

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

Bagaren 11, Patrikshills Annex

HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande KS 2020/00466
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-11-09

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott genomförts under tiden 12 maj 2021 - 9 juni 2021. 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 19 maj 2021 på Rådhuset. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 16 berörda remissinstanser. 6 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget. 10 remissinstanser har lämnat förslaget utan erinran.

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markmiljö
- Kulturmiljö

Remissinstanser utan erinran:

- Räddningstjänsten
- Lantmäteriet
- Laholmbuktens VA
- Halmstads stadsnät AB
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Funktionsrättsrådet
- Miljönämnden
- Socialnämnden
- Fastighetsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Flera justeringar har gjorts utifrån inkomna synpunkter. Utöver det som redovisas nedan kvarstår kommunens tidigare ställningstaganden.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Bestämmelsen om uterum på innergården har förtydligats.
- Bestämmelsen om koppaar som takmaterial har kompletterats.
- Svar på frågan om parkering finns i planbeskrivning och har förtydligats i kommentarerna.
- Länsstyrelsen har fått fler rapporter som utreder markmiljön.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning (KS 2020/00466)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

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

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa.

Den översiktliga markundersökning inom kvarteret Bagaren visar på förekomst av förhöjda halter av framförallt aromater och PAH i jord och grundvatten. Förorening har påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i en punkt och över känslig markanvändning (KM) i sex punkter inom stora delar av den norra halvan av området. Sweco Environment föreslår att kompletterande undersökningar med riskbedömning och förslag till åtgärder bör genomföras.

Länsstyrelsen håller med konsulten Sweco Environment om att det behöver utföras kompletterande undersökningar med riskbedömning och förslag till åtgärder avseende de halter av aromater och PAH:er som påträffats i jord och grundvatten.

Länsstyrelsen har även noterat att det väster om planområdet ligger två potentiellt förorenade objekt som båda har riskklass 2, vilket innebär stor risk för människors hälsa och miljö, och som benämns Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel. Lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem. Länsstyrelsen anser därför att provtagning av lösningsmedel behöver utföras.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Råd enligt 2 kap. PBL

Arkeologi

I samband med kommunens förfrågan om behov av eventuella arkeologiska insatser inom detaljplaneområde inom kv Bagaren, Lst Dnr 431-6524-14, lämnades följande bedömning:

”Länsstyrelsen hade då underhandskontakt med Kulturmiljö Halland, som har mycket god kännedom

om Halmstads medeltida stadslager och generella fornlämningsmiljö. En gemensam bedömning är att sannolikheten för en i dag okänd under mark dold fornlämnning inom detaljplaneområdet för kvarteret Bagaren är mycket begränsad. Mot bakgrund av detta menar länsstyrelsen att det inte är motiverat med arkeologisk utredning, eller andra arkeologiska insatser inom området.”

Den nu aktuella detaljplanen för fastigheten Bagaren 11 innebär att befintlig byggnad ska bevaras och förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Fastigheten omfattar 4088 m². I söder och väster finns idag en parkeringsplats som planläggs för en allmän plats – gata. Fram till att detaljplanen för hela kvarteret Bagaren vinner laga kraft ska denna del fortsatt användas för parkeringsändamål.

Arbetsföretaget är att betrakta som mindre och då länsstyrelsen sedan tidigare bedömt att det inte är motiverat med en arkeologisk utredning lämnar vi ur fornlämnings synpunkt ärendet utan erinran. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämnning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljövärden

Ett av planens syften är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Patrikshills annex genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skydds- och varsamhetsbestämmelsernas detaljeringsgrad är lämplig med hänsyn till planens syfte. Det är positivt att bevarandet av byggnaden möjliggörs genom en ny detaljplan och att byggnaden nu ses som en tillgång för stadsdelen.

Formuleringarna av varsamhetsbestämmelserna är välarbetade och grundar sig tydligt i den byggnadsantikvariska utredning som togs fram i samband med planarbete 2014. I rapporten förtydligas och preciseras byggnadens kulturhistoriska värden på ett bra sätt. De förändringar som medges genom varsamhets- och utformningsbestämmelserna i planen, främst med tanke på flyglarnas franska balkonger och mittdelens balkonger på norra sidan, är rimliga då de möjliggör funktioner som ger en bättre boendemiljö. På lång sikt kan detta bidra till att byggnaden fortsatt används och bevaras. Med tanke på detaljeringen i övriga bestämmelser bör kommunen se över om även utformning av eventuella nya entrépartier på mittdelen bör regleras genom bestämmelser i detaljplanen.

Underhåll och varsamhet

I planbeskrivningen anges under huvuddrag att ju längre tiden går utan att byggnaden är i bruk desto större är risken att för att byggnadens skick försämras och därmed att dess kulturhistoriska värden påverkas negativt. Länsstyrelsen anser att med stöd av PBL att kommunen inte får tillåta att detta sker.

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Vidare anges att om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Det är byggnadsverkets ägare som har ansvar för att byggnadsverket underhålls i enlighet med kraven i PBL. Av planbeskrivningen framgår att Halmstads kommun äger den nu aktuella byggnaden.

Enligt 8 kap. 2 § plan- och byggförordningen är det den kommunala byggnadsnämnden som har tillsyn över att bestämmelserna i 8 kap. 14 § PBL följs.

Kommentar

I utskick vid samråd bifogades enbart den första utredningen som utförts av SWECO. Per-Anders Linder, sakkunnig inom markmiljö, påpekade att de två undersökningar som gjorts därefter (utförda av WSP och Relement) inte funnits med i utskick till Länsstyrelsen. Dessa två undersökningar har nu skickats till Länsstyrelsen och finns hos dess miljövårdsenhet.

Per-Anders menar att riskbedömning som gjorts av Relement är tillräcklig. I denna görs en bedömning utifrån de undersökningar som gjorts i området (av Sweco och WSP). De objekt väster om området som lyfts fram bör inte förändra bedömningen. Dels eftersom dessa förefaller ha varit av mindre omfattning och då lösningsmedelsparametrar har analyserats i de undersökningar som gjorts inom Bagaren.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN

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

- Utskottet ser positivt på att ett oanvänt hus ges möjlighet att återgå till boende för äldre.
- Det är viktigt att intentionen att sälja till stiftelsen blir verklighet så att deras planer på lägenheter för äldre kan genomföras.
- Vi ser positivt på att hyresbostäder för äldre skapas i ett tämligen centrumnära läge. Det överensstämmer väl med våra ambitioner som framkommit i projektet med plusbostäder med närhet till offentlig och kommersiell service, ett sätt att klara sig själv så länge som möjligt.
- Vi förutsätter att markföroreningar, radon och andra miljöfarliga byggnadsmaterial tas om hand i byggnationen.
- Det är även viktigt att det säkerställs att översvänningsrisken som finns för denna tomt beaktas vid projekteringen.
- Utskottet är positiva till detaljplanen och vill gärna vara involverade i det fortsatta arbetet när bygglovets ska hanteras.

Hemvårdsnämnden vill efter att ha granskat detaljplanen framföra följande synpunkter:

- Nämnden ser positivt på kommunens intention kring att det ska byggas om till lägenheter för äldre där tanken är att de ska ha en lägre hyra än liknande lägenheter i Halmstad.
- Nämnden ser positivt på att lägenheterna riktas specifikt mot äldre även med tanke på det upplevda sammanhanget och den sociala tryggheten som målgruppen förhoppningsvis kommer att känna, för att minska den ofrivilliga ensamheten.
- Nämnden förutsätter att alla lägenheter byggs tillgängliga då planområdet är beläget i stadens centrala delar och är väl försörjt med offentliga mötesplatser, natur och rekreation. Tillgängliga bostäder i ett centralt läge med närhet till serviceutbud kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten.
- Hemvårdsnämnden vill belysa att tillgänglighet måste tillgodoses såväl i inre som i yttre miljö. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver när behov uppstår.
- Planområdet har närhet till kommunikation som gång- och cykelstråk, gator och kollektivtrafik vilket nämnden ser positivt på då det ger ökade möjligheter för äldre att kunna bo och leva i området.

- Det är även viktigt att belysningen i området ses över så att det även framöver upplevs som en trygg plats att promenera förbi och vistas på.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämndens bedömning (KS 2020/00466)

Byggnadsnämnden har följande synpunkter kring planbestämmelser från plankartan i planförslaget:

- *Användning av mark och vatten: [P] – Parkering. Tillfällig användning som gäller under högst 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.*

Eftersom 10-årsgränsen baseras på att en ny detaljplan för hela kvarter är klar till dess och att parkeringsbehovet för denna fastighet ska lösas inom den nya omgivande detaljplanen, undrar byggnadsnämnden hur parkeringen ska lösas om den omgivande nya detaljplanen inte är klar inom 10 år? Hur löser man då parkeringsbehovet utan att det blir en avvikelse från detaljplanen?

- *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Utformning. f2 - Endast orangeri som i huvudsak utformas i transparent glas.*

Byggnadsnämnden bedömer att ordet orangeri betyder ett uppvärmt växthus för övervintring av fruktträd och växter, men enligt planbeskrivningen är önskan från planbeställaren att ha en gemensam väderskyddad uteplats. Byggnadsnämnden bedömer då att ordet orangeri kan vara svår att tolka vid bygglovsansökningar. Byggnadsnämnden föreslår att man istället använder ordet friliggande uterum eller liknande.

Detta område på plankartan är planlagt för kvartersmark men inte med ”plusmark” som i planförslaget har benämningen ”endast komplementbyggnad får placeras”. Byggnadsnämnden föreslår att även detta område utgörs av ”plusmark” för att säkerställa att det endast bebyggs med en komplementbyggnad till huvudbyggnaden.

- *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Varsamhet. k3 och k5 - Taket skall vara flackt valmat och utgöras av koppar. Tak ska vara utformat som mansardstak och utgöras av koppar.*

Byggnadsnämnden bedömer att metallen koppar är, och har en tid varit, en bristvara. Om man i framtiden behöver byta ut taket och det inte finns tillgång till koppar, kan detta innebära en avvikelse från detaljplanen. Byggnadsnämnden föreslår därför att man lägger till ”... koppar eller likvärdigt” till bestämmelserna, för att undvika en avvikelse från detaljplanen om koppar inte finns att få tag på. Om koppar ska användas så långt det är möjligt kan bestämmelserna formuleras utifrån detta, ex. att det i undantagsfall kan användas likvärdigt material.

Kommentar

Omgivande detaljplan har tidigare avstannats på grund av översvämningsrisker vid Nissan till följd av klimatförändringar. Man har inväntat en klimatanpassningsplan utförd av SWECO som nu är färdig.

När området planeras och byggs ut i sin helhet ska parkeringsplatser till Patrikshills annex istället anordnas norr om byggnaden eller i underjordiskt garage (gemensamt för hela kvarteret). Plankartan kompletteras i enligt ovan gällande komplementbyggnad samt takmaterial.

KULTURNÄMNDEN

Samrådsyttrande

Det är mycket positivt att kommunen går vidare med detaljplanen för BAGAREN 11 även om det sker innan resten av området planeras klart. Att möjliggöra denna typ av sociala projekt, byggnation av lägenheter till äldre som har det sämre ställt ekonomiskt, är inte helt vanliga och bör prioriteras.

Stiftelsens initiativ blir en möjlighet till att bryta bostadssegregation och är mycket intressant utifrån perspektivet social hållbarhet. Det är viktigt att det finns tydliga regler för att säkerställa att uthyrning sker till dem som är mest i behov, för att kommunens intention med försäljningen inte går förlorad.

Det är mycket positivt att byggnaden förses med förvanskings- och rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Detta säkerställer att kulturvärden bevaras, används och blir en levande del av kommande generationers livsmiljö.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

PRO SAMORGANISATIONEN HALMSTAD

Samrådsyttrande

Vi förutsätter i vårt samrådsyttrande att försäljning sker till Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse och att byggnaden kommer att användas i överensstämmelse med stiftelsens ändamål.

Vi ser positivt på att hyresbostäder för äldre skapas i ett tämligen centrumnära läge. Det överensstämmer väl med våra ambitioner som bl.a. framkommit i projektet för plusbostäder med närhet till offentlig och kommersiell service, ett sätt att klara sig själv så länge som möjligt.

Att ett oanvänt hus ges möjlighet att återgå till boende för äldre ser vi positivt på. Vi ser dock att den invändiga ombyggnaden måste bli tämligen omfattande.

Exteriört ger planen tydliga anvisningar för bevarandet av fasader, vilket borgar för att det befintliga och önskade utseendet kommer att finnas kvar.

I hus från den tiden finns ofta flera miljöfarliga byggnadsmaterial, inte minst blåbetong vilket också statusbedömningen anger. Vi vill trycka på att dessa vid ombyggnaden avlägsnas eller att de problem de kan förorsaka elimineras.

Vi tycker planen/projektet är positivt, men den kommande ombyggnadsprocessen är av stor betydelse för slutresultatet. Vi önskar av den anledningen få möjlighet att yttra oss också i bygglovsskedet.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

YTTRANDEN FRÅN EVA OCH AXEL EDVARD PIHLS STIFTELSE

SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAG DETALJPLAN PATRIKSHILLS ANNEX

Styrelsen i Pihls Stiftelse har tagit del av ” Samråd för del av Bagaren 11, Patrikhills annex. (2021-04-13)”.

Stiftelsen anser att planhandlingen är väldigt utförlig och ambitiös, vilket är tillfredsställande. Vi anser dock att kommunens inriktning att reducera nuvarande tomtarea på ett väsentligt sätt försvårar Stiftelsens möjlighet att skapa en funktionell verksamhet. Nuvarande förslag omöjliggör normal fastighetsförvaltning, parkering och entréer från norrsidan. Lyftplattorna på norrsidan kräver också, i de flesta fall, att bil utnyttjas till och från entréerna vilket omöjliggörs i nuvarande utkast.

I planen framkommer det att byggnaden under lång tid stått tom och att detta självklart gjort och gör att fastigheten förfaller. Genom sin vilja att skapa fler lägenheter för äldre i kommunen har Stiftelsen visat på såväl goda ambitioner som god vilja att få igång detta byggnadsprojekt. Däremot är Stiftelsen tveksam till om motsvarande vilja visas från Kommunen i denna plan.

Stiftelsen föreslår att planen ska säkerställa tillräcklig tomt norr om byggnaden så att parkeringsyta och verksamhetsyta säkerställs. De tidigare gällande tomtgränserna hade medgett detta.

Stiftelsen har förståelse för att ”den stora planen” även måste styra planläggningen för Annexet men vi anser att våra möjligheter att skapa en funktionell verksamhet för äldre boende inte har vägts in tillräckligt. Denna kommande ”stora plan”, anser vi i Stiftelsen skapar osäkerhet för vårt uppdrag och den bör inte styra Patrikhills Annex möjligheter att återigen utnyttjas på ett så bra sätt som möjligt, både för Kommunen och för Stiftelsen.

Kommentar

Ur planbeskrivning, ”Ju längre tiden går utan att byggnaden är i bruk desto större är emellertid risken för att byggnadens skick försämras och därmed att dess kulturhistoriska värden påverkas negativt. Kommunen har därför valt att gå vidare med en planläggning för fastigheten Bagaren 11 - Patrikhills annex, men i övrigt fortsätta avvakta planarbetet beträffande resterande delar av kvarteret. Planläggningen för Patrikhills annex behöver dock ta hänsyn denna detaljplan så att utvecklingen av kvarteret som helhet inte försvåras.” Planområdet har utformats med hänsyn till kommande utveckling av omgivande detaljplan, så att kvarterets utveckling i helhet inte försvåras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Vid samrådsmöte 19 maj 2021, på Rådhuset, närvarade tre representanter från Eva och Axel Edvard Pihls stiftelse. Inga specifika synpunkter yttrades utöver kommentarerna som kommit in skriftligen, se ”Yttranden från Eva och Axel Edvard Pihls stiftelse”.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

• Planområdesgränsen har inte utökats med hänsyn till framtida utveckling av omgivande miljö i form av ny detaljplan.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SAKÄGARE

Inga yttranden har kommit in från sakägare och/eller övriga sakägare.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Jawad Zafar
planarkitekt