



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

GASEN 1 M.FL.

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

KS 2012/0506 Plan 1037 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-06-11

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Förtätning är lämpligt då planområdet har ett centralt läge intill ett av de större kollektivtrafikstråken i Halmstad med närhet till både buss, tåg samt gång- och cykelstråk. Även servicen är mycket god i området med läget alldeles intill Nyhems torg. Bebyggelsen ska markera entrén till Halmstad och utgöra ett nytt inslag i stadsmiljön som på ett tydligt sätt visar vår tids arkitektur.

Planområdet består av fastigheten Gasen 1 samt del av Halmstad 6:1 och är beläget vid Laholmsvägen i Nyhem cirka 1,3 km från Halmstad centrum.

Byggnaderna inom planområdet anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande utseende och höjder. Hänsyn tas även till kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen.

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.

Skälen till bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området. Planområdet utsetts dock för höga bullervärden vilket medför att tekniska åtgärder kommer vara nödvändiga för att det ska vara möjligt att uppföra bostäder. Eftersom planområdet har ett bra läge med goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar i direkt anslutning bedöms behovet av bil vara litet för boende inom planområdet. Inom planområdet har det förekommit verksamhet med ytbehandling och bensinhantering. Marken inom fastigheten kommer därför att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges. Med utgångspunkt i planens förutsättningar kommer de nationella miljömålen; Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Giftfri miljö, vara möjliga att uppfylla.

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 omfattas av detaljplan 771 och 618, laga kraft 1988-01-26 respektive 1977-12-30. Fastigheten Gasen 1 består av en grusad yta där det tidigare fanns en obemannad bensinstation, när bensinstationen revs sanerades marken till mindre känslig markanvändning (MKM). Bredvid finns en parkeringsyta med plats för ca 36 bilar. Cykelbanan mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 i nordöst ingår även i planområdet.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

Översiktsplan *ÖP 2000*, laga kraft 2002-12-12, anger ingen precisering av markanvändningen för kvarteret Gasen annat än befintlig bebyggelse. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Halmstads nya översiktsplan *Framtidsplan 2030* (samrådshandling 2013-02-26) anger att stadsutveckling bör koncentreras till de fyra starkaste kollektivtrafikstråken. Planområdet ligger inom det sydöstra stråket i direkt anslutning till centrumnoden på Laholmsvägen. För att få störst effekt av centrumnoderna bör exploateringsgraden för bebyggelse vara högre i dessa lägen, vilket kan innebära såväl tätare som högre bebyggelse.

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
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värdsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet eller dess närhet. Närmaste Natura 2000 område är Aleskogen som ligger över 2 km från planområdet och anses inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x		x		Föreslagen användning går i linje med Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden. Området lämpar sig för bostadsbebyggelse då det ligger i ett befintligt bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur med närhet till service och kollektivtrafik i form av buss och järnvägsstation. Planområdet ligger bredvid Laholmsvägen som är en av de stora infartslederna till Halmstad. Detta medför att området utsätts för höga bullervärden och att åtgärder kommer vara nödvändiga för att det ska vara lämpligt att uppföra bostäder.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inga riksintressen finns inom eller i anslutning till planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet					
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.						Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x		x		Stadsradhusen i anslutning till Gasen 1, fastigheterna Domherren 27-35, är utpekade i Byggnadsinventeringen som klass B och i Bevara Halmstad som byggnads-klass 1 samt ingår i ett kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan. Söder om Laholmsvägen på Flintlåset 1 ligger ett lamellhus som är utpekad i byggnadsin-venteringen som klass C.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x	x			<u>Bullerstörningar mm</u> En bullerutredning har tagits fram som visar att det framförallt är gavlarna ut mot Laholmsvägen som utsätts för ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dBA. Den planerade glasfasaden möjliggör att en ljuddämpad sida kan åstadkommas. Avsteg från huvudregeln* är en förutsättning för att kunna bebygga området. Skälen som motiverar avsteg från huvudregeln är att planområdet har ett centralt läge i Halmstad i direkt anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk och nära service. Lägenheterna kommer att utformas genomgående och med minst hälften av bostadsrummen samt uteplats placerade mot ljuddämpad sida.
	x				x	<u>Luftkvalitet</u> Mätningar av luftkvalitet utförs på Viktoriagatan då den sträckan antas ha den sämsta luftkvaliteten i Halmstads kommun. I ett flerårsperspektiv ligger mätvärdena för PM10 i Halmstad mellan nedre och övre utvärderingströsklarna. Eftersom planområdet ligger längre från Viktoriagatan med en mindre andel trafik är risken liten att värdena för PM10 överskrider intill planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms inte medföra att dessa värden påverkas nämnvärt.
		x			x	<u>Trafik</u> Planområdet gränsar till Laholmsvägen i söder. Detta är en viktig infartsled till centrum samt en central huvudgata för stora delar av östra Halmstad. 2012 uppgick trafikmängderna på Laholmsvägen till ca 20 600 fordon/dygn varav tung trafik utgjorde 2%. Inga betydande förändringar i trafikmängder förväntas fram till år 2030. Beroende på val av infrastruktur med omfördelning av trafiken till ny infartsled samt flytt mot Wrangelsgatan antas trafikmängderna bli 20 600 - 25 800 fordonsrörelser/dygn. Möjligheten att nyttja kollektiva transportsätt samt gång och cykel är stor då busshållplatser samt gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till planområdet, vilket minskar bilbehovet.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

6 BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLAN FÖR GASEN 1 M.FL.

* De riktvärden som gäller för huvudregeln är 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Aktuella ljudkrav inomhus ska alltid uppfyllas, riktvärden för detta är 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Då planområdet ligger utmed en större väg finns alltid risken för olyckor med oskyddade trafikanter som korsar vägen. Denna risk är dock inte större för just detta planområde än någon annan korsning i staden.
Förorenad mark	x			x		<p>Inom Gasen 1 låg tidigare en obemannad bensinstation. När bensinstationen avvecklades och installationerna grävdes upp 2011 gjordes miljökontroll och samtidig schaktsanering. Kontroller utfördes i schaktväggar och schaktbottnar så att åtgärdsålet, riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), inte överskreds i kvarvarande jord med avseende på petroleumföreningar. I grundvatten påträffades inga petroleumföreningar. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att man med rimlig säkerhet har visat att föreningar som härstammar från drivmedelsförsäljningen inte längre finns på fastigheten i halter över åtgärdsålet MKM. För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig inom fastigheten måste marken saneras till känslig markanvändning (KM).</p> <p>Dagvatten i området mynnar i kulvertar som leder vattnet hela vägen ner till Fylleån. Kulverterna byggdes under 1970-talet med dåtidens krav på dimensionering. Det medför att dagvatten behöver fördröjas inom fastigheten till följd av ökad hårdgörandegrad och att dagvattenflödet som släpps ut maximalt bör vara 20 liter/sekund och hektar. Sedan 2011 har det inte funnits någon verksamhet på platsen och marken har sanerats till MKM, innan bygglov får ges kommer marken saneras till KM. Med rimlig säkerhet bedöms därmed risken för negativ påverkan av vattenkvaliteten vara liten.</p>
Landskapsbild	x			x		En ny byggnad inom planområdet kommer att placeras i ett mycket visuellt läge och synas tydligt från Laholmsvägen. Detta betyder att många människor kommer att passera byggnaden och få intryck av den. Stor vikt bör därför läggas på gestaltningen av bebyggelsen samt att byggnaderna placeras på ett stadsmässigt sätt i kvarteret.

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	<p>Risken är liten att värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM10) överskrids intill planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms inte medföra att dessa värden påverkas nämnvärt.</p> <p>Dagvatten i området mynnar i kulvertar som leder vattnet till Fylleån. Marken är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM) och kommer saneras till känslig markanvändning (KM). Med rimlig säkerhet bedöms därmed risken för negativ påverkan av vattenkvaliteten vara liten.</p>
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Från planområdet är det mycket nära till kollektivtrafik i form av buss med en hög turtäthet samt järnvägsstation. Busshållplats ligger inom 80 meter och järnvägsstationen ligger ca 600 meter från planområdet. Det finns även stora möjligheter till att gå eller cykla då planområdet ligger i direkt anslutning till supercykelstråket längs med Laholmsvägen.
- God bebyggd miljö	<p>Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet.</p> <p>Enligt bullerutredningen kommer ny bebyggelse inom planområdet till viss del utsättas för ekvivalent ljudnivå överskridande 55 dBA vid fasad. Byggnader ska därför utformas på ett sådant tekniskt sätt att en acceptabel ljudnivå uppnås. Åtgärder för att uppfylla riktvärdena för buller åstadkoms bl.a. genom uppförande av en fasad i glas som medför att en s.k. ljuddämpad sida skapas. Uteplats placeras på den ljuddämpade sidan vilket blir möjligt då samtliga lägenheter ska vara genomgående, balkonger på motstående sida utgör komplement till uteplatserna på den ljuddämpade sidan. Ljudkraven inomhus ska alltid uppfyllas, dimensionering av fönster, fönsterdörrar, friskluftsventiler etc. ska göras med hänsyn till detta.</p>
- Giftfri miljö	Inom planområdet har det tidigare förekommit verksamhet med ytbehandling och bensinhantering. Marken inom planområdet kommer att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges.

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	<p>1. Buller Bullerutredningen visar att ny bostadsbebyggelse inom planområdet till viss del kommer utsättas för ekvivalent ljudnivå överskridande 55 dBA vid fasad. Detta kan påverka boende negativt med tanke på hälsa och välbefinnande.</p> <p>2. Förorenad mark Inom planområdet har det förekommit ytbehandling och bensinhantering varvat sedan 1930-talet. När bensinstationen revs som tidigare låg inom Gasen 1 sanerades marken till mindre känslig markanvändning (MKM). För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig måste marken saneras till känslig markanvändning (KM).</p> <p>3. Stadsbild Stadsbilden för kvarteret kommer att förändras vid en exploatering av fastigheten. I närheten av planområdet finns värdefulla byggnader som är utpekade i byggnadsinventeringen som klass B och C samt i Bevara Halmstad som byggnadsklass 1 och ingår även i kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan.</p> <p>4. Trafik Trafiken väntas inte öka i någon större omfattning till följd av ny bebyggelse då planområdet ligger i direkt anslutning till både busshållplatser samt gång- och cykelstråk. Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM10) överstigs troligen inte i anslutning till planområdet.</p>

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas sannolikhet	<p>1. Buller Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån till viss del överskrider 55 dBA vid fasad.</p> <p>2. Förorenad mark Marken inom Gasen 1 är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM). Marken kommer att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges.</p> <p>3. Stadsbild Om planområdet exploateras med byggnader i fyra våningar plus en indragen våning kommer stadsbilden i området att förändras. Ny bebyggelse inom fastigheten Gasen 1 ska ges ett modernt formspråk som tydligt utgör en kontrast mot omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen kommer därmed inte nämnvärt påverka de miljöskapande värdena för fastigheterna Domherren 27-35.</p> <p>4. Trafik Det är relativt troligt att ny bebyggelse inte kommer bidra till någon större ökning av trafiken då planområdet har ett bra läge invid kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Inga stora förändringar gällande trafikmängderna för Laholmsvägen förväntas fram till år 2030. Beroende på val av infrastruktur med omfördelning av trafiken till ny infartsled samt flytt mot Wrangelsgatan antas trafikmängderna bli 20 600 - 25 800 fordon rörelser/dygn. Framförallt den tunga trafiken förväntas minska med dessa åtgärder vilket skulle ge en bättre luftkvalitet, värdena för PM10 kan därmed minska något mot nuläget.</p>

Effekter av tilltänkt markanvändning

Effekternas betydelse och komplexitet

1. Buller

Bebyggelsen utformas så att en ljuddämpad sida skapas vilket åstadkoms genom teknisk utformning, placering av byggnader samt genomgående lägenheter. Detta medför att boendemiljön blir lämplig för framtida boende. Ny bebyggelse inom planområdet fungerar även som avskärmning till befintlig bakomliggande bebyggelse. Boendemiljön kommer därmed även förbättras för boende i befintlig bebyggelse.

2. Förorenad mark

Marken är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM), innan bygglov får ges ska marken saneras till känslig markanvändning (KM). Det innebär att boende inte kommer utsättas för markföroreningar och får en lämplig boendemiljö.

3. Stadsbild

En exploatering av planområdet påverkar stadsbilden lokalt i området. För att skapa ett kvarter som på ett bra sätt hanterar detta bör stor vikt läggas vid gestaltning och utformning. Byggnaderna bör anpassas till höjderna för omkringliggande bebyggelse och bör därmed inte överstiga fyra till fem våningar samt inte påverka befintlig bebyggelse vad gäller sol- och skuggförhållanden. Vidare bör byggnaderna få ett modernt formspråk och spegla dagens arkitektur för att tydligt utgöra en kontrast mot stadsradhusen på fastigheterna Domherren 27-35.

4. Trafik

Behovet av bil för boende inom planområdet bedöms vara lågt då det runt planområdet finns god tillgång till kollektivtrafik och det är gångavstånd till resecentrum, Halmstads högskola, Stora torg (centrum) samt stadsdelscentrum. Boende i goda kollektivtrafiklägen gynnar ökat kollektivtrafik användande och minskar bilberoendet vilket i sin tur gynnar luftkvaliteten.

Inga stora förändringar gällande trafikmängderna för Laholmsvägen förväntas fram till år 2030. Detta eftersom en ny infartsled planeras samt att befintliga trafikmängder omfördelas till framförallt Wrangelsgatan. Den tunga trafiken kommer minska med dessa åtgärder vilket bidrar till att värdena för PM10 kan minska något i planområdets närhet.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet

1. Buller

Bullernivåerna är relativt jämna under dagtid då det går mycket trafik på Laholmsvägen. Störst koncentration av trafik sker vid arbetsdagens början och slut. Under kvällstid och nattetid minskar trafiken och därmed även störningarna av buller. Inga stora förändringar i trafikmängder förväntas fram till år 2030. Enligt bullerutredningen kommer en ökning av trafikmängderna med 25% medföra att den ekvivalenta ljudnivån ökar med 1 dB, 2 dB för 60% och 3 dB för 100%.

2. Förorenad mark

En sanering av marken inom planområdet till känslig markanvändning (KM) får en varaktigt positiv effekt då fastigheten ersätts med bostadsbebyggelse vilket inte ger upphov till föroreningar.

3. Stadsbild

En förändring av bebyggelse i kvarteret förväntas ha en lång varaktighet. Bebyggelse inom planområdet med tidsenlig arkitektur bidrar till att tydliggöra de olika bebyggelseepokerna i framtiden.

4. Trafik

Eventuella framtida större trafikleder kan medföra att trafiken på Laholmsvägen minskar. Trafikflödena är som störst under dagtid. Om trafikflödena minskar förbättras luftkvaliteten.

Medverkande tjänstemän

Ellinor Tjernström, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Henrik Eliasson

Planarkitekt