

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
GROTTAN 16, Nyhem



Nyhem, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2025-01-28

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2024/00528

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: KS 2024/00528

Dokumentnamn: Detaljplan för Grottan 16

Framtagen av: Samhällsutvecklingsavdelningen, Detaljplaneenheten

Beslutad av: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Medverkande

Medverkande i planarbetet är planarkitekt Lena Nylander samhällsutvecklingsavdelningen, exploateringsingenjör Daniel Ek, enheten för mark och exploatering, landskapsarkitekt Maria Johansson, teknik- och fastighetsförvaltningen, och trafikmiljöingenjör Shadab Amoor, teknik- och fastighetsförvaltningen, Per-Ola Larsson Laholmsbuktens VA, Gert Heinsvig Räddningstjänsten, Louise Borg Kommunala lantmäterimyndigheten, Sawsan Mohamed Salih och Edvin Dervovic Bygg- och miljö, Claes Andersson och Anders Nylander, Halmstad Energi och Miljö.

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. Planbeskrivningens syfte däremot får en juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som får användas. Syftet används också för att tolka planen och blir därmed indirekt bindande

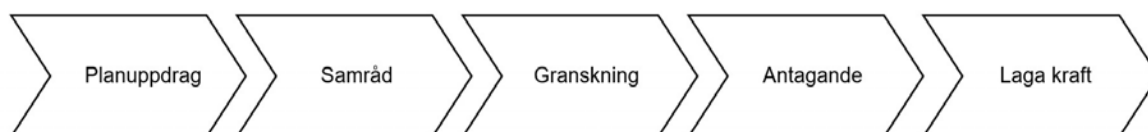
Så fungerar detaljplaneprocessen

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



Innehåll

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
INNEHÅLL	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	6
PLANERINGSUNDERLAG	8
PLANFÖRSLAG	9
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
MILJÖBEDÖMNING	14
MILJÖ	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra 2 nya flerbostadshus i 4-6 våningar. Ett av bostadshusen föreslås placeras utmed Föreningsgatan. Det andra flerbostadshuset föreslås uppföras på den plats där det idag finns en äldre villa. Totalt bedöms det bli 64 lägenheter.

Gårdsmiljön omvandlas till en grönare plats med sittplatser, växtbäddar för omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget föreslås pröva en reduktion av bilparkeringsnormen med -25% i enlighet med gällande parkeringsnorm. Reducering är möjlig om byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder för att minska behovet av egenägd bil.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2022-03-22 §57 att ge positivt planbesked för fastigheten Grottan 16 till att omfatta maximalt 100 lägenheter i upp till 8 våningar. Planarbete har tillsammans med planuppdrag för Gjutaren 1 skett samordnat i syfte att studera förslag och konsekvenser i en helhet. Under planarbetet har fastighetsägarna kommit olika långt i sitt utredningsarbete och förslag. Den 24 september 2024, KSU § 121, beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att dela upp planuppdragen och låta planarbete för Grottan 16 bedrivas separat.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger intill Nyhems centrum vid Föreningsgatan. Planområdet är 8 400 m² och marken ägs av privat fastighetsägare.



1. Planområdets läge i kommunen.



Planförslaget i korthet

Planförslaget möjliggör markanvändningen bostäder och fastigheten kan förädlas med 2 nya flerbostadshus i 4-6 våningar. Ett genomförande av planförslaget bedöms **inte** innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget föreslås pröva en reduktion av bilparkeringsnormen med -25% i enlighet med gällande parkeringsnorm. Reduktion är möjlig om bygg-herren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder för att minska behovet av egenägd bil.

Överensstämmelse med översiktsplanen

En detaljplan ska stämma överens med innehållet i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. I denna redovisas kommunens planering av mark- och vattenanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från och med det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare 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 planen.

Planeringsunderlag

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

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-01-28
- Plankarta med bestämmelser, 2025-01-28
- Illustrationskarta, 2025-01-28
- Grundkarta, 2024-12-19
- Fastighetsförteckning, 2025-XX-XX
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-01-28
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan, 2025-01-28

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning Nyhems centrum, 2023-07-04, Sweco
- Bullerutredning, 2023-08-28, Efterklang
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2023-10-11, Trivector

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, 2022-08-12

Planförslag

Användning av kvartersmark

Förslaget till detaljplan reglerar hur kvartersmarken får användas för bostäder.

Bostäder

Planförslaget möjliggör att två nya flerbostadshus kan uppföras inom fastigheten Grottan 16. Detaljplanen säkerställer även byggrätter för befintliga flerbostadshus i 2,5 våning. De nya flerbostadshusen föreslås uppföras i 4-6 våningar och ge ett tillskott av cirka 64 lägenheter.



*Bild 1. Illustration, förslag på placering och utbredning av nya flerbostadshus samt utformning av parkeringsplats, utemiljö med mera.
Källa: Willbem/Krook&Tjäder Arkitekter*

Byggnaden utmed Föreningsgatan föreslås bli 5,5-6 våningar och kommer ge ett mer definierat stadsrum. Huset kommer preliminärt att innehålla 50 lägenheter. Befintlig villa, i sydöstra hörnet av planområdet, föreslås ersättas av ett mindre punkthus med cirka 14 lägenheter.

Illustrationen redovisar 77 bilparkeringsplatser. Med de nya flerbostadshusen kommer antalet lägenheter inom fastigheten sammanlagt bli cirka 100 stycken.



Bild 3. Perspektivbild över planområdet. Källa: Willbem/Krook & Tjäder Arkitekter

Cykel- och bilparkering

Befintlig markparkering (1) tas bort i samband med byggnation och all bilparkering samlas till det större området (2) norr om flerbostadshusen. Se bild nedan. Område nummer 2 kommer att förändras och effektiviseras. Totalt kommer det finnas cirka 77 bilplatser, varav 9 tillgängliga.



Planförslaget föreslås pröva en reduktion av bilparkeringsnormen med -25% i enlighet med gällande parkeringsnorm. Reducering är möjlig om byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder för att minska behovet av egenägd bil. Det kan till exempel handla om att skapa en bilpool, anlägga stora cykelrum med möjlighet till reparation och tvätt.

Platsens mycket goda läge i staden med närhet till kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik med mycket hög turtäthet är också enligt gällande parkeringsnorm grund för att pröva en reduktion.

Bild 4. Befintlig situation.

Inom ramen för planarbetet (inkl Gjutaren 1) har en mobilitets- och parkeringsutredning tagits fram. Efter samrådsskedet föreslås den uppdateras för att anpassas specifikt till detta planuppdrag.

UTBUD OCH BERÄKNING AV BEHOV AV BILPARKERING				
		Gällande parkeringsnorm för bil (7 pl/1000 m² bruttoarea)	Föreslagen möjlig reduktion av bilparkeringsnorm enligt gällande p-norm (5,25 pl/1000 m² bruttoarea)	
Utbud bilplatser inom Grottan 16	68 pl			+9 tillgängliga bilplatser
Behov befintlig bebyggelse	33 pl	33 platser	33 platser	Befintlig bebyggelse 4 700 m ² bruttoarea
Överskott	35 pl			
Ny bebyggelse; ”Längan” (Föreningsg) och ”Lilla Punkthuset”		27 platser	20 pl	3 900 m ² bruttoarea
<i>Kvarstående överskott</i>		<i>8 platser</i>	<i>11 platser</i>	
		68 platser	68 platser	+9 tillgängliga bilplatser
SUMMA		77 platser	77 platser	

Bilparkering för personer med rörelsesnedsättning (röda cirklar) kan ordnas inom 25 meters avstånd från entré.



För att främja, underlätta och säkerställa ett hållbart resande kommer åtgärder genomföras i samband med byggnationen. Det handlar bland annat om väl tilltagna cykelrum i bottenplan med glasad fasad för ökad attraktivitet och trygghet. Cykelrummet förses med möjlighet att tvätta och reparera cykeln. Willhem planerar även att erbjuda medlemskap i bilpool. Fortsatt beskrivning av åtgärder sker inför granskningskede av planförslaget.

Bild 5. Förslag på utformning och placering av bilparkering samt parkering för personer med rörelsesnedsättning. Källa: Willhem/Krook & Tjäder



Bild 6-7. Exempel attraktivt cykelrum med glasad fasad i bottenplan och möjlighet till cykeltvätt. Källa: Willhem

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske med både kärthantering och underjordiska avfallsbehållare. I flerbostadshuset utmed Föreningsgatan byggs ett större miljörum med kärl. Detta miljörum dimensioneras för cirka 87 lägenheter. Lastzon skapas på Föreningsgatan i jämnhöjd med miljörum och kantstenen mellan miljörum och lastzon är nersänkt. Platsen tjänar också som infart för räddningsfordon och bilparkering är förbjuden. Se bild nedan till höger.

Vid Smedjegatan nyttjas befintlig underjordisk behållare till restavfall. Platsen föreslås kompletteras med kärlskåp för återvinning av förpackningar och tidningar. Anläggningen dimensioneras för cirka 18 lägenheter. Fortsatt bearbetning av lösningar och beräkning av uppskattade volymer sker inför granskning av detaljplan.

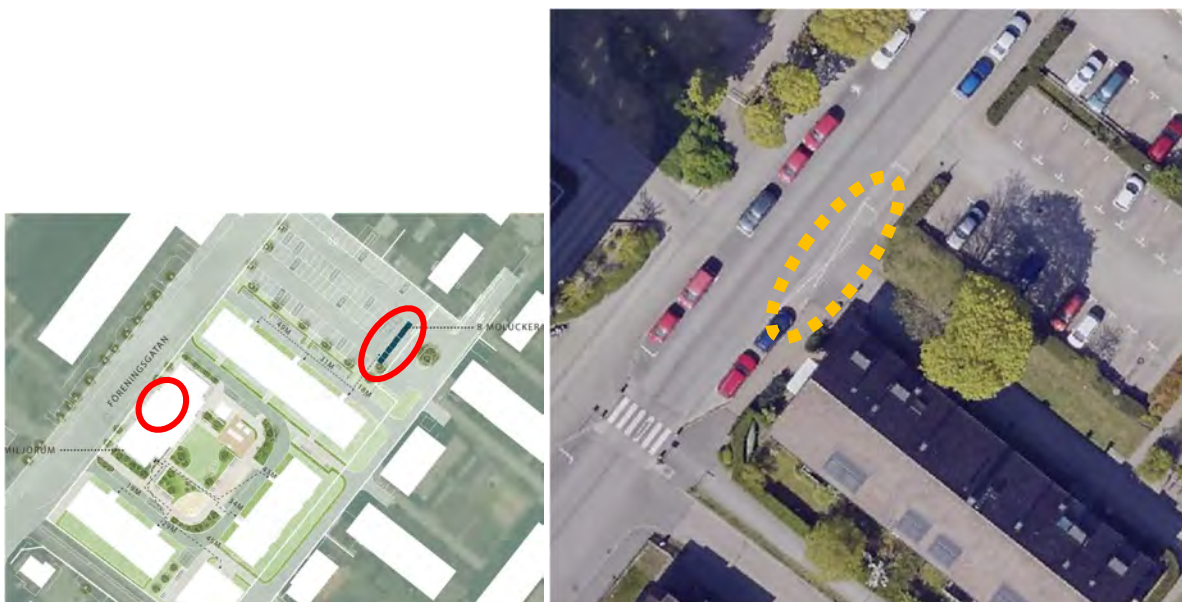


Bild 8. Föreslagna platser för avfallshantering samt föreslagen lastzon vid Föreningsgatan i område för nuvarande förbudszon.

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, PBL 4 kap 5§

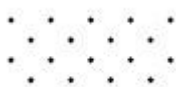
Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

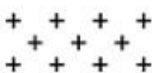
B Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra nya flerbostadshus.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11§



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa viss förgårdsmark runt flerbostadshusen för att kunna rymma cykelparkering, uteplatser med mera.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och annan anläggning. Det kan handla om carport, cykelhus, bilparkering samt att legalisera befintlig undercentral.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap 11§

e# Reglerar största byggnadsarea (utbredning på mark) angiven i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är avgränsa flerbostadshusens samt komplementbyggnadernas utbredning på mark.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap 11§

h# Syftet med bestämmelsen är ange en högsta nockhöjd på flerbostadshusen och komplementbyggnader.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap 11§

u# Markreservat för allmännyttiga ändamål, exempelvis underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa användning och åtkomst.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk med god turtäthet samt även hög standard på cykelvägar. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Vatten

Ytvatten:

Planförslaget bedöms inte medföra risk att påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Grundvatten:

Den påverkan på grundvattenförekomsten som kan ske från projektet bedöms vara av lokal och tillfällig karaktär samt i huvudsak kopplad till byggskedet. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Tylösand-Åled.

Buller

Planförslaget innebär en tätare funktionsblandad stadsstruktur vilket lokalt kommer innebära mer biltrafik som kan öka bullernivåerna längs med områdets gator. Miljö kvalitetsnormerna 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.

Miljö

Dagvatten

Halmstad kommun ställer enligt *Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering* krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. För att visa vilket ansvar som fastighetsägare och verksamhetsutövare förväntas ta på den lokala reningen på kvartersmark och allmän platsmark har åtgärdsnivåer tagits fram. Åtgärdsnivåerna visar vilken volym av dagvatten som förväntas omhändertas inom sin egen fastighet. Nivåerna för rening av dagvatten baseras på verksamhet/bebyggelse varav de första millimeterna regn, 10–20 mm, ska kunna omhändertas lokalt inom fastigheten. Behovet av ytterligare fördröjning av VA-huvudmannen (LBVA) ska utredas enligt P110.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Dagvattenflöden har beräknats för ett 30-respektive 100-årsregn under framtida förhållanden och med en uppskattad hårdgörandegrad för kvartersmark på 0,8. Lokalt omhändertagande inom fastigheten ska ske med 15 mm/m² hårdgjord yta. Fördröjningsvolym enligt dagvattenutredning blir 96 m³ vilket motsvarar ca 220 m² regnbädd.

Illustrationens skiss av utformningen av gårdsmiljö, angöring, gångvägar med mera redovisar möjliga regnbäddar om totalt 235 m². Bostadsgårdens rum skapar plats för både möten, vila, lek och grönska. Med genomsläppliga körbara ytor, exempelvis gräsarmering samt mjuka materialmöten förstärks det gröna rummet där bilen inte tar fokus.



Bild 6. Exempel på utformning av gårdsmiljö med gräsarmerade ytor, regnbäddar med mera. Källa: Willhem/Krook & Tjäder Arkitekter

Grönområde och rekreation

Gårdsmiljön enligt skiss ovan ger förutsättningar för utevistelse och samvaro i den direkt närmiljön till bostäderna. Kommunen planerar för att på sikt omvandla befintlig bilparkering på fastigheten Gnistan 11 (streckad röd linje) till en mindre park. Små stadsdelsparker finns i närheten.



Bild 7. Närliggande små stadsdelsparker på Nyhem. Källa: Halmstads kommun

Stadsbild

De föreslagna nya byggnaderna infogas i den öppna (ej slutna kvarter) bebyggelsestruktur som präglar Nyhem. Gaturummet vid Föreningsgatan ges en tydlig ”vägg” med ett hus i 5-6 våningar. Skalan kommer kontrastera i förhållande till befintlig bebyggelse på 2,5 våning, men vara lägre än miljonprogramsområdet och 16-våningshuset på västra sidan om Föreningsgatan.



Bild 8. Vy från Föreningsgatan. Källa: Willbem/Krook & Tjäder Arkitekter



Bild 9. Vy från Långgatan i riktning mot Föreningsgatan. Källa: Willbem/ Krook & Tjäder Arkitekter

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning avseende både trafik- och verksamhetsbuller har tagits fram. I närheten finns fläktar på Willys tak samt även fläktrum på intilliggande flerbostadshus (Föreningsgatan 7). Ekvivalent ljudnivå vid fasad vid Föreningsgatan understiger riktvärdet på 60 dBA. Se bild nedan.

De beräknade bullernivåerna från verksamheterna klarar Boverkets riktvärden för Zon A och bostäder bör kunna accepteras utan krav på bullerskyddande åtgärder. Det finns möjlighet att anordna uteplatser på östra sidan i direkt anslutning till flerbostadshuset, på samma plats som lämpar sig ur trafikbullersynpunkt.



Fläktrum på taket vid Föreningsgatan 7 behöver kontrolleras vidare inför nästa skede.

Bild 10. Utdrag från bullerutredningen, Dagnysekvivalent ljudnivå vid fasad. Källa: Bullerutredning, 2023-08-28, Efterklang

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen behöver byggas ut och förstärkas. Det behöver ske både genom att bygga en ny vattenledning samt att öka flödet i vissa brandposter. Röd pil indikerar förslag där brandposter ges en högre kapacitet.

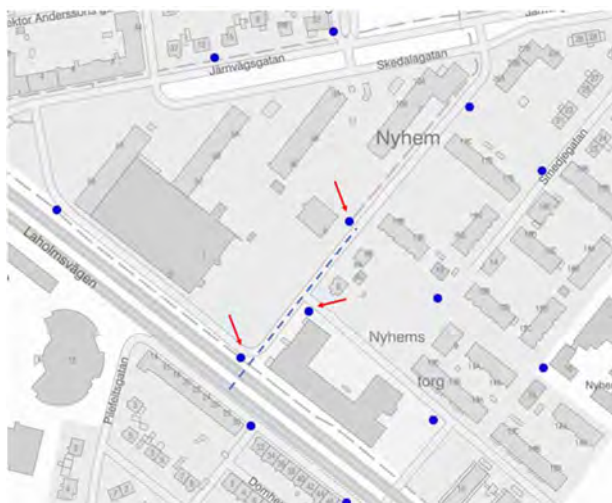


Bild 11. Förslag på ny vattenledning samt brandposter med möjlighet till ökat flöde.

Sociala konsekvenser

Stadsdelen Nyhem består till 91% av hyresrätter och planförslaget innebär ett tillskott av hyresrätter. Ett genomförande bedöms i det avseendet inte främja en större blandning av upplåtelseformer.

Planförslaget möjliggör för mer liv och rörelse i området, vilket kan påverka den upplevda tryggheten positivt. Fler bostäder och på nya platser kan bidra med ”fler ögon på gatan”.

Långgatan har nyligen förnyats och gjorts om till ett lekfullt stråk. Små mötesplatser har skapats och det bedöms bidra med ökat utbud och ökade kvaliteter i det offentliga rummet.



Bild 12. Under 2024 byggdes Långgatan om till ett lekfullt stråk. Foto: Lena Nylander

Genomförandebeskrivning

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Grottan 16, Ledningsrätt, ändamål ledningar för vatten, dag- och spillvatten	I u-området skall ledningsrätt bildas för LBVA:s ledningar med en bredd på 6 meter.

Mark- och utrymmesförvärv

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning eller att gemensamhetsanläggning ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande. Rättighet för ledningar skall bildas.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Bildande av gemensamhetsanläggning bedöms inte nödvändig för planens genomförande.

Ledningsrätter

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område), men någon ledningsrätt har inte skapats. Syftet är att säkerställa utrymme för befintlig VA-ledning inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där. Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten, spill, dagvatten samt 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. Laholmsbuktens 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 bedöms att 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.

Anläggningar utanför planområdet

När planuppdragets gavs, 2022-03-22 KSU §57, ställdes som villkor att fastigheten Gnistan 11 ska omvandlas till en mindre park. Prövning av ändrad markanvändning för Gnistan 11 väntas ske i annan detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatör och ett plankostnadsavtal är framtaget.

Gatukostnader

Angränsande till denna detaljplan pågår arbete med detaljplanen för Gjutaren 1 med flera. I denna plan planeras det för en park samt ombyggnad av infrastrukturen för att området som helhet skall fungera på ett tillfredställande sätt. Willhem skall betala exploateringsersättning för detta utifrån sin andel.

Avgift för utbyggnad av park

Kostnaden för parken som skall anläggas på Gnistan 11 skall delas mellan Willhem och exploatören i detaljplanen för Gjutaren 1 med flera. Kostnaden skall fördelas utifrån tillkommande byggrätter för respektive exploatör. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Avgift för utbyggnad av brandvatten

Kostnaden för att förstärka kapaciteten för brandvattnet i samband med tillkommande bebyggelse skall bekostas av Willhem.

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 utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden.
- 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.
- 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 ledningsrätt/andra avtal kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen.

Tid	Planprocess
1: a kvartalet 2025	Samråd av planförslag
3: a kvartalet 2025	Granskning av planförslag
4: e kvartalet 2025	Antagande av detaljplan

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala

Detaljplan

Planområdet berörs av följande detaljplan; 1380K-P511 laga kraft 1974-06-19. Markanvändningen anges till bostadsändamål, parkering samt en mindre del till fritidsändamål. Högsta tillåtet antal våningar är 2.



Bild 13. Gällande detaljplan. Källa: Halmstads kommun

Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2022-03-22 KSU §57 att ge positivt planbesked för fastigheten Grottan 16 till att omfatta maximalt 100 bostäder i upp till 8 våningar.

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom befintlig tätort i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12. För utpekade område, H30 A, beskrivs bland annat att det ingår i område för centrumutveckling.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintresse inom områdena nedan.

Totalförsvaret

Planområdet berörs av påverkansområde för civil flygplats och väderradar enligt 3 kap, 9§, miljöbalken.

Natura 2000-område

Natura 2000-område är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Planområdet omfattas **inte** av riksintresse för Natura 2000. Närmaste utpekade Natura 2000-områden är Aleskogen respektive Fylleån. Områdena ligger cirka 2 km från planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

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.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljökvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

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 mät rapporten visar att miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal.

Vatten

Ytvatten:

Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. I utförd dagvattenutredning har planförslagets föroreningsbelastning beräknats med förslag till dagvattenlösningar. Resultatet visar att föroreningsbelastningen kommer att minska med hjälp av föreslagna reningsåtgärder jämfört med befintlig situation.

Grundvatten:

Planområdet ligger till största del inom grundvattenförekomsten Tylösand-Åled. Denna uppnår i dagsläget inte god status på grund av att föroreningar i form av att PFAS11 från försvarets brandövningsplatser förekommer.

Inom grundvattenförekomsten finns flera kommunala vattentäkter. Avståndet till skyddsområdet för den närmaste av dessa, Galgbergets vattentäkter, är cirka 1 kilometer. Planområdets södra delar ligger inom grundvattenförekomsten Halmstad. Denna uppnår i dagsläget god kemisk och kvantitativ status.

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

Separat geoteknisk undersökning har inte gjorts i detta skede. Enligt jordartskartan består marken till största delen av postglacial sand. Inför projektering av nya flerbostadshus uppmanas exploatör att göra en geoteknisk undersökning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är del i befintlig stadsmiljö med genomfartstrafik på Föreningsgatan. En separat bullerutredning har gjorts. Se sida 16.

Risk för olyckor och transport av farligt gods

Det förekommer inte transport av farligt gods på Föreningsgatan. Risken att en olyckshändelse ska påverka planområdet negativt anses som mycket liten.

Radon

Planområdet ligger utanför den generella markradonutredningen från 1989. För området föreligger normal radonrisk. Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Förorenad mark

Norr om planområdet vid fastigheten Grottan 3 har det tidigare funnits en mekanisk verkstad. Där förekom kemiska processer för ytbehandling av metaller och användning av halogenerade lösningsmedel. Avståndet är minst 90 meter och bedömningen görs att det inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet inom Grottan 16.

Natur

Grönområde, rekreation och lekplatser

Enligt Framtidsplan 2050 är tillgången till grönyta mycket ojämnt fördelat mellan olika stadsdelar. Kartbild till nedan visar andel grönyta/invånare år 2020. Stadens invånare har vanligtvis tillgång till grönområden av volymen 200-400 kvm/invånare. Väsentligt lägre tillgång till grönytor har boende i stadens östra stadsdelar. Planområdet ligger inom den röda zonen "Nyhem-Andersberg" med lägst andel grönyta/invånare. Närmaste park är Nyhemsparken cirka 200 meter från planområdet.



Bild 14. Utdrag från Framtidsplan 2050, Halmstads kommun

Kulturmiljö

Planområdet ingår i område 12 *Nyhem-Nyatorp* i kulturmiljöprogrammet för staden. Inom planområdet finns ingen byggnad som är upptagen i bebyggelseregistret. Befintlig villa i sydöstra hörnet av planområdet bedöms uppförd under första halvan av 1900-talet. Den föreslås ersättas av ett mindre punkthus i 4-4,5 våningar enligt planförslaget.



Bild 15. Befintligt enbostadshus vid Långgatan. Foto: Lena Nylander

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nyhem och Nyatorp växte fram strax utanför Halmstads stadsgrens som en arbetarstadsdel, med närhet till hamnen, järnvägen och industrierna i öster. Bebyggelsen består främst av olika typer av

bostäder tillkomna i samband med två stora expansionsperioder; det tidiga 1900-talets industriella genombrott och den omfattande utbyggnaden efter andra världskriget.

Området vid Föreningsgatan – Nyhems torg innehåller en brokig blandning av byggnader från olika tid, i olika skala och uppförda med olika stadsbyggnadsideal. Inom planområdet finns 3 lameller i 2,5 våning uppförda i slutet av 1970-talet. I planområdets sydöstra hörn finns en villa från omkring första halvan av 1900-talet.



Bild 16. Befintliga 2,5 våningsbus på Grottan 16. Foto: Lena Nylander

Angränsande byggnader från mitten och senare delen av 1900-talet är vanligen i 2-3 våningar, placerade i en öppen struktur. Utmed Järnvägsgatan finns det stora kvarteret med lamellhus i 8 våningar uppförda i mitten av 1960-talet under de så kallade miljonprogramsåren. I direkt anslutning till Föreningsgatan finns också sextonvåningshuset som uppfördes 2016.



Bild 17. Vy Föreningsgatan norrut, mycket stor kontrast i skala. Foto: Lena Nylander

Sociala perspektiv

Stadsdelen Nyhem har idag ett lågt ekonomiskt index och består till 91% av hyresrätter och till 4% av småhus.

Service

Närområdet är väl försörjt med kommersiell (dagligvarubutik) och offentlig service (vårdcentral).

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik, kollektiv- och biltrafik

Området har del i befintlig infrastruktur med utbyggda gator, gång- och cykelvägar. Busshållplats med hög turtäthet finns vid Laholmsvägen.

Cykel- och bilparkering

Planområdet innehåller idag två platser med markparkering för bil. Totalt finns 106 platser för bil inom befintlig kvartersmark för Grottan 16. Det mellersta området föreslås bebyggas och det norra området effektiviseras. Befintliga flerbostadshus utgör tillsammans cirka 4 760 m² bruttoarea. Med gällande bilparkeringsnorm ger det ett beräknat behov om 33 platser.

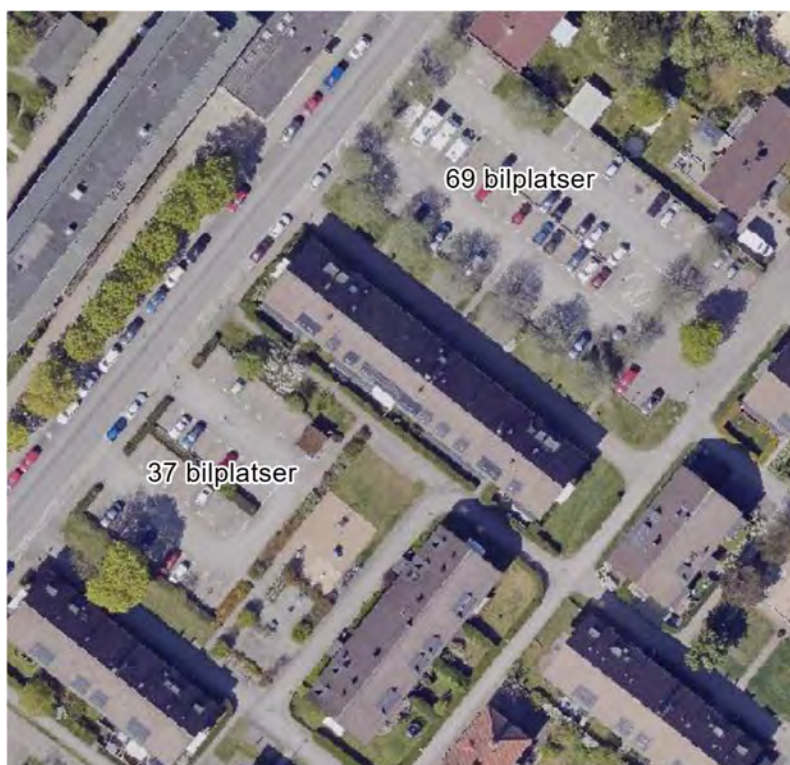


Bild 18. Nuläge bilparkering inom Grottan 16. Flygfoto 2022: Halmstad kommun.

Idagsläget hyrs bilplatser ut till hyresgäster på andra fastigheter inom Willhems bestånd (bland annat Gnistan 13) samt till externa hyresgäster, som inte hyr lägenhet av Willhem. I samband med ett genomförande av planförslaget kommer de externa avtalen att sägas upp.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Huvudledningarna för vatten och spillvatten är utbyggda.

Dagvatten

Inom och angränsande till planområdet återfinns ett flertal dagvattenledningar av olika dimension. Generellt avvattnas området söderut mot Nya Torslundsgatan och vidare till Laholmsvägen.



Bild 19. Befintliga dagvattenledningar

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Två avrinningsområden har identifierats och dessa bedöms påverka planområdet i händelse av ett skyfall. Avrinningsområde 1 har en belastande yta på ca 5,85 ha, 66 % av marken anges vara hårdgjord och ogenomsläpplig. Avrinningsområde 2 har en belastande yta på ca 4,05 ha varav 70 % anges vara ogenomsläpplig.

En översiktlig lågpunktsanalys har också utförts för att få en uppfattning om var det finns risk för att vatten blir stående vid kraftigt regn. Vid 55 mm belastande regnvolym har ett antal lågpunkter inom och i närheten identifierats, bland annat södra delen av Smedjegatan i anslutning till planområdet. Inom planområdet är nuvarande bilparkeringar och gångvägar lågpunkter.

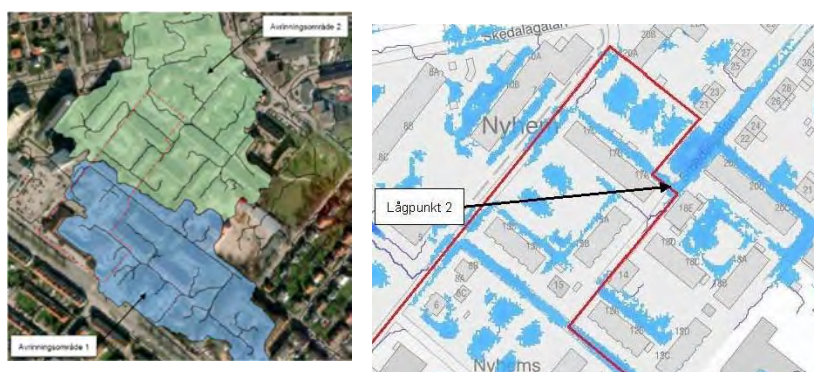


Bild 20 och 21. Till vänster avrinningsområden vid ett skyfall. Till höger lågpunktsanalys. Källa: Dagvattenutredning, Sweco

Enligt antagna dagvattenriktlinjer förespråkas BGG (Blå-Grön-Grå) dagvattenlösningar. BGG-lösningar ger en grönare stadsmiljö. Rekommenderad dagvattenhantering på kvartersmark är nedsänkta växtbäddar, vilka är planterade ytor/tråg som fördröjer och renar dagvatten. Dagvattenhanteringen måste anpassas till platsspecifika förhållanden och andra lösningar än växtbäddar går att tillämpa.

Brandvattenförsörjning och räddningsvägar

I direkt anslutning till planområdet finns fyra brandposter. Bedömningen görs att kapaciteten inte räcker vid ett genomförande av planförslaget. Inom och angränsande till planområdet finns befintliga räddningsvägar och dessa måste fortsatt ha tillräcklig framkomlighet. I samband med byggnationen kan det finnas anledning att anpassa räddningsvägarna så att räddningstjänstens tillgänglighet till befintliga byggnader kvarstår och att det även ges tillgänglighet till tillkommande fastigheter.



Bild 22. Befintliga räddningsvägar inom och angränsande till planområdet.

Energiförsörjning

Finns utbyggt i området och kapacitet finns att ansluta fler abonnenter.

Bredband/Fiber

Fiber finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas.

I Halmstad ska utsortering ske fastighetsnära av restavfall (brännbart hushållsavfall), matavfall, förpackningar och tidningar.

Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshantering. 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.

I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallshanteringen för kvartersmark måste hanteras inom fastigheten. Hanteringen av hushålls-avfallet 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 Willmanstrand cirka 4 kilometer från planområdet. Närmsta återvinningsstation (ÅVS Stålgatan) för plast, glas, papper, metall och tidningar finns i närheten av planområdet