

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

Gullbrandstorp 1:548

- Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp

Gullbrandstorp, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/5

Standardförfarande, KS 2018/00481
Kommunstyrelsen 2019-09-03

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de bestämmelser som gäller för miljöbedömningar av planer och program (PBL 4 kap 34§ samt Miljöbalken 6 kap.) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger centralt i Gullbrandstorp, i korsningen Kustvägen - Grangatan. Planområdet består av den privatägda fastigheten Gullbrandstorp 1:548, som omfattar ca 3150 m².

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med lägenheter (ca 25-30 st.) i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Ambitionen är att bredda och komplettera Gullbrandstorps bostadsbestånd, som idag nästan uteslutande består av småhus. Syftet är även att stärka centrumnoden i orten med möjlighet till service samt att med en något högre bebyggelse (3 våningar) tydligare markera centrumnoden från Kustvägen. Därmed blir det även viktigt att bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

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.

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

Planområdet utgörs av fastigheten Gullbrandstorp 1:548 som tillsammans med dagligvarubutiken på andra sidan Grangatan utgör Gullbrandstorps centrumnod. Inom planområdet har det fram till 2015 legat en bensinstation med verkstad (tidigare bussgarage). Idag är verksamheten nedlagd och endast en pizzeria finns kvar i byggnaden. Tomten består till större delen av en asfalterad yta.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, är Gullbrandstorp en utpekad serviceort och beskrivs som ett samhälle med god kollektivtrafikförsörjning och viss grundservice, vilket ger goda förutsättningar för att utvecklas. Planområdet finns utpekad som C - ”utveckling av tätortscentrum”. Detaljplanen bedöms bidra till att uppnå översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårdsarv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Detaljplanen bedöms bidra till en god hushållning med marken. Genom byggnation inom planområdet kan den centralt belägna marken användas på ett mer effektivt sätt än idag. Genom att förtäta orten kan orörd mark utanför tätorten bevaras.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Inom eller i nära anslutning till planområdet finns inte några utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt miljöbalken.
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej.
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej.
		X			X	<u>Naturresevat</u> Nej.
		X			X	<u>Biotopskydd</u> Nej.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		X			X	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		X			X	Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Enligt Artportalen (webbplats för inrapportering av växter och djur) har ett fynd av växten grådådra observerats på fastigheten 1989. Sedan dess har arten inte påträffats inom området och får, enligt botanisk expertis, därmed ses som ett enstaka fynd som inte kräver särskild hänsyn under det vidare planarbetet. I övrigt finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter kända inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
<p>Påverkan på människors hälsa.</p> <p>Risk för buller, luftföroreningar m.m.</p>	x			x		<p><u>Bullerstörningar</u> I samband med planarbetet har en bullerberäkning genomförts. Bullerberäkningarna visar att det är möjligt att genomföra planförslaget utan att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids. I ett scenario där befintlig byggnad bevaras och byggs om till bostäder krävs inga åtgärder för att klara bullerriktvärdena förutsatt att enskilda eller en gemensam uteplats anordnas i ett skyddat läge. Vid rivning och uppförande av ny bebyggelse krävs åtgärder på byggnaden mot Kustvägen för att riktvärdena ska klaras. Det finns flera olika sätt att åstadkomma detta.</p> <p>Sannolikt kan denna beräkning dock komma att ändras efter en faktisk mätning av hastigheterna då medelhastigheten förbi planområdet/ i cirkulationsplatsen troligtvis understiger skyltad hastighet på 60 km/h.</p> <p>För att säkerställa att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta.</p> <p>Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen.</p> <p>Förutom bostäder medger detaljplanen även en användning av fastigheten för centrumändamål, vilket skulle kunna innebära bullerstörningar för kringboende, t ex pga. fläktar. Det är viktigt att de centrumverksamheter som etablerar sig inte innebär betydande störningar. En bedömning av detta kommer att ske i samband med bygglovsansökan.</p>
		x			x	<p><u>Luftkvalitet</u> Halmstads kommun genomför kontinuerliga kontroller och mätningar av luftföroreningar i Halmstads centrala delar. Senaste mätrapporten visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar klaras.</p> <p>Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x			x		<p>Förorenad mark Inom planområdet har det tidigare legat en bensinstation med verkstad (sannolikt år 1978-2015). I samband med nedläggningen av bensinstationen gjordes först en översiktlig miljöteknisk markundersökning och därefter sanering av området.</p> <p>Den översiktliga miljötekniska markundersökningen genomfördes 2015 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende Preems drivmedelsstation på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF 2015). Föroreningar hittades främst i fastighetens västra/nordvästra halva och största delen av de förorenade jordmassorna återfanns i anslutning till den norra pumpön och mot en dieselcistern ned till ett djup av 4-5 meter under markytan. Trolig föroreningskälla bedömdes vara ett mindre läckage/spill vid denna pump som med tiden spridit sig djupare ner i markprofilen.</p> <p>Schaktvattnet i en av schaktgroparna visade på förhöjda halter av ett flertal parametrar för petroleumkolväten och oljeindexet låg betydligt högre än riktvärdet. Åtgärder vidtogs genom tömning med pump till befintlig oljeavskiljare samt slamsugning. Vid uppföljande provtagning visade provsvaren inga föroreningshalter över rapporteringsgräns/riktvärden. Utifrån ytterligare provtagningar gjordes bedömningen att risken för spridning till grundvattnet var mycket liten.</p> <p>Verksamhetsutövaren Preem AB ansvarade för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Därefter ansvarade fastighetsägaren för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Båda saneringsrapporterna finns att läsa som bilagor till planhandlingarna.</p> <p>ÅF bedömer i rapporterna att uppsatta saneringsmål i och med vidtagna åtgärder för såväl mark som grundvatten är uppfyllda och att ytterligare åtgärder inte bedöms nödvändiga eller miljömässigt motiverade.</p> <p>I samband med saneringsarbetet togs även två betongprover inne i byggnaden (verkstaden) på uppdrag av Preem. Dessa visade enbart på spår av förorening (troligen från det ytliga skiktet) och halter som låg långt under riktvärden för MKM.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						I samband med planarbetet har eventuella föroreningar inne i byggnaden diskuterats vidare. De tyngre alifatiska kolväten som påvisats i betonggolvet är inte särskilt hälsoskadliga. Riktvärdena, även för långtidsexponering, är därför förhållandevis höga. Ämnena är inte heller särskilt flyktiga. Det förefaller därför inte troligt att de låga halter som påträffats i betonggolvet skulle kunna generera halter i luften som skulle kunna utgöra någon hälsofara. När det gäller den här typen av förorening så kan det dock orsaka en lukt inomhus som kan utgöra en olägenhet för boende, även om inga riktvärden överskrids. Detta problem går i så fall relativt lätt att åtgärda genom att antingen fräsa bort någon centimeter av betongen där den är mörkfärgad av oljespill, eller genom att lägga på ett spärrskikt som kolväten inte kan diffundera igenom.
		X			X	<u>Radon</u> Någon radonhaltsmätning har inte gjorts på platsen. Enligt kommunens översiktliga radonutredning är området klassat som normal-låg risk.
Risk för olyckor Trafik, skred, ras, översvämning etc.	X			X		<u>Trafiksäkerhet</u> Kustvägen är inte utpekad led för farligt gods. För objekt som inte ligger inom detaljplan och som inte kräver bygglov gäller enligt väglagen en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från allmän väg för att inte riskera trafiksäkerheten. Utmed Kustvägen har länsstyrelsen utökat detta avstånd till 30 meter. Vid detaljplanering ska en bedömning av lämpligt avstånd göras med hänsyn till det specifika ärendets förutsättningar. Det aktuella planområdet ligger som närmast ca 18 meter ifrån Kustvägen. Hastigheten är låg då trafiken tvingas sakta ner i anslutning till cirkulationsplatsen. Ny bebyggelse tillåts i detaljplanen som närmast 20 meter från väggkant, dvs. i linje med övrig befintlig bebyggelse utmed vägen. Planområdet bedöms ha god tillgång till separata gång- och cykelvägar och trafiksäkra korsningar till viktiga målpunkter.
	X				X	<u>Översvämning</u> Det finns ingen av kommunen känd översvämningssituation i området. Planområdet ligger ca 0,5-1 meter högre än omkringliggande tomter. Det är av stor vikt att området höjdsätts på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten från fastigheten inte belastar grannfastigheterna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<p>Ras och skred Ingen ras- eller skredrisk finns känd i området.</p> <p>Fastigheten är redan idag bebyggd med en byggnad i motsvarande ca 2 våningar. Ingen geoteknisk utredning är genomförd i samband med framtagandet av detaljplanen. Inför projektering för eventuell nybyggnation ska en geoteknisk undersökning göras för att fastställa lämplig byggnadskonstruktion.</p>
		x			x	<p><u>Risk från verksamheter</u> Den tidigare bensinstationsverksamheten på fastigheten är nedlagd. En ändring av planen från bensinstation till bostäder/centrum innebär att risken för olyckor/ störningar minskar i området.</p> <p>Angränsande till planområdet finns inga verksamheter som kan utgöra en risk för människors säkerhet.</p>
Landskapsbild	x			x		<p>Eftersom fastigheten ligger centralt och utgör en del av centrumnoden i Gullbrandstorp anser kommunen att det är lämpligt med en något högre exploatering än de 1-2 våningar som präglar orten i övrigt. Genom en något högre bebyggelse i 3 våningar utmed gatorna markeras platsens betydelse - en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum.</p> <p>Det centrala läget och den högre exploateringen innebär att platsen blir en viktig markör för Gullbrandstorp. Det är därför viktigt att ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.</p>

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	<p>Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker i centrala Halmstad och den senaste mätrapporten från 2016 visar att miljö kvalitetsnormerna uppfylls med marginal.</p> <p>Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.</p>
Miljö kvalitetsnormer för buller	<p>I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljö kvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Denna visar att det, beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras, krävs åtgärder för att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 ska uppnås. För att säkerställa att gällande riktvärden uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta.</p> <p>Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (maximalt ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även bullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.</p>
Miljö kvalitetsnormer för vatten	<p>Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats.</p> <p>Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst.</p> <p>Detaljplanen innebär att en idag helt asfalterad yta för bensinstation ersätts av bostäder/centrumfunktioner med tillhörande parkering samt utemiljö. Områdets hårdgjorda yta kommer således sannolikt att minska och dagvattnet även att vara mindre förorenat. Dagvattnet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning som löper parallellt med fastighetens östra gräns. Dagvattnet går via en dagvattendamm väster om samhället till Skintan och slutligen till Halmstads kustvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få någon negativ påverkan på recipienten.</p>
Nationella miljömål	<p>De miljömål som direkt eller indirekt bedöms beröras av denna detaljplan är:</p> <p><u>Begränsad klimatpåverkan och frisk luft</u> En byggnation enligt planförslaget innebär en förtätning av Gullbrandstorps samhälle i ett läge med god närhet till kollektivtrafik och viss grundservice. Denna närheten innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.</p> <p><u>God bebyggd miljö</u> Detaljplanen bedöms bidra till en god hushållning med marken genom att ett centralt beläget, lågutnyttjat område förtätas med bostäder och centrumfunktioner. Befintlig infrastruktur kan användas samtidigt som underlaget för kollektivtrafik och service ökar.</p> <p>Området har bra tillgång till grönområden samt offentlig och kommersiell service, vilket ger förutsättningar för en god livsmiljö. Det centrala läget i anslutning till större vägar innebär dock att bostäderna, beroende på bebyggelsens utformning, måste anpassas för att klara gällande riktlinjer för buller.</p> <p><u>Giftfri miljö</u> Marken inom planområdet har tidigare varit förorenad pga. tidigare verksamhet på platsen. Planerna på bostäder i området har inneburit att marken nu har sanerats till Naturvårdsverkets nivåer för känslig markanvändning.</p>

STÄLLNINGSTAGANDE

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande. För att klargöra platsens lämplighet för den ändrade användningen till bostäder och centrumfunktioner har riktade beräkningar gjorts avseende trafikbuller.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Jonna Kignell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt