

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för detaljplan för Katten 18 m.fl.,  
Halmstad



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN,

Standardförfarande, KS-2020/00427

Kommunstyrelsen 2025-04-08

1380K-P2025/11

# REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

## INLEDNING

Under granskningstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts ämnesvis och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande 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 återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

## GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 17 oktober 2023, KSU § 151 genomförts under tiden 16 november – 7 december 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 19 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Socialnämnden
- Räddningstjänsten
- Halmstad energi och miljö ab, hem
- Kulturmiljö Halland

### Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Risk från järnvägen
- Kulturmiljö
- Buller
- Formulering av planbestämmelser och förtydligande av planhandlingarna
- Redovisning för hantering av avfall

Utöver yttrande från berörda remissinstanser har 4 skrivelser inkommit från allmänheten. Skrivelserna som inkom berörde i huvudsak:

- Cirkulärt byggande

- Höjder
- Gestaltning
- Boendemiljö
- Parkering

## **SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE**

Länsstyrelsen har under granskningen yttrat sig och lyfter utifrån sina ingripande grunder, synpunkter om förorenad mark samt risker kopplade till farligt gods på västkustbanan.

Länsstyrelsen synpunkter bemöts i granskningsutlåtandet där kommunledningsförvaltningen efter vidare dialog med Länsstyrelsen under detaljplanens granskning gjort förtydligande och även kompletterat tidigare framtagen riskutredning med nya beräkningar. Länsstyrelsen har återkopplat till kommunen och bekräftat att de är nöjda kommunens redovisning.

Länsstyrelsens synpunkter om planförslaget bedöms därmed som tillgodosedda.

I övrigt har inkomna synpunkter inte föranlett några större förändringar av planförslaget. Enstaka tillägg, förtydligande och justeringar i handlingarna och plankartan har dock behövt göras.

Justeringarna har gjorts utifrån inkomna synpunkter och bedöms i huvudsak som redaktionella eller av mindre betydande karaktär. Ändringarna har stämts av med berörda remissinstanser som inte haft några synpunkter på ändringarna.

### **Justeringar inför antagande:**

Efter synpunkter från byggnadsnämnden har planbestämmelserna om buller justerats och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelserna är också ändrad så att den inte längre är generell för planområdet utan omfattar endast byggnader med bullerutsatta fasader.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Efter synpunkt från miljö- och hälsonämnden har bestämmelse om villkor för startbesked ( $a_2$ ) lagts till för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning. Detta då bostadshusen och lågdelen med verksamheter längs med Nässjögatan behövs för att skärma av bullret från järnvägen mot bakomliggande bostadshus och innergårdar. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd ( $h_3-h_4$ ).

Utifrån önskemål från fastighetsägarna har bestämmelse f3 också justerats så att uteplats och möjliggörs på taken inne i kvarteret som i övrigt ska vara vegetationsbeklädda. Ändringen möjliggör för mer vistelseyta inom kvarteret vilket är positivt för boendemiljön.

För övrigt har det utifrån synpunkter från byggnadsnämnden skett justeringar för bestämmelser som reglerar snickeriverkstanen. Bestämmelse om nockhöjden  $h_1$  är borttaget och bestämmelserna  $b_7$ ,  $r$ ,  $q$  har justerats, se synpunkter från byggnadsnämnden.

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

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. Det är ännu inte visat att det som föreslås är lämpligt med avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta på grund av riskerna kring farligt gods på järnvägen samt den förorenade marken.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

### Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

#### Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att kommunen har infört ett villkor om att startbesked inte får ges innan föroreningssituationen i mark och byggnader har säkerställts, avhjälpats eller att ”skydds- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd”. Länsstyrelsen anser dock likt sitt tidigare yttrande att byggnad 13 bör utredas tillräckligt för att kunna bedöma om det är möjligt att sanera till den nivå man avser samt att arbete och kostnader för detta anses vara rimliga. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter avseende förorenad mark.

#### Risker kring farligt gods på järnvägen

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter på samhällsrisken och nivåerna för samhällsrisk enligt DNV:s kriterier. Med vidtagna åtgärder hamnar nivån på samhällsrisk inom ALARP-området för två av de olika beräkningsmodellerna, men över ALARP-området för den tredje beräkningsmodellen. I riskanalysen görs en kortare motivering till varför de två beräkningsmodellerna som hamnar inom ALARP-området ska användas.

Länsstyrelsen anser att det behövs en tydligare motivering till varför inte den tredje beräkningsmodellen ska användas, då detta är en av de mest frekvent använda beräkningsmodellerna för urspårning. Länsstyrelsen vill även poängtera att det är olika ingångsvärden och beräkningsmodeller som har använts i riskanalysen kopplad till detaljplanen och till rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, vilket innebär att det inte automatiskt går att göra jämförelser mellan analyserna.

I lågdelen av planområdet, området med bestämmelse C2, anges att kontor och liknande verksamhet ska finnas. Samtidigt beskrivs att Studenternas hus ska fortsatt finnas i samma område. Studenternas hus är en byggnad som rymmer 450 personer och har evenemang såsom pubkvällar och andra festligheter. Detta innebär troligen både kvälls- och nattaktiviteter samt

alkoholservering. Länsstyrelsen tycker inte att detta är jämförbart med kontorsverksamhet där människor vistas under dagtid och med god lokalkännedom. Det görs en motivering att Studenternas hus sällan används, men det finns inget som reglerar i planen att denna byggnad inte kan komma att användas mer frekvent i framtiden.

I riskanalysen anges att järnvägen har en viss nivåskillnad jämfört med planområdet, där järnvägen är cirka 0,5 meter under marknivå jämfört med Nässjögatan. Det anges i riskanalysen att det är en rekommenderad åtgärd att denna nivåskillnad bibehålls. Det saknas dock information i detaljplan och planprogram om hur detta ska säkerställas.

I planen finns en planbestämmelse som reglerar att inom 50 meter från spårmittpåsen får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av huvudbyggnaden. Länsstyrelsen anser att denna bestämmelse bör förtydligas genom att även balkonger skrivs till.

Sammanfattat anser Länsstyrelsen att det behövs en tydligare motivering till varför en av beräkningsmodellerna kan bortses från. Den beräkningsmodell som ska bortses från sammanfaller även med den beräkningsmodell som visar att det är oacceptabla risker även med åtgärder, vilket gör motiveringen ytterligare betydelsefull. Länsstyrelsen anser vidare att det inte är lämpligt att Studenternas hus klassas som kontorsverksamhet och att risken med nuvarande redovisning är oacceptabel för denna verksamhet. Länsstyrelsen anser även att nivåskillnad mellan järnväg och Nässjögatan ska säkerställas på lämpligt sätt.

## **Övriga Frågor**

### **Kulturmiljö**

Bestämmelse q1 Tegelfasaderna ska bibehållas i sin utformning. Invändigt ska den bärande konstruktionen av gjutjärnspelare bevaras kan förtydligas i den del som rör tegelfasaderna. Nuvarande formulering kan uppfattas som att det är den visuella utformningen men inte det befintliga materialet som ska bibehållas. Syftet med bestämmelser om skydd av kulturvärden är dock att skydda befintligt material

## **Kommentar**

### **Förorenad mark**

Länsstyrelsens synpunkt har samrått med miljö och hälsa som återkommit med sin syn i frågan:

Av rapporten framgår att WSP redan har utökat den planerade undersökningen med ytterligare grundvattenrör. Dessa installerades intill byggnad 13 i den bedömda riktningen av grundvattenflödet. Inga halter av etaner påvisades i vare sig jord eller grundvatten vid den kompletterande provtagningen.

De höga halterna av etaner (DCA) som påvisats i inomhusluften i byggnaden härrör högst sannolikt från förorening som finns i byggmaterialet och troligtvis även i porluft inunder betonggolvet.

Eftersom byggnaden kommer att rivras så utgör föroreningarna i själva byggnaden ingen risk men kan orsaka en totalt sett marginellt ökad kostnad för omhändertagande av rivningsmassorna. Den förorening som eventuellt också kan finnas i marken under byggnaden kan inte heller vara så omfattande att det orsakar mer än marginell fördröjning.

## Risker kring farligt gods på järnvägen

### Nivåskillnad mellan Nässjögatan och järnvägen

Betydelsen av att nivåskillnaden mellan Nässjögatan och järnvägen bibehålls förs in i genomförandebeskrivningen.

Något annat säkerställande bedöms inte som nödvändigt då det i praktiken inte är möjligt att sänka Nässjögatan på grund av höjdläget på befintliga VA ledningar i gatan.

### Beräkningsmodell

Utifrån Länsstyrelsens synpunkt har kommunen bitt utredande konsult redogöra för vald beräkningsmodell:

I riskbedömningen görs inget ställningstagande gällande vilken beräkningsmodell för urspårning som ska väljas. Tre olika tillgängliga metoder redovisas tillsammans för att ge transparens. Det gör det även möjligt att jämföra mot andra utförda riskbedömningar samt mot riktlinjer etc. Det som konstateras är att de olika metoderna ger olika resultat gällande mekanisk skada vid urspårning. Detta förhållande råder i den första delen av individriskkurvan (0-30 m) samt inom den första delen av samhällsriskkurvan (0-8 omkomna). Med anledning av osäkerheterna som detta innebär anges därmed krav på riskreducerande åtgärder.

För just mekanisk skada vid urspårning föreslås vidta åtgärder i enlighet med Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer, det vill säga att enbart medge markanvändning kontor vid avståndet 20 meter från Västkustbanan. Bostäder, handel etc. bedöms således inte lämpligt och det rekommenderas vidare att lågdelen byggnadskonstruktion ska göras fristående från högdelen byggnadskonstruktion för att inte ge fortskridande ras till bostadsdelar. Gällande frågan ifall ytterligare skydd för mekanisk påverkan behövs för kontor på 20 meters avstånd anges i Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19, sid A.15) att krav angående förhindrande av mekanisk konflikt inte ställs vid etablering av kontor 20-30 m från järnväg. Skälen som anges till denna bedömning är låg sannolikhet för urspårning samt svårigheter och stora kostnader förknippade med anordnande av effektiva barriärer. Med anledning av detta ställningstagande i länsstyrelsens riktlinjer kan det möjligen bedömas giltigt att bortse från riskbidraget från mekanisk konflikt vid markanvändning kontor 20-30 meter från Västkustbanan. Se vidare kommentarer givna i Riskbedömningen sid 16, 17, 24 samt bilaga A.2.

### Markanvändning

Som det beskrivs i planhandlingarna är bestämmelsen C<sub>2</sub> en specificering av centrum (C<sub>2</sub>) där kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal ingår. Bredden på markanvändningen speglar i stora drag hur lokalerna mot Nässjögatan används idag och ger en möjlighet att behålla stadslivet i området. Liv och rörelse även kvällstid bidrar till ökad trygghet.

Tränings-, studio- och föreningslokal likställs inte med kontorsverksamhet i detaljplanen utan är exempel på medlemsbaserade verksamheter där aktiviteter också sker inomhus, i vaket tillstånd och av människor med god lokalkännedom.

Studenternas hus som Länsstyrelsen specifikt har synpunkt på, ligger i den gamla snickeriverkstaden som är tänkt att bevaras med kulturmiljöskydd och rivningsförbud.

Detaljplanen medger att den gamla snickeriverkstaden får användas som föreningslokal. Denna användning bedömer kommunen som lämplig då det bland annat reglerar vem som vistas i lokalerna. Eftersom en förening är en avgränsad verksamhet med särskild medlemskrets begränsar detta indirekt också hur ofta verksamheten är i gång och hur ofta större evenemang kan antas ske.

Enligt ett utlåtande från riskutredaren på WSP som tagit fram riskutredning har det angetts av fastighetsägaren att studenternas hus är en publik lokal med upp till 450 personer vid enstaka tillfällen per år. Givet riktigheten i dessa förutsättningar gör riskutredaren bedömningen att den totala samhällsriskerna påverkas i liten omfattning med anledning av låg nyttjandegrad inom den aktuella verksamheten och att den därmed skulle kunna få bibehållas. T.ex. ger 10 st pubkvällar/år á 5h/st en nyttjandegrad om 0,6% av året. Riskutredaren understryker även i sitt utlåtande att studenternas hus inte likställs med kontor i riskutredningen.

Vad gäller tillstånd för alkoholserving kan detta inte hanteras i detaljplan utan regleras och prövas av kommunen utifrån alkohollagen. Tillstånd till föreningar kan enligt alkohollagen ges ut både tillfälligt och även permanent. I båda fallen gäller det att servering endast får ske i slutet sällskap dvs till medlemmar (medlemskap kan inte lösas vid entré) eller särskilt inbjudna gäster. Att lokalerna får användas som restaurang, bar, nattklubb eller motsvarande med allmän servering och öppna tillställningar flera dagar i veckan, bedöms inte som lämpligt och medges inte i detaljplanen.

Viktigt att notera är att bygglov finns sen tidigare för verksamheten (samlingslokal för studentkåren). Det vill säga oavsett regleringar i detaljplan kommer verksamheten att kunna finnas kvar och kommunen kan inte genom detaljplan hindra eller göra några inskränkningar i pågående verksamhet. Kommunen kan endast ställa krav vid en bygglovsprövning eller utöva tillsyn om befintligt bygglov eller andra tillstånd som krävs för nuvarande verksamheten, inte efterföljs.

Berörda tillsynsmyndigheter dvs bygglov, miljö- och hälsa samt räddningstjänsten är informerade om platsens förutsättningar och pågående planarbete.

Kommunen har haft vidare dialog med Länsstyrelsen under detaljplanens granskning där ovanstående kommentar har skickats till länsstyrelsen för synpunkter.

### **Länsstyrelsens kommentar (inkom via mejl 2024-04-15):**

Länsstyrelsen har läst igenom kommunens svar på granskningen och instämmer inte fullständigt i att föreningslokal innebär verksamhet där människor har god lokalkännedom. Vid alkoholserving kan det exempelvis förekomma påverkan på människors förmåga till lokalkännedom. Om det vidare är ett ställe som endast är öppet vid ett fåtal tillfällen under året är det inte heller säkert att de som befinner sig i lokalerna vid dessa enstaka tillfällen faktiskt har hunnit få en god lokalkännedom. Länsstyrelsen är också tveksam till resonemanget att ”föreningar är avgränsade verksamheter med särskild medlemskrets begränsar detta indirekt också hur ofta verksamheten är i gång och hur ofta större evenemang kan antas ske”. Enligt Halmstad högskolas hemsida (Högskolan i siffror - Högskolan i Halmstad (hh.se)) fanns det år 2023 12 371 studenter, vilket är en relativt stor grupp. Länsstyrelsen gör bedömningen att detta antal inte tvunget begränsar aktiviteterna på Studenternas hus till den utsträckning som har använts i analysunderlag. Vid en snabb koll på Facebook-sidan för Studenternas hus (Hjärter 6 | Facebook) verkar det även anordnas cirka tre till fyra tillställningar i månaden, men det framgår

inte hur många som deltagar i aktiviteterna. Länsstyrelsen instämmer i att det sker en viss reglering av vilka som får vistas i lokalerna, men anser också att det är en relativt stor grupp som har möjlighet till delta i evenemangen. Kommunen anger ”Att lokalerna får användas som restaurang, bar, nattklubb eller motsvarande med allmän servering och öppna tillställningar flera dagar i veckan, bedöms inte som lämpligt och medges inte i detaljplanen”. Länsstyrelsen instämmer i att det troligen inte är lämpligt, men är också fundersamma över skillnaden mellan en allmän servering med öppna tillställningar och tillställningar som riktar sig till studenter, vilket i Halmstad utgör en relativt stor grupp. Kommunen får gärna fördjupa detta resonemang om det finns väsentliga skillnader som Länsstyrelsen i nuläget missar.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte är konservativt att göra beräkningar för risk med en så pass låg nyttjande grad. Även om den stämmer i dagsläget vill vi utforma en hållbar detaljplan som fungerar över tid. Detta innebär att om föreningslokal ska kunna finnas som användning i planen behöver beräkningar av samhällsrisk och individrisk ske med ett mer konservativt förhållningssätt och där en större nyttjandegrad av Studenternas hus används. Nyttjandegraden och antalet personer som vistas i Studenternas hus påverkar riskbilden i hela området, då det rör sig om ett relativt stort antal personer beroende på vilken nyttjandegrad som används. På motsvarande sätt påverkar även tillkommande bostäder och kontor personantalet och persontätheten i området, vilket i sin tur påverkar riskbilden och beräkningarna av individ- och samhällsrisk. För att få en mer konservativ bedömning av risknivån för detaljplanen behöver därför beräkningar göras med högre nyttjandegrad än i nuvarande beräkningar.

Både tillstånd för alkoholserving och för bygglov sker mycket riktigt i andra processer, men för att kunna beakta risker med farligt gods bör frågan vara utredd i detaljplaneskedet. Länsstyrelsen noterar även att Studenternas hus befinner sig 17,5 meter från järnvägsspåret och inte 20 meter, och utgår från att avståndet på 17,5 meter används i beräkningarna i riskanalysen.

Länsstyrelsen vill också betona att det främst inte är byggnaden i sig, utan vilka verksamheter som är möjliga att bedriva enligt detaljplan i den gamla snickeriverkstaden, som behöver utredas. Byggnaden omfattas av kulturhistoriska värden och hänsyn behöver tas till detta i eventuella åtgärdsförslag.

Länsstyrelsen vill också påpeka att liv och rörelse under kvällstid kan bidra till en ökad trygghet, samtidigt som en åtgärd i planen är att området mellan Västkustbanan och lågdelen ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta kan till viss del gå emot att ha ett aktivt stadsliv i området.

Länsstyrelsen noterar att bygglov finns sedan tidigare, men gör ändå bedömningen att det är av vikt att skapa en detaljplan som tar hänsyn till risker och medger att den risk människor kommer utsättas för inte är på en oacceptabel nivå.

Riskanalysen behöver redovisa den totala samhällsrisk för området, med föreningsliv inräknat. Detta innebär att beräkningarna behöver ta hänsyn till den persontäthet och den nyttjandegrad som föreningsliv innebär. I detta ska även användningen av Studenternas hus inkluderas. Beräkningarna behöver vara konservativa så att en viss felmarginal finns, då mycket av beräkningarna bygger på bedömningar och antagande.

## **Kommunens kommentar:**

Kommunen har uppdaterat framtagna riskutredning (WSP 2022-05-23 rev 2024-08-26), utifrån synpunkter från Länsstyrelsen. I riskutredningen har nu föreningsverksamhet med nuvarande användning och besöksantal tagits med och använts som ingångsvärden i konsekvensberäkningen av individ- och samhällsrisk. Beräkningarna har genomgående utförts konservativt. Resultatet av de beräkningarna visar på en i stort sett oförändrad riskbild jämfört med tidigare utförda beräkningar, se riskutredning.

Utredningen har översänts till Länsstyrelsen som bekräftat för kommunen att de är nöjda med gjorda kompletteringar. I sitt svar till kommunen bekräftar Länsstyrelsen risknivån som hög men acceptabel (inkom via mejl 2024-11-15).

Länsstyrelsens synpunkter om planförslaget bedöms därmed som besvarade och krav på vidare redovisning i riskfrågan som tillgodosedd.

## **Planbestämmelse om placering av uteplats**

Planbestämmelsen justeras enligt Länsstyrelsens synpunkt.

## **Övriga Frågor**

### **Kulturmiljö**

Planbestämmelsen justeras enligt Länsstyrelsens synpunkt och ändras till: ”Tegelfasaderna ska bibehållas i material och sin utformning”.

## **Trafikverket**

### **Infrastruktur**

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån Västkustbanan. Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Områden som är av riksintressen för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet. Västkustbanan är även primärt stråk för farligt gods.

Trafikverket bedömer att tidigare framförda synpunkter vad gäller buller och vibrationer har beaktats. Vad gäller farligt gods/riskhantering har Trafikverket fört dialog med Länsstyrelsen och Trafikverket hänvisar därmed till Länsstyrelsens kommande yttrande som vi ställer oss bakom i dessa frågor.

### **Kommentar**

Bestämmelsen om buller har efter synpunkter från bygglov och miljö och hälsa justerats. Trafikverket har informerats och inte haft några synpunkter på ändringen inför antagande.

# YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

## Miljö och hälsoskyddsnämnden

Miljönämnden önskar förtydligande i plankarta och planbeskrivning, så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer inomhus eller utomhus till följd av buller och förorenad mark.

För buller kvarstår miljönämndens synpunkt från samrådsskedet om att för skyddsåtgärder och planbestämmelser bör utformning av bostäder fullt ut följa de förslag som finns i trafikbullerutredningen. Det innebär att bestämmelser som föreskriver endast små lägenheter på högst 35 kvadratmeter i byggnad 1A och 5 samt genomgående bostäder med hälften av rummen mot den bullerskyddande sidan eller smålägenheter på högst 35 kvadratmeter för byggnad 3 och 4.

Byggnaderna 3, 4, och 5 längs Nässjögatan som enligt bullerutredningen är bullerskydd för de andra byggnaderna bakom, bör villkoras om att de byggs först innan övriga byggnader uppförs. Startbesked eller bygglov bör inte ges för bostadsbyggnaderna 1 och 2 mot Bryngelshusgatan förrän byggnaderna 3, 4 och 5 längs Nässjögatan har kommit till stånd.

För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god kvalitet för alla byggnader och särskilt för byggnad 5, bör detaljplanen reglera att en minsta yta av innergårdarna bör anordnas för utevistelse, lek och rekreation där ljudnivån understiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt, som är säkerställd med bullerutredningen. Om inte alla byggnader uppförs mot Nässjögatan, som detaljplanen medger, bör detaljplanen villkoras så att utformning av uteplatser följer riktvärden i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids.

I planbeskrivningen bör delar av trafikbullerutredningen redovisas så att byggnader och utformning av lägenheter kan uppföras så att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls. Ljudnivåer vid fasader och uteplats bör inkluderas samt även beskrivning och illustration av ord som ”bullerutsatt fasad”, ”bullerskyddad sida” och ”buller skyddat läge”.

En visuell presentation (till exempel kartbild) som visar byggnaders placering i förhållande till bullerkällor, samt var de tysta och bullerutsatta fasaderna är belägna, kan vara mycket värdefull för att förstå bullersituationen och för att visa hur trafikbullerförordningen beaktas vid utformning av bostäder enligt plankartan.

Det är lämpligt att ange i planen att ”Innan avhjälpande av föroreningskada eller andra markarbeten påbörjas inom områden med bestämmelsen a1 ska anmälan om detta göras till miljönämnden, senast 6 veckor innan åtgärd.”

## Kommentar

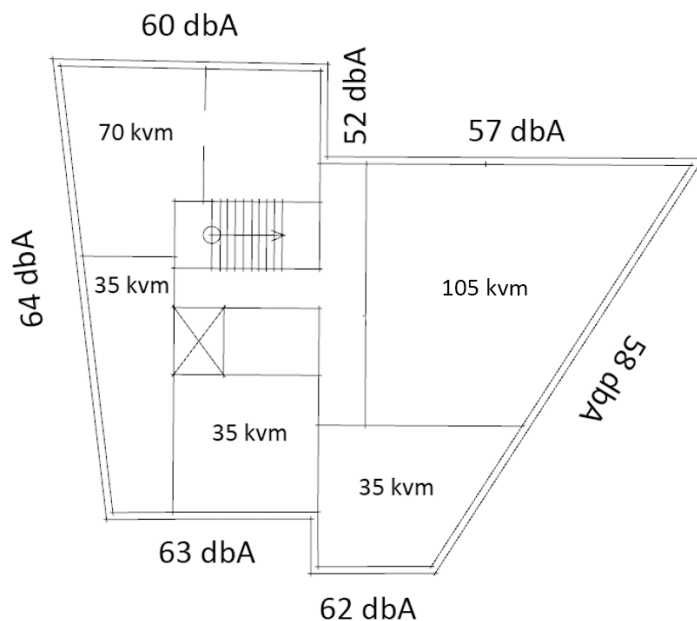
Efter synpunkter från byggnadsnämnden har planbestämmelserna om buller justerats och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelserna är också ändrad så att den inte längre är generell för planområdet utan omfattar endast byggnader med bullerutsatta fasader.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Regleringen i detaljplanen följer utredningens rekommenderade åtgärder. Undantaget är byggnad 5 där rekommendationen i utredningen är att begränsa samtliga lägenheters storlek i byggnaden till högst 35 kvm. Detta bedömer kommunledningsförvaltningen inte som nödvändigt då det endast är södra och västra fasaden mot järnvägen som överskrider gällande riktvärden på 60 dbA. Detta gör att planlösningen kan anpassas så att även större lägenheter går att få till. Detta under förutsättning att rummen inte är vända mot de fasader där riktvärdena överskrids eller att hälften av rummen har tillgång till en skyddad sida där 55 dbA klaras, se principskiss nedan, byggnad 5.



Vad det gäller den planlösningen för hus 4 som fastighetsägaren har redovisat, bedöms detta som en godtagbar planlösning som följer kraven i bullerförordningen. Detta då det enligt Boverket, är tillräckligt om en fasad som rummet vetter mot, klarar 55 dBA. Finns det fönster mot flera sidor i ett rum där endast fasaden på ena hållet klarar 55 dBA, som i planlösningen för hus 4, är detta också tillräckligt. (Promemoria, Frågor och svar om buller, Boverket 2016-06-01, fråga 39)

Bestämmelse om villkor för startbesked (a<sub>2</sub>) läggs till i plankartan för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning enligt miljönämndens synpunkt. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd (h<sub>3</sub>-h<sub>4</sub>).

Angående reglering av storlek på yta för uteplats samt utevistelse, lek och rekreation kvarstår kommunledningsförvaltningen bedömning från samrådet att det inte är en lämplig reglering då det är en bestämmelse som inte är bygglovspliktig och därmed svår att följa upp. Nuvarande reglering av utemiljöns totala yta genom prick- och korsmark bedöms som tillräcklig.

Bullerkartor som visar de ekvivalenta och maximala bullernivåerna läggs till i planbeskrivningen. Begreppen ”bullerutsatt fasad, ”bullerskyddad sida” och ”buller skyddat läge” på sida 41 förtydligas i planbeskrivningen genom att gällande riktvärden läggs till i texten.

Förslag om text angående anmälan till miljönämnden innan förorening avhjälpes läggs till i planbeskrivningen.

## Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är positiv till att planförfattarna har ändrat en del i planen efter byggnadsnämndens yttrande i samrådet. Det finns en del kvarstående punkter eller punkter som är oklara i Samrådsredogörelsen.

### Samrådsredogörelsen

Kvarstående kommentarer:

- S.19 och 23 i Samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämndens yttrande i Samrådet:

#### **Användning**

- Markanvändning (Planbeskrivning s.26, kvartersmark B, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> och s<sub>1</sub>)

*”Inom kontor tillåts kontorsverksamhet [...] utan behov av friyta...”*

Kommentar: Vad menas med friyta utomhus? Har språk- och bilskola inte behov av friyta utomhus? Är det friyta för lek och utevistelse (för barn) enligt 9 kap 33 § som avses? Förtydliga gärna i texten.

Planförfattarnas kommentar:

#### **Användning**

*Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt.*

Byggnadsnämnden kan inte se att denna punkt är ändrad i Planbeskrivningen.

- S.21 och 23 i Samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämndens yttrande i Samrådet:

#### **Utformning / placering**

- [f<sub>6</sub>] *”Balkong får kruga ut högst 1,7 meter ut över GATA om underkant balkong är minst 3 meter över marknivån.”*

Kommentar: Balkong 3-5 m upp får kruga ut max 1,5 m för att inte räknas som byggnadsarea (BYA). Är tanken att de utskjutande 0,2 m inte blir planstridiga med denna bestämmelse? Förtydliga gärna.

Planförfattarnas kommentar:

### **Utformning / placering**

*Bestämmelsen f6 bedöms som tillräckligt tydlig. Bestämmelsen berör utskjutande delar över allmän plats GATA. Byggnadsarea regleras inte i detaljplanen.*

Utkragande byggnadsdelar över GATA innebär att beräkningsbar area kan uppta yta på allmän plats-mark som inte har bygg rätt. Om byggnad kragar ut 1,7 m och detta inom 3 m ovan mark innebär detta en avvikelse från planbestämmelserna om detta inte regleras. Detta oavsett om byggnadsarea är reglerat i detaljplanen eller inte. Om bestämmelsen är till för att denna area inte ska bli planstridig bör detta förtydligas i planbeskrivningen.

### **Plankartan**

Kvarstående kommentarer eller kommentarer på synpunkter som uppkommit efter ändringar av planen. Dessa är:

#### **Bestämmelser för q-märkt byggnad**

- $h_1$  - I planområdet nordvästra hörn finns den gamla Snickeriverkstaden som ska bevaras. Denna får enligt detaljplanen inte rivas och fasaden mot Nässjögatan ska bibehållas. Byggnadsnämnden ställer sig frågande till varför det på detta egenskapsområde finns med reglering av nockhöjd? Rivningsförbudet och bevarandebestämmelserna omöjliggör annan byggnation än den befintliga och därför behövs ingen reglering av nockhöjd.
- $b_7$  – *Lågdelen ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20–30 meter från Väst kustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom t.ex. takfot). Anpassade lösningar för byggnad med kulturvärdeskydd (q1) får medges. För zonen 30–50 meter i lågdelen gäller lägst klass E 30.*

Vad menas med ”anpassade lösningar”? Det finns inga undantag gällande brandkrav för kulturklassade byggnader i förordningar. Det ställs inga krav på brandklassning så länge inga åtgärder görs med byggnaden som föranleder detta. Eftersom byggnaden inte får rivas och fasaden ska bibehållas måste brandskyddande åtgärder utföras på ex insidan av fasaden, men fasaden kan även idag vara tillräckligt skyddad. Är detta utrett? I så fall kan den texten tas bort.

#### **Byggnad har ändrats till byggnadsverk**

- Punktprickad mark – Sedan Samrådet har bestämmelsen ändrats från ”byggnad” till ”byggnadsverk”. Byggnadsnämnden vill upplysa planarkitekten om att ett byggnadsverk enligt definition i 1 kap 4 § Plan- och bygglagen (PBL) som ”byggnad eller annan anläggning”. Detta kan då även innefatta ex. murar, plank och parkeringsplatser, enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen (PBF). Om planförfattarna vill kunna möjliggöra för andra anläggningar behöver detta tillåtas särskilt i detaljplanen med en bestämmelse.

### **Placering**

- $p_1$  – *Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns utmed angränsande gata.*

Byggnadsnämnden vill uppmärksamma planförfattarna om på de ställen där denna bestämmelse inte finns kan byggnader placeras längre in på fastigheten. Då kommer nockhöjd (och ev. fasadhöjd) räknas från fasadgräns mot allmän plats-mark och inte invid

byggnaden. Detta enligt rättspraxis om en byggnad är placerad inom 6 m från en gräns mot allmän plats-mark, ska höjden beräknas från markens nivå invid gränsen och inte invid byggnaden som annars är praxis.

### **Trafikbuller**

- \* - Bostäder med en ekvivalent ljudnivå vid fasad som överskrider 60dB(A) och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad, nattetid kl 22-06.
- \* - Minst en gemensam uteplats per bostadsbus ska anordnas i ett läge med högst 50dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. Andra uteplatser får finnas därutöver.

Byggnadsnämnden bedömer att Trafikbullerutredningen framtagen av WSP 2022 inte är uttömmande. Det saknas uppgifter i denna hur resultatet ska utläsas och även för att kunna avgöra om det är möjligt att kunna bygga bostäder inom planområdet, samt vilka åtgärder som i så fall krävs för att klara kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Byggnadsnämnden står fast vid sitt yttrande från Samrådsgranskningen och bedömer att:

Den byggnation som tillåts i detaljplanen ska klara de krav som är ställda i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader när planen tas fram. Detta ska vara utrett i detaljplanen, och ska inte prövas i en bygglovsprövning sedan. Om en viss utformning av lägenheter måste göras för att man ska klara kraven är det detta som ska regleras i bestämmelser. Dessa ska då inte innehålla krav på värden enligt förordningen utan åtgärder som behöver till för att en byggnad ska klara kraven. Detta kan ex. vara "Enkelsidiga lägenheter mot Nässjögatan får vara högst 35 kvm" om man i bullerutredningen kommer fram till att lägenheter här inte kommer att klara kraven annars. Vid extra bullerutsatta lägen, såsom det är här, kan detaljplanen inte göras flexibel utan där måste man reglera hur man får bygga. Om man skriver in bullernivåer i en planbestämmelse måste detta uppfyllas sedan, även om förordningen ändras med tiden. Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte göras beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till en viss ljudnivå överskrids.

Ett exempel till utformning av en planbestämmelse om utformning av bostäder är:

”Bostäder som är större än 35 kvm ska vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

Troligtvis behövs flera regleringar kopplat till de olika byggnaderna då dessa har olika förutsättningar efter resultat i bullerutredningen.

### **Planbeskrivningen**

Kvarstående kommentarer eller kommentarer på synpunkter som uppkommit efter ändringar av planen. Dessa är:

- Planbeskrivningen s.26-27

### **Skydd av kulturvärden och rivningsförbud**

Eftersom vaktmästarbostaden också är med i Kulturmiljö Hallands inventarie med C-klassning, vore det bra om det finns med en text i planbeskrivningen kring denna och varför man valt att inte skydda denna byggnad från kommunens sida.

## Markanvändning

### Markanvändning (kvartersmark B, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, s<sub>1</sub> och s<sub>2</sub>)

Med bostadsändamål (B) avses för planområdet olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Är det planens intentioner att man får ha parkering, garage och carport ovan mark eller måste inte all parkering vara i källarplan? Förtydliga gärna!

Inom kontor tillåts kontorsverksamhet samt vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus som tex språk- eller körskola. Med träningslokal avses gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet. Med studioverksamhet menas arbetslokal eller studielokal för utövande av tex musik, konst, dans, eller hantverk som kan ske i föreningsform eller kopplat till vuxenutbildning. Med lokal för föreningsverksamhet menas lokaler för föreningar där medlemmar är bekanta med platsen och lokalens förutsättningar. Även gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet är exempel på medlemsbaserade verksamheter med få spontana besökare.

Omformulera detta stycke så att den markerade meningen kommer med i början av stycket för att det ska bli lättare att förstå vad som menas.

- Planbeskrivningen s.28

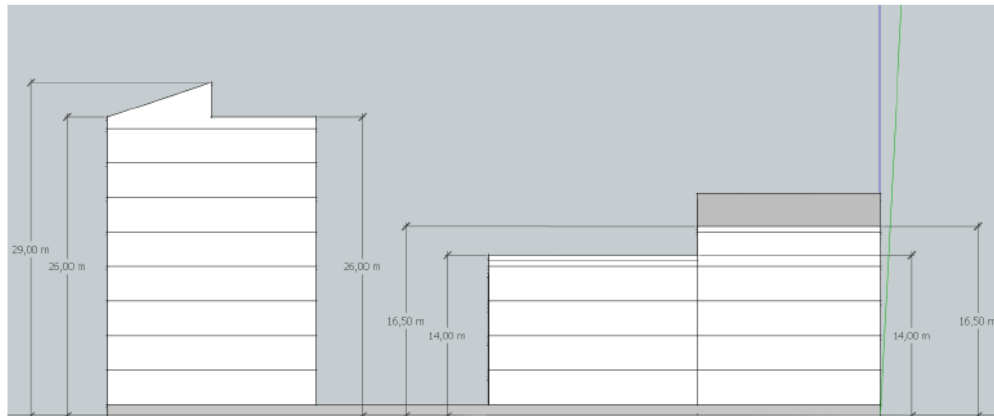
## Placering

### Placering (\*, p<sub>2</sub>, p<sub>3</sub>, b<sub>5</sub> och b<sub>6</sub>)

Byggnaderna placeras utifrån en halvsluten kvarterstruktur med innergårdar och byggnader placerade i fastighetsgräns utmed omgivande gator. Mot spåren placeras lamellhus med varierad höjd som bildar en ny kontur in mot stan i väst samtidigt som husen skapar en skyddande fasad för kvarteret bakom. Den södra delen kopplas loss från kvarteret och utformas som ett punkthus med en större verksamhetsvåning i markplan.

Menar man järnvägsspåret?

- Planbeskrivningen s.31



**Bild 18- Mätning av fasadhöjden** Fasadhöjden är avståndet från skärningslinjen i fasadplan och takplan till marknivå. Om inget annat anges ska fasadhöjden beräknas längs med samtliga fasadliv. Marknivå för fasadhöjd samt nockhöjd ska mätas utifrån en medelmarknivå längs med fasadliv vid närmastliggande gata. Denna beräkningspunkt ska även gälla för fasader och byggnader inne i kvarteret. Illustration Halmstad kommun.

Denna text som är en bildtext bör vara en vanlig text då det är viktig information och lätt faller bort som en bildtext. Det är även mer i den texten än som beskriver bilden.

- Planbeskrivningen s.33

## Markens anordnande

Utemiljön med plantering, diverse komplementbyggnader, dagvattenhantering, gångar, lek, uteplats och vistelseytor samt garage inom planområdet är tänkt att anordnas gemensamt för hela kvarteret på innergårdarna. För att tillåta förhöjda innergårdar inom kvarteret tillåts det en höjning av marknivån med cirka 1 meter i förhållande till omgivande gatunivåer dvs upp till +7,5 meter ovan nollplanet i södra delen av kvarteret samt upp till +8 meter ovan nollplanet i norr.

Menas källargarage eller garage ovan mark här? Är otydligt vad som menas.

## Utförande

### Utförande (\*, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub> och b<sub>4</sub>)

Eftersom det är geotekniskt gynnsamt föreslås hela ytan under de nya byggnaderna, bortsett från de lägre verksamhetsvolymerna mot Näsögatan, byggas med källare. Källaren är tänkt att användas som garage, teknikrum och förråd. Garaget föreslås nås via en ramp från Sperlingsgatan. Då grundvattennivåerna är relativt höga i området ska källare byggas dränkningsbar dvs vattentät upp till marknivå.

Enligt planbestämmelser och utfartsförbud måste infart till garage ske vida Sperlingsgatan. Ordet föreslås i texten blir därmed missvisande då det inte finns något alternativ till denna nedfarts placering.

## Kommentar

### Samrådsredogörelsen - friyta

Texten justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt.

### **Samrådsredogörelsen – Utformning/placering**

Det är korrekt tolkat att bestämmelsen är till för att utstickande delar från byggnaden över allmän plats inte ska bli planstridig. Förtydligande bedöms inte som nödvändigt.

### **Plankartan**

Nockhöjden på den gamla snickeriverkstaden tas bort enligt byggnadsnämndens synpunkt och ersätts med ett tillägg i rivningsförbudet att byggnad vid brand eller motsvarande händelse, får återbyggas med samma volym och utformning.

Formuleringen i bestämmelsen b7 bedöms utifrån byggnadsnämndens synpunkt som onödig med oklart syfte och tas därför bort.

### **Byggnad har ändrats till byggnadsverk**

Ändringen från byggnad till byggnadsverk på prickmark är medveten för att inte möjliggöra plank. Stödmurar kan dock komma att behövas för ramper och trappor eftersom innergården kommer att höjas upp cirka en meter. Att stödmurar får medges inom området läggs till i bestämmelsen n5.

### **Placering**

Bestämmelse p2 om placering i fastighetsgräns är endast aktuell för huvudbyggnader mot Nässjögatan. I övriga delar av området regleras byggnadernas placering nära gatan av utlagd kors- och prickmark.

### **Trafikbuller**

Planbestämmelserna om buller justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt och innehåller nu inga bullerriktvärden. Planbestämmelsen som reglerar lägenheternas utformning är också ändrad så att den inte längre är generell utan reglerar specifikt byggnader med bullerutsatta fasader (m1). Planbeskrivningen har också förtydligats med bullerkarta och möjlig planlösning för byggnad 5a och 5b.

Ny formulering av planbestämmelserna lyder:

m1 : ”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.”

\* : ”Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i buller skyddat läge. Andra uteplatser får finnas därutöver.”

Efter synpunkt från miljö- och hälsonämnden har bestämmelse om villkor för startbesked (a<sub>2</sub>) lagts till för att säkerhetsställa områdets utbyggnadsordning. Detta då bostadshusen och lågdelen med verksamheter längs med Nässjögatan behövs för att skärma av bullret från järnvägen till bakomliggande bostadshus och innergårdar. För att säkerhetsställa fullgod avskärmning kompletteras höjden på byggnaderna mot Nässjögatan med en lägsta fasadhöjd (h<sub>3</sub>-h<sub>4</sub>).

Kommunledningsförvaltningen bedömer bullerfrågan i övrigt som utredd och tillräckligt reglerad i plankartan för att uppfylla kraven i gällande bullerförordning.

## **Planbeskrivningen**

### **Skydd av kulturvärden och rivningsförbud**

Beskrivning om vaktmästarbostaden läggs till enligt byggnadsnämndens synpunkt i planbeskrivningen under kulturmiljö sida 27.

### **Markanvändning**

Förtydligande om vad som ingår i bostadsändamål bedöms inte nödvändig då detta är en allmän beskrivning av användningen. Planens intentioner framgår av plankartans regleringar och övrig beskrivning i handlingarna.

### **Fasadhöjd, beräkning/mätning**

Texten beräkning av fasad- och nockhöjd justeras enligt byggnadsnämndens synpunkt. Bildtexten flyttas in i huvudtexten på s.33.

### **Markens anordnande**

Text om garage förtydligas att det är källargarage som menas.

### **Utförande**

Angående nedfart kan denna även anordnas från Nässjögatan men förordas inte som första alternativ i detaljplanen.

## **Socialnämnden**

Socialnämnden har inget att invända mot föreslagen detaljplan, men vill i sammanhanget nämna att förvaltningen har verksamhet strax utanför planområdet. På Nässjögatan 10 har förvaltningen tillsammans med Region Halland verksamheten Husknuten som är ett föreningshus. Förvaltningen vill därför understryka vikten av tillgänglighet och även behovet av bilparkering för besökarna till Husknuten.

### **Kommentar**

Synpunkten noteras. Informationen förs vidare till TFF som kommer se över parkeringssituationen inom området i samband med detaljplanens genomförande.

## **Räddningstjänsten**

Utöver vad som angetts i samrådskedet (och nu finns beskrivet i granskningshandlingarna) har räddningstjänsten inget ytterligare att erinra.

Den samlade bedömningen kvarstår, vilken är att ur ett renodlat riskperspektiv, är nivåerna för höga.

### **Kommentar**

Synpunkten noteras.

## Halmstad Energi och Miljö AB, HEM

### Avfallshantering

- Det finns inget om "Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter" som anges under övriga handlingar/utredningar tillhörande planförslaget.
- Det framgår inte från vilka gator avfallshanteringens ska ske och var sopbilar ska stanna.
- HEM önskar att förslag på placering av miljörum redovisas samt att avfallsmängderna dimensioneras enligt Avfall Sveriges riktlinjer. Gångavstånd till föreslagna miljörum ska redovisas.
- Beskrivning av verksamheter och eventuella behov av fettavskiljare saknas

### **Kommentar**

Dokumentet **Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter** kom inte med i det generella utskicket och har istället skickats till HEM i efterhand för synpunkter. HEM har inte inkommit någon erinran om redovisat förslag.

# ÖVRIGA REMISSINSTANSER

## Kulturmiljö Halland

Yttrande över granskningshandlingar för detaljplan gällande Katten 18 m.fl., Halmstad, Halmstad kommun. Ert dnr: KS 2020/00427

Kulturmiljö Halland har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (se yttrande från 2022-09-15, dnr 2022-365). Vi ser positivt på att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i hörnet Sperlingsgatan/Nässjögatan förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser gällande befintliga tegelfasaders utformning och den interiört bärande gjutjärnskonstruktionen.

Byggnaden bör dock även förses med en varsamhetsbestämmelse, likt den i samrådshandlingen:

k -Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Vid eventuell förändring ska äldre utförande vara vägledande och om möjligt återställas. Karaktärsbärande drag anses vara: Det röda teglet med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister.

alternativt:

k- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och detaljeringsnivå.

I övrigt står vi bakom tidigare yttrande om att för stor del av kvarteren rivs och att den nya bebyggelsen blir för hög.

. . . Vi anser vidare att en för stor del av kvarteren rivs och exploateras vilket inte är förenligt med kulturmiljöprogrammet. I och med detaljplanen kommer den största byggnadskroppen inom kulturmiljöområdet att rivas vilket innebär en mycket stor påverkan på den utpekade kulturmiljön. Det aktuella området är den sista delen av den äldre industribebyggelsen som tidigare fanns öster om Nissan och som nu ersatts av bostadshus. Om fastigheten rivs kommer en stor del av Halmstads industrihistoria att gå förlorad.

Den gamla vaktmästarbostaden är till viss del förändrad men det är endast fönster och dörrar som ändrats. Dessa kan återställas på ett enkelt sätt. I övrigt är husets volym och material intakt och vi anser därför att dess kulturhistoriska värde inte ändrats så mycket att det har mist sitt bevarandevärde. Vi anser därför att även den byggnaden bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I övrigt anser vi att föreslagen nockhöjd är för hög i den annars lägre bebyggelsen i området vilket också kommer påverka intrycket av områdets industriella karaktär. Det är dock positivt att bebyggelsen mot Nässjögatan förblir låg.

### **Kommentar**

Kulturmiljöhalland synpunkt om varsamhetsbestämmelse noteras. Kommunen bedömer dock skyddsbestämmelse som tillräcklig. Skyddsbestämmelsen har även efter synpunkt från Länsstyrelsen förtydligats så att byggnadens material tillsammans med byggnadens utformning och invändiga gjutjärnspelare skyddas.

I övrigt hänvisar kommunen till kommentarer lämnade i samrådsredogörelsen.

## REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Halmstads stadsnät AB
- Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen
- LBVA
- Region Halland
- Postnord (inga synpunkter endast generell info)
- Nordion energi

## SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

### Dnr 1070

- krav på hållbara byggmaterial med låg EPD
- värna om lokala leverantörer
- cirkulära materialval

#### **Kommentar**

Krav enligt ovanstående synpunkt går dessvärre inte att reglera i en detaljplan.

### Dnr 1060

Området kommer bli mörkt och trångt med alla dessa höga hus på liten yta. Inga flerbostadshus bör vara över 4 vån. För att få in mer solljus och höghuset max 6 vån. Fasaderna kan också vara mer uppsnyggade. Hur har ni tänkt lösa parkeringsproblemet som redan finns i området. Tänk heller inte bara på att maximera antalet bostäder i centrum till så låg kostnad som möjligt, utan tänk på boendemiljön och att husen skall var trevliga och finnas i väldigt många år.

#### **Kommentar**

Föreslagen bebyggelse har anpassats till den befintliga bebyggelsen genom en avvägning i hur höga byggnader som är lämpliga men samtidigt tillföra staden den bebyggelse som anges i översiktsplanen. En solstudie har genomförts för området. Solförhållanden bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och därmed som acceptabla. Allmän parkering kommer att finnas kvar i området men styras upp med tydligt markerade kanstensparkeringar. Kommunen är inte ansvarig för att lösa enskildas behov av

parkeringsbehovet som dennes bostäder eller verksamhet genererar. Övriga synpunkter noteras.

## **Dnr 1050**

Bra med mycket bostäder samt tillgång till garage. Flera bostäder behövs för att Halmstad ska växa. Min fråga är hur kravspecifikation ser ut för byggandet kopplat till CO2-påverkan i byggmaterial och cirkularitet? Samt hur det följs upp

Ni har tidigare ställt krav på bla betong och armering. Hur kommer det definierad denna gång?

### ***Kommentar***

Krav på särskilt byggmaterial och cirkuläret går dessvärre inte att reglera i detaljplan utan det är fråga för exploatören själva att bestämma. Oklart vad som menas om krav på betong och armering. Några sådana krav har inte ställts i detaljplanens tidigare skede.

## **Dnr 1000**

Vänligen, återvinning samt större lägenheter då det byggs massvis med små, har knappt kommit ut en 5a nybyggd. En trevligare och mer aktiv lekplats för större barn än 2-3 år.

### ***Kommentar***

Kommunen styr inte över lägenheternas storlek då det är exploatören själva som avgör detta utifrån efterfråga. Någon kommunal lekplats planeras inte inom planområdet.

## **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

- Anmärkning om byggnadernas höjder och våningsantal kvarstår.

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE:**

### **FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN**

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Per-Erik Linders

planarkitekt