

ANTI~~K~~VARISK KONSEKVENSBEDÖMNING 2023

---

Björn Ahnlund

# VINDBRYGGAN 3

## Förslag till ny detaljplan

Vindbryggan 3, Halmstads kommun, Hallands län

RAPPORT KULTURMILJÖ HALLAND 2023:128



KULTURMILJÖ  
HALLAND

EN DEL AV HALLANDS KULTURHISTORISKA MUSEUM



Vindbryggan 3

**Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland**

Uppdragsverksamheten, Halmstad 2023

Antikvarisk konsekvensbedömning

Bild framsida: Björn Ahnlund

Form och layout: Kulturmiljö Halland

Kartor ur allmänt kartmaterial © Lantmäteriet

Diarienummer: 2023-481

## **INNEHÅLL**

---

Administrativa uppgifter .....	2
Inledning .....	3
Uppdraget .....	3
Bakgrund .....	3
Metod .....	3
Planerade åtgärder .....	4
Karaktär och kulturvärden .....	5
Konsekvenser för kulturvärden .....	6
Området .....	6
Kvarteret .....	6
Noll-alternativet .....	6
Sammanfattande synpunkter .....	8

## **ADMINISTRATIVA UPPGIFTER**

*Objekt:*

Vindbryggan 3, Halmstads kommun

*Beställare:*

Macra Fastigheter AB

*Kulturmiljö Hallands diarienummer:*

2023-481

*Fotografering:*

Digitalt, arkivbeständigt format sparad under film nr 2023-59

*Utförandeperiod:*

November 2023

*Utförd av:*

Björn Ahnlund, bebyggelseantikvarie, Kulturmiljö Halland

*Fältbesök:*

November 2023

## INLEDNING

### Uppdraget

Kulturmiljö Halland har fått i uppdrag av Macra Fastigheter AB att göra en konsekvensbedömning av genomförande av föreslagen ny detaljplan för Vindbryggan 3, avseende dess påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Arbetet har utförts av bebyggelseantikvarie Björn Ahnlund, Kulturmiljö Halland, under november 2023.

### Bakgrund

Under 2021 genomförde Kulturmiljö Halland en kulturhistorisk utredning över fastigheten Vindbryggan 3 i samband med föreslagen planläggning. Utredningen visade bl a på vilka kulturhistoriska värden som kunde påverkas vid en exploatering samt innehöll rekommendationer inför planläggning.

Under oktober och november 2022 har ett förslag till ny detaljplan för Vindbryggan 3 varit ute på samrådsremiss (KS 2020/00347). Förslaget innebär kortfattat att gatubyggnadens kulturhistoriska värde skyddas samtidigt som en betydligt ökad exploateringsgrad av innergården, samt rivning av befintlig gårdsbebyggelse, medges.

Under september 2023 har reviderade handlingar i form av visualiseringar tagits fram, vilka visar en något mindre exploateringsgrad.

### Metod

Aktuellt detaljplaneförslag med revideringar, liksom relevant litteratur och arkivmaterial har gått igenom. Kvarteret Vindbryggan har studerats okulärt och fotograferats från olika väderstreck.

Fastigheten Vindbryggan 3 är tidigare utförligt exteriört inventerad och beskriven. Följande rapport koncentreras därför främst till konsekvensbeskrivning av det föreliggande, reviderade detaljplaneförslaget.



Den röda ringen markerar den aktuella fastigheten. Karta: Halmstads kommun



## PLANERADE ÅTGÄRDER

Enligt detaljplaneförslaget ska Vindbryggan 3 förtätas med en ny hotellbyggnad i den västra delen av fastigheten. Planen medger här enligt senaste förslag en nockhöjd på +29 meter över angivet nollplan vilket motsvarar omkring 8 våningar. Nuvarande huvudbyggnad i 5 våningar har en nockhöjd på +28,08 m över angivet nollplan (+28 m enl planbeskrivningen).

Fasaden till den nya byggnaden ska utföras i ett fasadmaterial som anknyter väl till gårdsmiljön och omkringliggande bebyggelses röda tegelfasader.

Vidare föreslås att innergården förses med tak, vilket ger möjlighet att använda taket som terrass. Planen medger härför en högsta nockhöjd på 10 m.

Vad gäller den befintliga bebyggelsen föreslås huvudbyggnaden få rivningsförbud (r<sub>1</sub>) samt skydds- (q) och varsamhetsbestämmelser (k) enligt följande:

*q<sub>1</sub>: Fasad mot gatan ska bibehållas avseende grov kvaderhuggen sockelvåning med välvda öppningar, slätputsade partier kombinerade med tegedekor och mönstermurade partier samt ankarlut.*

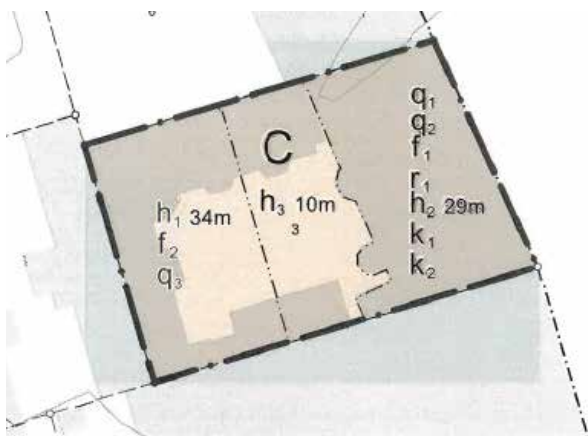
*q<sub>2</sub>: Befintlig fasad med välvda öppningar och synligt rött tegel mot gården ska bibehållas.*

*k<sub>1</sub>: Vid byte av fönster ska ursprungligt utförande vara vägledande. Fönster i gatufasad ska vara indelade i fyra respektive sex lufter. De övre bågarna i varje fönster ska vara småspröjsade. Fönster i sockelvåning ska bibehålla nuvarande indelning.*

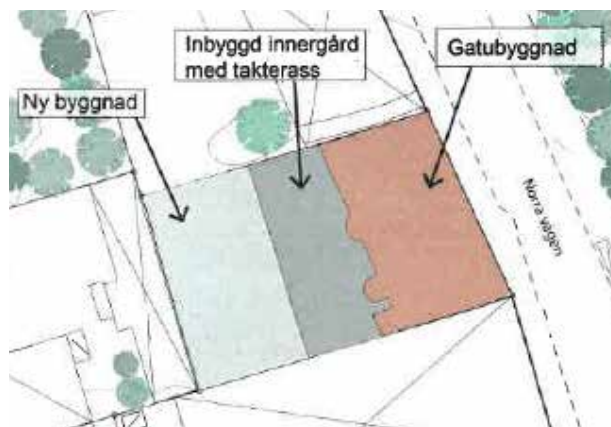
*k<sub>2</sub>: Takfall mot Norra vägen ska vara täckt med skiffer. Takfall mot gården ska ha röd falsad plåt. befintliga plåttäckta takkupor samt frontespis bibehålls till formen.*

För gårdsbebyggelsen föreslås, under bestämmelser för Skydd av kulturvärden:

*q<sub>3</sub>: Innan gårdsbyggnaderna demonteras ska de dokumenteras kulturhistoriskt, avseende befintligt utseende.*



Utdrag ur plankartan. Samrådshandling, Detaljplan för Vindbryggan 3. Notera att högsta höjd har justerats till 29 m enligt senaste förslag.



Illustrationskarta. Samrådshandling, Detaljplan för Vindbryggan 3.

## KARAKTÄR OCH KULTURVÄRDEN

Kulturmiljön Norre Katts park och Norra vägen kännetecknas av Norra förstadens välbevarade stenstads- och parkmiljö som från slutet av 1800-talet planlades norr om stadskärnan. I den utpekade miljön ingår sluten kvartersbebyggelse i 3-6 våningar i kvarteren Vindbryggan, Linden och Almen, Norre Katts park med bla befästningslämningar och Rotundan samt bevarade spår av järnvägens tidigare dragning i form av stationshus och järnvägsbro. Nästan samtliga byggnader och fastigheter inom miljön är bedömda som kulturhistoriskt värdefulla i den länsomfattande bebyggelseinventeringen.

Kvarteret Vindbryggan karakteriseras mot Norra vägen av en sammanhängande rad av femvåningshus i sten vilken skapar en karaktärsfull, stadsmässig vy sedd från Norre katts park och angränsande

område. Trots att byggnaderna är uppförda inom ett stort tidsspann, 1905-1960, och med delvis varierande fasad- och takmaterial bildar kvarteret åt denna sida en mycket enhetlig stadsmiljö av stort värde i stadsbilden. I söder bildar 1950-talsbebyggelsen på Vindbryggan 2 och Metodistkyrkan i hörnet vid Skolgatan en intressant gatumiljö utmed Fredriksvallsgatan.

Fastigheten Vindbryggan 3 har kvarterets äldsta bebyggelse. Det är den enda fastigheten i kvarteret med bevarad gårdsbebyggelse från början av 1900-talet. Såväl gatu- och gårdsbyggnader har klassificeringen B i bebyggelseinventeringen.



*Kv Vindbryggan, vy från nordost.*

## KONSEKVENSER FÖR KULTURVÄRDEN

### Området

Föreslagen byggnation innebär att en begränsad del av kulturmiljön påverkas negativt då befintlig gårdsbebyggelse rivs och ersätts av gårdsbebyggelse i betydligt större skala. Stadsbild och områdets karaktär i stort påverkas till mindre del. Viss påverkan av stadsbilden sker mot Fredriksvallsgatan och Skolgatan där den nya huskroppen sticker upp över befintliga byggnader.

De skydds- och varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden som följer av detaljplaneförslaget är positiva ur kulturmiljösynpunkt.

Sammantaget bedöms förslaget ha liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö. (Se vidare sid 8 för begreppsdefinitioner).

### Kvarteret

På kvartersnivå innebär föreslagen byggnation att kvarterets bebyggelsestruktur förändras då den befintliga kulturhistoriskt värdefulla, låga gårdsbebyggelsen ersätts av en överbyggd gård samt en ny byggnad i betydligt större skala. Den senare blir kvarterets högsta byggnad och kommer därmed bli ett dominerande inslag inom kvarteret och bli påverka siktlinjer inom detsamma. Från gatan sett blir takvåningarna och gaveln på det nya huset synliga mot söder och väster och kommer därmed att dra åt sig blickarna åt dessa håll.

De skydds- och varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden som följer av detaljplaneförslaget är positiva ur kulturmiljösynpunkt.

Sammantaget bedöms förslaget ha måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö.

### Noll-alternativet

Om förslaget ej genomförs kommer befintlig gårdsbebyggelse att stå kvar vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt, då en värdefull gårdsmiljö kan bevaras. Samtidigt bevaras stads- och gatubilden intakt.

De föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden genomförs ej vid ett nollalternativ vilket är negativt ur ett långsiktigt kulturmiljöperspektiv.

Sammantaget bedöms nollalternativet innebära liten negativ påverkan för områdets och kvarterets kulturmiljö.



*Vy från gårdssidan av Vindbryggan 13 mot söder.*



*Metodistkyrkan med sin typiska siluett i hörnet Skolgatan/Fredriksvallsgatan.*





Visualisering av Krook & Tjäder:  
Perspektiv från sydväst.

HOTEL MORRIE PARK  
Fria detaljer och detaljplaner

KROOK & TJÄDER  
2023 2023 2023



Perspektiv från sydost.



Perspektiv gårdsöverbyggnad

## Sammanfattande synpunkter

Ett genomförande av detaljplanen får sammantaget negativa konsekvenser för kulturmiljön, främst på grund av att kulturhistorisk värdefull bebyggelse försvinner. Den föreslagna bebyggelsens skala är därtill påtagligt avvikande jämfört med den befintlig gårdsbebyggelsen som på traditionellt vis är underordnad gatubyggnaden.

Ur kulturmiljösynpunkt bedöms därmed noll-alternativet medföra minst påverkan på kulturmiljön.

För övrigt utesluter ett noll-alternativ, med bevarade gårdsbyggnader, naturligtvis inte att dessa renoveras och byggs om. Även viss tillbyggnad bedöms vara möjlig ur kulturmiljösynpunkt.

## KÄLLOR

Ahnlund, Björn, Clarke, Malin & Lennartsson, Britt-Marie, *Kulturmiljöprogram för Halmstads stad*, Halmstad 2020.

Vindbryggan 3, Kulturhistorisk utredning, Rapport Kulturmiljö Halland 2020:96.

Kulturmiljö Hallands arkiv.

Samråd för detaljplan gällande Vindbryggan 3, Halmstad. Samrådshandling. KS 2020/00347).

Kook & Tjäder, Planer, fasader och perspektiv för tillbyggnad Hotel Norre Park i Halmstad. 2023-09-25.

## Förtydligande; begreppsdefinitioner

*Med begreppet **liten** menas i detta sammanhang att åtgärden endast påverkar en mindre betydande del av kulturmiljön och möjligheten att utläsa och uppleva kulturmiljön försvagas i mindre utsträckning.*

*Med begreppet **måttlig** menas att åtgärden påverkar mindre strategiskt viktiga delar i kulturmiljön och bedöms innebära att möjligheten att utläsa och uppleva kulturmiljön delvis försvagas.*

*Med begreppet **stor** menas att åtgärden i detta fall påverkar viktiga och centrala delar av kulturmiljön och bedöms innebära att möjligheten att utläsa eller uppleva kulturmiljön försvagas på ett på ett betydande vis.*



## RAPPORTER KULTURMILJÖ HALLAND 2023

2023:60	Stadstomt i Kvarteret hästen Kvarteret Hästen laholm, Halland, Laholms stad och kommun, Fastighet Kv. Hästen 1 och 2, Arkeologisk Förundersökning 2023	2023:94	Wallens slott, Stödmurar och terrasser i nordöstra vallgraven. Antikvarisk medverkan.
2023:61	Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys av Lejonet 22, Falkenbergs stad	2023:95	Kungsäters kyrkogård, kulturhistorisk dokumentation och bevarandeplan, uppdatering
2023:62	St. Jörgens kyrkogård, uppdatering av bevarandeplan	2023:96	Grimmareds kyrkogård, kulturhistorisk dokumentation och bevarandeplan, uppdatering
2023:63	Vattenledning Mellby, Halland, Laholms kommun och socken	2023:97	Torvblocksrester invid Rotundan, Hallands län, Halmstad kommun och stad, Norre Katts park, RAÄ 33:1/L1997:4018 & RAÄ 44:1/L1997:3939, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2022
2023:64	Arkeologisk utredning väster om Falkenberg, Halland, Falkenberg kommun, Stafsinges socken, Fastigheterna Snickaren 10 m. fl. Arkeologisk utredning 2023	2023:98	Arkeologisk förundersökning väst om Nissan, Halland, Övraby s:n, Fotstad 21:1. L2022:7205, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:65	Skottorps slott, diverse renoveringsåtgärder, Antikvarisk medverkan	2023:99	Arkeologisk förundersökning av L2022:7203, Halland, Övraby socken, Fotstad 21:1, L2022:7203, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:66	Bogserbåten 1, Byggnadsantikvarisk utredning	2023:100	Stora Torg, Halmstad, kulturhistorisk och arkeologisk förstudie
2023:67	Askome kyrka - värmesystem, antikvarisk medverkan	2023:101	Arkeologisk utredning med av fynd av stenålder inom fastighet Tröinge 6:75 Halland, Vinbergs socken, Tröinge 6:75, Arkeologisk utredning 2023
2023:68	Gravhög och stensättningar vid Kassakällor, Halland, Halmstad kommun, Holms och Övraby socken, Älvasjö 3:1, L1996:5605 (RAÄ Övraby 25:1), L2019:2289, L2019:2290, L2019:2291 och L1996:7190 (RAÄ Holm 134), Arkeologisk undersökning och förundersökning 2019, Arkeologisk undersökning 2020	2023:102	Veinge kyrka, Tjärning av torntaket och tornspiran. Antikvarisk medverkan.
2023:69	Torpa kyrka, höjning av läktarbarriären, antikvarisk medverkan	2023:103	Ränneslövs kyrka, Tjärning av torntaket och tornspiran. Antikvarisk medverkan.
2023:70	Snöstorps kyrka, glasmonteringsåtgärder, antikvarisk medverkan	2023:104	Ysby kyrka, Tjärning av kyrktaken. Antikvarisk medverkan.
2023:71	Söndrums kyrka, informationsmonitorer, antikvarisk medverkan	2023:105	Hasslövs kyrka, Tjärning av torntaket och tornspiran. Antikvarisk medverkan.
2023:72	Drängsereds kyrka, Höjning av läktarbarriären, antikvarisk medverkan	2023:106	Kokgrop och härdar från bronsåldern, Halland, Enslöv socken, Arlösa 1:1, L2022:7208, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:73	Kinnareds kyrka, Höjning av läktarbarriären, antikvarisk medverkan	2023:107	Gällinge kyrka, mögelsanering och konserveringsåtgärder, antikvarisk medverkan
2023:74	Femsjö kyrka, Höjning av läktarbarriären, antikvarisk medverkan	2023:108	Två fornlämningar med kokgropar från bronsåldern, Enslöv s:n, Arlösa 1:1. L2022:7206 och L2022:7207, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:75	Hyltebruks kyrka, Höjning av läktarbarriären, antikvarisk medverkan	2023:109	Bårhuset på Hasslövs kyrkogård, omtäckning av taket. Antikvarisk medverkan.
2023:76	Biskopstorp, Halland, Halmstad kommun, Kvibille socken, Biskopstorp 1:46, 3:1 & 8:1, Arkeologisk utredning 2023	2023:110	Arkeologisk förundersökning vid väg 636, Halland, Övraby s:n, Fotstad 21:1. L2022:7200
2023:77	Knebildstorps gård, Halmstad 1:47, Halmstads kommun, Byggnadsantikvarisk utredning	2023:111	Kokgropar i Övraby socken, Halland, Övraby socken, Fotstad 21:1. L2022:7202, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:78	Södra Unnarö kyrka, Hussvampsskada, antikvarisk medverkan	2023:112	Stationsstaden, Halmstad. Kulturmiljöutredning 2023
2023:79	Kungens trädgrop, Halland, Halmstad stad, fastighet Slottet 1, Fornlämning L1997:4933, L1997:4626, L1997:3939, Arkeologisk förundersökning 2023	2023:113	Arkeologisk utredning Intill kristinehedsgymnasiet, Halmstad kommun, Snöstorp socken, Vallås 1:1, Arkeologisk utredning 2023
2023:80	Arkeologisk utredning av sex platser i södra Hallands inland, Halland, Laholms kommun, Veinge och Våxtorp socken samt Laholms lfs, Arkeologisk utredning 2020	2023:114	Arkeologisk förundersökning av härdområde från bronsåldern, Halland, Övraby socken, Fotstad 15:1, L2022:7197, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:81	Patrikshill, Halland, Halmstad stad, Kvarteret Bagaren 11, L2023:1852, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2023	2023:115	Ledningsdragning mellan Gullbranna och Tönnersa strandby, Halmstad kommun, Eldsberga socken, Tönnersa 2:6 m.fl. Arkeologisk utredning 2023.
2023:82	Almedal verksamhetsbyggnad, Halland, Kungsbacka kommun, Frillesås socken, arkeologisk utredning 2021	2023:116	Från stenålder till vikingatid i Ysby, Hallands län, Laholms kommun, Ysby socken, Hov 3:5, Fornlämning L1996:457, Arkeologisk förundersökning 2022
2023:83	Fiberanslutning, Bankgatan i höjd med dess korsning med Köpmansgatan, Halland, Halmstads kommun och stad, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2021	2023:117	Rum för inventarier, Snöstorp s församling, Antikvarisk förstudie
2023:84	Gullbranna camping, Halland, Halmstads kommun, Eldsberga socken, arkeologisk utredning 2021	2023:118	Fossila åkerlämningar från bronsålder och förromersk järnålder, Halland, Laholms kommun, Ränneslövs socken, Ålstorp 1:14, Fornlämning L1996:11 och L1997:9460, Ark. undersökning 2021
2023:85	Hamngatan, ledningsdragning för parkeringsautomater, Halland, Halmstads kommun och stad, arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2022	2023:119	Veinge kyrka, renovering av tornvisare, antikvarisk medverkan.
2023:86	Snöstorp park och fritidsområde, Halland, Halmstads kommun, Snöstorps socken, arkeologisk utredning 2021	2023:120	Kvarnadalen i Sällstorp, åtgärder på kvarn 11 och 12, antikvarisk medverkan
2023:87	Okome kvarn, antikvarisk utredning inför förbättrad fiskvandring	2023:121	Onsala kyrka, åtgärdsbeskrivning av torn och spåntak
2023:88	Sankt Nikolai kyrka, bilaga till antikvarisk förundersökning 2022	2023:122	Falkenbergs rådhus, konvertering till fjärrvärme. Antikvarisk medverkan 2023.
2023:89	Varbergs fästning - räddningstrappa, Halland, Varbergs kommun och stad, arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2022	2023:123	Staffens hembygdsgård, omläggning av halmtak, antikvarisk medverkan
2023:90	Kabelschakt i Bankgatan, Hallands län, Halmstad kommun och stad, Bankgatan, RAÄ 44:1/L1997:3939, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2023	2023:124	Allarp 2:536 & 2:537, Laholms kommun, Skummeslövs socken, Allarp 2:536 och 2:537, Arkeologisk utredning 2023
2023:91	Fjärrvärmeschakt till gamla rådhuset, Hallands län, Falkenberg kommun och stad, Torggatan-Nygatan, Falkenberg RAÄ 16:1/L1997:2181, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2023	2023:125	Boplatslämningar från äldre järnålder, Halland, Övraby s:n, Fotstad 21:1. L2022:7198 och L2022:7199, Arkeologisk förundersökning 2023
2023:92	VA-ledning i Hasslöv, Hallands län, Laholms kommun, Hasslöv socken, Hasslöv 1:26, Arkeologisk utredning 2023	2023:126	Bollaltebygget, omtäckning av halmtak på södra längan, Antikvarisk medverkan
2023:93	Slukhålet på NorreKatt Hallands län, Halmstad kommun och stad, Norre Katts park, RAÄ 33:1/L1997:4018 & RAÄ 44:1/L1997:3939, Arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning 2023	2023:127	Lindhovs kungsgård, Lindhov 1:1, åtgärder på brygghuset, antikvarisk medverkan





KULTURMILJÖ  
HALLAND

EN DEL AV HALLANDS KULTURHISTORISKA MUSEUM

POSTADRESS: TOLLGATAN 7 | 302 32 HALMSTAD | TEL: 035-19 26 00

E-POST: [KULTURMILJO@MUSEUMHALLAND.SE](mailto:kulturmiljo@museumhalland.se) | HEMSIDA: [WWW.MUSEUMHALLAND.SE](http://www.museumhalland.se)