

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för Bagaren 11

Patrikshills annex

HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00466
Samhällsbyggnadskontoret 2021-03-30

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i stadsdelen Söder, ca 500 meter söder om Stora torg i centrala Halmstad. Fastigheten ägs av Halmstads kommun.

Syftet med detaljplanen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Patrikshills annex genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet med planläggningen är även att ändra tillåten användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Detta möjliggör en försäljning av den idag kommunalt ägda fastigheten.

Intentionen är att Eva och Axel Edvard Pihls Stiftelse (hyr ut lägenheter till äldre som har det sämre ställt ekonomiskt) ska renovera och bygga om befintlig byggnad invändigt för att möjliggöra ca 25 lägenheter för äldre med tillhörande gemensamhetsytor.

Samhällsbyggnadskontoret påbörjade 2011 ett planarbete för hela kvarteret Bagaren. Efter samrådet 2015/2016 har kommunen av olika anledningar avvaktat med fortsatt planarbete. Planläggningen för fastigheten Bagaren 11 - Patrikshills annex, behöver dock ta hänsyn denna detaljplan så att utvecklingen av hela kvarteret inte försvåras.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad, Patrikshills annex samt delar av tillhörande tomtmark.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-05) är planområdet utpekad som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse, övervägande del bostäder.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Ca 800 m från planområdet ligger Aleskogen som ingår i det europeiska nätverket Natura 2000 och därmed har ett särskilt skydd. På grund av avståndet och planens ringas omfattning bedöms Aleskogen inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Planförslaget innebär ett bevarande av en befintlig byggnad samt ändrad tillåten användning från A-ändamål till bostäder och kontor. Planförslaget bedöms genom detta bidra till en god hushållning med marken.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Planförslaget innebär ett bevarande av en befintlig byggnad samt ändrad tillåten användning från A-ändamål till bostäder och kontor. Detaljplanens begränsade omfattning innebär att planens genomförande inte bedöms påverka värdefulla områden/ områden av riksintresse i omgivningen såsom Nissan, Västra stranden, Alet och kustområdet som helhet. Planförslaget medför inte någon påverkan på riksintresset för Halmstads flygplats och de bestämmelser om hinderfrihet som finns enligt "Bestämmelser för civilflygfart, TSFS 2012:93". Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej. Avståndet till Nissan är drygt 200 meter.
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej.
		X			X	<u>Naturreservat</u> Nej.
		X			X	<u>Biotopskydd</u> Nej.
Naturområde i ÖP-Framtidplan 2030, naturvärden, rödlistade arter		X			X	Det finns inga betydande naturvärden inom området. Strax utanför planområdets östra gräns finns några uppvuxna träd, bland annat hägg.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	X		X (positiv påverkan)			<p>I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade i A-, B- eller C-klass. Patrikshills annex har bevarandeklass B, vilket innebär att byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett regionalt intresse och bedöms vara "omistlig". Byggnaden bör förses med förvanskings- och rivningsförbud.</p> <p>I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes en byggnadsantikvarisk utredning för byggnaden. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna Byggnadsantikvarisk utredning för Patrikshills annex, Kulturmiljö Halland, 2014:4.</p> <p>Denna detaljplan syftar till att bevara och skydda byggnaden genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p>
<p>Påverkan på människors hälsa och säkerhet.</p> <p>Risk för buller, luftföroreningar m.m.</p>	X				X	<p><u>Luftkvalitet</u> Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt kontroller och mätningar av luftföroreningar i staden. Den senaste årliga mätrapporten från 2018 visar att de uppmätta nivåerna av kvävedioxid och partiklar (PM10) på Viktoriagatan uppfyller de lagstadgade miljökvalitetsnormerna med marginal. Sett över tid har den senaste tioårsperioden inneburit en nedåtgående trend i partikel- och kvävedioxidhalt.</p> <p>Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms inte bidra någon betydande ökning av luftföroreningar.</p>
	X				X	<p><u>Lukt</u> Planområdet ligger ca 700 meter norr om Västra strandens avloppsreningsverk. I den fördjupade översiktsplanen för Söder (antagen 2007, nu ersatt av kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030) anges att bostäder kan uppföras norr om Amiralsgatan utan risk för luktstörningar. 2017 togs också en luktutredning fram i samband med ett annat detaljplanearbete. Denna luktutredning visar att luktnivåerna vid planområdet ligger under 2 luktenheter/m³. Några riktvärden avseende lukt finns inte i Sverige. Som jämförelse är riktvärdet i Danmark 5-10 le/m³. Några kända klagomål på lukt från reningsverket vid Västra stranden finns inte från bostäder så långt ifrån reningsverket.</p> <p>Kommunens bedömning är att lukt från avloppsreningsverket inte påverkar planområdet på ett betydande sätt.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	X				X	Trafiksäkerhet Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms inte påverka trafiksäkerheten på ett betydande sätt.
	X			X		<u>Radon</u> Söder ligger inom normalriskområde avseende markradon, däremot finns väggar av lättbetong – s k blåbetong – i byggnaden, vilket innehåller uran som avger gammastrålning och radongas. Alla byggnadsmaterial som är baserade på sten avger radon, normalt i små mängder, men blåbetong, avger mer radon än andra byggnadsmaterial. En radonmätning för Patrikshills annex har gjorts under en kortare tid. Denna visar på radonhalter mellan 60 och 180 +/-40 Bq/m3. Gällande gränsvärde för åtgärd ligger vid 200 Bq/m3. Det finns flera åtgärder för att sänka radonhalten i byggnader med för höga värden. I enklare fall räcker det ofta med att installera någon typ av frånluftssystem för att förbättra ventilationen. I svårare fall behövs ett system med mekanisk till- och frånluft. Det finns även tapeter och tätningsskikt som kan hindra radonavgivningen till rummet med ca 50 procent. I vissa fall kan man byta ut blåbetongen mot annat material, exempelvis i samband med en planerad ombyggnad. (Källa: Strålsäkerhetsmyndigheten, Vägen till ett radonfritt boende, nov. 2009.) I samband med ombyggnation och renovering av byggnaden kommer lämpliga åtgärder att studeras vidare.
	X			X		<u>Miljöfarligt byggnadsmaterial</u> Utöver blåbetong som finns i väggarna har ett antal andra miljöskadliga byggnadsmaterial identifierats i samband med den statusbedömning som genomförts för byggnaden; Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28. En utförlig redovisning av samtliga material finns i utredning. I huvudsak handlar det om: Golvbeläggningar och mattlim (asbest) <ul style="list-style-type: none"> • Fibercementskivor i undertak (asbest) • Isolering kring rörkrökar (asbest) • Äldre kyl- och frysskåp samt köldmedia i kylanläggning (freoner) • Elavfall Samtliga material som kan innehålla ämnen som klassas som farligt avfall ska tas omhand på erforderligt sätt vid ombyggnationen/renoveringen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<p><u>Bullerstörningar</u></p> <p>Trafikbuller: I samband med planarbetet för hela kvarteret Bagaren (samråd 2015/16) gjordes bullerberäkningar utifrån ett uppräknat scenario år 2030 med hela planområdet Kv. Bagaren utbyggt samt ytterligare ca 300 bostäder längre söderut på Söder. Bullerberäkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna ligger på mellan 35-51 dBA på fastigheten, dvs. långt under gällande riktvärden. De maximala bullernivåerna ligger över riktvärdet 70 dBA på delar av fastigheten ut mot vägarna. Att anordna en gemensam uteplats i ett bullerskyddat läge där den maximala bullernivån understiger 70 dBA är dock inget problem.</p> <p>Verksamhetsbuller: I samband med planarbetet för den fördjupade översiktsplanen för Söder (antagen 2007, nu ersatt av kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030) utfördes bullermätningar avseende buller från hamnverksamheten. Dessa visade på bullerstörningar över gällande riktvärden utmed kajerna ca 300 meter söder om aktuellt planområde. Längre norrut fanns inga problem med buller från hamnen.</p> <p>Planområdet ligger ca 700 meter norr om Västra strandens avloppsreningsverk. 2017 togs en bullerutredning för reningsverket fram i samband med ett annat detaljplanearbete. Denna utredning visar att bullernivåerna från reningsverket inte berör planområdet. Bullernivåer över 40-45 dBA förekommer i princip endast inom reningsverkets egna fastighet.</p> <p>2017 gjordes även en bullerkartläggning för hela staden. I denna bullerutredning användes EU-riktvärden, vilket gör att resultaten inte fullt ut kan appliceras på de riktlinjer vi har i Sverige. Utredningen visade dock på förhållandevis låga nivåer från hamnen vid planområdet.</p> <p>Riktvärdena L_{night} (EU-mått - ekvivalent ljudnivå nattetid) och L_{den} (EU-mått - den ekvivalenta ljudnivån för kvällen räknas upp med 5 dB och nivån för natten med 10 dB) underskreds båda vid planområdet med god marginal. Leq₂₄ (bullernivåerna utslaget över ett helt dygn, 24 timmar) ligger precis på gränsvärdet (50-55 dBA). Den sammantagna bedömningen är att planområdet inte berörs av buller från hamnverksamheten i nivåer över gällande svenska riktvärden för industribuller.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x			x		<p><u>Översvämning</u> <i>Höjda havsnivåer:</i> SMHI har på uppdrag av MSB tagit fram en utredning av extremvattenstånd för Halmstad. Utredningen visar ett högsta beräknat havsvattenstånd år 2100 på +3,61 möh. (Källa: SMHI, Extremvattenstånd i Halmstad, 2018-12-07). Markhöjderna inom den nya fastigheten för Patrikshills annex varierar mellan ca + 2,85 - 4,0 möh. Detaljplanen innehåller i princip ingen ny byggrätt utan syftar till att bevara befintlig byggnad. Byggnaden Patrikshills annex har en källarvåning som är upphöjd ca 1 meter från marknivån. Det innebär att höjden på färdig golvnivå för bostäderna är ca 4 möh, dvs cirka 40 cm högre än beräknat extremvattenstånd år 2100. Någon risk för översvämning av bostäderna föreligger således inte enligt prognoserna för år 2100, dvs. ca 80 år fram i tiden. Byggnaden är idag ca 60 år gammal. De närmaste 50 åren, fram till ca år 2070 är den högsta beräknade nivån ca +3,10 meter, dvs. 90 cm lägre än golvnivån och även lägre än större delen av tomten.</p> <p>För att säkerställa att bostäder inte översvämmas medger detaljplanen inte bostadslägenheter i källarplan. Där är endast bostadskomplement tillåtet såsom tvättstuga, förråd, hobbylokaler, gästrum etc.</p> <p>Översvämningensproblematiken för Söder som helhet behöver studeras i ett större sammanhang. Samhällsbyggnadskontoret arbetar nu (2020) med att ta fram ett handlingsprogram för klimatanpassning avseende hela kommunen. På samhällsbyggnadskontoret pågår även ett arbete med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Halmstads centrum, där Söder ingår. Inom ramen för detta arbete kommer en strategi tas fram för skydd av stadens centrala delar - både bebyggelse, infrastruktur och allmänna ytor. Dessa två planer beräknas att antas av kommunfullmäktige i slutet av år 2021/början av 2022.</p> <p><i>Skyfall:</i> Begreppet skyfall används för att beskriva händelser då stora mängder regn faller på kort tid. I regel överstiger skyfallen ledningsnätets kapacitet och orsakar då betydande avrinning på markytan. Skyfall orsakar generellt störst problem i instängda områden, dvs. områden där vatten måste stiga till en viss tröskelnivå innan det kan rinna vidare på ytan. Att instängda område normalt sett är mer riskutsatta beror på att områdena är beroende av ett ledningsnät för att kunna avvattnas, och när ledningsnätets kapacitet överskrids blir vattnet stående utan möjlighet att rinna vidare på ytan.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						För Halmstads kommun har en översiktlig skyfallskartering tagits fram. Denna visar att områdena väster och söder om planområdet är utsatta för översvämningsrisk vid skyfallsregn. Fastigheten Bagaren 11 ligger dock högre än omgivande fastigheter och löper därmed mindre risk att drabbas av översvämning till följd av skyfall.
Förorenad mark	x			x		<p>I samband med framtagandet av planförslaget för hela Kv. Bagaren (samråd 2015/16) genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna, Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom KV Bagaren, Halmstad, Sweco 2015-02-23, rev. 2015-03-09. Efter samrådet togs även en kompletterande markmiljöteknisk undersökning fram. Även denna finns att läsa som en bilaga till planhandlingarna: Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, WSP, 2016-08-18.</p> <p>Föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde känslig markanvändning (KM) finns primärt i anslutning till det f d bussgaraget inom den norra delen av kvarteret. Förorening av PAH (M och H) över riktvärdet för känslig markanvändning har dock även påträffats inom fastigheten Bagaren 11. En riskbedömning med avseende på föroreningar inom fastigheten har därför tagits fram i samband med detta planarbete; <i>Riskbedömning avseende markföroreningar vid omställning till bostäder, Relement, 2020-09-14.</i></p> <p>De markföroreningar som påvisats i tidigare undersökningar bedöms inte utgöra några hälsorisker för barn eller vuxna som vistas i nuvarande byggnad. Inga flyktiga föroreningar (bensin, lösningsmedel eller dylikt) har påvisats inom planområdet som helhet och det finns inga indikationer på att det skulle kunna ske en exponering via inandning av ångor in till nuvarande byggnad. I en punkt överskrids det beräknade hälsoriskbaserade riktvärdet avseende intag av jord marginellt. Riktvärdet avser att barn dagligen stoppar förorenad jord i munnen och har stora säkerhetsmarginaler.</p> <p>Inom planområdet finns äldre tjärasfalt. Tjärasfalt innehåller höga halter av PAH och aromater i det bindemedel som tidigare användes för asfalt och underlagrande bärlager. Vid provtagning med borrhandsvagn har förhöjda PAH- och aromathalter påvisats framförallt direkt under tjärasfalt samt i bärlager och fyllnadsmassorna under asfalten. Med den metodik som använts, skruvborrning genom asfaltsytor, är det mer regel än undantag att</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						<p>mindre ”flisor/bitar” av tjära dras med skruven ned i marken och ger utslag i analyserna. Fler-talet av de förhöjda PAH-halter som påvisas under hårdgjorda ytor inom planområdet bedöms därför vara ett resultat av korskontaminering. Tjärasfalt är en form av byggmaterial som inte kräver saneringsåtgärder sig, men vid markarbeten eller ombyggnation rekommenderas att asfalten rivs och omhändertas externt.</p> <p>Sammantaget bedöms markföroreningar inom Bagaren 11 inte utgöra några risker vid planerad omställning av befintlig byggnad till bostäder. Påvisade halter av PAH i marken är låg och utgör inga hälsorisker vid nuvarande eller planerad användning av byggnaden. Äldre hårdgjorda markytor kan utgöras av tjärasfalt eller tjärindränkt makadam och bör omhändertas vid extern avfallsanläggning vid framtida markarbeten.</p>
Landskapsbild/Stadsbild		x		x (positiv påverkan)		<p>Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad med möjlighet till mindre justeringar. Ett bevarande av en befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad i anslutning till ett område som kommer att bebyggas med nya, mer moderna byggnader i framtiden bedöms vara positivt för stadsbilden som helhet.</p>

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

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

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	<p>Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt kontroller och mätningar av luftföroreningar i staden. Den senaste årliga mät rapporten från 2018 visar att de uppmätta nivåerna av kvävedioxid och partiklar (PM10) på Viktoriagatan uppfyller de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna med marginal. Sett över tid har den senaste tioårsperioden inneburit en nedåtgående trend i partikel- och kvävedioxidhalt.</p> <p>Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad samt ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Planförslaget bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen på ett påtagligt negativt sätt.</p>
Miljö kvalitetsnormer för buller	<p>Miljö kvalitetsnormen för buller innebär att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävanden är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Alla kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år.</p> <p>Halmstads kommun blev 2018 över 100 000 invånare. En arbete med kartläggning samt åtgärdsprogram för buller har inletts. Kartläggningen beräknas vara klar 2022 och åtgärdsprogrammet 2023.</p> <p>Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad samt ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Planförslaget bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen på ett påtagligt negativt sätt.</p>
Miljö kvalitetsnormer för vatten	<p>Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EUs ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet berör grundvattenförekomst för Halmstad och ligger inom huvudavrinningsområdet till Nissan som ligger drygt 200 meter öster om planområdet. Vattenförekomsten som berörs är Nissan (Mynningen-Slottsmöllan).</p> <p>Detaljplanen innebär ett bevarande av befintlig byggnad samt ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Planförslaget bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen på ett påtagligt negativt sätt.</p>
Nationella miljömål	<p>De miljömål som i huvudsak berörs av detta planförslag är:</p> <p><u>God bebyggd miljö</u> Detaljplanen innebär ett bevarande av en befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad. Detta bidrar positivt till målet om en god bebyggd miljö.</p> <p><u>Giftfri miljö och Säker strålmiljö</u> I byggnadens byggmaterial finns idag miljöskadliga ämnen, bl a blåbetong i väggarna som avger radon, fibercementskivor och isolering kring rörkrökar som innehåller asbest, kylanläggningar som innehåller freoner osv. (Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28).</p> <p>Vid ombyggnation och renovering av byggnaden är det sannolikt att dagens höga radonvärden åtgärdas samt att miljöfarligt byggnadsmaterial tas bort och tas omhand på ett miljösäkert sätt.</p>

UTVÄRDERING

Sammanvägd bedömning	
	<p>Planens genomförande bedöms inte få någon betydande negativ effekt för sin omgivning. Planen bedöms få positiva effekter på kulturmiljön genom att en kulturhistoriskt värdefull byggnad bevaras och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>De förutsättningar på platsen som främst bedöms ha negativ påverkan på planområdet är:</p> <ul style="list-style-type: none">- Översvänningsrisk- Markföroreningar- Radon och miljöfarliga byggnadsmaterial <p>Översvämning vid höjda havsvattennivåer SMHI har på uppdrag av MSB tagit fram en utredning av extremvattenstånd för Halmstad. Utredningen visar ett högsta beräknat havsvattenstånd år 2100 på +3,61 möh. (Källa: SMHI, Extremvattenstånd i Halmstad, 2018-12-07). Markhöjderna inom den nya fastigheten för Patrikshills annex varierar mellan ca + 2,85 - 4,0 meter över havet (möh). Detaljplanen innehåller i princip ingen ny byggrätt utan syftar till att bevara befintlig byggnad. Byggnaden Patrikshills annex har en källarvåning som är upphöjd ca 1 meter från marknivån. Det innebär att höjden på färdig golvnivå för bostäderna är ca 4 möh, dvs cirka 40 cm högre än beräknat extremvattenstånd år 2100. Någon risk för översvämning av bostäderna föreligger således inte enligt prognoserna för år 2100, dvs. ca 80 år fram i tiden. Byggnaden är idag ca 60 år gammal. De närmaste 50 åren, fram till ca år 2070 är den högsta beräknade nivån ca +3,10 meter, dvs. 90 cm lägre än golvnivån och även lägre än större delen av tomten.</p> <p>För att säkerställa att bostäder inte översvämmas medger detaljplanen inte bostadslägenheter i källarplan. Där är endast bostadskomplement tillåtet såsom tvättstuga, förråd, hobbylokaler, gästrum etc.</p> <p>Översvänningsproblematiken för Söder som helhet behöver studeras i ett större sammanhang. Samhällsbyggnadskontoret arbetar nu (2020) med att ta fram ett handlingsprogram för klimatanpassning avseende hela kommunen. På samhällsbyggnadskontoret pågår även ett arbete med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Halmstads centrum, där även Söder ingår. Inom ramen för detta arbete kommer en strategi tas fram för skydd av stadens centrala delar - både bebyggelse, infrastruktur och allmänna ytor. Dessa två planer beräknas att antas av kommunfullmäktige i slutet av 2021/början av 2022.</p> <p>Markföroreningar De markföroreningar som påvisats i tidigare undersökningar bedöms inte utgöra några hälsorisker för barn eller vuxna som vistas i nuvarande byggnad. Inga flyktiga föroreningar (bensin, lösningsmedel eller dylikt) har påvisats inom planområdet som helhet och det finns inga indikationer på att det skulle kunna ske en exponering via inandning av ångor in till nuvarande byggnad. I en punkt överskrids det beräknade hälsoriskbaserade riktvärdet avseende intag av jord marginellt. Riktvärdet avser att barn dagligen stoppar förorenad jord i munnen och har stora säkerhetsmarginaler.</p> <p>Äldre hårdgjorda markytor kan utgöras av tjärasfalt eller tjärindränkt makadam och bör omhändertas vid extern avfallsanläggning vid framtida markarbeten.</p> <p>Radon och miljöfarliga byggnadsmaterial I byggnadens byggmaterial finns idag miljöskadliga ämnen, bl a blåbetong i väggarna som avger radon, fibercementskivor och isolering kring rörkrökar som innehåller asbest, kylanläggningar som innehåller freoner osv. (Statusbedömning - Patrikshills annex, CA Consultadministration AB, 2013-06-28).</p> <p>Vid ombyggnation och renovering av byggnaden är det sannolikt att dagens höga radonvärden åtgärdas samt att miljöfarligt byggnadsmaterial tas bort och tas omhand på ett miljösäkert sätt.</p>
Ställningstagande	
	<p>Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog
- Ellinor Waldemarsson, kommunekolog

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jawad Zafar
planarkitekt