

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Blocktyget 7 m fl. och Bilan 21



SÖDER, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2025-04-08

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 enskilda 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.

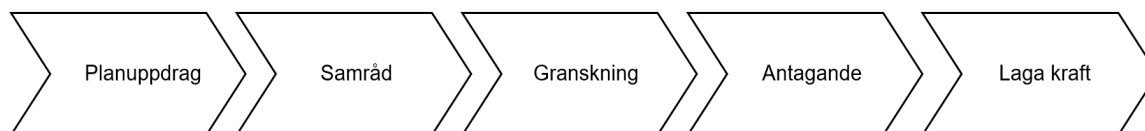
Så fungerar detaljplaneprocessen

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	32
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	35

Detaljplanens syfte

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

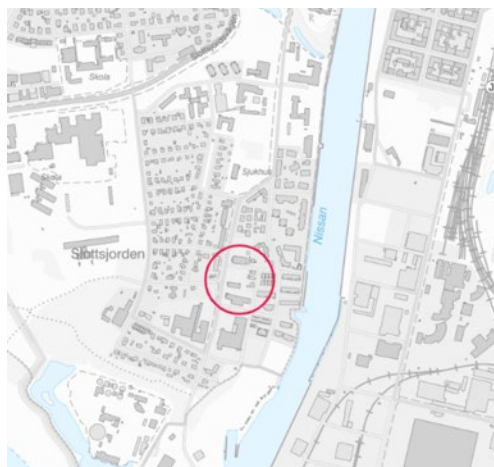


Bild 1. Planområdets läge



Bild 2. Planområdets avgränsning

Planförslaget i korthet

Planförslaget innebär ny bebyggelse på fastigheter Blocktyget 2, 3, 7, 8 och 9 samt Bilan 21. Dessutom möjliggör detaljplanen uppförandet av nya flerbostadshus i tre till sex våningar plus inredd vind och totalt bedöms bostadskvarteren innehålla trehundra lägenheter. Genom att tillföra nya bostäder i varierande storlekar och utformningar vill kommunen främja social mångfald och tillgänglighet. Planen inkluderar två underjordiska garage för bilparkering med infarter från Matador- och Klyvaregatan.

En ytterligare positiv aspekt är att inkludera två underjordiska garage för bilparkering som bidrar till att minska antalet in- och utfarter, vilket bidrar till en lugnare och säkrare miljö.

Det är också ett bra steg mot att skapa en mer hållbar och trivsamt 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 i vit. Illustration Strandberg Arkitektur

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är utpekat och 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, 2025-04-08
- Plankarta med bestämmelser, 2025-04-08
- Illustrationskarta, 2025-04-08
- Grundkarta, 2025-01-16
- Fastighetsförteckning, 2025-04-08
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-04-08
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan Blocktyget 7 med flera och Bilan 21, 2025-04-08

Utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns 2025-02-17
- Geoteknisk utredning, Sweco 2024-10-25
- Markmiljö undersökning, Sweco 2024-10-25
- Trafikbulerutredning, Tyréns 2024-11-13, rev 2025-02-27
- PM parkeringsbehov – Blocktyget och Bilan, Halmstads kommun, 2025-02-27
- Trafikflöde och trafikallsträng Blocktyget 7 med flera och Bilan 21, 2024-10-09
- Skyfallskartering Halmstads kommun, Sweco 2019-07-02
- Solstudie, Strandberg Arkitektur 2025-01-27
- Förstudie för fördröjning av dagvatten, Sweco 2023-11-08
- Rapport inför genomförande Klimatsäkring av Halmstads centrum, etapp 1 (beslut om antagande i KS 6 maj 2025)

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

Planområdet föreslås utvecklas med nya bostäder som innebär att befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med nya byggnadsvolymer. Planförslaget för Blocktyget 7 med flera innebär nybyggnation av flerbostadshus i tre till sex våningar plus inredd vind kring en gemensam innergård. De högsta husen är placerade i söder mot Matadorgatan och runt hörnen mot Fiskare- och Sjömansgatan. Den gradvisa nedtrappningen av höjderna mot norr, nordväst och nordost bidrar till en mjukare övergång till de omgivande lägre fastigheterna. Husen kommer att innehålla cirka 260 bostäder i varierade storlekar. Nybyggnationen av flerbostadshuset på Bilan 21 med fyra våningar plus inredd vind och cirka 40 bostäder är också ett positivt tillskott.

Genom att använda varierande höjder och sektioner skapas en mer inbjudande och mänsklig skala, vilket gör att området känns mer levande och mindre överväldigande. Det bidrar också till en mer intressant och dynamisk stadsbild.

Huvudbyggnader ska utformas med branta sadeltak. Taken på komplementbyggnader (cykelförråd) ska utformas med gröna tak (tak med levande växlighet som takbeläggning) för att fördröja dagvatten bevara den underliggande takpappen längre och bidra till en grön känsla på innergården. Tak på komplementbyggnader behöver inte utformas som sadeltak.

Bilarna ska parkeras i två underjordiska garage. Detta maximerar utrymmet ovan jord och skapar en mer attraktiv och funktionell miljö. Underjordiska garage bidrar också till att minska buller och förbättra säkerheten i området.

I källaren inom kvarteret Blocktyget finns två befintliga skyddsrum för 102 personer som kommer att ersättas med ett nytt. Detta ska beaktas enligt nuvarande Skyddsrumregler SR 24 eller vid utförandet gällande upplaga. Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Detaljplanen reglerar viktiga aspekter som sadeltak, varierande fasaduttryck och högsta nockhöjd.



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 öst. 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. Totalt antal lägenheter bedöms vara trehundra.

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 del av Klyvaregatan inom planområdet regleras till allmän platsmark (GATA) enligt den gällande detaljplan 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

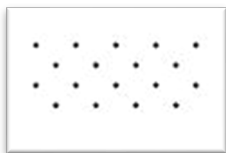
Allmän platsmark används för gemensamma behov, exempelvis gator, torg, natur och parker.

Beteckning på plankartan

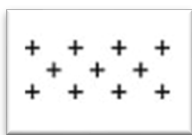
GATA Delen av befintlig lokalgata kommer bekräftas och fortsätter att användas som idag. Genom att planlägga allmän platsmark som GATA säkerställs det att området förblir tillgängligt för allmänheten och fortsätter att tjäna som vägar eller gator. Motivet till användningen är att bekräfta befintlig gatustruktur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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadsfria zoner i närhet av allmän gata eller gång- och cykelstråk för att uppnå en trafiksäker miljö där byggnader inte riskerar att försämra sikten.



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt underjordiskt garage med tillhörande nedfart. Motivet till bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga komplementbyggnader, till exempel växthus, förråd, 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. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadernas omfattning i höjd och minimera känslan av storskalighet för att passa in i stads- och landskapsbild.
- 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 är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. Minst 14 kubikmeter vatten ska kunna fördröjas och renas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker på kvartersmark innan det släpps till det kommunala dagvattensystemet.
- n_2 Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall. Minst 216 kubikmeter vatten ska kunna fördröjas och renas på innergården. Resterande volym 21 kubikmeter vatten får hanteras på förgårdsmarken. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten och skyfall sker på kvartersmark innan det släpps till det kommunala dagvattensystemet.

Placering

- p₁ 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 huvudbyggnad är 35 grader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaderna inkluderar en vindsvåning. Detta för att maximera användningen av byggnadsytan och skapa mer bostadsutrymme utan att öka byggnadens fotavtryck.

Utformning

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

- f₁ Bostadsbebyggelse ska i sitt fasaduttryck uppfattas som individuella huskroppar med högst 30 meters längd som får sammanbyggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö. Långa fasader bryts upp för att undvika en monoton och storskalig känsla. Genom att dela in fasaderna vertikalt i sektioner med olika material, kulörer och strukturer skapas en mer dynamisk och visuellt intressant byggnad. Detta bidrar också till att byggnaderna bättre smälter in i den omgivande stads- och landskapsbilden.
- f₂ Balkonger på vindsvåning får endast placeras framför takkupor eller 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.
- f₃ 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.
- f₄ Trapphus ska vara genomgående. Syftet med bestämmelsen är att förbättra tillgängligheten och skapa en mer trivsamt 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.

- f₅ Endast loggior får glansas in med våningshöga glaselement utan vertikal spröjs eller karm och placeras innanför räcket. Balkonger på vindsvåning får inte glansas in. En loggia skiljer sig från en balkong genom att den är inbyggd i byggnaden och har tak, medan en balkong är en utskjutande plattform utan tak. Loggior i moderna bostäder fungerar som skyddade balkonger eller terrasser, vilket ger boende möjlighet att njuta av utomhusmiljön oavsett väder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en stilren fasad med balkonger som inte anses dominerande på byggnaden.

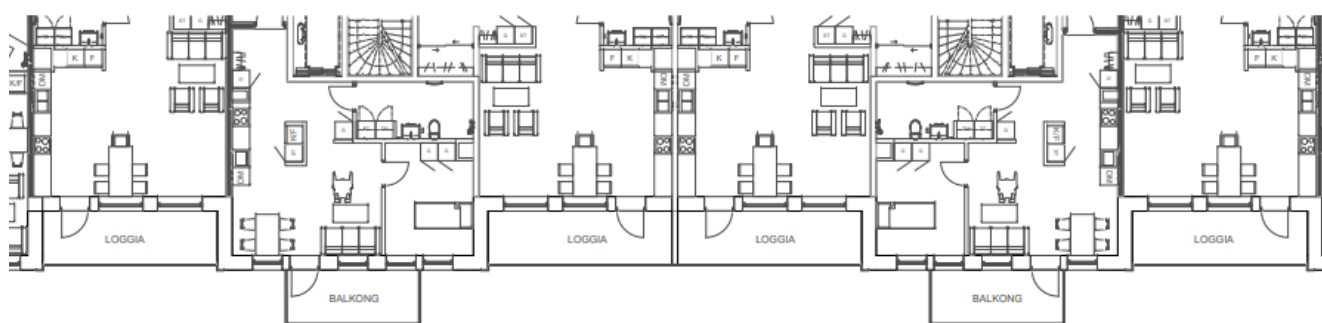


Bild 8. Principskiss för definition av loggia.

Utförande

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

- b₁ Färdigt golv i bottenvåning ska vara minst +3,5 meter över nollplanet. Byggnadsdel som ligger lägre än +3,5 meter ska ha ett vattentätt utförande. Entréer mot allmän gata och hissdörrar 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 21 i avsnittet "Hälsa och säkerhet" beskrivs hur detaljplanen

har förhållit sig till riskerna för översvämning och motivering av höjdsättning på nybebyggelse.

Utnyttjandegrad

- e₁ 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

- a₁ Startbesked får inte ges förrän anmälan om avhjälpande åtgärd för PAH är godkänd av tillsynsmyndigheten. 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. Nedan listas de som påverkas av den här detaljplanen.

Totalförsvaret

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 omhändertaras enligt Halmstads kommuns riktlinje för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-08-30) och kommunens målsättning är att dagvattnet ska omhändertaras 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. Planförslaget har ut- och infart till två underjordiska garagen från Klyvaregatan i norr och Matadorgata i söder vilket minskar trafikbelastningen längs Fiskaregatan och därmed bullernivåerna på både ny och befintlig bebyggelse i området.

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 miljö kvalitetsnormer 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 rekreativvärden.

En förändring av landskapsbilden är oundviklig när markanvändningen ändras från industri till bostäder. Planen innefattar begränsningar av byggnadshöjder och specifika utformningsbestämmelser för att minska känslan av storskalighet.

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 SlottsJordanen. 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.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning är framtagen (Tyréns, 2025-02-27) för planområdet med trafikmätning utförd av Trafikia under 2023. Flödena har därefter räknats upp till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) vid fasad, uppfylls för all planerad bebyggelse. Därmed kan bostäder planeras fritt, utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid den planerade innergården i kvarter Blocktyget. Om en uteplats, enskild eller gemensam, 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 gemensam uteplats vid den borte södra fasaden. Detta gör att övriga uteplatser anses vara kompletterande.

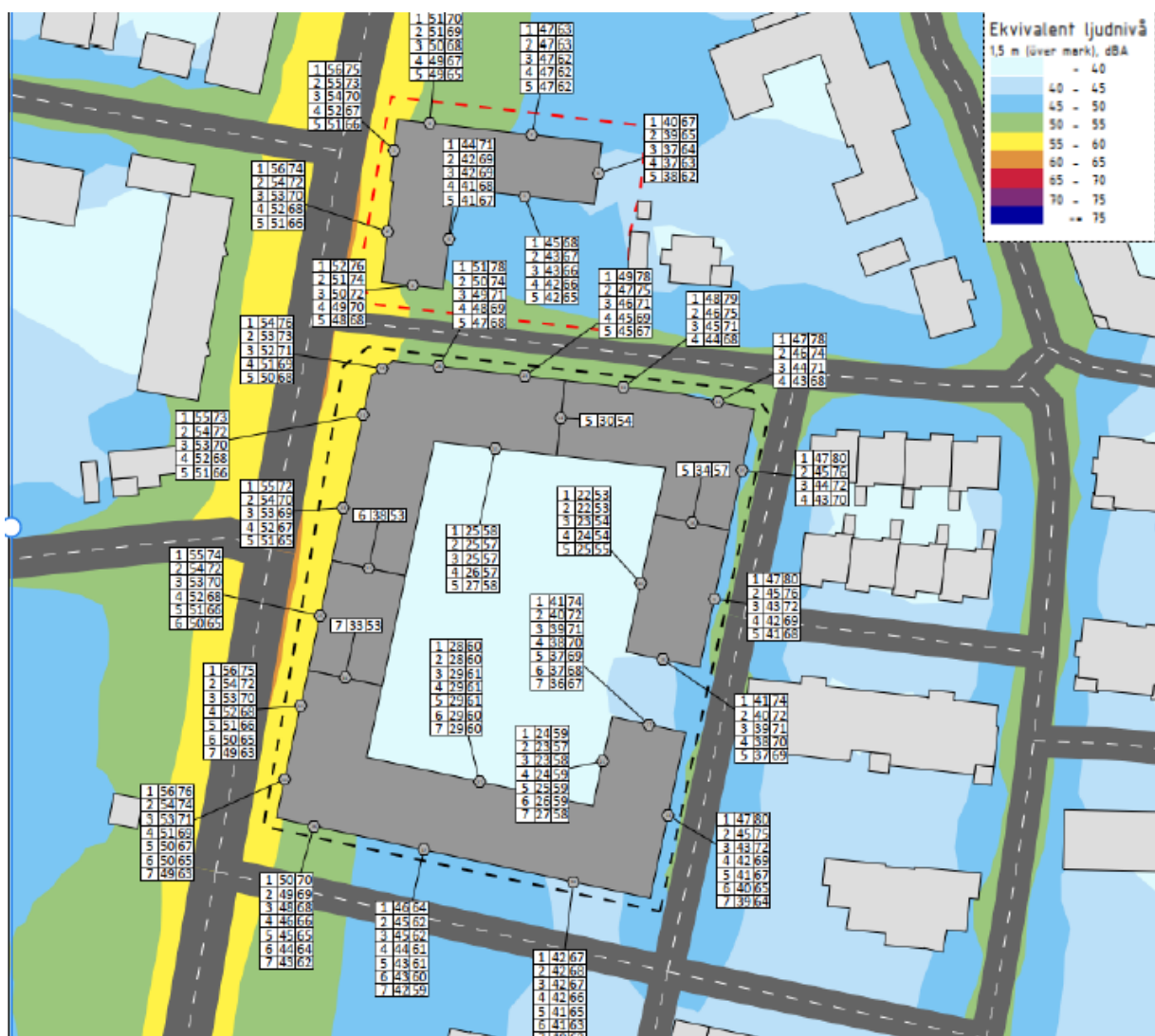


Bild 9. Urklipp från bilaga AK02. Prognosår 2025. Ekvivalent ljudutbredning över planområde. Tabellerade värden vid fasad är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax". Tyréns, 2025-02-27.

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 anmälningsskyldig 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 a₁ 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. I dagsläget kan inte kommunen hänvisa till ett yttre storskaligt skydd då det inte är juridiskt prövat, utan förbereder för att kunna höja de planerade skydden längs med Nissan och mot havet. Dock har markreservation genomförts för att kunna bygga ett storskaligt skydd om det ges juridiska möjligheter i framtiden.

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 b2). 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.

Alla bostäder ska ha en färdig golvhöjd på +3,50 (RH2000). Byggnaderna är utformade att alla trapphus är genomgående och lägenheterna kan nås från både innergården och den allmänna gatan. Eftersom innergården ligger på +3,5 meter uppfyller entréerna från gården kravet att färdigt golv i bottenvåning ska vara minst +3,5 m över nollplanet. Gatuhöjderna varierar mellan +2,0 och +2,67 meter och entréerna mot den allmänna gatan föreslås skyddas med objektspecifika översvämningsskydd (objektskydd) upp till +3,50 m.

Ett alternativ kan vara mobila översvämningsskydd av aluminiumprofiler.

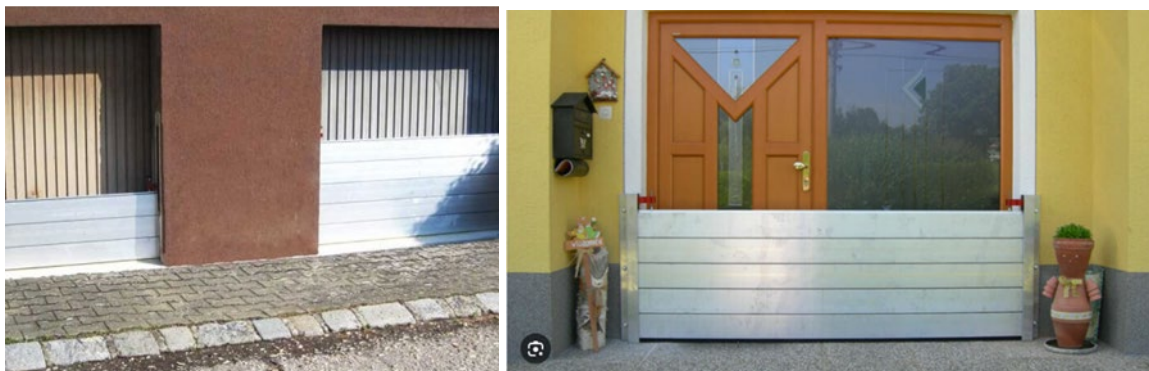


Bild 10 och 11. Bilderna visar mobila översvämningsskydd av aluminiumprofiler

Området kommer att skyddas framför allt med skydd längs med Nissan. 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.

Översvämningsskyddet som planeras byggas längs med Nissan kommer säkra vägnarnas tillgänglighet genom att vara stängda vid översvämningssvarning. Detta skydd är den planerade bebyggelsens första steg i hantering av översvämning och bebyggelsen skyddas adaptivt genom att höja översvämningsskydden längs med Nissan succesivt. Att åtgärder är adaptiva och robusta gör att risken för att låsa fast sig vid ett felaktigt skyddsalternativ minimeras, och gör kommunen bättre rustad för en osäker och föränderlig framtid. Ett felaktigt skyddsalternativ är i sammanhanget en statisk åtgärd som inte går att utveckla vid förändrade förutsättningar, exempelvis på grund av brist på yta för åtgärden. Gällande planområdet är det inte tillräckligt att bara höja den tillkommande bebyggelsen, utan det behövs ett översvämningsskydd som byggs och ges plats för att kunna höja detta 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.

Med dessa åtgärder anser Halmstads kommun att risken för översvämning är en acceptabel risk. Översvämningsskyddet består av flera lager som gör skyddet flexibelt och robust.

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, 2025-01-21). 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 14 till planhandlingarna i en större skala.

Ny föreslagen bebyggelse kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom delvis förändrad utsikt och skuggbildning. För befintliga bostäder runt om planområdet redovisar solstudie liten påverkan av skuggning från ny föreslagen bebyggelse för bostäder längs Sjömansgatan från kl. 17.00 under sommarsolstånd.

Den nya bebyggelsen kommer att ha en viss påverkan på utsikten och skuggningen för de befintliga bostäderna i området. Solstudien visar att bostäderna längs Sjömansgatan kommer att skuggas från den nya bebyggelsen först efter kl. 17.00 under sommarsolståndet.

Fastigheterna väster om planområdet kommer att uppleva skuggning under förmiddagen i mars och september, medan fastigheterna både väster och norr om planområdet kommer att påverkas av skuggning mitt på dagen i december 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 planrådets lokalisering i staden,

planområdet är redan bebyggt och utpekad i fördjupad översiktsplanen centrum, och de boende kan därför antas ha en högre tolerans för förändrad utsikt och skuggbildning.

JUNI - (21/6) BEFINTLIGT

JUNI - (21/6) PLANFÖRSLAG

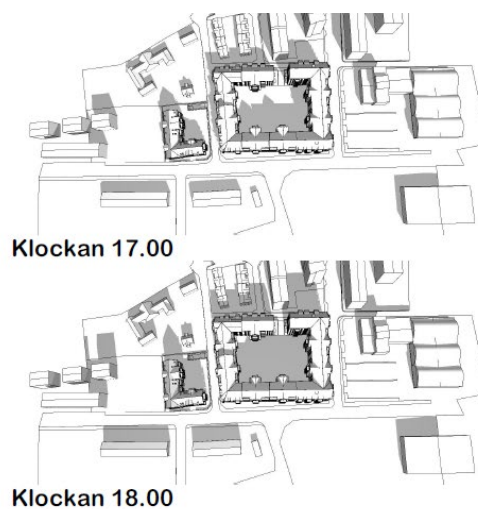
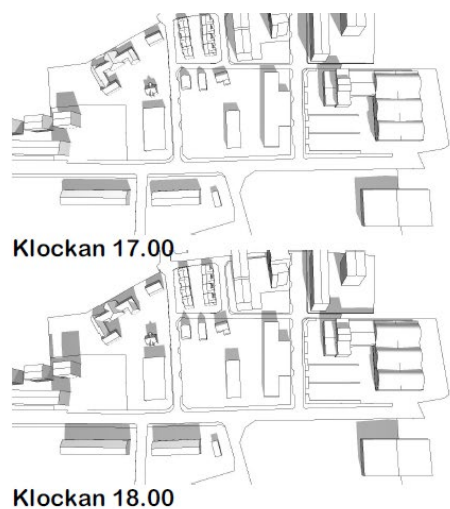


Bild 12. Solstudie juni, Strandberg Arkitektur, 2025-01-27

DECEMBER - (20/12) BEFINTLIGT

DECEMBER - (20/12) PLANFÖRSLAG

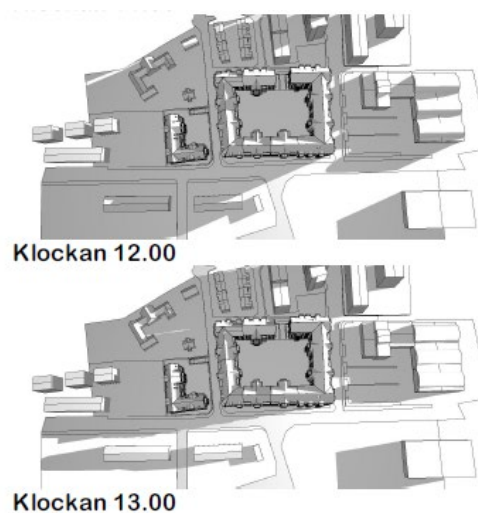
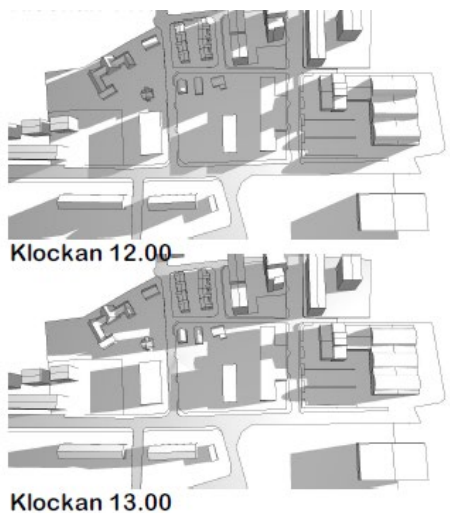
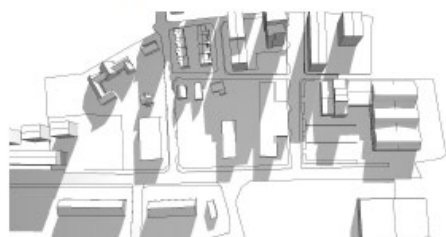


Bild 13. Solstudie december, Strandberg Arkitektur, 2025-01-27

MARS - (20/3) BEFINTLIGT

MARS - (20/3) PLANFÖRSLAG



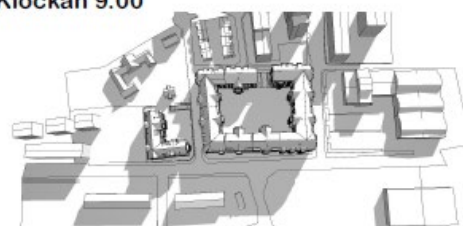
Klockan 9.00



Klockan 9.00



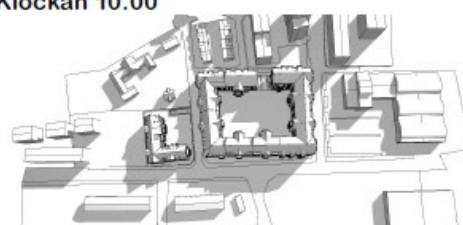
Klockan 10.00



Klockan 10.00



Klockan 11.00



Klockan 11.00



Klockan 12.00



Klockan 12.00



Klockan 13.00



Klockan 13.00



Bild 14. Solstudie mars. Gäller även september, Strandberg Arkitektur, 2025-01-27

Detaljplanen innebär att området kompletteras med nya högre byggnader intill befintliga flerbostadshus. Detta kommer att innebära en ökad insyn till befintliga bostäder jämfört med idag. Ökad insyn kan vara en oro för de boende i befintliga bostäder. För att hantera detta och begränsa insynpåvekan föreslår kommunen högre byggnader där de inte stör befintliga hus och skapa en öppning i fasaden för att minska insyn.

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 lek miljö 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

Någon förändring för gång- och cykeltrafiken är inte planerad.

Kollektivtrafik

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

Motortrafik

Trafikverkets trafikstringsverktyg 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.

Sammantaget bedöms den tillkommande bostadsbebyggelsen på Blocktyget 7 med flera och Bilan 21 generera 347 tillkommande bilresor per dygn (ÅDT). Tillsammans med beräknad alstrad trafik för det närliggande planområdet för Bredsidan (beräkning enligt Trafikflöde och trafikstring DP Bredsidan 2024-02-22) förväntas de bägge detaljplanerna efter utbyggnad alstra 419 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 tvärrättad 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 närmsta hållplats är Kulturhuset Najaden cirka 120 m från planområdet vilket faller inom avståndsgården för reduktion. Hållplatsen trafikeras dock endast av stadsbusslinje 12 med avgångar omkring 1–2 gång/timmen per vardagar, 1 gång/timmen lördagar och sporadiskt under söndagar. Närmsta busshållplats för tät turtrafik och flera vägval finns hållplats Flygaregatan drygt 800 m från planområdet. Bedömningen som Teknik- och fastighetsförvaltningen gjorde är därför att kraven för reduktion för mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik inte uppfylls.

Detaljplaneringsenheten anser att det centrala läget av planområdet gör det möjligt att använda kollektivtrafik trots den låga turtätheten. Den nuvarande parkeringsnormen ger inte möjligheten att parkeringskraven justeras baserat på hur ofta kollektivtrafiken går. Bedömningen är att reduktion av antalet bilparkeringsplatser med 10 procent känns helt rimligt eftersom tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god.

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

Enligt parkeringsnormen för Halmstads kommun, zon 1, skulle en full utbyggnad av planområdet leda till ett behov av cirka 171 bilparkeringsplatser utan reducering (148 för Blocktyget 7 med flera och 23 för Bilan 21). Parkering för bilar för Blocktyget sker i ett underjordiskt garage med in- och utfart från Klyvare- och Matadorgatan. Även för Bredsidan 21 sker parkering för bilar i ett underjordiskt garage med in- och utfart från Klyvaregatan. Vid en eventuell reducering om 20 % är behovet 136 bilparkeringsplatser (118 för Blocktyget 7 med flera och 18 för Bilan 21).

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, Vädskydd: 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 816 cykelparkeringar (Blocktyget 713 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

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

Dagvattenutredningen framtagen av Tyréns (2025-02-17) 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- och skyfall inom Kv. Bilan och Kv. Blocktyget föreslås att dagvattendammar med krossmagasin anläggs. Dagvattnet föreslås avledas ytligt mot fördröjningsanläggningarna via utkastare och rännalsplattor. Både fördröjnings- och reningsbehov kan mötas med de föreslagna anläggningarna.

Enligt 13 och 14 §§ i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är det anmälningspliktigt att anlägga en dagvattendamm inom en detaljplan. Anmälan ska göras till miljönämnden innan anläggandet påbörjas.

Inom Kv. Bilan behövs ingen översvämningsyta för hantering av skyfallsvatten då hårdgjordheten på fastigheten minskar i och med ombyggnation. I stället handlar skyfallshanteringen enbart om höjdsättning för att säkerställa avledning bort från byggnader och mot dagvattenanläggning och ut mot omkringliggande gator som agerar skyfallsleder vid stora regn.

För att hantera översvämningsriskerna inom Kv. Blocktyget kan en översvämningsyta skapas genom höjdsättning av innergården och nedsänkta grönytor på förgårdsmarken som kan fördröja och hantera stora mängder regnvatten vid extrema väderhändelser.

Kv. Blocktyget kan ha två separata anläggningar för norra och södra delen. Fördröjningsbehovet vid ett 20-årsregn är större i norr eftersom ledningsnätet har högre belastning där.

Hanteringsbehovet för skyfall inom innergården kan fördelas relativt fritt inom innergårdens norra och södra del så länge en tillräckligt stor yta avvattnas mot översvämningsytorna. och säkerställa att tillräckligt stora ytor avvattnas mot översvämningsytorna.

Tillåtna utflöden sattes till maximalt flöde ur befintliga dagvattenserviser.

Detta hänvisar till den maximala mängd vatten som får släppas ut från dagvattenserviserna.

För kv. Bilan och norra delen av kv. Blocktyget, som båda föreslås anslutas till Klyvaregatan, finns ingen möjlighet att genom ytterligare strypning av utflödet minska risken för uppdämning i marknivå. Problematiken går inte att avhjälpa med mer fördröjning. Däremot är det möjligt för anslutningen till Sjömansgatan dit södra delen av Blocktyget föreslås ledas. Eftersom hanteringsbehovet för skyfall är så stort är det sannolikt möjligt att strypa utflödet till 40 l/s i stället för 46 l/s. Att justera utflödet till 40 l/s för anslutningen till Sjömansgatan är en lösning för att minska risken för uppdämning i marknivå.

I det fortsatta arbetet behövs arbete för att utforma dagvattenhanteringen ur gestaltnings- och tillgänglighetsperspektiv. Anläggningarnas form och slänter kan ändras för att bättre passa in med hur innergårdarna ska nyttjas av boende. Även anläggningstyp kan ändras, så länge krav om rening och fördröjnings fortsatt möts.

I vidare arbetet kommer dagvattenhanteringen att integreras med innergårdarnas utformning och användning. Anläggningarnas form och slänter behöver anpassas för att passa boendes behov och skapa en tillgänglig och estetiskt tilltalande miljö. Även anläggningstyp kan ändras, så länge renings- och fördröjningskraven uppfylls.

Befintliga nivåer är tillräckliga för att skydda fastigheterna direkt från höga nivåer i Nissan. Att höjdsätta då båda fastigheterna ytterligare är viktigt för att hantera skyfall och minska risken för indirekt påverkan genom att ledningsnätet däms.

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 vatteninträning, 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 vatteninträning. 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

I planförslaget finns två miljörum i huvudbyggnader i kv. Blocktyget längs Fiskaregatan. Enligt förslaget måste sopbilen stanna på Fiskaregatan, och avståndet till soprummen är under fem meter beroende på var det är lämpligt att stanna. För Bilan 21 planeras ett miljöhus med angöring vid gatan intill kvarteret.

Genomförandebeskrivning

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Blocktyget 2, 3, 8 och 9	Ska fastighetsregleras till Blocktyget 7.
Fastighet Blocktyget 3 och 9	Ska direktanvisas.
Fastighet Blocktyget 3	Nuvarande hyresgäst skall sägas upp för avflyttning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelingsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, 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 lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet 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. Delar av Matadorgatan kommer att behöva anpassas för kommande infart till underjordiskt garage.

Utbyggnad vatten, spill, dagvatten och brandvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunen kommer såsom VA-huvudman ansvara för eventuell utbyggnad och drift. Området har del i redan utbyggd infrastruktur. Ingen utbyggnad av VA-systemet anses vara nödvändig inom detaljplanen. Laholmsbukten VA ansvarar för framtida drift och underhåll av de kommunala VA-anläggningarna. Anslutningsavgifter tas ut från respektive fastighetsägare enligt vid tidpunkten gällande taxa. Behov av att förstärka kapaciteten för brandvattnet 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 marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- 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 kvartermark 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 tidigare 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 2025	Granskning
2: a kvartalet 2026	Antagande

Kulturvärden

Bevarandekrav

Villorna som finns på Blocktyget 2 och 3 är C-klassade.

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 utvärderas 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 utpekad i Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12). Däremot ligger planområdet inom utpekad 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 utpekad 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.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för påverkansområde av Försvarmakten. 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.

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (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).

Miljö kvalitetsnormer, 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 miljö kvalitetsnormerna.

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 miljö kvalitets-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 miljö kvalitetsnormerna 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 sättningbenägna 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 brunnborringar 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 sättningbenägen.

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).

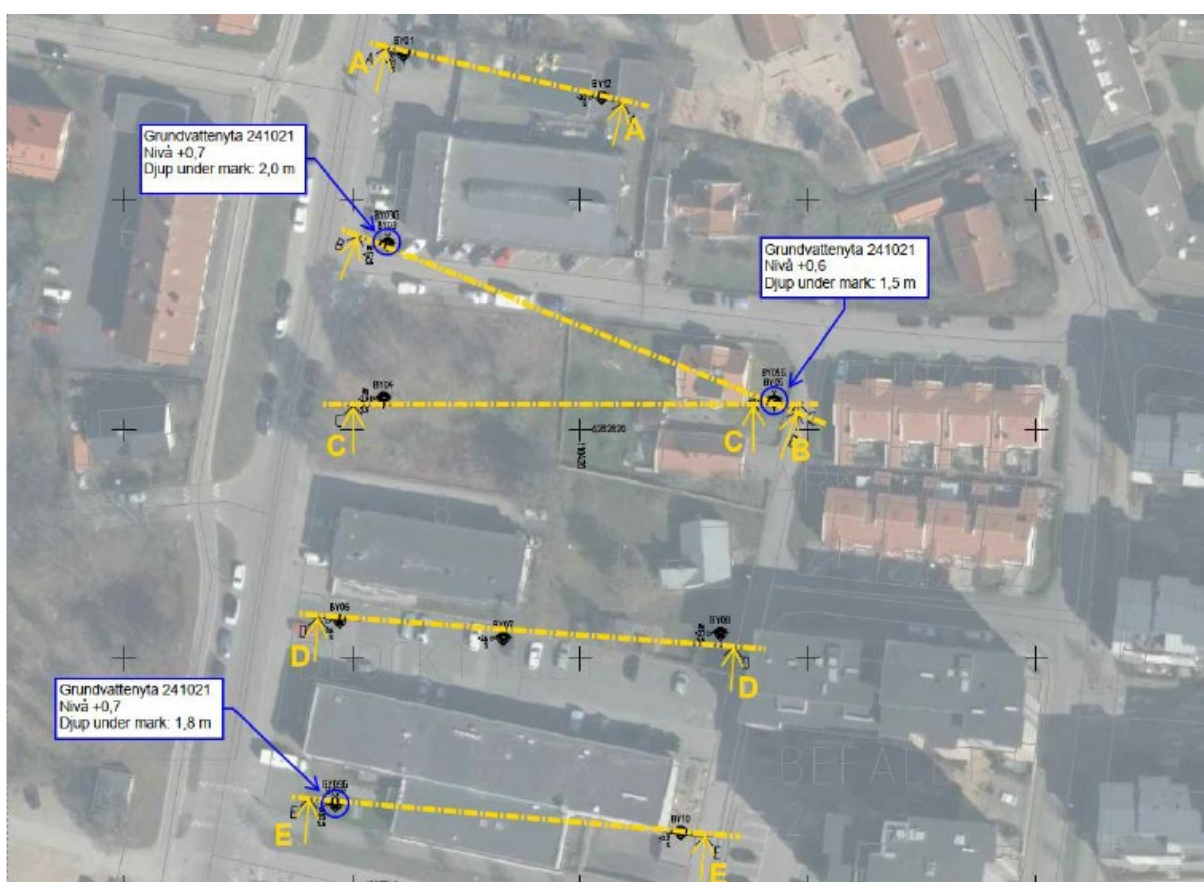


Bild 19. Plan över uppmätta grundvattennivåer, Sweco 2024-10-25.

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

Räddningstjänstens bärbara stegar kan användas för utrymning upp till 11 meter vilket motsvarar tre våningar, medan höjdfordon används för byggnader upp till åtta våningar. Om dessa alternativ inte är tillgängliga, måste byggnadstekniska lösningar som Tr2-trapphus användas för att säkerställa säker utrymning. Vid behov av uppställningsplatser behöver säkerställas att träden på Matadorgatan inte hindrar stegutrymning och att detta upprätthålls över tid.

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.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Norr om planområdet, i anslutning till Slottparken, har kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal påträffats. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen. Fornminnen är skyddade enligt Kulturmiljölagen, och det är viktigt att kontakta Länsstyrelsen om några fornfynd påträffas under arbetet.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är en blandning av tre kontorsbyggnader och två villor som kommer att rivas för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Bostadshusen på fastigheterna Blocktyget 2 och 3 är C-klassade enligt Bebyggelseregistret från Kulturmiljö Halland.

Den omgivande bebyggelsen består av en blandning av småhus och flerbostadshus med varierande höjd, vilket ger en diversifierad stadsbild. Villor/radhus är i huvudsak uppförda i 1 och 2 våningsplan med sadeltak medan flerbostadshus varierar i höjd från tre upp till tio våningar. Öster om fastigheten Bilan 21 finns en förskola.



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

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.

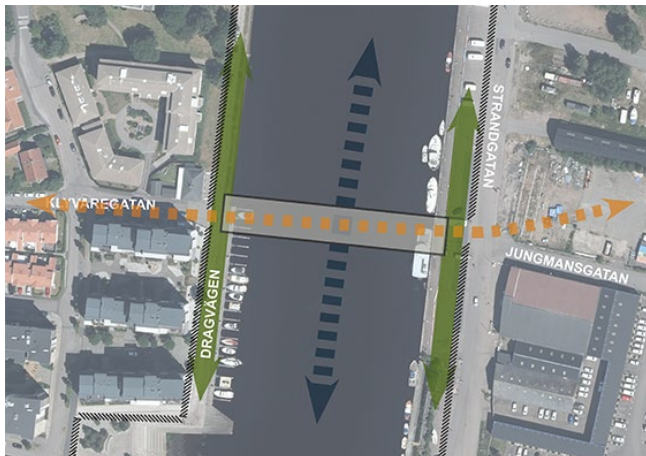


Bild 28. Illustrerad sträckning för ny gång- och cykelbro över Nissan. Fördjupad översiktsplan för Halmstads centrum. Laga kraft 2024-06-28

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 trafikalsstring).

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

Brandvattenposterna finns i närheten av planområdet. Brandvattenpost i korsningen Fiskaregatan och Motorgatan har en kapacitet på 10 l/s finns, medan den i korsningen Fiskaregatan och Amiralsgatan har en kapacitet på 15 l/s. Alla brandposter är kopplade till samma system och kan leverera upp till 15 liter per sekund.

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).

Energiförsörjning

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

EI/ 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

planchef

Violeta Stanic

planarkitekt