13	st		
S:a				295 000
Totalsumma				456 850



BÄNKAR C/C 100 M

NY BELYSNING C/C 15 M

GRÄS LÄNGS KAJ BYTS MOT STORGATSTEN

KOMPLETTERING MED NYA TRÄD

SITTPLATSER / CAFÉ VID KRONOBRÄNNERIET

KV. BÖRGEN
GULA BRIGGENS GATA - SEGLAREGATAN
FÖRSLAG GESTALTNINGSPRINCIPER



GRÄS LÄNGS KAJ BYTS MOT STORGATSTEN

NY BELYSNING C/C 15 M

BÄNKAR C/C 100 M

BEFINTLIGT PARKSTRÅK

KOMPLETTERING AV BRYGGA 170 M

DRAGVÄGEN
FÖRSLAG GESTALTNINGSPRINCIPER
SEGLAREGATAN - KLYVAREGATAN

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-12-03

Dnr KS 2012/0172

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 3 november 2014, § 110 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BORGEN 4 och 10 m.fl. Söder, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1066 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 11 november 2014.

Länsstyrelsen har den 14 november 2014 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 3 december 2014**.

Samhällsbyggnadskontoret den 3 december 2014.

Ann-Britt Thörner

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