

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN,
Standardförfarande, KS-2020/00427

Kommunstyrelsen 2023-10-17
1380K-P2025/11

Innehåll	
Sammanfattning och ställningstagande	3
Justeringar och ändringar i planförslaget	4
Redogörelse för samrådet	6
Planförfarande	6
Samråd	6
Samrådsmöte	7
Yttranden från statliga myndigheter	8
Länsstyrelsen	8
Trafikverket	14
Lantmäterimyndigheten	16
Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	17
Miljönämnden	17
Räddningsnämnden	18
Byggnadsnämnden	19
Barn och ungdomsnämnden	25
Halmstad Energi och Miljö AB	26
Hemvårdsnämnden	26
Kulturnämnden	27
Laholmsbuktens VA	28
Teknik- och fritidsförvaltningen	29
Övriga remissinstanser och andra organisationer	29
Kulturmiljö Halland	29
Kommunala pensionärsrådet	30
Skanova	31
PostNord	31
Skrivelser från sakägare och övriga	32
Halmstads Fastighets AB (del av fastighet inom planområdet)	32
Dnr 490	33
Dnr 510	34

Sammanfattning och ställningstagande

Sammanfattning

Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter på planförslaget och lyfter utifrån sina ingripande grunder, förorenat område, vibrationer, buller samt risker kopplade till farligt gods på västkustbanan som skäl för ingripande. Risk för störningar och farligt gods längs med västkustbanan är även frågor som lyfts av Trafikverket då dessa frågor kan påverka järnvägen som är ett utpekat riksintresse.

Länsstyrelsen pekar vidare i sina rådgivande synpunkter på kulturmiljön och stadsbilden. Dels på att fler byggnader bör bevaras och dels att kommunen bör redogöra bättre för hur den nya bebyggelsen förhåller sig till omgivande kulturhistoriska byggnader och kvarter. Bland annat villabebyggelsen inom kvarteret Ärlan öster om planområdet där också fastighetsägarna, påpekat husens höjder och våningsantal. Detta är en synpunkt som också delas av kulturmiljöhalland som anser i sitt yttrande att föreslagen nockhöjd i den annars lägre byggnadsmiljön, är för hög och kommer att påverka intrycket av områdets industriella karaktär negativt. Både Länsstyrelsen och kulturmiljöhalland rekommenderar skyddsbestämmelse och rivningsförbud för den gamla snickeriverkstaden.

Ställningstagande

På Länsstyrelsens och Trafikverkets inrådan har en vibrationsutredningsutredning genomförts och bestämmelser för buller justerats och förtydligats efter behov.

Vad det gäller riskfrågan har kommunen fört dialog med Länsstyrelsen och i ett kompletterande PM (PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, WSP) tydliggjort de ställningstaganden som görs i planen. Detta genom kontrollberäkningar och noggrannare studier på effekten av fler riskreducerande åtgärder. Se vidare under kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Kommunen har även gjort klargöranden i föroreningsfrågan om att någon fördjupad utredning inte bedöms nödvändig då den aktuella byggnaden kommer att rivras och att åtgärder för avhjälpning av föroreningar säkerställs genom villkor i plankartan.

Kommunens ställningstagande om föreslagen exploatering av planområdet kvarstår då kommunen prioriterar tillskapandet av nya bostäder i centrum före byggnadernas bevarande. Kommunen instämmer dock med Länsstyrelsen och kulturmiljö Halland att skyddet av den gamla snickeriverkstaden kan stärkas. För att stärka skyddet ersätts varsamhetsbestämmelsen med rivningsförbud och q-märkning. Detta skyddar både det yttre och den inre bärande konstruktionen av gjutjärnspelare.

Övrigt

Halmstads energi- och miljö pekar på vikten av en god avfallsplanering och upplyser också om att en ny transformatorstation behöver ordnas för att klara elförsörjning i området. Enligt överenskommelse med HEM kommer transformatorstationen byggas på annan plats utanför planområdet. Förslag på plats på parkeringsytan vid Muraregatan i höjd med Bryngelshusgatan. På Hems begäran har även ett u-område för elledningar lagts till på prickmarken i planområdets södra del.

Kommunen har under samrådet varit i kontakt med HFAB i frågan om breddning av Bryngelshusgatan som innebär att del av kvartersmark för bostäder tas i anspråk för allmän gatumark. Kommunen och HFAB är överens i frågan och hanteras fortsatt i genomförandet av detaljplanen.

Justeringar och ändringar i planförslaget

Inkomna synpunkter har inte föranlett några större omfattande ändringar av planförslaget. En del bearbetning och justeringar har dock behövt göras.

Plangränser

Plankartan gällande de sekundära gränserna har rättats till i plankartan. Sammanfallande egenskapsgränser har lagts till för att hantera när primära egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser sammanfaller.

Beteckning

Planbestämmelser som i samrådet hade beteckningarna **m1**, **m2**, **m3**, **m4**, **n1**, **b9**, **b10** och **p2**, gäller nu som generella bestämmelser inom hela planområdet och har därför ingen beteckning (*) i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

I den mellersta passagen mellan Bryngelshusgatan och Nässjögatan ändras korsmark till prickmark för att säkerställa fri inblick i kvarteret. För att bestämmelsen om underjordiskt garage och utkragningar från byggnad fortfarande ska gälla inom ytan bryts dessa delar loss från korsmarkbestämmelsen till egna planbestämmelser (**n4** och **n5**).

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjderna mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan har justerats och vissa fall tagits bort. Detta gäller byggnadslängorna med gavlna mot Bryngelshusgatan där höjden på byggnaderna istället för nockhöjd regleras genom fasadhöjd, takvinkel och takutformning.

Möjlighet för överbyggnad ovanför passagen vid Bryngelshusgatan, ((h2)), tas bort för att tydligare dela upp kvarteret i två delar. Överbyggnadsdelen ersätts istället med ytterligare ett våningsplan på norrliggande byggnadslänga, med gavel mot Bryngelshusgatan.

Nockhöjden på det högre punkthuset i södra delen har höjts 3 meter för att ge plats för ett sluttande tak mot gatan. Nockhöjden kompletteras med krav på takutformning och fasadhöjd.

Markens anordnande och vegetation

Avgränsningen för bestämmelse **n3** i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinningen mellan fastigheterna och planområdet kan säkerställs.

Rivningsförbud och skydd av kulturvärden.

Tidigare varsamhetsbestämmelse (**k**) ersätts med rivningsförbud (**r**) och skyddsbestämmelse (**q**).

Skydd mot störningar

Tidigare bestämmelse **m1** justeras utifrån synpunkter från byggnadsnämnden och miljö- och hälsa. En reglering av lägenheternas storlek bedöms inte som lämpligt att göra, se kommentar till yttrande.

Ny bestämmelse (**m5**) införs för att möjliggöra bullerplank som skydd för buller vid uteplats på korsmark.

Utförande

Bestämmelse **b7** och **b8** justeras. "Brandklassade fönster medges vara öppningsbara" tas bort då denna del av bestämmelsen bedöms som överflödig.

Tidigare bestämmelse **b1** har tagits bort då denna inte längre är aktuell. **b1** är ersatt med tidigare bestämmelse för **b9**.

Bestämmelse **b2** justeras. Ny formulering "Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara planterbart. Bjälklag som avsedd för köryta och bilparkering ska utföras körbart".

Utnyttjande grad

Bestämmelse om högsta byggnadsarea för komplementbyggnader (**e1** och **e2**) sänks från 50 kvadratmeter och 75 kvadratmeter till 25 respektive 40 kvadratmeter.

Utformning

Bestämmelsen **f4** bedöms som för öppen och ändras därför till följande:

"Vid en nockhöjd över 14 meter ska huvudbyggnad utföras med sadeltak. Takets lutning får inte överstiga 30 grader. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 16,5 meter".

Ny bestämmelse (**f7**) om reglering av takutformning och fasadhöjd på punkthuset vid Nässjögatan införs.

Bestämmelse (**f3**) om vegetationsbeklädda tak utökas så att denna bestämmelse gäller för samtliga platta tak inom planområdet.

Byggnader användning

Bestämmelse (**s1**) om byggnaders användning ändras så att centrumändamål även får anordnas på andra våningsplanet. Detta för att möjliggöra för entresol- och kontorsvåning.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Två nya bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning (**g1** och **g2**) införs rörande underjordiskt garage samt gemensam plantering, lek och vistelse.

Markreservat för underjordiska ledningar

Ett u-område för underjordiska ledningar för el har lagts till i södra delen av planområdet.

I övrigt så har planbeskrivning och genomförandebeskrivning uppdaterats utifrån ovanstående ändringar. Inför granskning har även en illustrationskarta tagits fram.

Redogörelse för samrådet

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 åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 16 augusti 2022, § 114, genomförts under tiden 29 augusti – 26 september 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista samt annons i ortens dagstidning Hallands posten. Inför samråd har även informationsblad delats ut till berörda fastighetsägare och boende runt om i området.

Yttranden har inkommit från 24 berörda remissinstanser. Följande 16 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Miljönämnden
- Räddningsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Halmstads energi och miljö AB
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- Laholmsbuktens VA
- Teknik- och fritidsförvaltningen (numera Teknik och fastighetsförvaltningen)
- Kulturmiljö Halland
- Kommunala pensionärsrådet
- Skanova
- Postnord

Remissinstanser utan erinran

- Socialnämnden
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Halmstad stadsnät
- E.ON Energidistribution AB
- Hyresgästföreningen
- Villaägarna Södra Halland
- Nordion Energi
- Hallandstrafiken

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Vibrationer och buller från järnvägen
- Risker kopplat till farligt gods
- Förorenad mark
- Kulturmiljö och stadsbild
- Dagvatten
- Grönstruktur
- Biotopskydd
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Avfallshantering och behov av ny transformatorstation för elförsörjning
- Behovet av skol- och förskoleplatser i centrum
- Trafikalstring och parkering

Synpunkter har inkommit från 3 berörda sakägare. Synpunkterna som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Anspråkstagande av mark
- Parkering
- Trafikalstring
- Skyfallsrisk
- Höjder och våningsantal
- Illustrationer
- Skyddsrum
- Skuggning och insyn
- Vibrationer under byggtid

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls den torsdagen den 8 sep 2022. Under mötet deltog 4 tjänstepersoner från kommunen: Per-Erik Linders, planarkitekt (ansvarig handläggare), Cecilia Tenje Persson, planarkitekt (biträdande handläggare), Johan Rex, exploateringsingenjör, Kajsa Bergström, exploateringsingenjör. Samrådsmötet hölls på plats i studenternas hus. Antalet deltagare från allmänheten uppskattades till cirka 20 personer. Under mötet informerades deltagarna om planprocessen och planförslaget presenterades.

Några frågor som kom upp under mötet:

- Underfarterna (Fredsgatan och Linnégatan) som planeras – kommer det göras samtidigt? Hur kommer tillgängligheten till området se ut åt?
- Kommer parkeringar längs Nässjögatan och Bryngelshusgatan vara kvar?
- Skuggning av villorna, kan det möjligtvis påverka möjligheten att investera i solceller?

- Ni säger att ni tar hänsyn till omgivande kvarter när ni talar om höjderna på byggnaderna, men bara i norr och söder, inte längs den östra sidan mot villor. Om man kollar på Lundgrens trädgårdar har man valt en annan lösning, varför har ni gjort den här lösningen här?
- Järnvägen genererar kopiösa mängder partiklar i luften. Dessa kommer från godstågen när de bromsar. Det påverkar luftkvaliteten och kan vara värt att kolla närmare på.
- Kommer det bli bostadsrätter eller hyresrätter? Vart hamnar parkeringsplatserna?
- Det bör finnas laddningsplatser i garaget.
- Med mer trafik i området kommer det adderas avgaser till den redan dåliga luftkvaliteten med partiklar från järnvägen.

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 enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen kan av handlingarna inte utesluta att planen innebär att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Detta på grund av vad som nedan anges under rubrikerna Vibrationer, Buller, Risker samt förorenat område.

Vidare befarar länsstyrelsen att riksintresset Västkustbanan inte tillgodoses vid genomförandet av planen. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär att

- Reglering av frågor som angår flera kommuner inte samordnats på lämpligt sätt.
- En miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs
- Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Motiv för bedömningen

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att mätningar och beräkningar av vibrationer bör genomföras. Det är inte tillräckligt att bara ange vilka värden som ska klaras utan att veta om det är praktiskt möjligt att klara 0,4 mm/s vägd RMS. Känseltröskeln för vibrationer ligger mellan 0,1-0,3 mm/s, komfortvägd signal (brukar ibland betecknas (RMS)). Att inte utreda vibrationer bedömer länsstyrelsen kan innebära både att ett riksintresse(Västkustbanan) inte tillgodoses samt risk för hälsa och säkerhet.

I Trafikverkets riktlinjer Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg sägs att riktvärden för buller inomhus speglar en störningssituation då vibrationerna i byggnaden underskrider 0,4 mm/s (vägt RMS-värde). Vid högre vibrationsnivåer än 0,4 mm/s (vägt RMS-värde) kan vibrationerna bidra till att förstärka störningsupplevelsen. Skyddsbestämmelse m4 måste gälla alla byggrätter där bostäder tillåts.

Buller

Länsstyrelsen ser att skyddsbestämmelsen m1 och m2 gäller för samtliga bostadsbyggnader som planen möjliggör för. Länsstyrelsen anser skyddsbestämmelserna m1 och m2 även bör gälla för dessa bostadsbyggnader.

Risker

Planområdet ligger cirka 20 meter öster om Västkustbanan. Västkustbanan är en högtrafikerad järnvägsled som transporterar betydande mängder farligt gods. För att hantera de risker som uppstår har en riskbedömning tagits fram. I riskbedömningen anses samhällsrisk, utan åtgärder, för hög. Tre olika beräkningsmodeller har använts, där samtliga visar på att samhällsrisk är oacceptabel enligt DNVs kriterier. För att minska risken har flera åtgärder tagits fram och nya beräkningar görs med de vidtagna åtgärderna. En av beräkningsmodellerna visar då fortfarande på oacceptabla risknivåer medan de andra två visar på risknivåer precis under gränsen för oacceptabelt. De två modellernas resultat ligger i överkant av ALARP-området, som betyder att risken kan accepteras om alla rimliga åtgärder har identifierats och vidtagits samt att nyttan med verksamheten anses mycket stor.

Riskbedömningens resultat visar att samhällsrisk är oacceptabel eller på gränsen till oacceptabel. Länsstyrelsen anser inte att planförslaget kan accepteras på de grunderna. Det har tagits fram flertalet åtgärder, men alla rimliga åtgärder anses inte ha vidtagits.

Länsstyrelsen anser att fler åtgärder behöver identifieras och vidtas för att minska samhällsrisk. Det ska visas genom nya beräkningar som resulterar i acceptabel samhällsrisk alternativt lägre ALARP-nivåer där det kan motiveras att alla rimliga åtgärder har vidtagits.

Åtgärder som hade kunnat minska risken är att persontätheten i planområdet minskas och att ett skyddsplan uppförs mellan Västkustbanan och planområdet.

I planbeskrivningen beskrivs att en bredare användning än kontor i lågdelen vid Nässjögatan är viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv. Kontor kommer ge en negativ påverkan på stadslivet och inte bidra till en "levande" stadsgata. En levande gata går emot de rekommendationer som ges i både riskbedömningen och Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods, där det står att området inte ska bidra till stadigvarande vistelse.

Det bör endast finnas verksamheter med personer som har god lokalkännedom och befinner sig där i vaket tillstånd. Om lågdelen med verksamheter är en förutsättning för att riskerna för de högre husen med bostäder ska bli acceptabla bör dess tillkomst säkras i detaljplanen.

Förorenat område

Länsstyrelsen anser att planområdet ska vara så pass undersökt innan detaljplanen antas, att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra. Länsstyrelsen anser att det verkar oklart om byggnad 13 är möjlig att sanera. Ytterligare undersökningar bör göras för att säkerställa att det är möjligt att sanera de halter av etaner som kan komma från föroreningar under betonggolvet och inte bara i byggmaterialet.

Råd PBL och miljöbalken

Skyddsrum

Skyddsrum är en del av befolkningskyddet och ett allmänt intresse enligt 2kap 6§ i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att beakta de skyddsrum som finns inom planområdet och beskriva hur de påverkas samt avses hanteras och bevaras. Därtill önskas även en beskrivning av hur de kommer hanteras under byggnationen. Om de inte kommer kunna vara brukbara behöver det anmälas till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Kulturmiljö

Eftersom planområdet omfattar en kulturmiljö av särskilt värde enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad är det positivt att en kulturmiljöutredning har tagits fram i god tid i planarbetet och att den har använts vid planens utformning.

Området är en rest från de industriområden som tidigare fanns öster om Nissan och den brokighet som syns i kvarteret Katten är en intressant och karaktäristisk del av stadsbilden i Halmstad. Bebyggelsen har vuxit organiskt och förändrats efter behov under årens lopp men ändå förhållit sig till volymen och materialen hos den ursprungliga industribebyggelsen. Kulturmiljöutredningen konstaterar att det främst är den industriella karaktären mot Nässjögatan som är bevarandevärd medan den del som ligger mot Bryngelsgatan är upplöst och att byggnaderna åt detta håll saknar tydlig karaktär, vilket gör miljön splittrad och svår att avläsa. Det finns dock värden även i miljöer som visuellt upplevs som splittrade eftersom de berättar något om stadens utveckling. Bestämmelse k1 reglerar varsamhet för den äldsta industribyggnaden i nordvästra delen av kvarteret. Eftersom bestämmelsen främst fokuserar på den synliga exteriören vore det intressant att veta mer om hur kommunen har resonerat kring den invändiga äldre konstruktionen och om denna är möjlig att bevara. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av hela byggnaden och dess kulturhistoriska värden kan möjligheten att införa rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärden i planen ses över.

Bevarande av det mindre bostadshuset i sydöstra delen av Katten 18 regleras inte i detaljplanen trots att byggnaden identifierats som kulturhistoriskt värdefullt klass C i bebyggelseinventeringen. Byggnaden har visserligen genomgått en del ovarsamma förändringar, vilket också konstateras i kulturmiljöutredningen, men vissa väsentliga karaktärsdrag återstår och ur stadsbildsynpunkt kan förändringarna återställas så att byggnaden kan fortsätta bidra till en arkitektoniskt intressant bebyggelsemiljö centralt i staden.

Vad gäller byggnaderna på Katten 4 och 5 finns värden även i byggnadernas volym och form. Även dessa byggnader kan utvecklas till spännande och värdefulla inslag i ett i övrigt förtätat bebyggelseområde. I planbeskrivningen bör det framgå tydligare hur tillåten byggnadshöjd förhåller sig till och kan påverka närliggande kvarteret Konsuln, Ärlan och Vipan utifrån kulturmiljö- och stadsbildsperspektiv.

Dagvatten

Detaljplanen föreslår många åtgärder som kommer leda till förbättringar i dagvattenhanteringen till exempel gröna tak, gröna ytor på innergårdar, dagvattenmagasin samt användande av dagvatten för vattenklosetter. Den dagvattenutredning som genomförts är endast översiktlig och tar endast upp fördröjning av dagvattnet. En utförligare utredning som även tar upp föroreningsbelastning på recipient hade varit önskvärt. Vidare kan det vara lämpligt att räkna på 50-års- eller till och med 100-årsregn vid fördröjning och skyfallshantering. På grund av klimatförändringar beräknas 100-årsregn inträffa oftare.

Grönstruktur

Gröna stråk och ytor har stor betydelse för hur ett område uppfattas, för biologisk mångfald, ekosystemtjänster, temperaturregulering och för boendens välbefinnande. En utredning och beskrivning av hur planen bidrar dessa värden hade varit önskvärt.

Stråken Bryngelsgatan och Linnégatan har potential att fungera som gröna stråk. När man nu ser över den aktuella planen hade det varit lämpligt att bygga vidare på dessa stråk och förlänga dem. En del träd finns utmarkerade i utvecklingsförslaget, främst utmed Bryngelshusgatan. Här är det viktigt att säkerställa tillräckligt utrymme i gatusektionerna för att möjliggöra att träden kan växa till sig. Man hade också kunnat fundera över att sätta ett mål i krontäckningsgrad. Detta är en del av staden som helt saknar

skydd från sol mm och kan bli näst intill outhärdligt att vistas i varma somrardagar. Träd hade kunnat hjälpa till med detta. Även utmed Sperlingsgatan finns bra läge att arbeta vidare på detta. Där finns träd idag, vilket liknar en dubbelsidig allé. Att ge de träden utrymme att växa kan bidra till en grönare upplevelse av området. I planområdets närområde finns fina trädrader med grova oxlar vilket kan vara något att efterlikna.

Att ge träd möjlighet att växa till sig och kanske till och med planlägga för dubbelsidig trädrad utmed Bryngelsgatan hade också kunnat bidra till att motverka insyn från planområdet mot villaområdet öster om.

Det hade också varit angeläget att i samband med att man gör detta arbete se över möjligheterna att få med Nässjögatan i planområdet och jobba vidare på liknande sätt där.

Den delen av staden där planområdet ligger är ett område där det saknas bra tillgång på allmänna grönytor. Att försöka få in någon sådan i detaljplanen hade varit önskvärt.

Biotopskydd

Av Undersökning av betydande miljöpåverkan framgår att det finns biotopskyddade träd (dubbelsidig trädallé längs Sperlingsgatan) inom planområdet samtidigt som det i planbeskrivningen står att planområdet inte omfattas av skydd enligt 7 Kap. MB.

Av planbeskrivningen bör det framgå hur planens genomförande påverkar de biotopskyddade träden samt i plankartan anges ett skydd för dessa.

Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotop skyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Planbestämmelser

Text verkar ha fallit bort text i planbestämmelserna (se f2 och b8) och de förefaller ofullständiga.

Kommentarer:

Vibrationer

Bestämmelsen om vibrationer i plankartan (m4) utökas så att denna omfattar samtliga byggrätter där bostäder tillåts. Begreppet sovrum ändras till bostadsrum för att bestämmelsen ska täcka upp samtliga stadigvarande vistelserum i bostaden.

En översiktlig vibrationsutredning har genomförts. Utifrån genomförda mätningar så kan Trafikverkets riktlinjer $v_w=0,4$ mm/s [komfortvägt/RMS] klaras under förutsättning att planerade byggnader och deras grundläggning utformas så att inte vibrationerna förstärks i byggnaden.

Stomljud (hörbara vibrationer)

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets Råd så konstateras att kraven klaras eftersom järnvägen ligger ovan mark och inte i tunnel. Järnväg ovan mark har ett gemensamt ljudkrav, luftburet ljud och stomljud, på $L_{pAFmax,nT} = 45$ dBA och stomljudsnivån från järnvägen i framtida byggnad är beräkningsmässigt $L_{pAFmax,nT}$ lägre än 35 dBA vilket är lägre än Boverkets Råd.

Buller

Länsstyrelsens synpunkt är motstridig och det framgår inte vad Länsstyrelsen efterfrågar. Bestämmelse m1 och m2 gäller för samtliga bostadshus och säkerställer att riktvärdena för buller efterföljs. Bestämmelserna är generellt utformade då riktvärdena för buller kan uppnås genom olika planlösningar samt genom olika placeringar av uteplats. Se kommunens kommentar till yttrande från miljö- och hälsa.

Risker

Samtliga av de åtgärder, för aktuella verksamheter och avstånd, som anges i Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods har ingått i riskbedömningen och deras effekter och därmed rimlighet har diskuterats. En rimlig åtgärd som inte kunnat tillgodoses är utökat skyddsavstånd. Istället har kombinationer av andra åtgärder anpassats för att ge bästa effekt för planområdet.

Kommunen har i samband med upprättande av riskbedömningen, utöver Länsstyrelsens riktlinjer, även studerat ytterligare/andra potentiella åtgärder i Boverkets rapport Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner (2006). Samtliga åtgärder som i rapporten anges ha effekt mot aktuella farligt gods-scenarier har bedömts. Se PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 1.

- Rödmarkerade åtgärder skulle potentiellt ha effekt på risker förknippade med farligt gods, men är ej tillämpbara i aktuellt fall då de antingen är utanför detaljplanens påverkansområde (belägna inom banområdet) eller ej önskvärda (skyddsavstånd).
- Gulmarkerade åtgärder har bedömts orimliga pga. låg skyddseffekt (t.ex. vegetation) alternativt orimligt höga kostnader sett till olycksfrekvensen (vall, likt angivet i Länsstyrelsens riktlinjer för användning kontor utmed järnväg).
- Grönmarkerade åtgärder är sådana som hanteras.

En potentiell åtgärd som ligger utanför detaljplanens påverkansområde är avlägsnande av plankorsningar i närområdet (plankorsningar ökar urspårningsfrekvensen). I pågående angränsande projekt (Dp Fredsgatan och ombyggnaden av Linnégatan) kan enligt uppgift plankorsning (-ar) komma att byggas bort. Kontrollberäkningar ger dock vid handen att även om båda de närliggande plankorsningarna byggs bort framöver så kommer inte olycksfrekvensen ge en samhällsrisknivå på nivåer som är direkt acceptabla eller i nedre delen av ALARP (även i kombination med övriga rekommenderade åtgärder), se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 2.

Kontrollberäkningar av kraftigt reducerade personantal har genomförts, se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 1. En halverad etablering och därmed personantal ger fortsatt samhällsrisk inom övre halvan av ALARP-området, vilket således är högre än den risknivå som Länsstyrelsen efterfrågar för godkännande (direkt acceptabel eller i nedre delen av ALARP), se vidare PM Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, bilaga 3, där halverat personantal studerats i relation till ursprungligt ansatt personantal (i båda fallen med tillgodoräknad effekt av samtliga föreslagna skyddsåtgärder).

Skyddsplank bedöms ha marginell riskreducerande effekt och bedöms därmed orimlig i sammanhanget. Ett plank motstår inte urspårningar och skulle på sin höjd ge strålningsreducerande egenskaper vid brand inom järnvägsområdet. För att skydda byggnaderna 20 meter bort i någon mån skulle planket behöva utföras mycket högt (uppskattningsvis 5-6 m höjd, varvid ytterligare gör det orimligt). I stället för strålningsreducerande barriär har fasader och tak inom strålningsutsatta avstånd i riskbedömningen (liksom i Länsstyrelsens riktlinjer) föreslagits utföras brandklassade.

Kommunen anser att det, ur ett stadsplaneringsperspektiv, är betydelsefullt att byggnaderna får en bredare användning än kontor och på så sätt levandegör stadsdelen. En aktiv fasad i bottenplan mot gatan är viktig för gatans upplevda trygghet, särskilt kvällstid. Avsikten är inte att aktivera utemiljön kring Nässjögatan vilket felaktigt angivits i planbeskrivningen. Gata och parkering avses bibehålls med befintlig karaktär och användning. Eventuella aktiviteter sker inomhus av människor i vaket tillstånd med god lokalkännedom.

Till detta behöver också nuvarande situation och pågående användning på platsen beaktas där risknivån i förhållande till farligt gods på järnvägen redan är hög och där detaljplanen med krav på riskreducerande åtgärder i byggnaderna innebär en förbättring av nuvarande situation.

Lågdelen har inte tillskrivits någon skyddseffekt för bakomliggande bebyggelse i riskberäkningarna och är därmed inte att betrakta som en förutsättning för de högre husens tillkomst ur ett riskperspektiv. Däremot har den en skyddande effekt för utomhusmiljön avseende buller.

Förorenat område

Den aktuella byggnaden är tänkt att rivas när området exploateras. En sanering av byggmaterialet är därför inte en förutsättning för att göra marken lämplig för bostäder. I den utredning som genomförts konstateras att de halter som påvisats inte antas härstamma från någon mer omfattande förorening då inga halter påvisats i vare sig jord eller grundvatten nedströms byggnaden. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga i planskedet. Ytterligare utredningar av föroreningen samt avhjälpandeåtgärder kan dock behöva göras när detaljplanen genomförs vilket det villkoras om i plankartan enligt planbestämmelse a1.

Råd PBL och miljöbalken

Skyddsrum

Ansvar för skyddsrummens tillgänglighet och funktion åligger fastighetsägaren. Det är dock viktigt att om en tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen blir nödvändig att tillstånd inhämtas i god tid från MSB. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med meningar som beskriver detta.

Kulturmiljö

Katten 4 och 5 samt det mindre bostadshuset ut mot Bryngelshusgatan hamnar i konflikt med föreslagen exploatering och kan därför inte bevaras. Då byggnaderna inte bedöms besitta något högt kulturhistoriskt värde som enskilda objekt prioriterar kommunen tillskapande av bostäder i centrum före byggnadernas bevarande. Den nya bebyggelsen blir ett nytt tillskott till miljön där anpassning till den kulturhistoriska miljön bland annat görs genom byggnadernas material och utformning för att anspeja på områdets industriella historia och karaktär.

Kommunen instämmer med Länsstyrelsen att skyddet av den gamla snickeriverkstaden kan stärkas. För att stärka skyddet ersätts varsamhetsbestämmelsen med rivningsförbud och q-märkning. Detta skyddar både den yttre tegelfasaden och den inre bärande konstruktionen av gjutjärnspelare.

Hur höjderna förhåller sig till kvarteret konsuln, Ärlan och Vippan framgår i planbeskrivningen med måttangivelser, sektioner och gatuvyer.

Dagvatten

En mer fördjupad utredning vad gäller föroreningsbelastning på recipient bedöms inte som nödvändig då planförslaget innebär en förbättring av nuvarande situation.

En skyfallsutredning bedöms inte som nödvändig då förutsättningarna för att avleda ytvattnet ut mot gatan finns utan risk för översvämning eller någon större vattenansamling. Avgränsningen för bestämmelse n3 i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinning mellan fastigheterna och planområdet säkerställs.

Grönstruktur

Tillskapandet av nya allmänna grönytor kan inte tillgodoses inom planområdet. Inom området förslås gröna innergårdar och vegetationsbeklädda tak vilket bidrar till det gröna i området. Utformningen av Nässjögatan håller på att ses över parallellt med planarbetet men ingår inte i själva detaljplanen. Bryngelhusgatan har breddats med 0,5 meter i granskningsförslaget för att ge mer plats för träden i gatan.

Biotopskydd

Planbeskrivningen kompletteras med att dispensansökan krävs för biotopskyddade träd. För att kontrollera trädens skick har en trädinventering genomförts i mars 2023.

Planbestämmelser

Synpunkter gällande plankartan åtgärdas.

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.

Det är viktigt att redovisa hur riksintressen för kommunikation påverkas vid en tänkt etablering och vilka faktorer som bör beaktas för att undvika att deras funktion påverkas negativt. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar.

Trafikverkets synpunkter

Vibrationer

I planhandlingarna går att läsa "Vad gäller vibrationer rekommenderas det att en särskild utredning utförs kopplat till grundläggningens utformning och vibrationer från järnvägen". Ingen separat utredning för vibrationer har dock gjorts, men kommunen konstaterat att "med tanke på närhet till järnväg bedöms ändå viss risk för detta föreligga. För att säkerhetsställa att trafikverkets riktvärden efterföljs regleras det i detaljplan genom skyddsbestämmelse (m4) att vibrationsnivån i sovrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS."

Trafikverket anser att en vibrationsutredning skall utföras i detta skede för att visa att det överhuvudtaget är möjligt att uppföra bostäder som inte utsätts för vibrationer över riktvärdet då det har förekommit vibrationsproblematik i närområdet.

Trafikverket anser att bedömningar om behov av vibrationsutredningar längs järnväg alltid bör göras inom 200-300 meter från järnvägen. Om kommunen bedömer att en vibrationsutredning inte behövs så bör kommunen presentera motivering och underlag för det ställningstagandet. Behovet av vibrationsutredningar beror primärt på fyra olika faktorer: vibrationskällan, markens geologi, avstånd till bebyggelse som ska skyddas, samt byggnadskonstruktion och grundläggning.

Trafikverket förutsätter att riksintresset Västkustbanan ej kommer att påverkas genom inskränkningar av möjlig trafikering (hastighet/mängd) till följd av planens genomförande.

Buller

Utifrån resultatet i bullerutredningen ser Trafikverket problem med att utforma lägenheterna i byggnad 3 så att bullerförordningen uppfylls då tre av fyra sidor är utsatta för buller över 55 dBA. Lägenheterna i byggnad 3 kommer således behövas begränsas till högst 35 kvm.

Trafikverket känner även farhågor för liknande problem som ovan för byggnad 4 och 5 men här finns lite större möjligheter då byggnaderna endast har överskridande på två av tre sidor.

Farligt gods/risk

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. Avståndet mellan spår mitt och fastighetsgräns är 21,5 meter förutom en kortare sträcka i norr framför "snickeriverkstan" som ligger som närmast 18 meter från spår mitt. Västkustbanan utgör ett av Sveriges mest trafikerade godsstråk.

Den fördjupade riskbedömningen nämner att den nya planen upprättas med syfte att möjliggöra för bostäder och kontor samt även pröva vuxenutbildning, träningsstudio och föreningslokal. I resultaten nämns dock bara "- Befintliga Studenternas hus bedöms kunna bibehållas trots att verksamheten är publik." Innebär det att övriga verksamheter inte bedöms kunna vara kvar? Är det bara studenternas hus av de befintliga byggnaderna som kommer att vara kvar eller kommer även övriga lågdelar med befintlig verksamhet att vara kvar?

Trafikverket noterar att även med åtgärder är samhällsrisken över den övre gränsen för acceptabel risk. Vilket visar på att ytterligare åtgärder behövs. Finns det ytterligare åtgärder som kan minska risken? Vilket åtgärder har funnits med i bedömningen men inte ansetts kostnadsnyttiga? Varför föreslås inte ytterligare åtgärder trots att risken är över acceptabel nivå även med införda åtgärder? Trafikverket anser att den fördjupade riskbedömningen behöver inkludera fler åtgärder för att minska risken, tex åtgärder för att minska konsekvens av urspårning, annan användning av byggnaderna för att minska persontätheten nära spåret eller ökat avstånd.

Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas.

Kommentarer:

Vibrationer

En översiktlig vibrationsutredning har genomförts. Se kommentar till Länsstyrelsen

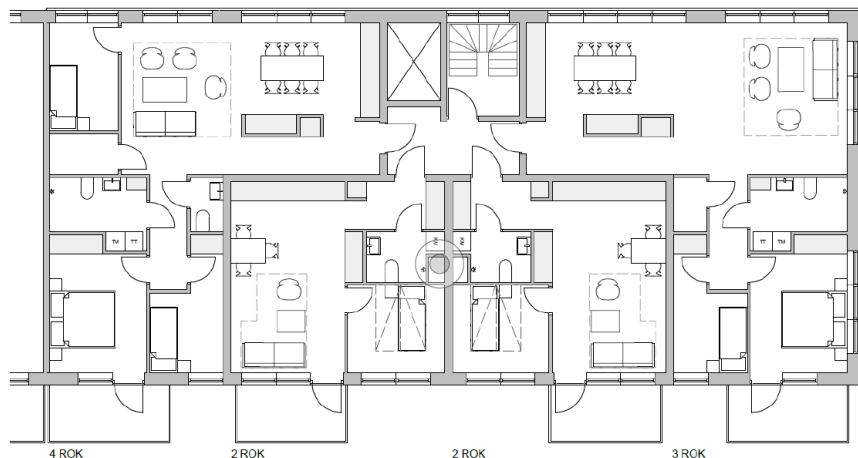
Buller

Kommunen bedömer det som möjligt att klara gällande bullerriktvärden på ett tillfredsställande sätt utan att behöva fastställa lägenheternas storlek. Bilden på nästa sida visar ett exempel på planlösning för hus 4 (som även kan appliceras på hus 3) med lägenheter större än 35 kvm där hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Planlösningen redovisar även hur enkelsidiga lägenheter kan vändas mot en tyst sida. Det ska även noteras i bullerutredningen att bullernivåerna på byggnad 3 inte överskrids på alla våningsplan utan endast på 3 (F2) och 4 (F3).

Farligt gods/Risk

För kommentar om risk se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Räddningstjänst har yttrats sig i ärendet. Se kommunens kommentarer till räddningstjänsten.



HUS 4, EXEMPEL PLANLÖSNING MED HÄLFTEN AV BOSTADSRUMMEN MOT TYST SIDA.

Lantmäterimyndigheten

De sekundära egenskapsgränserna behöver ses över.

Flera av de sekundära egenskapsbestämmelserna avgränsas inte med en sekundär egenskapsgräns vilket får till följd att de gäller för hela användningsområdet. Det medför även att flera bestämmelser motsäger varandra.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Lantmäterimyndigheten noterar att detaljplanen saknar bestämmelser om fastighetsstorlek vilket gör att detaljplanen är flexibel sett till det fastighetsbildningsmässiga genomförandet. Enligt planens nuvarande utformning är det möjligt att avstycka flertalet mindre bostadsenheter. Detta kan regleras genom att till exempel införa en bestämmelse om minsta fastighetstorlek.

I planbeskrivningen anges att flera gemensamhetsanläggningar ska inrättas för gemensamma anläggningar så som garage, innegårdar och dagvattenledningar. I vissa fall kan det vara fördelaktigt att införa bestämmelser om markreservat om gemensamhetsanläggningar. Syftet med en sådan bestämmelse är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas. Bestämmelsen tydliggör även, både för allmänheten och för lantmäterimyndigheten, hur planen är tänkt att genomföras.

Kommentarer:

De sekundära egenskapsgränserna har setts över och justerats så att ytorna avgränsas rätt. Markreservat för gemensamhetsanläggning införs enligt lantmäteriets synpunkt.

F5 reglerar redan att det är endast flerbostadshus inom området som gäller, det motverkar delvis små fastighetsstorlekar. Mindre fastighetsstorlekar i sig bedömer kommunen inte som ett problem men skulle kunna leda till flertal mindre fastigheter och uppdelning av gårdar. Detta bedömer dock inte kommunen som ett realistiskt scenario och tycker inte att det föranleder ytterligare reglering.

Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Miljönämnden

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

1. Miljönämnden bedömer att planförslaget kan genomföras utan risk för att olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. Detta förutsätter dock att ändamålsenliga åtgärder vidtas när det gäller omgivningsbuller, vibrationer, förorenad mark och riskfrågor samt att detta regleras genom bestämmelser på plankartan. När det gäller vibrationer, förorenad mark och riskfrågor bedömer bygg- och miljöförvaltningen att de åtgärder och bestämmelser som finns i förslaget till detaljplan är godtagbara.
2. För buller bör skyddsåtgärder och planbestämmelser om 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 bullerskyddade sidan eller smålägenheter på högst 35 kvadratmeter för byggnad 3 och 4. Det är endast nödvändigt att föreskriva planbestämmelser om utformning av bostäder där grundriktvärdet för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids.
3. För byggnad 5 behövs en tydlig redovisning av hur man ska anordna en uteplats med en tillräcklig storlek och med goda kvaliteter samt planbestämmelser som säkerställer detta.
4. För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god kvalitet ska detaljplanen reglera att en minsta yta av innergårdarna ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation.
5. 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 förslag till utformning av en planbestämmelse om utformning av bostäder är: "Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå".
6. Miljönämnden har en önskan att i samband med byggnation att det förbereds eller genomförs installation av solpaneler på taken och att laddning av elbilar i garageutrymmena beaktas

Kommentarer:

2 och 5. Bestämmelserna är generellt utformade då riktvärdena för buller kan uppnås genom olika planlösningar samt olika placeringar av uteplats. Åtgärderna som presenteras i bullerutredningen är endast rekommendationer. Att begränsa att lägenheter över 35 kvm ska vara genomgående bedömer kommunledningsförvaltningen inte som lämpligt då det går att anordna större ensidiga lägenheter mot tex innergården där ljudnivån ligger inom bullerriktvärdena. Bullerutredning visar även att bullernivåerna inte överskrids på alla våningsplan. Till exempel så överskrids riktvärdena på byggnad 1A endast på tredjenvåningsplanet vilket inte gör det lämpligt att begränsa lägenheternas storlekar på hela gavelsidan, se kommunens kommentar till yttrande från Trafikverket. Planbestämmelse om buller justeras i övrigt enligt miljönämndens synpunkt.

3-4. Uteplats till byggnad 5 kan byggas nära fasaden, eller skärmav. En av, eller en kombination av dessa åtgärder bedöms då göra att riktvärdet erhålls. Ett tredje alternativ är att boende i byggnad 5 ges tillgång till gemensam uteplats på innergårdarna vid byggnad 2 eller byggnad 4.

Att reglera storleken på yta för uteplats samt utevistelse, lek och rekreation bedöms inte som lämpligt då det är en bestämmelse som är svår att följa upp. Nuvarande reglering av utemiljöns totala yta genom prick- och korsmark bedöms som tillräcklig.

5. Information om solpaneler och laddning av elbilar som en möjlig och positiv åtgärd ur ett miljöperspektiv förs in i planbeskrivningen.

Räddningsnämnden

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

I aktuellt planärende har räddningstjänsten tidigt flaggat för att närheten till Västkustbanan innebär förhöjda nivåer för både individ- och samhällsrisk, samt att de angivna avstånden och riskreducerande åtgärderna i Länsstyrelsen Hallands riskanalys inte kan uppfyllas i sin helhet.

I syfte att utreda risknivåerna mer detaljerad har en specifik riskanalys upprättats av WSP Brand och Risk. Resultatet av den fördjupade riskanalysen säger att risknivån kan anses vara acceptabel om samtliga identifierade riskreducerande åtgärder genomförs samtidigt som nyttan av planområdet anses mycket stort. Denna risknivå behöver samrådas med länsstyrelsen.

I planbeskrivningen verkar följande riskreducerande åtgärder saknas:

- För varje bostad ska tillses att de boende själva ska kunna stänga sin ventilation (samt dörrar och fönster) i händelse av ett VMA etc.
- För samtliga bostadshus ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.
- Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån Västkustbanan.

Givet att alla åtgärder som listas i WSPs riskanalys genomförs ligger samhällsrisken fortsatt inom ALARP-området, vilket medför att det är ett aktivt beslut att ställa olika samhällsintressen mot varandra för att värdera om planen ska antas eller inte.

Sett enkom ur ett riskperspektiv, har planområdet för höga risknivåer för att motivera ett antagande av planbeskrivningen

Kommentarer:

Ovannämnda riskreducerande åtgärder har mycket riktigt fallit bort i planbeskrivningen och läggs därför till igen.

Att varje bostadshus ska anordnas med centralt avstängningsbar ventilation regleras i plankartan

Rekommenderad åtgärd för utrymningsmöjligheter är feltolkad i samrådsförslaget. Bestämmelsen justeras så att denna nu gäller samtliga för byggnader inom planområdet.

Balkonger, uteplatser, lekplatser inom ett avstånd på 50 meter ifrån Västkustbanan bedöms kunna medges om dessa anordnas i skydd av huvudbyggnad. Bestämmelsen justeras så det framgår att det är huvudbyggnad som avses.

Övriga synpunkter noteras, se även kommentarer till Länsstyrelsen och Trafikverket.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra, men har några synpunkter och önskningsom ändringar.

Bra och tydliga bestämmelser

BN bedömer att det är bra att planförfattarna har fått med alla de risker och möjligheter detta planområde ger och trots många planbestämmelser är planen tydlig.

Tydlighet i planbeskrivningen

BN tycker att planbeskrivningen över lag är tydlig och informativ och att det är bra att man har med planbestämmelserna inom parentes efter rubriken i planbeskrivningen.

Planenligt utgångsläge

På två ställen på det bruna C₂-området är det punktprickad mark på plankartan. Då det finns byggnader på dessa områden idag kommer dessa att bli planstridiga när den nya detaljplanen vinner laga kraft. BN bedömer att det vore bra med någon form av undantagsbestämmelse kring detta för att undvika problem framöver gällande inte planenligt utgångsläge.

Användning

- Markanvändning (Planbeskrivning s.26, kvartersmark B, C₁, C₂ och s₁)

"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.

"[...] Med träningslokal avses- gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet."

Kommentar: Förtydliga gärna att det avses medlemsbaserad gym/friskvård p.g.a. utrymningsfrågan.

Buller

- [m₁] "Där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en sida med högst 55 d B(A) vid fasad respektive

70 d B(A) maximal ljudnivå vid fasad, nattetid 22-06. Detta gäller inte lägenheter som är 35 kvm eller mindre och under förutsättning av 65 d B(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids."

Denna riktlinje är hämtad ur Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Helst ska en ny detaljplan utformas så att all tillåten byggnation uppfyller bullerkraven i riktlinjen, men kommunen kan i befintliga tätortsområden bli tvungna att använda exponerade platser för bostäder. BN bedömer att den aktuella platsen är en sådan och att det då behövs reglering på den del av plankartan där alla lägenheter enligt bullerutredningen inte uppfyller dagens riktvärden.

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 förslag 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 med högst 55 d B(A) ekvivalent ljudnivå."

Säkerhet / Närhet till järnvägen

- [m₃] *"Inom 50 meter från spårmittpå får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av byggnad."*

Kommentar: Riskreduceringen från länsstyrelsen anger att: "Utforma området mellan byggnader och led på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamytor etc. inte placeras inom detta område." Man bör därför reglera vilken typ av byggnad som anses uppfylla detta skydd, annars kan det tolkas som att även exempelvis ett cykelförråd, som är en byggnad, skulle ge ett sådant skydd att det skulle kunna godtas.

- [m₄] *"Vibrationsnivån i sovrum får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS."*

Kommentar: Reglering kring vibrationen avser utrymmen för stadigvarande vistelse. Detta är mer än bara sovrum, alla boenderum i en bostad vistas man stadigvarande - inte enbart i sovrum.

- [b₇] *"Lågdelen ytterväggar och tak... [...] Brandklassade fönster medges vara öppningsbara. Lågdelen stomme ska vara fristående från högdelen."*
- [b₈] *"Bostadshusens ytterväggar och ... [...] Brandklassade fönster medges vara öppningsbara."*

Kommentar: Vad menas med att lågdelen stomme ska vara **fristående** från högdelen Som i "luft emellan" eller som konstruktionsmässigt ej beroende av varandra? Förtydliga gärna.

Kommentar: Enligt Boverkets byggregler (BBR) får fönster alltid vara öppningsbara med verktyg, men inte annars. Undantag kan inte göras från detta som en planbestämmelse. Förtydliga gärna vad som menas.

- [b₉] *"Byggnader inom 50 meter från spår mitt ska vara möjliga att utrymma på en sida som inte vetter mot järnvägen."*

Kommentar: För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida.

- [a₁] *"Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetsställts genom att föreningar i mark och byggnader har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd."* (Säkerhetsställts = säkerställt?)

Kommentar: Behöver anges till vilken grad saneringen ska utföras, ex för "känslig markanvändning" enligt Naturvårdsverkets riktlinjer (PBL 4 kap 14 §).

Utformning / placering

- [f₆] *"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.

- [b₅] *"Entréer mot gata ska utformas genomgående"*.

Kommentar: Omformulera gärna för att lättare förstås, ex. "Om entréer är mot gatan måste de vara genomgående även till innergård".

- Placering (Planbeskrivning s.27, p₁, p₂, p₃ och b₉)

"Två genomgående passager föreslås i planområdet [...]"

Kommentar: Förklara gärna mer att genomgående menas genom hela kvarteret från Nässjögatan till Bryngelshusgatan.

"Passagen säkerhetsställs med prickmark där mittenpassagen mot Bryngelshusgatan i öst får överbyggas."

Kommentar: Saknas prickmark på plankartan vid passagen mot Bryngelshusgatan.

"Innergårdarnas läge [...] samt mindre utkragningar upp till 1,8 meter från byggnadens fasad finnas."

Kommentar: Ange gärna exempel på vad en sådan utkragning kan vara och vad tanken med 1,8 m är.

"För att undvika att entrédörrar öppnas ut i gatan [...]"

Kommentar: Detta finns bara med på ett område mot Bryngelshusgatan. Ska inga andra entréer vara möjliga i fastighetsgräns?

- Utformning (Planbeskrivning s.28-29)

Kommentar: Bra text och bilder här för att få fram vad tanken med material och kulörer i området är.

- Höjd på byggnader (Planbeskrivning s.30, h₁, (h)₂ och h₃)

"Högsta nockhöjd för komplementbyggnader [...]"

Kommentar: Om det är mindre än 6 m till allmän platsmark räknas höjd från gränsen till den allmänna platsen. Kan detta bli problem här?

Tekniska egenskapsbestämmelser

- [b₄] *"Källare ska gjutas vattentätt upp till marknivå."*

Kommentar: Vattentät är väldigt diffust. Brukar redogöras som "dränkningsbar upp till en viss nivå" alternativ "så att byggnaden inte skadas upp till en viss nivå". Ändra gärna detta.

- [s₂] *"Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta och bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal."*

Kommentar: Är det inte källare under? Bättre skriva bjälklag ovan källare och närmsta ovan mellanbjälklaget. Måste det vara 3 m i takhöjd även om man väljer att ha bostad här? Eller får man inte ha det? Då måste detta förtydligas.

- [(h)₂] *"Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14 meter med understa bjälklag placerad minst 5,5 meter ovan gatunivå."*

Kommentar: Ska man förtydliga att det är bjälklagets underkant som ska vara minst 5,5 m ovan mark?

- [f₄] *"Byggnation över 16,5 meter ska utföras med sadeltak eller sluttande tak med högst 30 graders lutning."*

Kommentar: Förtydliga vad 16,5 m avser, ex om det är nockhöjd.

Utförande

- Utförande (Planbeskrivning s.31, b1, b2, b4, b5 och s2)

"För att möjliggöra för vegetation på innergårdarna ska underjordiska garage utföras med planterbart bjälklag."

Kommentar: Om garaget kommer att vara även under innergårdarna bör b₄ vara med även på dessa ytor.

"Särskilda tråg för trädplantering får användas [...]"

Kommentar: Är detta en planbestämmelse eller bara ett förslag? Om planbestämmelse ska den vara med på plankartan.

"För att kunna ha parkering för funktionshindrade nära entréer inne i området ska mittendelen av bjälklaget i kvarteret också vara körbart."

Kommentar: Håller man 25 m till entréer om man parkerar på denna yta? Så man inte behöver köra in på innergårdarna som inte har körbart bjälklag för att klara avståndet.

Trafikalstring

- Trafikalstring (Planbeskrivning s.33)

"Planförslaget innebär ett tillskott på [...] bostäder [...] vilket genererar en viss ökad mängd trafik." [...]

"Markanvändningen som medges i planförslaget speglar kvarterets nuvarande användning och bidrar därför inte till någon utökad trafik i området."

Kommentar: Får inte ihop dessa två meningar. Först ökas det trafik, sedan gör det inte det. Omformulera gärna så det blir tydligare vad som menas.

- Trafikalstring (Planbeskrivning s.34)

"I samband med Fredsgatans avstängning..."

Kommentar: Bra om det framgår varför Fredsgatan ska stängas av, när och hur länge.

Gatunamn i kartan

Ha gärna med hela namnet Bryngelshusgatan i text på plankartan (GATA), lika Nässjögatan och Sperlingsgatan. Det är då lättare att förstå texten i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Planenligt utgångsläge

Planstridigheten ett medvetet ställningstagande i planen för att säkra att planens intentioner efterlevs. Alla byggnader är tänkta att rivas och frågan om planstridighet gäller för de flesta av byggnaderna inom planområdet.

Användning

Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt.

Buller

Kommunledningsförvaltningen bedömer det som möjligt att klara gällande riktvärden på ett tillfredsställande sätt utan att fastställa lägenheternas storlek. Se kommentar till miljö- och hälsa och Trafikverkets yttrande. Planbestämmelsen (m1) har omformulerats. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Säkerhet / Närhet till järnvägen

Ordanvändning i planbestämmelse m3 ändras till från byggnad till huvudbyggnad. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Ordanvändning i planbestämmelse m4 ändras till från sovrum till bostadsrum. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Mening med bestämmelse b7 och b8: Lågdelen kan vara sammanbyggd med bakomliggande hus men ska vara konstruktionsmässigt fristående för att motverka rasrisk. Bestämmelserna har justerats.

Bestämmelsen om öppningsbara fönster bedöms inte som nödvändig och är därför borttagen.

Tidigare bestämmelsen b9 är ändrad så att den gäller för samtliga byggnader inom planområdet. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Bestämmelsen a1 justeras enligt följande:

*”Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetsställts...”
ändras till ”Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerställts...”*

Utformning / placering

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

Bestämmelsen b5 justeras enligt synpunkt (index ändrat till b4)

Planbeskrivning angående genomgående passager justeras enligt synpunkt.

Överbyggnadsdelen har tagits bort i granskningsförslaget.

Planbestämmelsen har kompletterats med att det är utkragning för balkong samt hiss- och trapphus som bestämmelsen avser. Bestämmelsen har brutits loss från korsmark och är nu en egen bestämmelse n4.

Mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan ska entrépartierna vara inskjutna minst 1,2 meter. Mot Nässjögatan får entréer finnas mot gatan.

Beräkning av nockhöjd beräknas utifrån en medelmarknivå. Vad det gäller komplementbyggnaderna är det tänkt att beräkningarna ska utgå från marknivå på innergårdarna.

Tekniska egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen b4 justeras enligt synpunkt till "Källare ska gjudas dränkningsbar upp till marknivå." (beteckning ändrad, numera generell planbestämmelse)

s2: Det är inte tänkt att det kommer vara källare just här därav valet av bottenplatta. Bestämmelsen omformuleras så att den även täcker upp om denna del byggs med källare. Ny formulering lyder:

"Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta eller bjälklag ovan källare och närmsta ovanliggande bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal."

Lokalen får inredas som bostad och kan då inredas med innertak eller falsk golvkonstruktion som är möjlig att ta bort.

h2: Överbyggnadsdelen som bestämmelsen reglerar är borttagen i granskningsförslaget.

f4: Bestämmelsen bedöms som för öppen och ändras därför till följande:

"Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak. Takets lutning får inte överstiga 30 grader. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 16,5 meter".

Utförande

Bestämmelse b4 Justeras enligt synpunkt. (Ingen beteckning i plankartan, gäller som generell bestämmelse)

Angående särskilda tråg för trädplantering är detta endast inlagd information i planbeskrivningen och inte avsedd som planbestämmelse.

Bestämmelse om körbart bjälklag har justerats. Tillgänglighetskravet klaras oavsett.

Trafikalstring

Mening: Markanvändning syftar på verksamheterna som kommer kunna finnas kvar.

Planerna för Fredsgatan beskrivs inledningsvis i planbeskrivningen under pågående projekt på sidan 11.

Gatunamn i kartan

Justeras enligt synpunkt.

Barn och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inte fått detaljplanen för yttrande men väljer ändå att inkomma med synpunkter.

I underlaget för samråd finns ingen text som tar hänsyn till barn- och elevers tillgång till förskola och grundskola. I området centrala Halmstad finns idag brist på både förskoleplatser och elevplatser i grundskola.

Samrådshandlingen redovisar många nya bostäder och därför bör bristen på både förskoleplatser och elevplatser uppmärksammas och få en tidsplan. I underlaget står att "planläggning av bostäder stärker underlaget för service" men det saknas dock service som täcker behovet.

Föreslagna bostäder finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan och därmed även i kommunens befolkningsprognos för området.

I de östra stadsdelarna måste en planläggning ske för fler förskoleavdelningar i takt med ökat antal bostäder. Två avdelningar finns också i paviljonger med tillfälligt bygglov vid Teknikförskolan som måste ersättas. Skolan får ett tillskott genom Östergårdsskolans ytterligare elevplatser men totalt i de centrala stadsdelarna fattas det elevplatser i permanenta lokaler idag. Flera nya skolor är planerade men tidsplaner och färdigställande kan komma att förändras.

Satsning bör ske på bostäder som lockar boende till området som bidrar till att utjämna och bryta segregationen i staden och få en socialt hållbar utveckling.

Förutom de här bostäderna byggs många andra bostäder i de centrala delarna, inte minst det stora tillskottet i Västra förstaden. Kommunens senaste befolkningsprognos visar på en mindre ökning i området jämfört med prognosen från 2021 men det är fortfarande en stor ökning i behov av elevplatser.

Strukturer för gång- och cykeltrafik är viktiga så att barn- och elever tar sig säkert till förskolor och skolor i hela centrala Halmstad där barn/elever erbjuds plats.

Området med nya bostäder har stor möjlighet att bli ett attraktivt område.

Barn- och ungdomsförvaltningen har idag sin resursenhet i inhyrda lokaler på Nässjögatan som behöver ersättas senast vid tidpunkt för genomförande av detaljplanen. Planering finns för att flytta verksamheten men ännu finns ingen lösning.

Kommentarer:

Frågan om förskole- och grundskoleplatser och när dessa byggs är en större övergripande fråga som inte kan hanteras i detaljplanen. Information om att behovet av skol- och förskoleplatser i centrum förs in i planbeskrivningen.

Ett av detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig markanvändning och genom att tillåta en bredare användning än kontor skapa möjlighet för så många möjligt av de befintliga verksamheterna att vara kvar på platsen. Social service och aktiviteter i den form kommunen erbjuder i dag i lokalerna är önskvärt på platsen och bidrar positivt till stadslivet i området.

Halmstad Energi och Miljö AB

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstad Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Avfallshantering

Förutsättningar behöver förtydligas:

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar.

Hämning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024–2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

I planerat område kan hämtning avfall ske från kärl eller markbehållare, se behov av dimensionering och krav på hämtvägar, avfallsutrymmen m.m. se bifogat. Enligt nuvarande plan är det tänkt att hantera avfall i kärl från soprum. Att ta i beaktande vid planering är att från kärl till hämtningsfordonets närmaste stoppställe ska vara som mest 10 meter.

Idag kantas fastigheten av parkeringsplatser och det finns inga möjliga stoppställen för renhållningsfordon.

Planförslag och konsekvenser

Nuvarande planförslag saknar hur avfallshantering ska skötas från fastigheten och var sopbilarna ska stå vid hantering av avfallskärlen. Det finns behov av lastzoner eller möjlighet till att stanna utan att blockera vägen. HEM anser att planförslaget behöver kompletteras med hur avfallshantering inom tänkt fastighet och runtomliggande gator ska ske. Kan hanteringen inte ske på allmänplatsmark behöver all avfallslösning ske på kvartermark, även uppställningsplats.

Elnät

Ett nytt E-område anpassat för en ny transformatorstation måste skapas inom planområdet för att klara av att ansluta kommande exploatering samt ladd infrastruktur.

Kommentarer:

Förutsättningarna angående avfallshantering förtydligas enligt synpunkt. Avfallshantering ska ske på kvartermark. Sophämtning får ske från gata men ska ordnas så att tömningen inte hamnar i konflikt med eventuell parkering eller trädplantering. Förslag till avfallshantering för exploateringen finns framtagna och finns nu som underlag till planhandlingarna, Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arkkas arkitekter

Enligt överenskommelse med HEM kommer transformatorstationen byggas på annan plats utanför planområdet. Förslag på plats på parkeringsytan vid Muraregatan i höjd med Bryngelshusgatan.

Hemvårdsnämnden

Efter att ha granskat planbeskrivningen vill hemvårdsnämnden framföra följande synpunkter:

- Det står inte beskrivet i planbeskrivningen vilken typ av bostäder som ska byggas i området men nämnden vill framföra att en blandning av tillgängliga bostäder både i form av hyresrätter och bostadsrätter skulle gynna de äldre invånarna i Halmstad. Tillgängliga bostäder i ett centralt läge med närhet till serviceutbud kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten.
- Nämnden vill också framföra vikten av en bra belysning i området för att skapa en trygg och säker miljö.

- Hemvårdsnämnden vill belysa att den fysiska gestaltningen bör bidra till att skapa en tydlighet och orienterbarhet som skapar goda förutsättningar för en trygg boende- och vistelsemiljö. För att skapa tillgänglighet måste såväl inre som yttre miljöer anpassas till olika typer av funktionsnedsättningar. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver.
- Markbeläggning och nivåskillnader och tydliga avgränsningar är exempel på aspekter som är avgörande för tillgängligheten. Tillgänglighet innebär också god tillgång till kommunikationer. Området innefattar även närhet till kollektivtrafik och där måste även särskild vikt läggas vid planering av åtkomlighet och tillgängligheten. Detta berör både hemvårdsnämndens kunder som personal.

Kommentarer:

Detaljplanen kan inte reglera lägenheternas upplåtelseform. Enligt fastighetsägaren är tanken hyresrätter med tyngdpunkt på mindre lägenheter för studenter och unga vuxna.

Nämndens övriga synpunkter om vikten av belysning, trygghet och tillgänglighet noteras men är ingenting som kan säkerställas inom ramen för detaljplanen.

Kulturnämnden

Planförslaget är väl genomarbetat med tydliga visioner om områdets utformning. Förslagets förutsättningar och ställningstaganden förklaras på ett pedagogiskt och lättförståeligt sätt.

Byggnads- och fornminnen

Enligt undersökningen av betydande miljöpåverkan finns inga kända/registerade byggnads- och fornminnen inom eller i anslutning till planområdet. Vid eventuella arkeologiska utgrävningar (bekostas av markägare) behöver kulturförvaltningen hållas uppdaterad om eventuella förmedlingsbehov.

Kulturhistorisk miljö

Det är positivt att Snickeriverkstaden, som är kvarterets äldsta byggnad, bevaras och säkras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Det är positivt att redan i detaljplanens utformningsbestämmelser nämna återanvändning av material från området (s.28).

Planförslaget innebär att större delar av de befintliga industribyggnaderna ersätts med nya byggnader (rivs). De enskilda byggnaderna har i sig inte bedömts besitta några höga kulturhistoriska värden. Kulturmiljön beaktas genom byggnadernas placering, utformning och materialval. Det är positivt att utformningsbestämmelserna är ambitiösa och att skisserna är välarbetade.

WSPs kulturmiljöutredning beskriver komplexiteten i det som utgör kulturhistoriska värden i en bebyggelsemiljö. Kulturnämnden vill i detta sammanhang göra ett tillägg i avsnittet om kvarterets historiska funktioner genom att nämna den kommunala scenen/klubben Diezel som drevs i lokalerna under åren 1995–2007. Under de tolv åren arrangerades över 650 spelningar med uppstickande artister varav många idag fyller stora arenor. Kulturnämnden föreslår att Diezel kort nämns som del av områdets historia då platsen har en speciell betydelse för många halmstadbor.

Utformning av allmän plats

Det är viktigt att kulturförvaltningen, utifrån kompetens kring offentlig konst och gestaltad livsmiljö, är med tidigt i samtalen kring hur den allmänna platsmarken i området ska utformas.

Kommentarer:

Information om att snickeriverkstaden tidigare varit viktig plats för kulturen i Halmstad som musikscen förs in i planbeskrivningen. Synpunkt om att kulturförvaltningen bör bjudas in i till vidare samtal om gestaltningen av allmän plats förs vidare till teknik- och fastighetsavdelningen som ansvarar för utbyggnaden av allmän plats. Övriga synpunkter noteras.

Laholmsbuktens VA

Förutsättningar, Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten

Under ovanstående rubrik skall texten kompletteras med att befintliga brandposter i Nässjögatan och Sperlingsgatan har kapacitet om 20 l/s samt att inga brandposter finns längs Muraregatan eller Bryngelshusgatan.

Förutsättningar, Teknisk försörjning, Dagvatten

Under ovanstående rubrik beskrivs följande:

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är enligt uppgifter från LBVA klenat.

Texten ändras till följande:

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är dimensionerat för befintliga fastigheter och dess bebyggelse med tillhörande befintliga dagvattenserviser.

Under Planförslag och konsekvenser, Dagvatten, sidan 39 beskrivs följande:

Planläggning innebär att fördröjning av dagvatten behöver utföras. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts.

För att öka fördröjningen av dagvatten i området föreslås gröna tak i områdets lågdelar mot Nässjögatan. För ytterligare fördröjning utförs planterade ytor på gårdarna. Med delvis gröna tak, planterade innergårdar beräknas avrinningskoefficienten för området bli 0,5. En beräkning av behov av fördröjningsmagasin vid ett 10 års regn med 30% klimatpåslag ger magasinvolym på 55 m³. Magasin utförs gemensamt för dag- och dränvatten.

Om ovanstående är hämtat från – Översiktlig VA och dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS Konsulter AB – behöver detta framgå i texten.

Genomförandebeskrivning, Ekonomiska frågor

Under ovanstående rubrik beskrivs följande:

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA- och dagvattennätet inom och till planområdet. Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Texten ändras till följande:

Laholmsbuktens VA AB har under 2012 – 2013 VA-sanerat området och förnyat VA-ledningarna. Anläggningsavgift avseende nya samt förändrade VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Kommentarer:

Planhandlingarna justeras enligt LBVA's synpunkter.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Samrådsförslaget är väl genomarbetat och tar hänsyn till centrumnära läge samtidigt som befintliga verksamhets- och handelslokaler bidrar till en utveckling av kvarteret.

Planerad utbyggnad uppfyller de krav som parkeringsnormen anger, detta garanterar dock inte att tillgången till parkering kommer att uppfattas som tillräcklig av nya inflyttande.

Behovet av mobilitetsåtgärder och oppmuntran samt förståelse för ett minskat bilberoende är en framgångsfaktor för boende i kvarteret och angränsande befintliga delar.

Kommentarer:

Teknik- och fritidsförvaltningens synpunkter noteras.

Övriga remissinstanser och andra organisationer

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har följande synpunkter.

Kv. Katten omfattas av kulturmiljöprogram för Halmstad stad – 3.3 Industriområde vid järnvägen. Detta område i anslutning till järnvägen, längs Nässjögatan och Fredsgatan, är den sista resten av det industriområdet som tidigare bredde ut sig öster om Nissan. I kulturmiljöprogrammet uppmärksammas bland annat den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material som bevarandevärde, liksom den industriella karaktären och fasader i rött tegel.

Den norra delen av den stora byggnadskroppen på Katten 18 är inventerad kulturhistoriskt värdefull klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen, liksom det lilla bostadshuset i den östra delen av samma fastighet. Enligt samrådshandlingarna för ny detaljplan över Katten 18 m.fl. ska fastigheten bebyggas med flerbostadshus. Mot Nässjövägen planeras en lägre bebyggelse för att knyta an till områdets äldre industriella karaktär.

Kulturhistorisk bedömning

Kulturmiljö Halland ser positivt på att den äldsta industribyggnaden i kvarterets norra del förses med varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. För att säkra ett bevarande ska byggnaden även förses med

rivningsförbud. Fasadernas utförande bör även förses med skyddsbestämmelse – ”q - tegelfasaderna ska bibehållas till sin utformning”.

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 industribyggelsen 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 Nässjövägen förblir låg.

Vi vill också uppmärksamma er på att f2 i plankartan saknar delar av sista meningen.

Kommentarer:

Kulturmiljö Hallands synpunkter noteras. Se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Utformningsbestämmelse (f2) justeras.

Kommunala pensionärsrådet

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

- Utskottet är positiva till detaljplanen och att det byggs fler bostäder i detta område.
- Utskottet vill poängtera att trafiken till och från området måste ses över noggrannare. Hur ska biltrafiken ta sig från området till exempelvis Laholmsvägen och andra större trafikleder? Det blir mycket trafik i ett område som redan är hårt belastat.
- Kan man verkligen säkerhetsställa att bostäderna som byggs i området kommer kunna byggas utan risk för skakningar och andra olägenheter när godståget passerar förbi?
- Hur skall man säkerhetsställa att föreningar som idag hyr in sig i Knutpunktens lokaler ska ha ekonomi för att hyra in sig i nybyggda lokaler och föreningar?
- Det behöver diskuteras och utredas fler energimöjligheter för husen som exempelvis solceller.
- Utskottet vill framföra att det är positivt att det i arbetet som byggnationen diskuteras möjligheter att använda grävatten.
- Området är mycket lämpligt att bygga plusbostäder i form av hyresrätter och bostadsrätter.
- Utskottet vill avslutningsvis påpeka att man inte ska gå under parkeringsnormen i ett område med så här mycket bostäder och att ett visst antal parkeringsplatser ska byggas med ladd stolpar.

Kommentarer:

Trafiken bedöms som tillräcklig studerad och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Hur trafiken i området kommer se ut i framtiden är samtidigt en övergripande trafikfråga som hänger ihop med Fredsgatans planerade avstängning och Linnégatans ombyggnad.

I pågående arbete med detaljplanen för Fredsgatan (Jäntan 1 m.fl.) som nyligen under sommaren 2023 varit ute på samråd, har en mer detaljerad analys gjorts av hur framtida trafiksituation efter det att se ut när Fredsgatan stängs av och Linnégatan byggs om. I denna framtidsanalys ingår även utvecklingen av kvarteret katten.

Inför granskningen har en vibrationsutredning genomförts. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Detaljplanen prövar endast markens lämplighet för byggnationen enligt plan- och bygglagen och kan inte styra hyresnivåer i lokalerna. Detaljplanen kan heller inte styra över vilken energilösning det blir för kvarteret.

Planförslaget ska uppfylla kraven enligt gällande parkeringsnorm för Halmstad kommun. Eventuell reducering av parkeringstalet utifrån vad som är möjligt enligt gällande p-norm hanteras i framtida bygglovsprövning.

Övriga synpunkter från kommunala pensionärsrådet noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss som bilagts yttrandet, Fiberkabel i fastighetsgräns samt in på området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer:

Ansvars- och kostnadsfördelning för flytt av ledningar i allmän plats hanteras i enlighet med befintliga markavtal.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

Synpunkt från Post Nord noteras men går inte att hantera inom ramen för detaljplanen. Information om fastighetsbox i entréplan förs vidare till fastighetsägarna.

Skrivelser från sakägare och övriga

Halmstads Fastighets AB (del av fastighet inom planområdet)

HFAB är positiva till utformningen av detaljplanen. Vi har dock följande synpunkter till förslaget.

- Vi släpper en del av vår fastighet till breddning av Bryngelshusgatan. Vi har ännu inte haft dialog med kommunen i frågan men vi ser inget hinder för detta.
- Förslaget i stort är positivt och lyfter hela området och därmed även våra fastigheter i kvarteret och i närområdet. Denna nya bebyggelse kan delvis även ses som en ljudbarriär till vår befintliga fastighet. Vi är mycket positiva till att utformningen av kvarteret ska spegla den industriella historien.
- Påverkan att få parkeringsplats i området påverkar våra hyresgäster. Vi anser det viktigt att frågan om parkeringsnorm utreds. Risken som vi ser det är att våra hyresgäster kan få det svårare att finna parkering i området.
- Överfart Fredsgatan stängs av förbiltrafik, tunnel för gång/cykel. Vi anser att det är av vikt att frågan utreds hur trafiken påverkas från andra håll när överfarten stängs.
- Dagvattenutredningen redovisar en god lösning för omhändertagande av dagvatten så detta inte påverkar fastighet Katten 17 vid normala förhållanden. Påverkan på omgivande fastigheter via ytavrinning vid eventuella skyfall/100-årsregn finns däremot inte redovisat. Eftersom planen medger ökad markhöjd med ca 1 meter enligt planbeskrivningen jämfört med idag behöver säkerställas att Katten 17 inte får ökad risk för översvämning vid extremväder. Fastigheten har i dagsläget inga kända bekymmer med översvämning i källare.

I övrigt har vi inget att erinra mot förslaget.

Remissvaret är ej behandlat i HFAB:s styrelse.

Kommentarer:

Kommunen har under samrådet varit i kontakt med HFAB i frågan om breddning av Bryngelshusgatan. Kommunen och HFAB är överens i frågan och hanteras fortsatt i genomförandet av detaljplanen. Parkeringsbehovet för respektive fastighet ska hanteras inom egen fastighet. Parkeringsfrågan inom ramen för denna detaljplan är studerad och planerad utbyggnad uppfyller de krav som parkeringsnormen anger.

Trafiken bedöms som tillräcklig studerad och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Tillkommande trafik förväntar sig fördelas relativt jämnt i gatunätet.

I arbetet med detaljplanen för Fredsgatan (Jänstan 1 mfl) som nyligen under sommaren 2023 varit på samråd, har en mer detaljerad analys gjorts av hur framtida trafiksituation efter det att se ut när Fredsgatan stängs av och Linnéagatan byggs om. I denna framtidsanalys ingår även utvecklingen av kvarteret katten.

Avgränsningen för bestämmelse n3 i södra delen mot Katten 17 och Katten 11 som möjliggör för en höjning marknivåerna, justeras så att avrinningen mellan fastigheterna och planområdet kan säkerställas.

Övriga synpunkter från HFAB noteras.

Dnr 490

Hej!

Mina synpunkter angående planerna för Katten.

Ingen hänsyn har tagits för den småskalighet som finns i fastigheterna på Ärlan. Vad det gäller byggnadshöjd så är där (Ärlan) enligt detaljplanen tillåtet en byggnadshöjd på max 7,5 meter (i era underlag står 10 vilket är felaktigt). Att då placera en byggnad med höjden 20 meter direkt intill är oerhört anmärkningsvärt och hänsynslöst.

De nya byggnadernas mörka kulörer knyter heller inte an till områdets ljusa ton.

Det är ju lätt att använda ett utskick som det här för att förvilla, och så har också gjorts. Jag bifogar utklipp av 3d-ritningarna.

Genom att visualisera omgivande bebyggelse som block så framstår den som större och högre än vad den egentligen är. Som det ser ut i verkligheten är alltså omgivande hus i 1,5 plan och nockhöjden ca 6 meter. Det är väldigt lätt att med rätt utrustning göra en riktig 3d-modell av omgivningen med fotogrammetri, det tar kanske 2 timmar inkl. flygning med drönare. Detta är utrustning som varje namnkunnig arkitektbyrå bör ha. Så det är lätt att förstå att det just är för att förvilla och förvränga som inte detta har gjorts.

I övrigt så är det väldigt fina underlag ni tagit fram, med hänsyn till kattens industrihistoria.

Det som dock inte har nämnts är att det har funnits en park på området. Helt enkelt en trädgård. Den ska enligt utsago ha legat ungefär där höghuset är tänkt att vara.

Kommentarer:

Planbeskrivningen anger inte en maximal byggnadshöjd på 10 meter för kvarteret Ärlan utan endast att byggnaderna får uppföras i två våningar. Förväxling kan ha skett med beskrivning av gällande detaljplan för Katten 11 och 17 söder om planområdet (1380K-P320, laga kraft år1958) där högsta tillåtna byggnadshöjd mot Bryngelshusgatan är 10 meter. Information om högsta byggnadshöjd i kvarteret Ärlan dvs 7,5 meter i gällande detaljplan förs i planbeskrivningen.

Kommunen står fast vid exploateringen och byggnadernas höjder i området, se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Bebyggelsen ska i huvudsak uppföras i rött tegel likt kulören på nuvarande byggnader i området. I övrigt innehåller föreslaget både ljusare och mörkare toner som är tänkt ge variation och hjälpa till att bryta upp bebyggelsen i mindre delar.

Avsikten med de framtagna 3D bilderna har inte tagits fram för att förvirra läsaren utan tvärt om, öka läsbarheten av det som regleras i plankartan. Bilderna baseras på de maximala höjderna (h-bestämmelser) och volymerna (prickmark och e-bestämmelser) som tillåts enligt regleringar på

plankartan. Volymerna har bearbetats och kompletterats utifrån de utformningsbestämmelser (f) som anges i plankartan. Omgivande byggnader i modellen har bytts ut med volymer baserade på inskannad laserdata där takutformning och fasadhöjder framgår mer tydligare. Nockhöjden i kvarteret Ärlan på byggnaderna längs med Bryngelshusgatan varierar mellan 7 och 11 meter.

Kommunen kan inte hitta någon information att det skulle legat en park inom planområdet. Kartmaterial och flygfoton har studerats så långt tillbaks som 1800-talet och i detta material finns ingenting som tyder på att det har varit någon allmän park på platsen. När området bebyggdes etablerades industriverksamheter på området. Till dessa verksamheter är det mycket möjligt att det historiskt funnits någon form av privat trädgård.

Dnr 510

Vi motsätter oss starkt förslaget med nybyggnation av höghus för området Katten. Detta eftersom:

- nuvarande planeringsdirektiv gäller för två våningar, vilket tar hänsyn till den angränsade bebyggelsen öster om Katten, dvs. Ärlan, som består av villor med tillhörande trädgård. Att bygga höghus på minst fyra våningar direkt angränsande till Ärlan kommer att förstöra den gemytliga känslan och den i nuläget varierade bebyggelsen med villor och mindre flerfamiljshus.
- ingen nybyggnation av skyddsrum kommer genomföras. Skyddsrum för maximalt 131 personer är inte rimligt för ett kvarter som kan hysa upp till 255 lägenheter. Vi ser även att byggnationen kan ändra grundförutsättningarna för husets läge, vilket i sin tur kan leda till minskad trivsel för de redan boende och en värdeminskning av huset, genom att:
- det kommer att bli direkt insyn, både i villa och trädgård, från de höghus som byggs på motsatt sida av Bryngelshusgatan. Främst nedre våningen, men även till viss den övre, kommer att tappa ljus och bli mörkare. För boende i villorna vid Bryngelshusgatan kommer även sikten västerut över stadskärnan att blockeras och ersättas av insyn i motstående lägenheter.
- vi valde att köpa villan i detta område eftersom den låg i relativt tyst och lugnt med lite trafik. Om höghus som byggs som kan hysa flera hundra boende kommer trafiken (bilar, cykel, elcykel) och rörelsen av människor i området att öka, vilket kommer att påverka trygghetskänslan för de med mindre barn och husdjur.
- om byggnationen blir av kommer villorna och tomterna att täckas av skugga större delen av dagen än tidigare. Detta kommer att påverka möjligheten att vara ute i trädgården efter arbetstid, växterna i trädgården, när solen står på huset särskilt under de kallare månaderna hjälper det till att värma upp huset, samt om och vilken effekt solceller som kan sättas upp på huset har.
- vibrationer under byggnationstiden kan påverka husets struktur.

Kommentarer:

Halmstad är en stad som växer och som allt fler vill bosätta sig i. Behovet av att bygga nya bostäder i Halmstad är således stort och ett prioriterat utvecklingsmål för kommunen, framförallt i centrala Halmstad där tillgången till service och närheten till kollektivtrafiken är som bäst. Fler boende i centrum behövs också för att understödja en god centrumutveckling. I kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2050) framgår att nya bostäder i huvudsak ska komma till genom förtätning och att det i Halmstads centrala delar ska kunna byggas högre och tätare.

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.

Föreslagen bebyggelse har också anpassats till både den befintliga kulturmiljön och planområdets historiska miljö genom ett antal utformingsbestämmelser (f) på plankartan.

Kommunen står fast vid exploateringen och byggnadernas höjder i området, se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

De skyddsrum som finns inom området kommer att bevaras eller ersättas med nytt/nya med minst samma kapacitet. Det finns inga tvång att vid nyexploatering tillföra skyddsrumskapacitet i ett område, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Bryngelshusgatan har breddats 0,5 meter för att ge lite bättre förutsättningar för träd som ska planteras och som bidrar till minskad insyn. Viss grad av insyn anser kommunen som ofrånkomligt och något man behöver räkna i ett boende så här centralt. Insynsskydd kan också hanteras på egen fastighet med träd och buskplantering.

En ny skuggstudie har genomförts då det tillkommit ett våningsplan med gavelsida mot Bryngelshusgatan, se ändringar inför granskning på sidan 4-5. Skuggstudien visar ingen större förändring av skuggbild mot villahusen vid Bryngelshusgatan. Vid både vår och höstdagsutjämning nås byggnaderna tidigast runt 15.30 och vid sommarsolstånd tidigast runt 17.30. Solförhållanden bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och därmed som acceptabla.

Kommunen kan inte kommentera påverkan på fastighetsvärdet eftersom värdet av en fastighet påverkas av många olika faktorer som detaljplanen inte råder över och som inte är en del av planens lämplighetsprövning enligt plan- och bygglagen.

Trafiken har studerats och beräknas ligga inom acceptabla nivåer. Nedfart till garage kommer ske mot Sperlingsgatan vilket kommer styra bort mycket av den tillkommande trafiken i området från Bryngelshusgatan. Avstängning av plankorsningen vid Fredsgatan kommer också bidra till en generell minskning av trafiken i området. Planförslaget innebär att fler kommer röra sig i området vilket utifrån ett trygghetsperspektiv ur allmän synpunkt är positivt.

I arbetet med framtagandet av planförslaget har utredningar gjorts både om geoteknik och vibrationer. Dessa har inte visat annat än att marken bedöms lämplig för byggnation. Under rivnings- och byggskedet har den som gör arbetet ett ansvar för att andras egendom och hälsa inte skadas. Den som bedriver byggverksamhet inom planområdet ska alltså säkerställa att byggnader i närområdet inte skadas.