PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Blocktyget 7 m fl. och Bilan 21



SÖDER, Halmstads kommun

Granskningshandling, 2026-10-13

Standardförfarande

Diarienummer: KS 2024/00311

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Diarienummer: 2024/00311

Dokumentnamn: Planbeskrivning Detaljplan Blocktyget 7 m fl. och Bilan 21

Framtagen av: Kommunledningsförvaltningen, Samhällsutvecklingsavdelningen

Beslutad av: Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enstaka fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE 5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING 5
PLANERINGSUNDERLAG 7
PLANFÖRSLAG 8
PLANBESTÄMMELSER OCH MOTIVERING 12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 17
MILJÖBEDÖMNING 17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 35
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 38

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att uppföra flerbostadshus i tre till sex våningar plus inredd vind med cirka 225 nya bostäder på Söder. Målet är att skapa ett attraktivt och hållbart bostadsområde som möter stadens behov av fler bostäder och samtidigt bidrar till utvecklingen av en levande och sammanhållen stadsdel.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2022-11-29 KSU § 195 att lämna ett positivt planbesked för Blocktyget 7 med flera och Bilan 21. KSU gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att pröva bostadsändamål i en ny detaljplan.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger längs med Fiskaregatan, cirka 900 meter söder om Stora torg. Planområdet är cirka 9800 kvadratmeter (1 ha) och inkluderar fastigheterna Blocktyget 2, 3, 7, 8 och 9 samt Bilan 21 och del av Halmstad 1:1. Fastigheterna Blocktyget 2, 7 och 8 samt Bilan 21 är i privat ägo, medan Blocktyget 3 och 9 samt Halmstad 1:1 ägs av Halmstads kommun.



Bild 1. Planområdets läge



Bild 2. Planområdets avgränsning

Planförslaget i korthet

Planförslaget innebär ny bebyggelse på fastigheter Blocktyget 2, 3, 7, 8 och 9 samt Bilan 21. Detaljplanen möjliggör uppförandet av nya flerbostadshus i tre till sex våningar plus inredd vind och totalt bedöms bostadskvarteren innehålla 225 lägenheter. Genom att tillföra nya bostäder i varierande storlekar och utformningar vill kommunen främja social mångfald och tillgänglighet. Planen möjliggör två underjordiska garage för bilparkering med infarter från Matador- respektive Klyvaregatan. Genom att samla parkeringen i gemensamma garage kan antalet in- och utfarter begränsas, vilket bidrar till en lugnare och säkrare miljö.

Det är också ett bra steg mot att skapa en mer hållbar och trivsam miljö för alla som bor och arbetar i området.

Allmän plats ingår i planförslaget som GATA mellan fastigheterna.



Bild 3. Perspektiv över planområdet med föreslagna nya byggnader. Illustration Strandberg Arkitektur

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från den dag då planen vunnit laga kraft, det vill säga blivit juridiskt bindande och inte längre kan överklagas. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2026-09-29
- Plankarta med bestämmelser, 2026-09-29
- Illustrationskarta, 2026-09-29
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-05-13
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan Blocktyget 7 med flera och Bilan 21, 2025-04-08
- Samrådsredogörelse, 2026-09-29
- Grundkarta, 2026-09-08
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns 2026-06-11
- Geoteknisk utredning, Sweco 2024-10-25
- Markmiljö undersökning, Sweco 2024-10-25
- Trafikbullerutredning, Tyréns 2026-06-05
- PM parkeringsbehov – Blocktyget och Bilan, Halmstads kommun, 2026-07-02
- Trafikflöde och trafikalstring Blocktyget 7 med flera och Bilan 21, 2026-08-20
- Skyfallskartering Halmstads kommun, Sweco 2019-07-02
- Solstudie, Strandberg Arkitektur 2026-06-24
- Förstudie för fördröjning av dagvatten, Sweco 2023-11-08
- Rapport inför genomförande Klimatsäkring av Halmstads centrum, etapp 1, antagen i KS 2025-05-06

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12.
- Centrumutvecklingsplan 2050, Fördjupad översiktsplan, laga kraft 8 juni 2024.

Planförslag

Detaljplanens innehåll, struktur och gestaltning

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet rivs och ersätts med nya bostäder. Inom kvarteret Blocktyget möjliggörs fem flerbostadshus med cirka 190 bostäder, medan fastigheten Bilan 21 möjliggör ett flerbostadshus med cirka 35 bostäder. Bebyggelsen ordnas kring en gemensam innergård som skapar goda förutsättningar för vistelse, lek och rekreation.

Byggnaderna varierar mellan tre och sex våningar med möjlighet till inredd vind. De högsta husen placeras mot Matadorgatan samt i hörnlägen mot Fiskaregatan och Sjömansgatan. Höjderna trappas därefter successivt ned mot norr, nordväst och nordost för att skapa en anpassning till omgivande bebyggelse. Variation i höjd och volym bidrar till en levande stadsbild och en skala som upplevs väl anpassad till platsen.

Takutformning
Huvudbyggnaderna ska utformas som lamellhus med branta sadeltak. Detaljplanen reglerar bland annat takform och högsta nockhöjd för att säkerställa den avsedda gestaltningen och ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck.

Komplementbyggnader, såsom cykelförråd, ska förses med gröna tak. Dessa bidrar till dagvattenhantering, ökad biologisk mångfald och en grönare gårdsmiljö. För komplementbyggnader ställs inga krav på sadeltak.

Fasadmaterial och arkitektoniskt uttryck
Gestaltningen utgår från en sammanhållen materialpalett där tegel är det dominerande fasadmaterialet. Variation i kulör och bearbetning ger byggnaderna egna identiteter samtidigt som kvarteret hålls samman som en helhet. Materialvalen anknyter till områdets urbana och industriella karaktär. Sockelvåningarna markeras särskilt för att ge byggnaderna en tydlig bas och ett väl definierat möte med gaturummet.

Balkonger, uteplatser och förgårdsmark
Balkonger integreras i byggnadernas arkitektur och bidrar till fasadernas variation och djupverkan. Uteplatser och balkonger orienteras mot både gata och gård för att stärka den sociala närvaron i området.

Byggnaderna placeras med viss indragning från gatan. Förgårdsmarken utformas med planteringar och privata uteplatser, vilket skapar en grön övergång mellan det offentliga gaturummet och bostädernas privata miljö.

Gårdsmiljö och komplementbyggnader
Den gemensamma innergården utformas som en grön vistelsemiljö med plats för lek, rekreation och social samvaro. Komplementbyggnader ges gröna tak som bidrar till dagvattenhantering, biologisk mångfald och gårdens gröna karaktär.

Parkering, skyddsrum och tillgänglighet
Bilparkering ska anordnas i två underjordiska garage, vilket frigör mark för bostadsgårdar och grönytor. Inom kvarteret Blocktyget finns idag två skyddsrum med plats för 102 personer som ska ersättas med ett nytt skyddsrum enligt gällande skyddsrumsföreskrifter.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler. Dessa frågor hanteras vidare i bygglovsskedet.



Bild 4. Vy från nordväst. Illustration Strandberg Arkitektur



Bild 5. Vy från sydväst. Illustration Strandberg Arkitektur



Bild 6. Vy från sydöst. Illustration Strandberg Arkitektur



Bild 7. Vy från nordöst. Illustration Strandberg Arkitektur



Bild 8. Fasad mot Fiskaregatan. Illustration Strandberg Arkitektur

Användning av kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst ska användas för bebyggelse. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får användas för bostäder.

Bostäder

Planförslaget möjliggör bostadsändamål på fastigheterna Blocktyget 7 med flera och Bilan 21. Inom kvartersmarken regleras generellt bebyggelsens omfattning med största byggnadsarea och en högsta nockhöjd. Det totala antalet lägenheter bedöms vara cirka 225.

Användning av allmän plats

Allmän plats är mark som ska användas för ett gemensamt behov.

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, GATA.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att en del av Klyvaregatan inom planområdet fortsatt regleras till allmän platsmark (GATA) i enlighet med gällande detaljplan. Detta för att säkerställa att både befintliga och nya fastigheter har bra anslutning till det omkringliggande vägnätet.

Gång- och cykelvägar

Gående utmed Klyvaregatan rör sig längs separerade trottoarer medan cyklister hänvisas fortsatt till körbanan.

Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelser anger hur marken inom detaljplaneområdet får användas. Den kan planläggas för kvartersmark och användas för exempelvis bostad, skola och industri, eller allmän platsmark som används för gemensamma ändamål, exempelvis gata, torg, natur och park. För varje delområde inom kvartersmark och allmän platsmark finns så kallade egenskapsbestämmelser som ytterligare preciserar och begränsar markens användning. Planbestämmelserna visas i plankartan genom markeringar för olika användningsområden.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

B	Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att tillskapa fler bostäder i Halmstad centrum genom att tillåta olika typer av boende med varaktig karaktär. Detta kan bidra till att öka bostadsutbudet och erbjuda olika boendeformer för att möta olika behov.

Användning av allmän platsmark

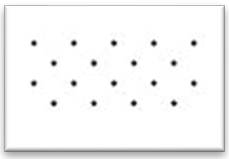
Allmän platsmark används för gemensamma behov, exempelvis gator, torg, natur och parker.

Beteckning på plankartan

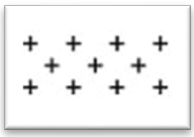
GATA	Delen av befintlig lokalgata kommer bekräftas och fortsätter att användas som idag. Genom att planlägga allmän platsmark som GATA säkerställs det att området förblir tillgängligt för allmänheten och fortsätter att tjäna som vägar eller gator. Motivet till användningen är att bekräfta befintlig gatustruktur och möjliggöra angöring.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Förhöjda uteplatser till bottenvåningens bostäder mot gata samt tillhörande trappor och ramper får uppföras. Balkonger får kraga ut över prickmark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadsfria zoner i närhet till allmän gata samt gång- och cykelstråk för att upprätthålla en trafiksäker miljö där sikten inte försämras av bebyggelse. Bestämmelsen möjliggör samtidigt att skyddsmurar för översvämning kan anordnas vid behov, exempelvis som en framtida anpassningsåtgärd.



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt källare och underjordiskt garage med tillhörande nedfart. Balkonger samt utskjutande entréer med skärmtak får kraga ut över korsmark. Plank och mur får uppföras. Motivet till bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga komplementbyggnader, till exempel växthus, förråd, underjordiskt garage, cykelförråd etcetera En komplementbyggnad är en mindre byggnad som kompletterar bostaden eller huvudbyggnaden. Gårdsbjälklaget ovanför underjordiskt garage ska vara utformat så att det kan planteras på (planterbart gårdsbjälklag). Detta innebär att bjälklaget ska kunna stödja växtlighet, vilket kan inkludera växtbäddar och gräsbeklädda ytor. Detta bidrar också till att skapa gröna ytor som kan användas för möte och rekreation och förbättra den estetiska miljön. Ett planterbart gårdsbjälklag hjälper till med dagvattenhantering genom att fördröja och rena dagvattnet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd från angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar byggnadens högsta punkt på yttertaket (nockhöjd). Mindre uppstickande delar exempelvis skorsten, hisstorn och ventilationsanordning omfattas inte av bestämmelsen. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd och volym så att bebyggelsen anpassas till stads- och landskapsbilden. Bestämmelsen ska också säkerställa att endast mindre tekniska installationer, såsom hisstorn, får överstiga den angivna nockhöjden.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders maximala höjd.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken ska utformas för att möjliggöra fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall. Marken får även användas för garagenedfart, komplementbyggnader, utkragande byggnadsdelar, plank och mur samt skyddsmur för översvämning. Inom område *n_1* ska lösningar för skyfalls- och dagvattenhantering möjliggöras och dimensioneras så att erforderlig fördröjningsvolym uppnås. Fördröjningsvolymer beskrivs under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande – Dagvatten och skyfall* på sidan 31.

n_2 Marken ska utformas för att möjliggöra fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall. Utkragande byggnadsdelar, upphöjda uteplatser, trappor, ramper samt skyddsmur mot översvämning får uppföras. Inom område *n_2* ska lösningar för skyfalls- och dagvattenhantering möjliggöras och dimensioneras så att erforderlig fördröjningsvolym uppnås. Fördröjningsvolymer beskrivs under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande – Dagvatten och skyfall* på sidan 31.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras med huvudentré mot den närmaste allmänna gatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet och synlighet för byggnaden, vilket kan bidra till bättre integration i det offentliga rummet och underlätta för besökare att hitta huvudentrén.

Takvinkel

$o_\#$ Minsta takvinkel för huvudbyggnadens huvudtak är 45 grader. Bestämmelsen omfattar inte tak på mindre byggnadsdelar såsom frontespiser, takkupor eller liknande utskjutande takpartier. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnader utformas med en takform som möjliggör inredd vindsvåning. Detta bidrar till ett effektivt markutnyttjande genom att öka den möjliga bostadsytan utan att byggnadens fotavtryck behöver utökas.

Utformning

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter.

f_1 Balkonger får anordnas på samtliga våningar. I vindsvåning får balkonger endast anordnas framför frontespiser. Syftet med

bestämmelsen är att säkerställa att balkonger (de mindre byggnadsdelarna) på ett medvetet sätt tillför ett värde till upplevelsen av byggnaden som helhet. Balkong i vindsvåning ska bedömas som en mindre byggnadsdel och inte anses dominerande på byggnaden.

f_2 Komplementbyggnader (cykelförråd) ska förses med gröna tak. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad (cykelförråd) förses med gröna tak (till exempel sedumtak). Taken föreslås beläggas med takbeläggning för att fördröja regnvattnet, bevara den underliggande pappen längre och bidra till en grön känsla på innergården.

f_3 Trapphus ska vara genomgående. Syftet med bestämmelsen är att förbättra tillgängligheten och skapa en mer trivsam miljö för de boende. Det bidrar också till bättre luftcirkulation och naturligt ljus i byggnaden. Genom att ha genomgående trapphus säkerställs att alla hyresgäster har enkel tillgång till den gemensamma innergården. Detta kan främja en känsla av gemenskap och göra det lättare för alla använda de gemensamma utrymmena. Entré mot innergården ligger på en högre nivå, vilket möjliggör säker utrymning vid extrema händelser.

f_4 Balkonger får glasas in med våningshöga glaselement utan vertikala spröjsar eller karmar. Glasningen ska placeras innanför balkongräcket. Balkonger och frontespiser får tillsammans uppta högst 35 procent av respektive fasadlängd. Balkonger och frontespiser får sticka ut högst 1,6 meter från fasadliv. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhållen och väl gestaltad fasad mot gaturummet. Genom att begränsa omfattningen av balkonger och frontespiser samt ställa krav på en lätt och enhetlig utformning av inglasningar motverkas att utstickande fasaddelar dominerar fasaden och ger intryck av att byggnaden ligger närmare allmän plats än vad byggnadens huvudvolym gör.

Utförande

Egenskapsbestämmelser om utförande används för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

b_1 Färdigt golv i bottenvåning ska anordnas minst+3,5 meter över angivet nollplan. Byggnadsdel under +3,5 meter ska utföras vattentäta. Entréer mot allmän gata, hissdörrar samt dörrar från gatusidan till soprum (miljöhus) är undantagna från kravet, men ska

objektskyddas till minst +3,5 meter över angivet nollplan. Motivet till bestämmelsen bygger på att planområdet ligger inom ett område med risk för framtida översvämningar. Bestämmelsen säkerställer med höjdsättning att bostäder inte påverkas av extrema vattennivåer. Byggnadsdel som ligger lägre än +3,5 m över angivet nollplan ska ha ett vattentätt utförande. Ett vattentätt utförande innebär att en konstruktion eller ett utrymme är utformat för att förhindra vatten från att tränga in och orsaka skador. Entréer mot allmän gata och hissdörrar är undantagna från kravet, men objekt måste skyddas till minst +3,5 meter över angivet nollplan. På sida 24 avsnittet "Hälsa och säkerhet" beskrivs hur detaljplanen har förhållit sig till riskerna för översvämning och motivering av höjdsättning på nybebyggelse.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är i kartan angivet värde i kvadratmeter. Byggnadsarean som anges på kartan inkluderar både huvud- och komplementbyggnader. Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa byggnadens fotavtryck och undvika överexploatering. Vidare att det finns utrymme för en gemensam yta som ger möjlighet till en hållbar dagvattenhantering.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerställts genom att föroreningar i mark, PAH, har åtgärdats till känslig markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är säker och lämplig för den planerade användningen bostäder. PAH (polycykliska aromatiska kolväten) är föroreningar som kan vara skadliga, och det är viktigt att åtgärder för att hantera dem godkänns av tillsynsmyndigheten innan byggnation kan påbörjas.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden.

Totalförsvar

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närmaste Natura 2000-område Aleskogen.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Till denna grupp hör konsekvenser av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft är satta för att skydda människors hälsa och miljön. Dessa normer inkluderar gränsvärden för olika föroreningar som kväveoxider, kvävedioxider, bly och partiklar (PM10). Det är viktigt att dessa gränsvärden inte överskrids för att säkerställa en god luftkvalitet. När det gäller miljökvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget. Miljökvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Vatten

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Gällande dagvattenhanteringen kommer dagvatten omhändertas enligt Halmstads kommuns riktlinje för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-08-30) och kommunens målsättning är att dagvattnet ska omhändertas och renas nära källan innan det tas emot av det kommunala dagvattennätet. Föroreningsberäkningarna visar en minskning av halter och mängder tack vare den föreslagna dagvattenreningen. Detta innebär att detaljplanen inte bara främjar utvecklingen av området, utan också bidrar till att förbättra miljön och hjälpa recipienten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Buller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Detaljplanen kommer att medföra en ökad trafikbelastning i området. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma

miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat.

För att ta del av hela undersökningen av betydande miljöpåverkan, se bilaga 4.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning enligt kapitel 6 § 11 Miljöbalken har **inte** tagits fram.

Naturmiljö/alt Utemiljö

Grönområde och rekreation

Planförslaget medför att en mindre grönyta tas i anspråk för att bygga bostäder. Grönytan anses inte ha ett större värde för allmänheten idag.

Landskapsbild

Planområdet ingår inte i ett större sammanhang av grön infrastruktur, dvs nätverk av natur i landskapet idag.

Förslaget bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden.

En förändring av landskapsbilden är oundviklig när markanvändningen ändras från industri/ kontor till bostäder. För att hantera denna omvandling innehåller planen begränsningar av

byggnadshöjder samt bestämmelser som bidrar till en varierad och väl avvägd bebyggelsestruktur. Den föreslagna bebyggelsen varierar i höjd från cirka 18 till 27 meter över angränsande gatunivå.

Höjdsättningen har valts med hänsyn till flera faktorer, däribland anpassning till omgivande bebyggelse, behovet av en effektiv markanvändning i ett centralt läge samt goda boendekvaliteter. Variation i höjd möjliggör en nedtrappning mot den lägre bebyggelsen i norr och en anpassning till lägre volymer i öster. Samtidigt bidrar högre byggnader till en stadsmässig täthet, i linje med planområdets centrala läge och goda tillgång till kollektivtrafik och service. Höjdsättningen har även studerats utifrån dagsljusförhållanden, skuggpåverkan och gårdsmiljöer för att säkerställa goda vistelsekvaliteter.

Den omgivande bebyggelsen uppvisar en stor variation i höjd och skala, vilket präglar stadsbilden. I öster varierar höjderna mellan cirka 7 och 32 meter och omfattar både kedjehus och flerbostadshus. Söder om planområdet, vid kulturhuset Najaden, uppgår bebyggelsen till cirka 12 meter. På andra sidan Fiskaregatan varierar byggnadshöjderna mellan cirka 9,5 och 15 meter, medan bebyggelsen i norr är lägre och ligger runt 6 meter.

Sammantaget skapar detta en heterogen stadsmiljö där olika skalor samspelar. Variation i höjd och volym ger goda förutsättningar att anpassa ny bebyggelse till omgivningen och skapa en balanserad övergång mellan olika stadsrum.

I en sådan miljö kan ny bebyggelse både stärka helhetsverkan genom anpassning och skapa kontraster där skalan förändras. Ökad täthet kan bidra till ett mer levande stadsliv och bättre underlag för service, förutsatt att goda boende- och utemiljöer säkerställs.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Kulturmiljö ovan mark

I *Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad* från 2019 benämns området som stadsdel 5. Söder och Slottsjorden. Planområdet ingår inte i kulturmiljöer av särskilt värde utpekade i Kulturmiljöprogrammet. Planförslaget bedöms inte påverka områden Slottsparken och institutionerna utmed Nissan och Lotskolonin som är utpekade i Kulturmiljöprogrammet.

Stadsdelen präglas av en tydlig kontrast mellan historiska miljöer och senare tillkommen bebyggelse. Slottsgatan–Timmermansleden utgör en barriär mot stadskärnan, samtidigt som Halmstads slott och de bevarade försvarsanläggningarna vid Nissan är viktiga kulturhistoriska inslag. Söder om slottet dominerar institutionsbebyggelse från 1800-talet, och Dragvägen längs ån bidrar till områdets särskilda landskapskaraktär. Den äldre småskaliga bebyggelsen har i stor utsträckning ersatts av 1900-talets egnahem och modern flerbostadsbebyggelse.

Inom planområdet finns två äldre C-klassade byggnader som föreslås rivas för att möjliggöra ny bebyggelse. Ett av dessa, huset på Blocktyget 2 från 1883, lyfts fram i Kulturmiljöprogrammet som exempel på äldre bebyggelse. Möjligheten till bevarande har utretts, men byggnadernas låga

höjdläge, under omgivande gatunivå, medför svårigheter att uppfylla krav på lägsta golvnivå med hänsyn till översvämningsrisk.

I Hallands län finns en bebyggelseinventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland år 2006 där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan och bygglagen, 8 kap. 13 § PBL (skydd), eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom 8 kap. 17 § PBL (varsamhet). C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom 8. kap17 § PBL (varsamhet).

Att undanta fastigheterna från planläggning bedöms medföra begränsade utvecklingsmöjligheter för området samt försämrade boendekvaliteter för de befintliga bostäderna. Mot bakgrund av risk för översvämning och behovet av en samlad och långsiktigt hållbar struktur gör kommunen bedömningen att rivning, trots kulturmiljövärdena, är motiverad för att möjliggöra en god helhetslösning och säker bebyggelse.

Att utveckla och omvandla befintlig bebyggelse på Blocktyget 7 och 8 till bostäder, i syfte att bevara platsens unika identitet och tidstypiska uttryck från 1960-talet, bedömdes tidigt som mycket svårt. Detta beror på flera faktorer, såsom byggnadernas placering, låga golvnivåer i förhållande till översvämningsrisk samt begränsade möjligheter att anpassa byggnaderna till dagens krav på tillgänglighet och boendestandard. Även anläggande av underjordiskt garage bedömdes vara problematiskt.

Mot denna bakgrund har kommunen bedömt att rivning och ny bebyggelse är den mest lämpliga lösningen för att möjliggöra en långsiktigt hållbar och säker utveckling av området, med ambitionen att ta tillvara platsens identitet genom byggnadernas utformning, placering och siktlinjer.

Planförslaget innebär att befintliga kulturmiljövärden inom planområdet går förlorade genom rivning av äldre och tidstypisk bebyggelse. Samtidigt bedöms åtgärden möjliggöra en långsiktigt hållbar, säker och funktionell stadsutveckling med förbättrade boendekvaliteter.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är framtagen (Tyréns, 2026-06-05) för planområdet med trafikmätning utförd av Trafikia under 2023. Flödena har därefter räknats upp till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets uppräkningstal.

Ljudnivå vid fasad

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde (Leq ≤ 60 dBA) uppfylls för all planerad bebyggelse. Även riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid vid bostadsbyggnaders fasader innehålls. Därmed kan bostäder planeras fritt, utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

Ljudnivå vid uteplatser
Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats (Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA) uppfylls vid samtliga fasader som vetter mot kvarter Blocktygets planerade innergård. Om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser anses kompletterande och planeras utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

För planerad bebyggelse inom fastighet Bilan 21 uppfylls trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats vid de bortre södra fasaderna samt de östra fasaderna. Detta gör att övriga uteplatser anses vara kompletterande om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet för uteplats innehålls.

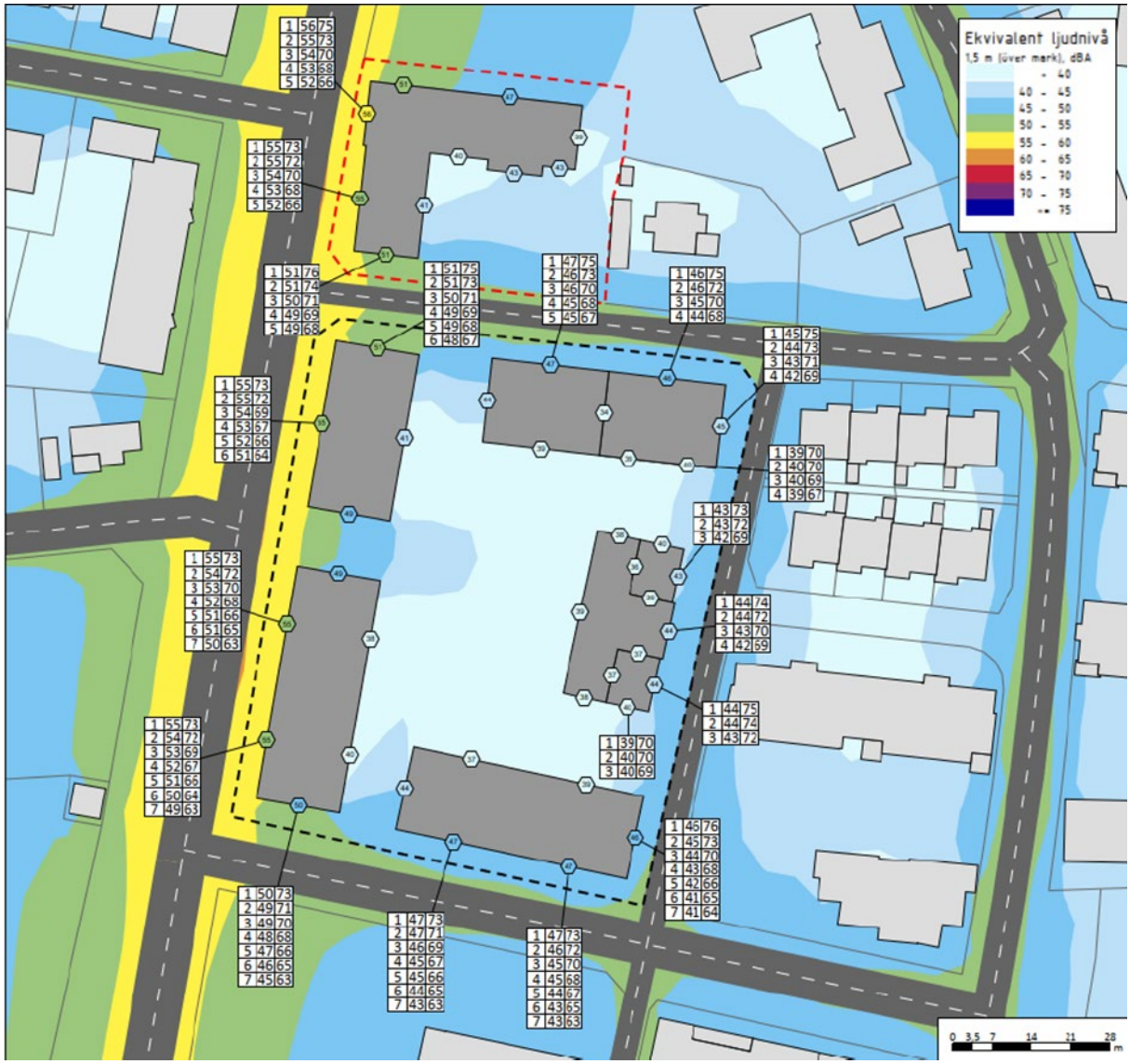


Bild 9. Urklipp från bilaga AK02. Prognosår 2045. Ekvivalent ljudutbredning över planområde. Tabellerade värden vid fasad är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax". Tyréns, 2026-06-05.

Verksamhetsbuller

Verksamheter i närheten av planområdet Viking Malt AB, Celsa Steel Service AB och Hallands Hamnar (Halmstads hamn) har villkorade tillstånd eller förelägganden där omgivningsbuller regleras.

Buller från verksamheten ska begränsas så att följande ljudnivåer, utomhus vid bostäder, uppgår till högst:

Vardagar (mån-fred): 07.00-18.00 - 50 dB(A)
Kväll: 18.00-22.00 - 45 dB(A)
Natt: 22.00-07.00 - 40 dB(A) ekvivalent, 55 dB(A) momentan
Övrig tid: 07.00-18.00 - 45 dB(A)
Klagomålen på lukt vid Västra strandens avloppsreningsverk har blivit åtgärdade och det finns inte några klagomål gällande buller.

Problemet med buller från fläkten på taket hos Celsa Steel Service AB har blivit åtgärdat.

Problemet med omgivningsbuller från Wiking Malt AB, särskilt under natten är identifierat. Arbetet med att åtgärda detta för att minimera störningar för de närboende pågår.

Omgivningsbuller från flera verksamheter: Hallands Hamnar (Halmstads hamn), Höganäs Sweden AB, Celsa Steel Service AB och Viking Malt AB kommer att hanteras i DP Tullkammarkajen och en bullerutredning för omgivningsbuller är på gång.

Inga ytterligare klagomål på buller har registrerats från dessa verksamheter. Det visar att de åtgärder som har vidtagits hittills verkar vara effektiva.

Radon

Mark inom planområdet för föreslagna byggnader klassas som lågradonmark.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning framtagen av Sweco (2024-10-25) har identifierat föroreningar i fyllnadsmassorna i de översta 50 cm av marken vid två provpunkter, med halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Resterande provpunkter visade rena jordmassor.

Med anledning av planerad markanvändning, bostäder, bör föroreningshalt i jordmassor inte överskrida Naturvårdsverkets generella riktvärde KM. Uppmätta halter över KM hindrar inte planerad byggnation av bostäder inom området, men kan utgöra en risk för boende om påträffade föroreningar lämnas kvar i ytjorden. Inför eller i samband med nybyggnation behöver därför förorenade jordlager åtgärdas genom till exempel schaktsanering och kompletterande provtagning kan bli aktuell för att avgränsa föroreningen i sidled.

Eftersom det förekommer föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM har tillsynsmyndigheten informerats om undersökningen och de påträffade föroreningarna enligt

Miljöbalkens upplysningsplikt. Kommande markarbeten är också anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). En anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid, minst 6 veckor innan markarbeten påbörjas. Markarbetena får inte påbörjas förrän tillsynsmyndigheten har fattat ett beslut.

Jordmassor med föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM kan återanvändas inom fastigheten. Detta minskar behovet av transporter och bevarar ändliga resurser. Vid önskemål att återanvända jordmassor utanför den undersökta fastigheten, måste detta först godkännas av den berörda tillsynsmyndigheten. Jordmassor som schaktas ur och inte kan återanvändas ska skickas till en godkänd avfallsmottagare för korrekt hantering.

Planbestämmelse a_1 säkerställer att marken måste saneras till "känslig markanvändning"

Risk för översvämning

Enligt PBL 2 kap 5 § ska kommunen lokalisera bebyggelse till mark som är lämplig till följd av risken för översvämning vid planläggning. Enligt PBL 4 kap 12 § får en skyddsåtgärd införas för att motverka översvämning i en detaljplan. I den fördjupade översiktsplanen för centrum (FÖP), laga kraft 2024-06-08, finns planeringsinriktningar för hur centrum ska skyddas mot översvämning och markreservation har gjorts. Skydden som identifierats och markreserverats i den fördjupade översiktsplanen för centrum (FÖP) ska byggas med ett adaptivt tillvägagångssätt, vilket innebär att skydden ges möjlighet att utvecklas allt eftersom klimatet medför nya förutsättningar för skydd av området.

Planområdet ligger inom ett område med risk för framtida översvämning. Markhöjder inom planområdet varierar och ligger under tre meter (+ 3 meter på kv. Bilan och +1,9 meter på i nordvästra delen av kv. Blocktyget). Eftersom markhöjderna inom planområdet varierar och till viss del ligger under tre meter är det nödvändigt att vidta åtgärder för att hantera dessa risker. Halmstads kommun har valt att ta höjd för denna risk i detaljplanen. Skyddsåtgärden innebär att färdigt golv i bottenvåning ska vara minst +3,5 m över angivet nollplanet i RH2000, motsvarande en översvämning med 200-års återkomsttid år 2130. Halmstads kommun tolkar den tillkommande förtätande bebyggelsen som bebyggelse av mindre vikt utifrån Boverkets tillsynsvägledning. De byggnadsdelar som ligger under denna nivå ska utföras med vattentät grund. Entréer mot allmän gata och hissdörrar är undantagna från kravet, men ska objektskyddas till minst +3,5 m över RH2000 (planbestämmelse b1). En vattentät grund är en grundläggning som är utformad för att förhindra vatten från att tränga in och orsaka skador på byggnaden. Vattentät betong skyddar byggnader från fuktskador. Genom att använda rätt tillsatsmedel kan man blockera porerna i betongen och därmed förhindra att vatten tränger in. Detta minskar också risken för sprickbildning, vilket är avgörande för byggnadens hållbarhet.

Källarplan utförs som vattentät konstruktion. I källarplanet kommer det att finnas bil- och cykelparkering, förråd, skyddsrum och teknikutrymmen. För att hantera vattenavrinning och skydda garaget från översvämningar planeras en ACO Drain avvattningsränna utanför garageporten och en betongsarg runt rampen. Avvattningsrännor är designade för att hantera stora mängder vatten och förhindra översvämningar. Även en betongsarg runt en ramp kan vara ett effektivt skydd mot översvämning. Under projekteringen ska hänsyn tas till påverkan på spillvattensystem för att säkerställa att det inte bli överbelastat.

Samtliga bostäder ska ha en färdig golvnivå om +3,50 meter (RH2000). Byggnaderna är utformade med genomgående trapphus, vilket innebär att lägenheterna kan nås både från innergård och från allmän gata.

Innergården för kvarteret Blocktyget planeras till cirka +3,50 meter, vilket innebär att entréer från gårdssidan uppfyller kravet på färdig golvnivå i bottenvåning. Gatuhöjderna varierar mellan cirka +2,0 och +2,67 meter. Entréer mot den allmänna gatan föreslås därför skyddas med objektspecifika översvämningsskydd upp till +3,50 meter.

Ett alternativ kan vara mobila översvämningsskydd av aluminiumprofiler.

Vald nivå för färdigt golv motiveras av att tillräcklig yta avsätts inom kvartersmark för att möjliggöra framtida anordnande av skyddsmurar, vars höjd kan anpassas och vid behov höjas.

En högre golvnivå, exempelvis +4,6 meter, bedöms medföra att entréplanet hamnar mer än två meter över omkringliggande gatunivåer. Detta skulle ge en avvikande och svårintegrerad stadsbild samt försämra den rumsliga kopplingen mellan bebyggelsen och det offentliga rummet.





Bild 10 och 11. Bilderna visar mobila översvämningsskydd av aluminiumprofiler

Området avses i huvudsak skyddas mot översvämning genom skyddsåtgärder som anordnas vid behov inom respektive fastighet. En förgårdsmark om cirka 4 meter mot samtliga fastighetsgränser säkerställer utrymme för att uppföra skyddsmurar vid behov i framtiden. Detta grundar sig i att kommunen strävar efter en strategisk klimatanpassning som ger möjligheter för utveckling och inte är låst i dagens kunskap och förutsättningar. Framtiden är osäker och påverkas av beslut som tas både idag och imorgon, det är svårt att välja helt rätt väg från början, men det finns en risk att man låser fast sig vid fel beslut om inte tillräckligt utrymme ges i planeringen för flexibla lösningar.

Kommunen har gjort en bedömning av situationen och kommit fram till att mobila lösningar är mest lämpliga för att skydda entréerna mot vatteninträngning i ett redan bebyggt område. Några fördelar med denna strategi är att mobila lösningar snabbt kan anpassas och installeras vid behov, vilket är särskilt viktigt i områden med varierande gatuhöjder. Mobila lösningar kräver inte permanenta strukturer som ramper och trappor som tar mycket plats i en gatumiljö.

Entréer föreslås möta gatuplanet och skyddas av byggnadsrelaterat objektskydd. Att undvika stängda fasader längs gator kan bidra till en mer öppen och inbjudande miljö. Detta kan förbättra både den personliga och sociala tryggheten. Synliga entréer på gatunivå bidrar till en känsla av öppenhet och säkerhet. När folk känner sig trygga och ser andra människor runt omkring sig, kan det minska brottslighet och uppmuntra till mer social interaktion.

Trygghet och säkerhet handlar också om att skydda mot naturkatastrofer som översvämningar. Genom att säkerställa att infrastrukturen är robust och att det finns effektiva system för att hantera översvämningar, skapas en säker miljö för alla. Detta är en viktig del av den sociala tryggheten.

Halmstads kommun planerar att skydda utryckningsvägen Fiskaregatan mot översvämning. Detta säkrar vägens tillgänglighet till de planerade fastigheterna vid en framtida översvämning.

Fastighetsägaren har ett ansvar att säkerställa att fastigheten är säker och lämplig för den avsedda användningen. Detta innebär att fastighetsägaren ska vidta alla nödvändiga åtgärder för att skydda fastigheten mot potentiella risker och säkerställa dess långsiktiga hållbarhet. Byggnaden måste även uppfylla alla relevanta tekniska krav och byggnormer, inklusive vattentäthet och andra säkerhetsaspekter.

Skuggning, dagsljus och insyn

För att se hur ny föreslagen bebyggelse kommer att skapa skuggor och påverka intilliggande bebyggelse har en solstudie tagits fram (Strandberg Arkitektur, 2026-06-24). Solstudien redovisar skuggpåverkan vid fyra olika årstider, vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni), höstdagjämning (22 september) och vintersolstånd (20 december) vid tio olika tidpunkter (en bild för nuläge och en för efter ombyggnad). Genom att jämföra skuggan före och efter ombyggnad kan man bättre förstå hur den nya bebyggelsen kommer att påverka området. Solstudie finns även som bilaga 15 till planhandlingarna i en större skala.

Den föreslagna bebyggelsen medför viss påverkan på angränsande bostäder genom förändrade utblickar och ökad skuggning. Solstudien visar att påverkan på bostäderna längs Sjömansgatan är begränsad under sommarsolståndet, då skuggning uppstår först efter kl. 17.00. Under vår- och höstdagjämning påverkas fastigheterna väster om planområdet av skuggning under förmiddagen, medan fastigheter väster och norr om planområdet påverkas mitt på dagen under vinterperioden när solen står lågt.

Solstudien visar också att Boverkets riktlinjer om minst fem timmar sol under vår- och höstdagjämning uppfylls. Det innebär att de boende i området fortfarande kommer att få tillräckligt med solljus under dessa perioder enligt gällande lagstiftning, trots den nya bebyggelsen.

Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte kommer att innebära en betydande olägenhet för de boende i området. Denna slutsats baseras på planområdets lokalisering i staden, planområdet är redan bebyggt och utpekat i fördjupad översiktsplanen centrum, och de boende kan därför antas ha en högre tolerans för förändrad utsikt och skuggbildning.

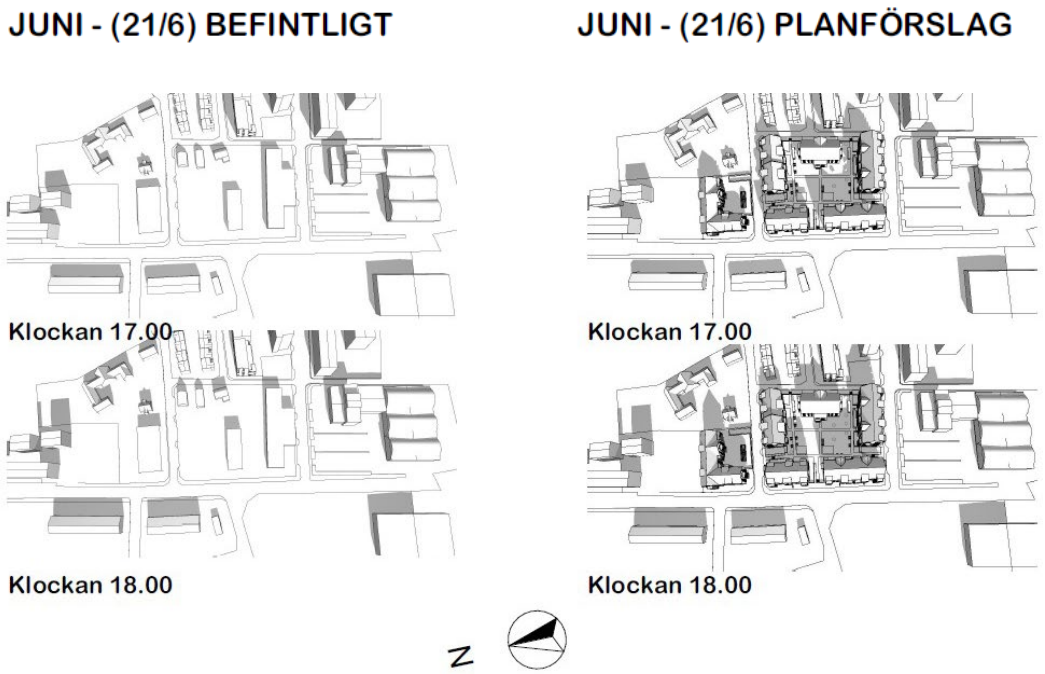


Bild 12. Solstudie juni, Strandberg Arkitektur, 2026-06-24

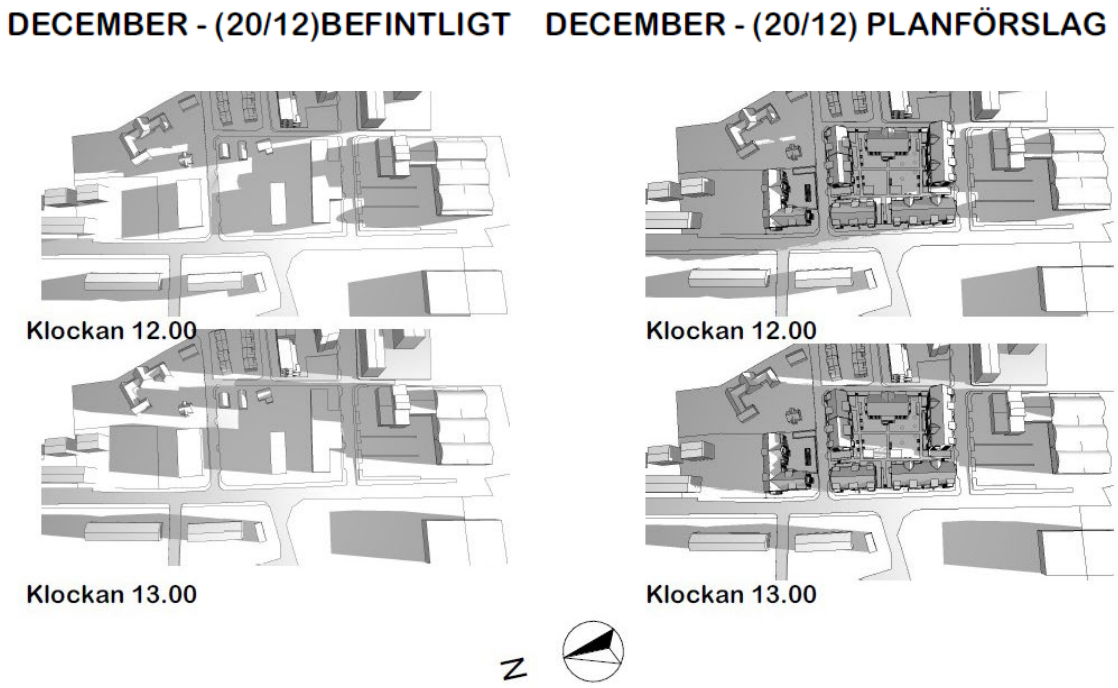


Bild 13. Solstudie december, Strandberg Arkitektur, 2026-06-24

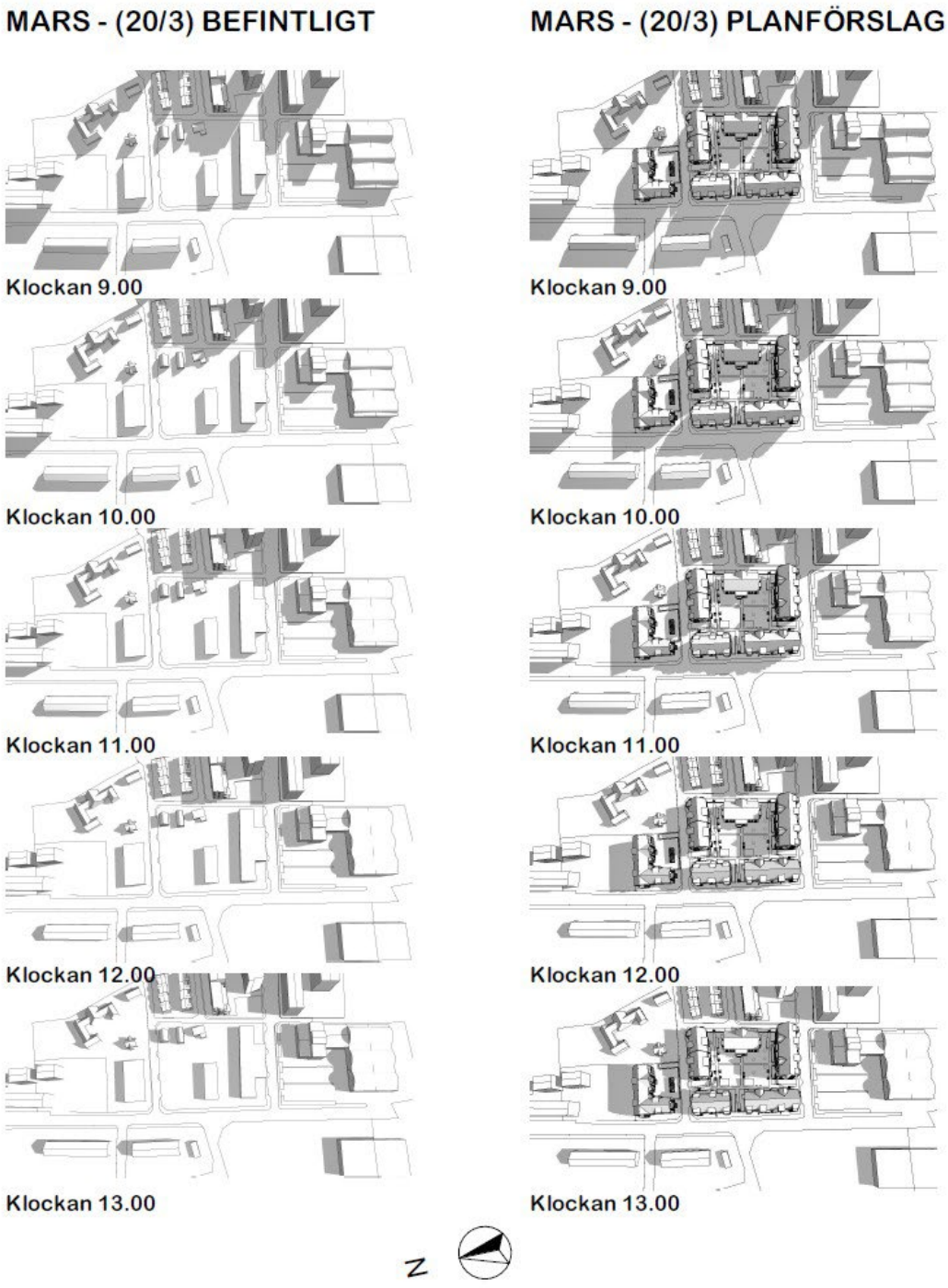


Bild 14. Solstudie mars. Gäller även september, Strandberg Arkitektur, 2026-06-24

Detaljplanen innebär att området kompletteras med nya, högre byggnader i anslutning till befintliga bostadshus. Detta kan medföra ökad möjlighet till insyn jämfört med dagens situation, vilket kan upplevas som en nackdel för boende i angränsande fastigheter.

För att hantera och begränsa insynspåverkan har bebyggelsens placering och höjdsättning studerats. Kommunen föreslår att högre byggnadsvolymer i första hand lokaliseras där de i minst utsträckning påverkar befintliga bostäder, medan lägre bebyggelse placeras i närmare anslutning till dessa. Kombinationen av avstånd, höjdvariation och utformning syftar till att minska negativa konsekvenser av insyn och bidra till en mer välavvägd anpassning till omgivningen.

Sociala konsekvenser

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planen tillgodoser kraven i PBL och relevanta krav i dokument (Bilaga 5)”Bedömning av sociala konsekvenser”.

Positiva konsekvenser av planförslaget:

- Fler får möjlighet att bo och arbeta i ett attraktivt centralt läge.
- Möjligheten ökar till ett boende nära arbete.
- Möjligheten ökar till en gemensam lekmiljö för barn.
- Möjligheten finns att välja bort bilberoendet.

Detaljplanen bedöms inte påverka jämlikheten negativt och ingen social- eller barnkonsekvensanalys har ansetts nödvändig.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

För att förbättra förutsättningarna för gående planeras en trottoar på Klyvaregatans norra sida. Utöver detta medför planförslaget inte någon förändring för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Någon förändring är inte planerad. Den nya bebyggelsen kan bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Motortrafik

Trafikverkets trafikalstringsverktyg har använts för att beräkna den tillkommande trafiken baserat på antalet bostadsenheter och bruttoarean. Området har ett centralt läge och därmed förväntas ha en lägre andel bilresor jämfört med andra områden. Detta är en positiv aspekt som bidrar till minskad trafikbelastning och bättre miljö.

Kommunen arbetar kontinuerligt med att förbättra förutsättningarna för hållbart resande och minska behovet av korta bilresor. Planområdet har ett centralt läge med närhet till service, målpunkter, kollektivtrafik samt ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Detta skapar goda förutsättningar för att välja andra färdsätt än bil. Genom planområdets lokalisering bedöms detaljplanen bidra till ett mer hållbart resande.

Sammantaget bedöms den tillkommande bostadsbebyggelsen på Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 generera 250 tillkommande bilresor per dygn (ÅDT). Tillsammans med beräknad alstrad trafik

för det närliggande planområdet för Bredsidan (beräkning enligt Trafikflöde och trafikalstring DP Bredsidan 2024-02-22) förväntas de bägge detaljplanerna efter utbyggnad alstra 322 bilresor (ÅDT). Ett initialt antagande är att 75% av trafiken alstrad från Blocktyget, Bilan 21 och Bredsidan 10 belastar Fiskaregatan norröver samt att 25% belastar Fiskaregatan söderöver. Ökningen bedöms kunna hanteras av det befintliga gatunätet.

Genom att ha garageinfarter från Klyvaregatan och Matadorgatan begränsas biltrafiken till de mest nödvändiga delarna av området, vilket kan minimera trafikens påverkan på området.

Parkering

Parkering ska ske på enskild fastighet och inte längs befintliga eller nya gator. Genom planförslaget utgår befintlig tvärställd parkering utmed Klyvaregatan vilket möjliggör för ett tydligare gaturum. Befintlig kantstensparkering föreslås utgå till förmån för förbättrade gångbanor och tydligare gaturum utmed Klyvaregatan.

För fler bostadshus i zon 1, där Blocktyget 2, 3, 7, 8, 9 samt Bilan 21 ingår, är enligt Halmstads parkeringsnorm 7 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.

Sammanfattad parkeringsnorm för bil Bilplatsbehov per 1000 kvm BTA			
Verksamhet	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Flerbostadshus	7	8	11
Enbostadshus (egen tomt) (bpl/bostad)	2	2	2
Enbostadshus (gemensam parkering)	8	9	11
Kontor	13	18	20
Handel (dagligvaror)	18	25	25
Handel (sällanköpsvaror)	särskild utredning i varje enskilt fall.		
Industri, Lager ****	7	9	11
Restaurang, Café	20	28	30
Förskola	5*	8*	10*
Grundskola, Gymnasium	4*	4*	7*
Eftergymnasial- och Vuxenutbildning	6	7	9
Studentbostäder och andra småbostäder	4	6	10
Vårdbostäder (med dagligvarande anställda)**	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Vårdbyggnad ***	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Nöjesanläggning, Idrottsanläggning, park, strand etc	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		

Bild 15. Parkeringsnorm för bil

Om en fastighet i zon 1 uppfyller kraven för mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken (högst 200 m fågelvägen till busshållplats) kan antalet bilparkeringsplatser reduceras med 10 procent.

I PM Parkeringsbehov anges att närmaste busshållplats är Kulturhuset Najaden, cirka 120 meter från planområdet, vilket uppfyller parkeringsnormens avståndskrav för reducering av bilparkeringsbehovet. Hållplatsen trafikeras av stadsbusslinje 12 med en relativt låg turtäthet. Närmaste hållplats med tätare trafikering och fler linjealternativ är Flygaregatan, cirka 800 meter från planområdet. Enligt gällande parkeringsnorm baseras möjligheten till reducering på avståndet till kollektivtrafik och inte på turtäthet eller antal linjer. En reducering av bilparkeringsbehovet med 10 procent bedöms därför vara förenlig med parkeringsnormen. Detta

stöds även av planområdets centrala läge, med god tillgänglighet till service, arbetsplatser och andra målpunkter.

Fastighetsägaren kan genom att vidta åtgärder för att skapa särskilt goda förutsättningar för cykling, delad mobilitet eller samnyttjande motivera reducering av parkeringsnormen i enlighet med parkeringsnormen. Maximal reducering 25 %.

Enligt Halmstads kommuns parkeringsnorm för zon 1 skulle en full utbyggnad av planområdet medföra ett behov av cirka 139 bilparkeringsplatser utan reducering, varav 115 platser för Blocktyget 7 med flera och 24 platser för Bilan 21. För Blocktyget 7 med flera ska bilparkering anordnas i ett underjordiskt garage med in- och utfart från Klyvaregatan och Matadorgatan. För Bilan 21 ska bilparkering anordnas i ett underjordiskt garage med in- och utfart från Klyvaregatan.

Med en reducering om 10 procent för närheten till kollektivtrafik minskar behovet till cirka 125 bilparkeringsplatser, varav 104 platser för Blocktyget 7 med flera och 21 platser för Bilan 21.

Inom fastigheten Bilan 21 kan parkeringsbehovet tillgodoses utan reducering. Någon reducering av antalet bilparkeringsplatser bedöms därför inte vara nödvändig för denna fastighet.

Cykelparkeringar bör vara anpassade för olika typer av cyklar, inklusive lådcyklar, elcyklar och cyklar med vagn. För att uppmuntra cykling som ett hållbart transportalternativ bör finnas möjlighet att låsa in cyklar ordentligt, Väderskydd: att ha tak eller andra skydd för att skydda cyklarna från väder och vind, ställ som kan hantera olika typer av cyklar, inklusive större modeller som lådcyklar samt fastlåsningsmöjligheter för att förhindra stöld.

Cykelplatsbehov/lägenhet, flerbostadshus cpl/lgh			
	Boende	Besökande	Total
Flerbostadshus			
4 rok	3,5	0,5	4
3 rok	2,5	0,5	3
2 rok	2,0	0,5	2,5
1 rok	1,5	0,5	2

Bild 16. Parkeringsnorm för cykel

Utifrån nuvarande parkeringsnorm genererar en utbyggnad enligt detaljplanen ett behov av totalt cirka 650 cykelparkeringar (Blocktyget 547 cykel-p och Bilan 103 cykel-p). I kvarteret Blocktyget behövs kompletterande cykelparkeringar på innergården, medan majoriteten av cyklarna förvaras i garaget inom kvarteret Bilan.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Planförslaget bedöms minska hårdgörandegraden på fastigheten Bilan 21.

Dagvattenutredningen framtagen av Tyréns (2026-06-11) visar att planförslaget är lämpligt för exploatering. Det finns behov av att fördröja dagvatten inom både kv. Blocktyget och kv. Bilan för att ta hänsyn till ledningsnätets kapacitet samt uppfylla reningskravet om 10 mm som ställs av kommunen.

För att hantera dagvatten inom kvarteren Bilan och Blocktyget föreslås anläggning av torrdammar med underliggande krossmagasin. Dagvattnet avleds ytligt mot fördröjningsanläggningarna via utkastare och ränndalsplattor. De föreslagna lösningarna bedöms kunna tillgodose både fördröjnings- och reningsbehov.

Inom kvarteret Bilan bedöms cirka 14 m³ dagvatten behöva fördröjas och renas. Bilden nedan visar ett förslag på hantering av dagvatten inom Bilan. Val av slutlig lösning och utformning kommer att prövas i bygglovsskedet.



Figur 12. Föreslagen hantering inom kv. Bilan.

För kvarteret Blocktyget uppgår behovet av fördröjnings- och reningsvolym till totalt 226 m³. Denna volym ska kunna hanteras inom såväl innergård som förgårdsmark. Med en föreslagen fördröjningsvolym om 34 m³ på förgårdsmarken och 204 m³ på innergården uppgår den sammanlagda fördröjningsvolymen till 238 m³. Detta överstiger den erforderliga fördröjningsvolymen med 12 m³, vilket innebär att det finns goda förutsättningar att uppfylla planområdets behov av fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfallsvatten. Bilden nedan visar ett förslag på hantering av dagvatten inom Blocktyget.



Figur 14. Föreslagen hantering på innergården inom kv. Blocktyget. Lösningar för förgårdsmarken redovisas inte. Blåa pilar visar föreslagna flödesvägar.

Enligt 13 och 14 §§ i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är anläggande av en dagvattendamm inom detaljplan anmälningspliktigt. Anmälan ska göras till miljönämnden innan anläggningsarbetena påbörjas.

Skyfall
Inom kvarteret Bilan bedöms ingen särskild översvämningsyta behöva avsättas för hantering av skyfall, då andelen hårdgjord yta inom fastigheten minskar i samband med ombyggnation. Skyfallshanteringen utgörs i stället av en genomtänkt höjdsättning, som säkerställer att avrinning sker bort från byggnader. Skyfallsvattnet rinner mot dagvattenanläggningen inom fastigheten och sedan ytledes på gatan vidare mot Nissan.

Inom kvarteret Blocktyget behöver en översvämningsyta anordnas för att inte öka översvämningsriskerna nedströms. Erforderliga volymer kan exempelvis skapas genom höjdsättning av innergården, så att denna vid extrema regn tillfälligt kan magasinera vatten, samt genom nedsänkta grönytor på förgårdsmarken.

Utöver dagvattenhantering i torrdammar med makadambotten föreslås även en större nedsänkt yta för att kunna fördröja betydande volymer vid skyfall. Skyfallshanteringen kan fördelas relativt fritt inom innergården, under förutsättning att tillräckligt stora avrinningsytor leds mot respektive översvämningsyta. Dimensioneringen bör dock anpassas till det faktiska avrinningsområdet, så att den tillgängliga volymen står i rimlig proportion till den vattenmängd som genereras.

Anslutning
Tillåtna utflöden har fastställts utifrån vad befintliga serviser i dagsläget maximalt avbördar vid ett 10-årsregn enligt modellering i ledningsnätsmodell.

Det är viktigt att notera att beräkningarna för kvarteret Blocktyget utgår från att fastigheten planeras utgöra en gemensam fastighet med en gemensam servis till det kommunala

ledningsnätet. De redovisade beräkningarna baseras således på anslutning till den servis som har lägst flödeskapacitet, vilket innebär en konservativ dimensioneringsgrund.

Om fastigheten i det fortsatta arbetet i stället delas upp i två separata fastigheter med anslutning till respektive servis (Klyvaregatan och Sjömansgatan), minskar behovet av dagvattenfördröjning.

Skyfallsvolymen kvarstår dock oförändrad. Detta innebär att volymen i nedsänkta grönytor behöver bibehållas, medan andelen anläggningar som utformas med fokus på rening kan minskas. I aktuellt förslag innebär detta exempelvis att omfattningen av makadammagasin under de nedsänkta ytorna kan reduceras.

Översvämning
Höjdsättningen av de båda fastigheterna utgör en viktig del i det fortsatta arbetet, både ur ett skyfallsperspektiv och för att säkerställa skydd vid höga vattennivåer i Nissan. Befintliga marknivåer bedöms vara tillräckliga för att fastigheterna inte ska påverkas direkt av höga nivåer i Nissan. Däremot kan en indirekt påverkan uppstå genom att ledningsnätet dämmer upp vid höga vattenstånd.

Fortsatt arbete
I det fortsatta arbetet krävs vidare bearbetning av dagvattenhanteringen med särskilt fokus på gestaltning och tillgänglighet. Anläggningarnas utformning, inklusive form och släntlutningar, kan anpassas för att bättre samspela med hur innergårdarna avses nyttjas av de boende. Även val av anläggningstyp kan förändras, under förutsättning att kraven på rening och fördröjning fortsatt uppfylls.

Geoteknik

För grundläggningsdimensionering behöver man dels beakta risk för upplyftning för källardelar under gårdsytor, dels sättningar/bärighet under de mer belastade delarna.

För att säkerställa en stabil grundläggning är det viktigt att beakta både risken för upplyftning av källardelar under gårdsytor och sättningar/bärighet under de mer belastade delarna.

En lösning för att säkerställa stabiliteten hos byggnaderna och källardelarna är att använda pålar som både bär byggnaderna och motverkar upplyftning vid extrema vattenstånd. Slagna betongpålar, som antingen slås till stopp eller till ett förbestämt djup, kan ge den nödvändiga stabiliteten och bärigheten.

Plattgrundläggning genom med en hel styv bottenplatta (samverkansgrundläggning) kan utredas men möjligheten är osäker. Vissa förutsättningar finns då man dels erhåller en avlastning pga. källarschakt och att viss överkonsolidering bedöms förekomma i jordlagren. Samtidigt har de postglaciala lagren varierande fasthet (från mycket lösa till fasta) och man är beroende av att laster inte blir för höga och att konstruktioner blir tillräckligt styva för att åstadkomma ett lågt och jämnt grundtryck. Vidare behöver risken för upplyftning beaktas.

Variationen i de postglaciala lagren gör det svårt att använda samverkansgrundläggning med kryppålar. När markförhållandena är så varierande kan det vara utmanande att säkerställa en jämn

och stabil grundläggning. Andra grundläggningsmetoder som bättre kan hantera dessa variationer kan övervägas.

Källare ska utföras som vattentäta för att skydda byggnaden mot fukt och vatteninträngning, särskilt i områden med höga grundvattennivåer eller risk för översvämningar.

För att säkerställa effektiv säkerhetsdränering och begränsa extrema vattenstånd under bottenplattan, är det viktigt att använda en permanent tätskärm eller kvarsittande tätspont runt källardelarna. Tätskärm eller tätspont måste installeras runt hela källarens omkrets för att skapa en barriär mot vatteninträngning. Installationerna måste nå tillräckligt täta jordlager för att vara effektiva. Detta kräver noggranna geotekniska undersökningar för att bestämma det optimala djupet.

Grundläggningsnivån bedöms hamna i den övre enheten med sandjord.

För grundläggningsarbetena erfordras spont runt hela schakten för att förhindra grundvattensänkning och säkerställa stabiliteten för närliggande gator och ledningar. Genom att installera sponten tillräckligt djupt i täta jordlager, säkerställs stabiliteten för schakten och minskar risken för ras eller sättningar.

Grundläggningsarbeten ska utföras i torrhet genom grundvattensänkning. Genom att sänka grundvattennivån till minst 0,5 meter under schaktbottennivån kan man arbeta i torra förhållanden, vilket underlättar byggprocessen och minskar risken för vattenrelaterade problem.

Pålningsarbeten förutsätts behöva utföras från en högre nivå än den planerade schaktbotten kan vara nödvändigt för att säkerställa stabilitet och effektivitet i grundläggningen.

Kompletterande undersökningar rekommenderas inför detaljprojekteringen: djupa undersökningar med jordbergsondering (jb-total) och eventuellt hejarsonderingar som kan ge värdefull information om markens egenskaper och säkerställa att pålningen utförs på ett säkert och effektivt sätt.

Om samverkansgrundläggning med styv bottenplatta ska utredas kan kolvprovtagning och/eller dilatometerförsök utföras för att noggrannare bestämma sättningsegenskaperna hos marken.

Avfallshantering

Sophanteringen inom kvarteret Blocktyget planeras ske genom nedsänkta avfallsbehållare (UWS) placerade på förgårdsmark, med tömning från Sjömansgatan och Fiskaregatan. För Bilan 21 planeras ett miljöhus med angöring från intilliggande gata (Klyvaregatan).

Genomförandebeskrivning

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Blocktyget 2	Ska fastighetsregleras till Blocktyget 7.
Fastighet Blocktyget 3	Ska fastighetsregleras till Blocktyget 7. Är tänkt att direktanvisas.
Fastighet Blocktyget 8	Ska fastighetsregleras till Blocktyget 7.
Fastighet Blocktyget 9	Ska fastighetsregleras till Blocktyget 7. Är tänkt att direktanvisas.
Fastighet Bilan 21	Ska lämnas orörd.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, men kan även innebära avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter ska inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Delar av Klyvaregatan kommer att behöva byggas om för att anpassas till kommande bebyggelse. Även delar av Matadorgatan kommer att behöva anpassas för kommande infart till underjordiskt garage.

Utbyggnad av det allmänna dricks-, spill- och dagvattennätet (LBVA)

Planområdet ingår i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten och kommunen har såsom VA-huvudman ansvar för utbyggnad av det allmänna VA-systemet samt ansvar för driften av densamma.

Befintligt VA-system finns för detaljplanen och ingen utbyggnad av VA-systemet anses vara nödvändig.

Anslutningsavgifter tas ut från respektive fastighetsägare enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Vatten för brandsläckning

Behov av att förstärka kapaciteten för vatten för brandsläckning i samband med tillkommande bebyggelse kan finnas.

Utbyggnad el och fjärrvärme

Halmstad Energi och Miljö AB (HEM) ansvarar för utbyggnad av infrastruktur för el och fjärrvärme. Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme uttages i enlighet med HEMs gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatör och plankostnadsavtal är framtaget.

Gatukostnader

Fastighetsägarna ska stå för hela kostnaden av ombyggnaden av allmän plats. Ingen kostnadsuppskattning finns i dagsläget. Detta gäller även för de anpassningarna som kommer att behöva göras på Matadorgatan.

Avgift för utbyggnad av brandvatten

Kostnaden för att förstärka kapaciteten för brandvatten i samband med tillkommande bebyggelse skall bekostas av fastighetsägarna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Normalt sett tecknas alltid ett exploateringsavtal (när exploatören äger marken) med exploatören innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören och godkänt av berörd politisk instans innan detaljplanen antas.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet. Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål ansvarar exploatören för.
- Fördelning av ansvar och kostnader för eventuella utbyggnader utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden.
- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Fördelning av kostnader för utbyggnad av brandvatten.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden. En bankgaranti kommer att krävas in.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.
- Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

- Avtal om fastighetsbildning/marköverlåtelse/köpeavtal/servitutsavtal/ överenskommelse om ledningsrätt/andra avtal kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Markanvisning

Kommunen äger fastigheterna Blocktyget 3 och 9 inom planområdet. Tanken är att marken ska anvisas till den exploatör som äger övrig mark inom samma kvarter när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanens genomförande är fem år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen.

Tid	Planprocess
2: a kvartalet 2025	Samråd
4: a kvartalet 2026	Granskning
2: a kvartalet 2027	Antagande

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att sammanfatta de förutsättningar som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan (1380K-P203, 1948) innebär att fastigheter Blocktyget 2, 3, 7, 8 och 9 endast får användas för småindustri medan fastigheten Bilan 21 får användas för småindustri och kontor. Byggnaderna får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 7,5 respektive 6,5 meter.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, vilket innebär att kommunen har möjlighet att ändra/ersätta planen.

Om den föreslagna detaljplanen antas och får laga kraft ersätter den tidigare gällande detaljplanen inom planområdet. Utanför planområdet gäller den tidigare detaljplanen även fortsättningsvis.

Tomtindelning

För Blocktyget gäller Tomtindelningen för kvarteret Blocktyget (1380K-T590), sedan 1963- 02-11. Eftersom den nya detaljplanen omfattar hela kvarteret Blocktyget, kommer den befintliga tomtindelningen från 1963 att upphävas automatiskt när den nya detaljplanen träder i kraft. Fastigheterna Blocktyget 2 och 3 omfattas av tomtindelningen 1380K-T382, 1955-01-28. Även denna kommer att upphävas genom den nya detaljplanen.

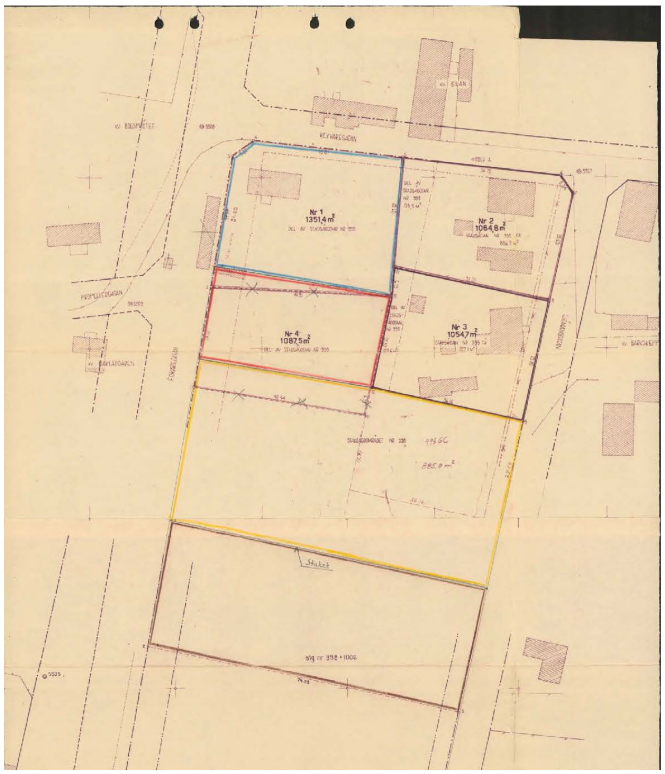


Bild 17. Tomtindelning för kvarteret Blocktyget.

Planbesked
Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-11-19 §195. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att pröva B bostäder på fastigheter Blocktyget 7 med flera och Bilan 21. Kommunen är positiv till att pröva användningen bostäder, men skala, omfattning och exploateringsgrad kommer att utredas fördjupat då den i ansökan redovisade skissen inte uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken på grund av för omfattande exploatering.

Översiktlig planering
Området finns inte särskilt utpekat i Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12). Däremot ligger planområdet inom utpekat område för Centrumutveckling. Ledorden för centrumutveckling är variera, länka och synliggöra. Planförslaget möjliggör för ett blandat centrum, med olika typer av funktioner som har stor betydelse för människors vardag. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Området är utpekat i den Fördjupade översiktsplanen för centrum och är del av ett område kallat H33, där fastigheter Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 är en av två detaljplaner för området betecknat som H33b. Lämplig höjdskala för ny bebyggelse i den norra delen bedöms vara 3–4 våningar medan bebyggelse upp till 5–6 våningar kan vara motiverad i den södra delen. Hela H33 området bedöms inrymma cirka 200 lägenheter, för Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 (H33b) förväntas det inrymma cirka 120 lägenheter. Planen anses därför vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för centrum. Ändrade ägarförhållanden har lett till en förbättrad planering av bostäder i området. Genom att kunna disponera en större sammanhängande yta för bostäder har man kunnat öka antalet föreslagna bostäder inom kvarteren Blocktyget och Bilan.



Bild 18. Bild från Fördjupad översiktsplan centrum.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken
Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Totalförsvar
Planområdet ligger inom riksintresse för påverkansområde av Försvarsmakten. Detta innebär att det finns särskilda skyddsregler för att säkerställa att totalförsvarets anläggningar inte påverkas

negativt. Generellt gäller att objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarsmakten. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Natura 2000-område

Västra stranden, Alet och Aleskogen är av riksintresse för naturvård och Aleskogen dessutom ingår i Natura 2000-nätverket, vilket ger det extra skydd. Laholmsbukten, Västra stranden och Aleskogen ligger cirka 0,5–1 km från planområdet och bedöms därför **inte** bli negativt påverkade av den planerade byggnationen.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap 4§ tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet omfattas **inte** av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är viktiga regler för att skydda både människors hälsa och miljön. De omfattar bland annat buller, luft och vatten och kan innehålla både tydliga gränsvärden och målsättningar för vad som ska eftersträvas. Eftersom de är juridiskt bindande måste de följas vid planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

På sidorna 13 och 14 i avsnittet "Konsekvenser" beskrivs hur detaljplanen påverkar miljökvalitetsnormerna.

Luft

Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker vid Viktoriagatan i centrala Halmstad, som är den mest trafikerade gatan i kommunen. Den senaste mätrapporten visar att miljökvalitets-normerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal.

Vatten

Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och mynnar ut i Laholmsbukten. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Tylösand-Åled. Denna uppnår i dagsläget inte god status på grund av att föroreningar i form av PFAS11 från försvarets brandövningsplatser förekommer. Inom grundvattenförekomsten finns flera kommunala vattentäkter. Avståndet till skyddsområdet för den närmaste av dessa, Galgbergets vattentäkter, är cirka 1,7 km.

Buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En övergripande bullerkartläggning för Halmstad centralort gjordes 2021.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram. Enligt den geotekniska utredningen genomförd av Sweco 2024-10-25, består jordlagerprofilen överst av fyllning eller mullhaltiga ytlager som överlagrar naturliga sediment av sand, sandig gyttja, gyttjig sand, silt och lera till stort djup.

Postglaciala sediment finns ner till 12–23 meters djup och är särskilt sättningsbenägna vid tillskottslaster, särskilt de finkorniga lagren. Glacial lera förekommer på djupet och är styvare och fastare, vilket ger bättre stabilitet för byggnationer. Djupaste sonderingarna visar på förekomst av glacial lera ner till minst 30 meters djup.

Djupare undersökningar som utförts i närområdet visar på att glaciala leran mot djupet övergår till omväxlande sand-, silt- och lerlager, och vidare till sand- och grusmaterial ovan morän. De grova jordarna på djupet förutsätts även innehålla sten och block.

Bergnivåbestämning har inte utförts i denna undersökning men bergnivån från brunnsborrningar i närområdet visar att bergnivån ligger på 45–55 meters djup.

Jordprofil för jordlager:

Fyllning 0–1,5 meter

Sand 3–4 meter

Gyttjig siltig sand 2,5–4,5 meter

Markprofilen under sandjorden består av varviga sedimentlager av lera, silt och sand.

Planområdet bedöms som lågradonmark efter utförda mätningar.

Den underliggande glaciala leran bedöms ha en överkonsolidering av minst 100 kPa och ses som föga sättningsbenägen.

Området är flackt och det föreligger inte några totalstabilitetsproblem för aktuellt planområde.

På sida 29 i avsnittet Konsekvenser beskrivs rekommendationer för grundläggningen av planförslaget.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen från Sweco uppmättes grundvattenytan i de övre sandlagren i oktober 2024 på:

- nivå +0,7 inom den västra delen (motsvarande 1,8–2,0 meters djup under markytan).
- nivå +0,6 inom den östra delen (motsvarande 1,5 meters djup under markytan).

Nivåerna är något lägre än tidigare mätningar i omliggande kvarter vilket skulle kunna bero på påverkan av befintliga dräneringar.

Grundvattennivåerna varierar över årstiderna och påverkas av havets variationer. Grundvattennivån låg nära medel för perioden vid mättillfället (baserat på data 1961-idag).

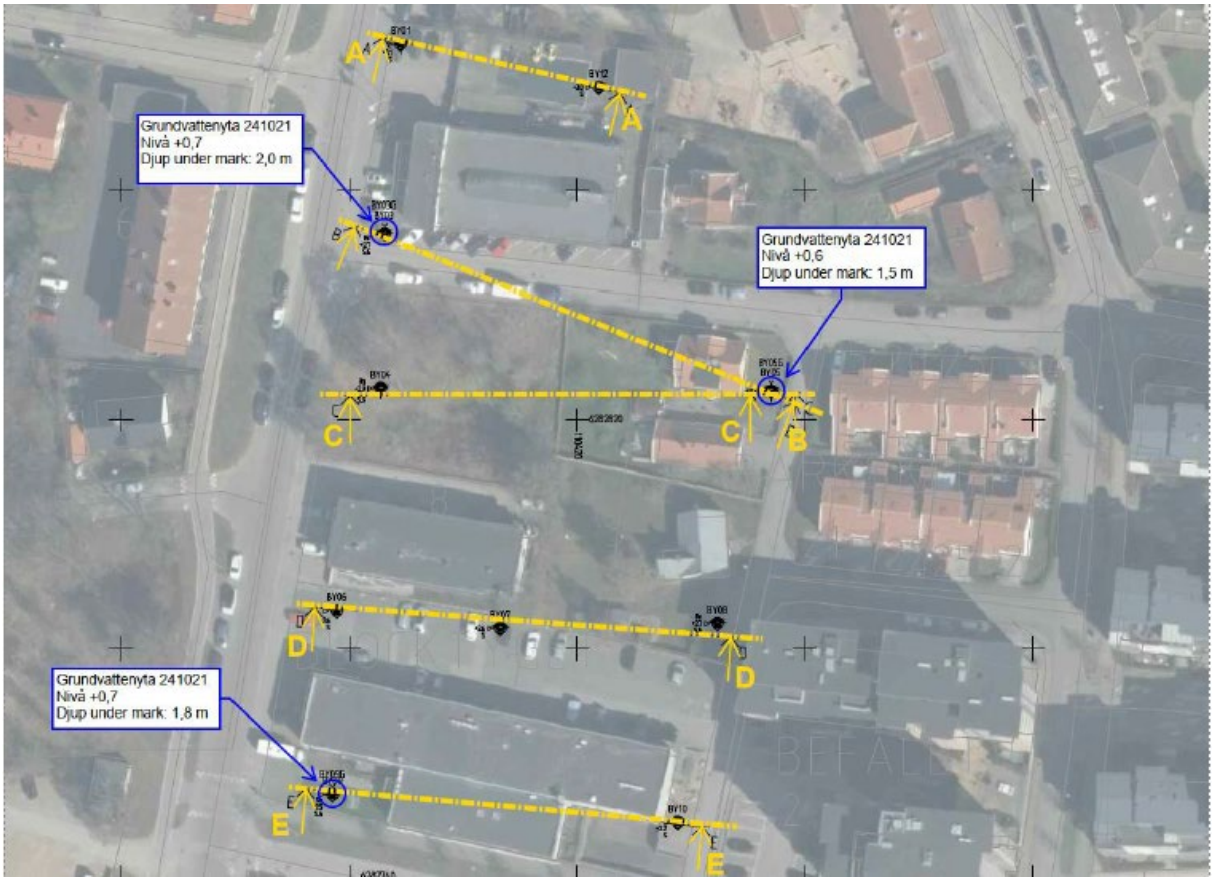


Bild 19. Plan över uppmätta grundvattennivåer, Sweco 2024-10-25.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Området Söder är särskilt utsatt för översvämningsrisker på grund av dess låga höjd över havet och närheten till Nissan. Klimatförändringar och stigande havsnivåer ökar denna risk ytterligare.

Nästan hela Söder är beläget under tre metersnivån. Lägre nivåer mellan +2,5 m och +1,5 m, återfinns inom ett relativt stort område som omfattar en zon längs Nissan och kvarteren kring

Amiralsgatan. Vattennivån i Nissan, bestäms av två faktorer flödet i Nissan och havets vattennivå.

Klimatförändringar och påföljande havsnivåförändringar har påverkat riskbilden för havsnära bebyggelse. Med dagens kunskap om klimatpåverkan och prognosticerade allmänt högre temperaturer i luft och hav rekommenderas från SMHI att dagens dimensionering för byggande invid kust och vattendrag ska ta hänsyn till allmänt högre dimensionerande vattennivåer.

På sidorna 17 och 18 i avsnittet Konsekvenser beskrivs hur detaljplanen har förhållit sig till riskerna för översvämning.

Skyddsrum

Inom fastigheter Blocktyget 7 finns ett skyddsrum med 70 platser (nummer 108010–8) och inom Blocktyget 8 skyddsrum med 32 platser (nummer 108011–3) som måste ersättas. I samband med ett genomförande av detaljplanen måste fastighetsägaren ansöka om avveckling av skyddsrummen hos myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Eftersom inga nya skyddsrum byggs i Sverige idag, måste de skyddsrum som rivs ersättas. För att avvecklingen ska tillåtas krävs särskilda skäl, och eventuell nyproduktion av skyddsrum följer riksdagens inriktning för skyddsrumsverksamhet.

Brand

Utrymning och räddningstjänstens insatser har utretts i dialog med brandkonsult och räddningstjänsten, bland annat med hänsyn till risken för översvämning från Nissan.
Räddningstjänstens bärbara stegar kan användas för utrymning upp till cirka 11 meter, vilket motsvarar tre våningar. För högre byggnader används höjdfordon, förutsatt att underkant på fönster eller balkong som ska utrymmas inte överstiger 23 meter. Om dessa möjligheter inte är tillräckliga krävs byggnadstekniska lösningar, såsom Tr2-trapphus, för att säkerställa säker utrymning.

För både Blocktyget och Bilan sker utrymning via Tr2-trapphus. Detta innebär att de boende kan utrymma på egen hand via dessa säkra trapphus, utan att vara beroende av räddningstjänstens insatser, exempelvis stegutrymning. Vid behov av uppställningsplatser ska det säkerställas att träden längs Matadorgatan inte hindrar stegutrymning, samt att detta förhållande upprätthålls över tid.

Blocktyget
Enligt BBR finns en vägledande rekommendation om maximalt 50 meter slangdragning vid släckinsats. Detta uppfylls under normala förhållanden. Vid ett extremfall där brand inträffar samtidigt som kraftig översvämning kan förutsättningarna för släckinsats försvåras, exempelvis om längre slangdragning krävs. Bedömningen är dock att ett sådant scenario är mycket ovanligt och att räddningstjänsten i en sådan situation behöver prioritera flera samtidiga händelser. Eftersom byggnaderna är utformade med Tr2-trapphus säkerställs att de boende kan utrymma på ett säkert sätt även under sådana förhållanden.

Bilan
För Bilan kan räddningstjänstens fordon normalt ställas upp inom 50 meter från angreppspunkt, vilket innebär att kravnivå enligt BBR uppfylls. Trapphusens placering kan i vissa fall påverkas vid översvämning av Nissan. I liknande projekt, exempelvis vid Lindholmen i Göteborg, har

motsvarande frågeställning hanterats genom att utforma dörrar till utrymningstrapphus som inåtgående, så att de kan öppnas även om vattennivåer utanför entrén försvårar utåtgående öppning. Detta är tillåtet enligt BBR (Boverkets byggregler) för aktuell verksamhetsklass (vk3A) och föreslås även tillämpas i detta projekt.

Förorenad mark

Sweco Sverige AB har genomfört en miljöteknisk markundersökning för att identifiera och bedöma eventuella föroreningar i marken. Resultaten från denna undersökning används för att avgöra om ytterligare utredningar eller saneringsåtgärder behövs för att hantera miljörisker.

Natur

Grönområde och rekreation

Planområdet har en blandning av hårdgjorda ytor och grönytor. Byggnaden inom fastigheten Bilan 21 omges av asfalterade ytor. Inom Blocktyget 9 är det grönyta med ängsmark, buskar och träd. Inom Blocktyget 2 och 3 finns enbostadshus, äldre trähus med villaträdgårdar. Kontorsfastigheter inom Blocktyget 8 och 7 är omgivna av asfalterade ytor.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.



Bild 20. Blocktyget 9 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco



Bild 21. Blocktyget 9 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco

Dagvatten

Detaljplaneområdet består till stor del av hårdgjorda ytor som huvudsakligen avvattnas till rännstensbrunnar och avleds via dagvattenledningar.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i Kulturmiljöprogrammet för Halmstads stad och benämns som området 5. Söder och Slottsjorden. Bostadshusen på fastigheterna Blocktyget 2 och 3 är C-klassade enligt Bebyggelseregistret från Kulturmiljö Halland, vilket innebär att de har miljöskapande värde och är av lokalt intresse. Planområdet gränsar till och ligger i nära anslutning till ytterligare två kulturhistoriskt värdefulla bostadshus på fastigheterna Bilan 19–20.

Fornlämningar
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Norr om området, i anslutning till Slottsparken, har dock kulturlager från medeltid samt 1500- och 1600-tal påträffats, vilket visar att det finns en historisk närvaro i närområdet.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar eller misstänkta fornfynd påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Byggnadsminnen
Inga identifierade byggnadsminnen.

Bebyggelse
Befintlig bebyggelse
Planområdet utgörs i dagsläget av tre kontorsbyggnader samt två villor. Samtliga byggnader planeras att rivas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Bostadshusen på fastigheterna Blocktyget 2 och 3 utgör rester av den småskaliga utkantsbebyggelse som växte fram på Söder under 1800-talet. Byggnaderna är C-klassade enligt Bebyggelseregistret från Kulturmiljö Halland, vilket innebär att de har kulturhistoriskt värde och är av lokalt intresse. Blocktyget 3 har därutöver bedömts ha ett identitetsskapande värde. Båda byggnaderna är uppförda under 1800-talets andra hälft och utgör exempel på Söders oreglerade bebyggelse från tiden före 1900.

Bebyggelsen på fastigheterna Blocktyget 7 och 8 har tidigare inte bedömts ha höga kulturhistoriska värden. Trots förändringar i gestaltningen utgör byggnaderna i många avseenden ett tidstypiskt uttryck för 1960-talet. Blocktyget 7 färdigställdes 1964 som Hantverkshuset och inrymde lokaler för Hantverksföreningen samt verksamheter såsom tryckeri, bokbinderi, syateljé och beställningskök. Blocktyget 8 uppfördes för Katalogförlaget och stod klart 1968. Byggnaderna har fortfarande inslag av tidsenliga detaljer och utgör en del av den blandade bebyggelse som traditionellt har präglat området.

Den omgivande bebyggelsen består av en blandning av småhus och flerbostadshus i varierande höjd, vilket bidrar till en diversifierad stadsbild. Småhusbebyggelsen utgörs huvudsakligen av villor och radhus i 1–2 våningar med sadeltak, medan flerbostadshusen varierar i höjd från tre upp till tio våningar. Öster om fastigheten Bilan 21 finns en förskola.

En närmare redogörelse för skälen till att befintliga byggnader inom planområdet rivs återfinns under avsnittet Kulturmiljö – ovan mark på sidorna 20–21.



Bild 22. Bilan 21 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco



Bild 23. Blocktyget 8 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco



Bild 24. Blocktyget 7 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco



Bild 25. Blocktyget 2 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco



Bild 26. Blocktyget 3 Bild från Geoteknisk utredning, Sweco

Mark, vatten och vegetation utrymning

Området är platt och marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 1.9 och + 3 meter över havet i rikets höjdsystem (RH2000).

Marken på fastigheterna Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 till största delen består idag av hårdgjorda ytor. Markytan inom planområdet varierar mellan +3 meter på kv. Bilan och +1,9 meter i nordvästra delen av kv. Blocktyget över havet, vilket är viktigt att beakta med tanke på översvämningsrisker. Grönskan på dessa fastigheter är begränsad till gräsmattor, några enstaka buskar och ett fåtal mindre träd.

Inom 150 m öst om aktuell plats återfinns vattendraget Nissan, vilket klassas som ett särskilt värdefullt vatten med avseende på lax och havsöring. I övrigt återfinns inga skyddsvärda naturområden inom eller i direkt anslutning till området.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Sociala perspektiv

Halmstads kommun har skrivit under den europeiska deklarationen för jämställdhet mellan kvinnor och män. Söder har ett socioekonomiskt index på 3 (på en skala från 1–5) och goda möjligheter till arbete, service och fritidsaktiviteter är också lovande för området. Den centrala placeringen med god tillgång till kollektivtrafik och en upplevd trygghet som uppfyller kraven i Plan- och bygglagens 1 kap. 1§ och 2 kap. 3§ som bland annat berör jämlikhet bidrar ytterligare till områdets attraktivitet.

Service

Offentlig service

Viktiga samhällsresurser som vårdcentral, vårdboende och bibliotek finns inom en kilometer från planområdet.

Skola och förskola

Många utbildningsinstitutioner finns nära planområdet. Kajutans förskola och Halmstads Kulturskola angränsar direkt till planområdet. Inom 500 meter finns Kattegattgymnasiet och Slottsjordsskolan Söder F-3. Brunnsåkerskolan 4–9 ligger cirka 900 meter bort.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Platsen har ett mycket fördelaktigt läge med närheten till Halmstad centrum och bra infrastruktur för gång- och cykeltrafik. En separat gång- och cykelväg i gott skick (superstråk) löper genom Söder längs med Fiskaregatan och Södra vägen och kopplar samman planområdet med centrum. Cykelvägar finns också längs delar av Fiskaregatans östra sida, längs norra sidan om Matadorgatan samt delar av Södra vägen.



Bild 27. Gång- och cykelvägar i närområdet. Blått avser superstråk. Orange avser övriga gång- och cykelvägar.

I framtiden ges Klyvaregatan en växande betydelse för oskyddade trafikanter. I Fördjupad översiktsplan (Laga kraft 2024-06-28) för Centrum pekas en ny gång- och cykelbro ut i Klyvaregatans förlängning. Bron utgör en ny koppling mellan västra och östra delarna av centrum som en del av strukturerna kring Tullkammarkajen och resecentrum. I Utbyggnadsplanen för Halmstad (Laga kraft 2024-05-30) anges slutperiod för gång- och cykelbron till 2031–2035.

Kv. Blocktyget och Bilan har redan idag god tillgänglighet till gång- och cykelvägar samt supercykelstråk längs västra sidan Fiskaregatan. En ny gång- och cykelbro samt cykelbana utmed Klyvaregatan kommer att förbättra säkerheten och enkelheten för cyklister. Ökad biltrafik bedöms inte påverka cyklisters tillgänglighet, särskilt på Fiskaregatan. Kommunen anser att cykeltillgängligheten från bostäderna till större cykelleder är gynnsam och att boende kan dra nytta av närheten till cykelbanor. Vid en eventuell risk för försämrad tillgänglighet kan trafikregleringar införas för att skydda cyklister och upprätthålla en cykelvänlig miljö.

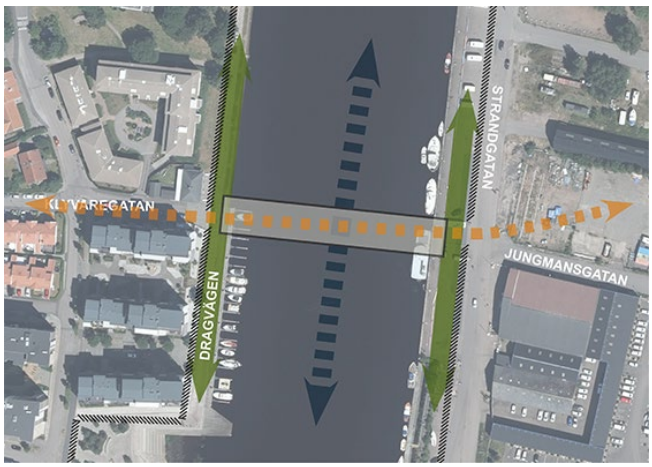


Bild 28. Illustrerad sträckning för ny gång- och cykelbro över Nissan. Fördjupad översiktsplan för Halmstads centrum. Laga kraft 2024-06-28

Kollektivtrafik
Söder trafikeras av stadsbusslinje 12 med varierande turtäthet (se bilaga PM parkeringsbehov), vilket ger goda kollektivtrafikförbindelser. Stadsbussen använder Skepparegatan och fortsätter längs Södra vägen/Fiskaregatan ner mot småbåtshamnen. Närmsta busshållplats är Kulturhuset Najaden ca 120 m från planområdet enligt information från Hallandstrafiken (källa: www.hallandstrafiken.se).

Motortrafik
En trafikkartläggning av Söderområdet har genomförts av Teknik- och fastighetsförvaltningen i samband med andra detaljplaner i området (se bilaga Trafikflöde och trafikalstring). Trafikanläggningen för Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 med tillhörande trafikräkning har använts som underlag vid framtagandet av bullerutredningen för ny bebyggelse.

Parkering
Bilparkeringen sker idag mellan fastigheterna Blocktyget 7 och 8 samt söder och väster om kontorsbyggnaden på Bilan 21. Parkering längs Fiskaregatan är avgiftsfri. Idag finns det redan några cykelparkeringsplatser vid entréerna till fastigheterna.

Teknisk försörjning
Dricks- och spillvatten
Fastigheterna Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 ingår i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dricks- och spillvatten och är redan anslutna till Halmstads kommuns dricks- och spillvattennät.

Dagvatten
Fördröjning av dagvattnet i området är nödvändig. Genom att tillåta samma utflöden som serviserna klarar idag, säkerställs att systemet inte överbelastas och att dagvattnet hanteras effektivt.

Brandvattenförsörjning
Brandposter finns i områdets närhet. Brandposter med kapacitet om 10 l/s finns i korsningen Fiskaregatan/Motorgatan och i korsningen Fiskaregatan/Propellergatan samt i Sjömansgatan cirka 25 meter söder om Blocktyget 3. Brandpost med kapacitet om 15 l/s finns i korsningen Fiskaregatan/Amiralsgatan.

För flerfamiljshus lägre än fyra våningar, samt villor, rad-, par- och kedjehus krävs en kapacitet på 10 l/s (600 l/min). För annan bostadsbebyggelse krävs en högre kapacitet på 20 l/s (1200 l/min). För att kunna bygga högre än tre våningar och säkerställa att kapaciteten är tillräcklig, behöver flödet ökas till 20 liter per sekund (1200 liter per minut).

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse i upp till sex våningar plus inredd vind. I samband med planläggningen har det konstaterats att brandpostkapaciteten i området understiger Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) rekommenderade riktvärde om 20 l/s för områden med flerbostadshus.

För att säkerställa ett tillfredsställande brandskydd ska kapaciteten för släckvatten i samband med tillkommande bebyggelse förstärkas. Kostnaden för denna åtgärd ska bekostas av berörda fastighetsägare.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns redan draget i Fiskaregatan och det finns kapacitet att ansluta fler abonnenter.

El/ Bredband/ Tele

Halmstad Stadsnät och Skanova har fiber-, tele- och bredbandsledningar i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

Befintlig bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I Halmstad ska utsortering ske av restavfall (brännbart hushållsavfall) och matavfall. Senast 2026 ska även hämtning av förpackningar ske bostadsnära alternativt kvartersnära enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

Vid ny och ombyggnation bör avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplatsen inte vara längre än 10 meter och de boende ska inte behöva gå längre än 50 meter för att lämna sitt avfall.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallshanteringen för kvartersmark måste hanteras inom fastigheten. Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) och bygger på källsortering.

HEM har fyra återvinningscentraler runt om i Halmstad för exempelvis grövre och farligt avfall. Närmsta återvinningscentral är Flygstaden cirka 4 kilometer från planområdet. Närmsta återvinningsstation (ÅVS Skepparegatan, ID 1506) för plast, glas, papper, metall och tidningar finns cirka 350 meter från planområdet.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg	Violeta Stanic
planchef	planarkitekt