

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

## ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD , HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292  
Kommunstyrelsen 2022-06-27

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

## SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-06-09 § 114 genomförts under tiden 16 juni - 15 september 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket, Turistbyrån samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 16 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Region Halland
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Kulturnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Räddningstjänsten
- Laholmsbuktens VA AB
- Destination Halmstad
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kommunala funktionsrådet
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- Halmstads handelsförening

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Påverkan på riksintresse och kulturmiljön
- Önskan om att enbart utveckla Picassoparken utan att bygga ett hotell
- Exploateringsgrad
- Planbestämmelser
- Trafksituation
- Buller
- Strandskydd
- Geoteknik

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet kvarstår de generella inriktningarna i planarbetet gällande hotellbyggnadens omfattning och placering. Planområdet har minskat något genom att de delar som idag är planlagda som park och vattenområde, och även fortsättningsvis ska vara det, har tagits bort. Planbeskrivningens förslagsdel har omarbetats för att på ett tydligare sätt motivera avvägningar som kommunen gjort under planarbetet.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

Ändringar efter samråd:

- Två kulturmiljöutredningar har tagits fram som beskriver befintliga kulturmiljövärden och planförslagets påverkan på dessa.
- Vidare arbete med hotellbyggnadens gestaltning, bland annat för att anpassa byggnaden till kulturmiljön har gjorts, vilket resulterat i nya såväl som ändrade utformningsbestämmelser.

Byggnadshöjden har minskat med 2 våningar och omfattningen med 15% sedan tävlingsförslaget.

Byggnadens båda övre volymer har fått ändrad bestämmelse om fasadmateriäl; glas med olika transparens i syfte att göra upplevelsen av byggnaden lättare och mer av en skulptur som omgivningen kan reflekteras i.

Byggnadens båda övre volymer har också fått ny bestämmelse om rundade hörn för att upplevelsen av byggnadens volym ska minska samt för att förstärka byggnadens uttryck som skulptur. Planbestämmelsen om rundade hörn bidrar också till att indragningar mellan byggnadens olika delar blir tydligare vilket också bidrar till byggnadens skulpturala uttryck.

- En fördjupad stadsanalys "Österskans i nya sammanhang" har tagits fram. Denna ger en samlad beskrivning av hur kommunen önskar utveckla Österskans och ger en röd tråd till varför .

"Österskans i nya sammanhang" förmedlar också vilka bakomliggande, idag delvis dolda berättelser som finns på Österskans för att väcka intresse för platsens historia, öka kunskapen och visa hur vi använt oss av kunskapen när förslaget arbetats fram. "Österskans i nya sammanhang" är en bilaga till planbeskrivningen.

- Utvecklingsförslag för allmän plats som förtydligar kulturmiljöspår har tagits fram.

- Illustrationsplan som visar förslaget finns med i bilaga ”Österskans i nya sammanhang”. Utvecklingsförslaget av allmän platsmark kan ses som en kompensationsåtgärd då platsens olika historiska lager kommer att synliggöras och bli mer läsbara än idag. Bland annat lyfts resterna av vallgrav och mur på platsen liksom platsens historia som hamnplan.
- Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram där planförslagets konsekvenser för bland annat kulturmiljön beskrivs.

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

#### *Motiv till bedömningen*

Länsstyrelsen befarar att riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB påtagligt kommer att skadas, se mer under Riksintresse för kulturmiljövård nedan.

Länsstyrelsen befarar vidare att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, se mer under Människors hälsa och säkerhet nedan.

Länsstyrelsen befarar också att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för översvämning, se mer under Risk för översvämning nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för olyckor eller erosion,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

#### Riksintresse för kulturmiljövård

Den 16 våningar och 64 meter höga hotellbyggnaden som föreslås i planen skulle komma att bli ett allt för dominerande inslag placerad inom riksintresseområde Halmstad [N 35] mellan stadskärnan och Östra Förstaden. Den föreslagna byggnaden är i en avvikande skala som är helt främmande för bebyggelse inom riksintresseområdet. Byggnaden skulle till följd av sin placering, storlek och höjd utgöra en påtaglig barriär mellan de ovan nämnda områdena. Områdena och förhållandet sinsemellan speglar på ett tydligt och avläsbart sätt stadens utveckling från fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut. Denna avläsbarhet skulle till följd av den nya byggnaden brytas vilket skulle få en starkt negativ inverkan på stadens kulturmiljö. Hotellbyggnaden skulle också komma att bli ett mycket dominerande inslag överlag, inte minst inom de centrala delarna av staden. Möjligheten till att uppleva Östra Förstadens storstadsmässiga stenstadsbebyggelse och de andra stora stenhusen från 1800-talet som utgör delar av uttrycket för riksintresset skulle gå förlorad till följd av den förskjutning som den nya byggnaden skulle ge upphov till. Även detta skulle få en negativ inverkan på stadens kulturmiljö.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är förenlig med de kulturmiljövärden som utgör grunden för riksintresseområdet Halmstad [N 35].

### **Människors hälsa och säkerhet**

Länsstyrelsen befarar vidare att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Utöver planerad sanering och undersökning av området kring den f.d. bensinstationen bör även utredning av eventuell förekomst av lösningsmedel utföras. På näraliggande fastighet Österskans 2 har man under en lång tid använt både metaller och lösningsmedel i tidigare verksamhet. På Guldfisken 6 har det legat en färgindustri där man använt sig av lösningsmedel i processen.

Kommunen ska i tidigt skede bedöma om förorenade områden kan påverka planområdet. Om så är fallet behöver utredningar eller miljötekniska markundersökningar utföras. Detta för att utreda omfattning samt risker med föroreningarna. Utredningsunderlaget behövs för att kommunen ska kunna bedöma detaljplanens lämplighet utifrån risk för negativ påverkan på miljö och människors hälsa.

Planområdet ska vara så pass undersökt innan detaljplanen antas, att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra.

Om en efterbehandling ska utföras efter detaljplanens antagande och om markanvändningen kommer att förändras väsentlig bör 4 kap. 14 § punkt 4 PBL tillämpas som planbestämmelse.

### **Risk för översvämning**

Länsstyrelsen befarar också att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för översvämning.

Källaren avses placeras på en lägsta höjd om+ 1,0 meter. Detta är en nivå som innebär stor risk för översvämning. Som motiv för att tillåta så låg placering anges att källaren ska utföras vattentät och ha dubbelt vattentätningssystem samt att källaren endast ska innehålla garage, förråd och teknikutrymmen.

Länsstyrelsen anser att det inte är helt säkerställt att en översvämning i Nissan eller ett kraftigt skyfall inte kan få till följd att källaren översvämmas.

Kommunen har inte tillräckligt förklarat eller redovisat hur källaren kan ges ett fullgott skydd i ett mycket översvämningssdrabbat läge. Det framgår inte i planhandlingarna vad som avses med dubbelt vattentätningssystem.

Källaren avses innehålla funktioner som fläktrum för lågdelen, undercentral, sprinklercentral och elcentraler, utöver bilgarage och förråd. Om sådana funktioner översvämmas kan det leda till stora skador på materiel och egendom. Kräver det dubbla vattentätningssystemet tillgång till elförsörjning kan det slås ut om teknikutrymmena hastigt översvämmas eller om större strömavbrott inträffar. Vid strömavbrott kan t.ex. automatiska portar eller avloppsvattenpumpar upphöra att fungera. Tål sprinklercentralen att översvämmas om vattentätningssystemet fallerar? Vattentätningssystemet måste också påvisas fungera över tid utan större krav på underhåll för sin funktion för att kunna anses som en godtagbar lösning på översvämningssproblematiken.



## Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

### *Kulturmiljö*

Av syftet med planen framgår att kommunen har för avsikt att ”säkerställa ett bevarande av befintliga kulturhistoriska värden på platsen”. Detta är naturligtvis lovvärt och en bra intention. Med tanke på hur den totala påverkan på kulturmiljön kan komma att bli på grund av den planerade byggnaden förefaller den delen av syftet minst sagt missvisande. Det som här säkerställs är endast små detaljer i sammanhanget så som brofäste med stenpollare och kätting, en trappa och kajkanter.

I planen återfinns i stort sett bara resonemang kring hur den tänkta byggnaden förhåller sig till platsen och hur den gestaltningsmässigt förhåller sig till byggnadshöjder i sin närhet om än under rubriken ”Förhållningssätt till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse”. Hur den stora och höga hotellbyggnaden och dess placering faktiskt kommer att påverka stadens kulturmiljö saknas. Det saknas ett resonemang rörande planförslagets påverkan på platsen, men framför allt påverkan på stadens kulturmiljö. Det förefaller som att kommunen helt missat att ta fram en kulturhistorisk utredning som belyser detta. Ändå står det följande i planförslaget; ”Planförslaget med nya hotellbyggnaden inom Österskans bedöms inte påverka riksintresset så mycket att det innebär påtaglig skada”. Hur har kommunen kommit fram till den slutsatsen vad gäller riksintresse för kulturmiljövård och på vilket eller vilka underlag bygger kommunen den slutsatsen på?

Utredning avseende kulturmiljö behöver tas fram av expert på kulturmiljöfrågor, som exempelvis universitetsutbildad bebyggelseantikvarie eller motsvarande.

### *Betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planen, avseende kulturmiljön, kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### *Anpassningskravet*

Länsstyrelsen anser att den nu aktuella byggnaden har en skala och delvis också ett uttryck som inte kan anses förenlig med det så kallade anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Enligt kravet ska bebyggelse eller byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl. a. stadsbilden och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Byggnaden föreslås placeras som en solitär i ett idag öppet stadsrum. Genom sin volym och höjd, cirka 64 meter över mark och 604 kvm per våning i de sju översta planen, kommer den att ta över visuellt och dominera över den omgivande stadsbilden, där tornet på S:t Nikolai kyrka varit högsta punkten sedan 1400-talet.

### *Arkeologi*

Planområdet vid Österskans är beläget inom område för fornlämning Raä Halmstad 44:1 av typ stadslager. Vid arkeologisk förundersökning i september 2019 påträffades och dokumenterades jordvalls- och träkonstruktioner, samt mur- och stenkantsskoningar till stadens befästningsanläggning från 1500- och 1600-talen belägen öster om Nissan (Jfr. 431-8205-18). De påträffade arkeologiska lämningarna sammanfaller rumsligt med markeringar på äldre kartor som visar befästningen Österskans.

Länsstyrelsen har 2019-10-08 meddelat förundersökningens resultat till Halmstads kommun, samt att innan området kan tas i anspråk för eventuell byggnation krävs att berörd del av fornlämningen

undersöks och dokumenteras vid arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

#### *Biotopskydd*

Det bör anges i planbeskrivningen att det krävs biotopskyddsdispens för åtgärder som kan skada de biotopskyddade träden.

Det anges på plankartan att de träd som avses skyddas med planbestämmelse endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Innan fällning beslutas bör det göras en bedömning av huruvida det är möjligt att i stället vidta skyddsåtgärder, t.ex. beskärning av skadade grenar, som medför att fällning kan undvikas. Fällning bör vara ett sista alternativ. Vid denna bedömning bör lämplig expertis, exempelvis en arborist, konsulteras. Plankartan och planbeskrivningen bör uppdateras i enlighet med detta.

#### *Strandskydd*

Det framgår inte av plankartan om strandskyddet upphävs för hela planområdet eller i delar av det. Om det endast upphävs i delar av planområdet bör den administrativa gränsen tydligt anges på kartan.

Om strandskyddet ska upphävas inom användningsområdena park och vatten, bör kommunen utveckla varför det behöver upphävas här.

Planbeskrivningen bör uppdateras med att det är det särskilda skälet nummer 5 i 7 kap. 18 c § MB som åberopas för upphävandet av strandskyddet.

#### *Vattenverksamhet*

Enligt plankartan får bryggor anläggas. Länsstyrelsen vill därför upplysa om bestämmelser kring vattenverksamhet. Dessa bestämmelser finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattnings av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

#### *Markförhållanden*

Länsstyrelsen har remitterat planförslaget till SGI. Länsstyrelsens samrådsyttrande kan komma att kompletteras om svaret från SGI innehåller väsentlig information för detaljplanen.

#### *Planbestämmelser*

Enligt Boverkets allmänna råd bör planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få.

Flera utformningsbestämmelser i den nu aktuella detaljplanen hänvisar till vad som gäller för olika volymer på byggnaden. Det är dock inte möjligt att utifrån plankartan avgöra vilka delar på byggnaden dessa volymer utgör. Planbestämmelserna är därmed otydliga.

Utformningsbestämmelse f1 är utformad så att den hindrar att glas används i fasad på plan 3 och 10.

Bestämmelse f2 bör ha ett tillägg om att det är i fasad bjälklagen ska döljas.

Utformningsbestämmelse f5 anger att byggnaden ska integreras i gestaltningen av torg och park. Planbestämmelsen saknar precision då den inte anger hur detta ska ske. Detta kan leda till godtyckliga bedömningar eller andra problem vid framtida bygglovsprövning. Vidare tar bestämmelsen inte hänsyn till om den som har rådighet över utformningen av byggnaden också har rådighet över gestaltningen

av torg och park. Bestämmelsen är otydlig och kan vara svår att efterleva.

Bestämmelse f6 anger att skärmtak får finnas max 110 kvm. För ökad tydlighet bör det anges om det är byggnadsarea, öppenarea eller någon annan area enligt standard SS 21054:2009 som avses.

Utformningsbestämmelse b1 anger att källare ska ha dubbelt vattentätningssystem. Bestämmelsen är otydlig då det inte anges vad som avses med detta.

#### *Flyghinder*

Luftfartsverket (LFV) har i remissvar till länsstyrelsen 2020-09-13 gällande den nu aktuella detaljplanen svarat att de i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inte har något att erinra mot detaljplanen. LFV erinrar dock om att en flyghinderanalys kan behövas och att det åligger byggherren att efterhöra behovet hos LFV Flyghinderanalys. LFV har i remissvaret inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad.

LFV:s flyghinderanalys grundar sig på ICAO:s regelverk som enligt beslut av EU kommissionen ska gälla som lag inom EU. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar måste dessa åtgärdas innan bygglov beviljas. Om anmärkningarna är av sådan natur att de ej kan åtgärdas får bygglov ej beviljas.

#### *Övrigt*

I underlaget till den nu aktuella detaljplanen finns ett antal utredningar om bl.a. buller, skuggning, trafik, geoteknik och vind. Länsstyrelsen saknar dock i underlaget eller planbeskrivningen en utredning om hur kommunen kommit fram till att det är just funktionerna saluhall, konferens, hotell och restaurang, av planerade dimensioner, som kommer att ge en positiv effekt på stadens utveckling om de placeras just på den aktuella platsen. Vidare saknar länsstyrelsen resonemang om hur en stor publikdragare i nu aktuellt läge påverkar ett redan hårt drabbat centrum väster om Nissan.

En utförlig analys av stadens struktur, rörelsemönster, noder och målpunkter kan ge svar på frågan om det över huvud taget är lämpligt att placera de tänkta funktionerna på Österskans. I en sådan analys är det idag även viktigt att ta hänsyn till de effekter den pågående pandemin kan tänkas leda till gällande framtida behov och underlag för konferensanläggningar och hotell.

### **Kommentar**

#### *Riksintresse för kulturmiljövård*

Kulturmiljöutredningar med beskrivningar, såväl som analyser, är genomförda och inarbetade i en nu framtagen miljökonsekvensbeskrivning. Denna beskriver att projektet har en negativ konsekvens för kulturmiljön i området. Omfattningen av konsekvensen för kulturmiljön är dock en bedömningsfråga där anlitad expertis har gjort olika ställningstaganden. De olika ställningstagandena beror på hur riksintresset tolkats men också på att man har olika uppfattning om vad i riksintresset som ska bedömas.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar



trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

#### *Människors hälsa och säkerhet*

En undersökning för att utreda spridning av klorerade alifater och BTEX från närliggande fastigheter till Österskans har tagits fram. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att föroreningar har upptäckts i en punkt. Marken i anslutning till denna punkt är i behov av saneringsåtgärd. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort och samtidigt också kontrolleras om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar bör statusen på dessa kontrolleras. Marken inom planområdet kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) innan startbesked ges.

En planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges förrän marken har sanerats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för ”mindre känslig markanvändning”.

#### *Risk för översvämning*

Enligt den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen bedöms risken för översvämningar i som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas. I miljökonsekvensbeskrivningen föreslås även ytterligare åtgärder som kan vara lämpliga vid behov av ytterligare skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer och skyfall.

För teknikutrymme planeras apparatskåp på ställningar (inte golvstående) och inkommande kraft kommer normalt ca 600 mm under mark och som därmed motsvarar taket på källaren. Vidare har apparatskåp en pump för vattentätningssystem som går på ett reservkraftaggregat. Källarplanet planeras att utföras av platsgjuten betong som kommer att utföras som en vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem. Detta innebär också att byggnaden inte har några öppningar i garagets väggar under + 3,5 m, utöver den avvattningsränna (modell ACO-drain) belägen utanför garageporten. Rampen ner till garaget skyddas av en betongsarg (ca +4,2 – 4,3 m).

### **Länsstyrelsens rådgivande synpunkter**

#### *Kulturmiljö*

Två oberoende kulturmiljöutredningar har tagits fram som beskriver platsens kulturmiljövärden och planförslagets påverkan på dessa.

#### *Betydande miljöpåverkan*

Kommunen har haft ett avgränsningssamråd om MKB samt en dialog med Länsstyrelsen inför framtagande av detaljplanens granskningsförslag och genomfört bearbetningar.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. I överenskommelse med länsstyrelsen behandlar den följande frågor:

- Påverkan på riksintresse kulturmiljö för innerstaden
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Översvämningrisker
- Markmiljö

### *Anpassningskravet*

Kommunen delar inte länsstyrelsens bedömning om att den föreslagna bebyggelsen inte klarar anpassningskravet. Kommunens ställningstagande är att byggnaden på följande sätt uppfyller 2 kap. 6 § plan- och bygglagen:

Den nya byggnationen ska ha ett stadsmässigt och nutida uttryck, samtidigt som den nya solitära byggnaden ska visa respekt för omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnaden delas upp i volymer som relaterar till omkringliggande bebyggelse. Den lägre volymen relaterar i höjd till Stadsbiblioteket. Den mittersta volymen relaterar till Immanuelkyrkans torn. Den övre volymen kommer att sticka upp cirka 18 meter över Sant Nikolai kyrktorn. Den översta volymen, synlig på avstånd, kopplar byggnaden till stadens riktning genom att relatera till kvartersstadens rutnät. De lägre volymerna vrider sig gradvis ner till gatunivå där saluhallen åter rättar sig till stadsdelens kvartersstruktur och samspelar med teaterns entréarkad.

En solitär byggnad, med tre lätt roterade volymer som separeras av indragna våningsplan. Vridningarna och släppen bidrar till att dela upp och minska den upplevda volymen, upplevelsen av skalan och skalförskjutning. Den nedersta volymen anknyter till den omgivande stadens skala, till människans skala, landskap och flöden. Hotellets restaurang och konferensdel vrider sig mot Nissan och kvällssolen. Saluhallens tegelarkad anknyter till Teaterns entrémotiv och skapar ett intressant samspel med denna. De övre volymerna är omsorgsfullt gestaltade, synliga på långt håll och bildar en stadsmässig orienteringspunkt.

### *Arkeologi*

Berörd del av fornlämningen kommer att undersökas och dokumenteras vid arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950). Detta planeras i samband med grundläggning av byggnaden.

### *Biotopskydd*

Planbeskrivningen har uppdaterats med resonemang om att innan det beslutas om fällning ska en bedömning av sakkunnig göras för att undersöka om det är möjligt att i stället vidta skyddsåtgärder. Kommunen bedömer dock inte att denna information går att reglera i plankartan då en sådan bestämmelse saknar lagstöd.

### *Strandskydd*

Kommunens resonemang kring upphävande av strandskydd är kompletterat och utvecklat i planbeskrivningen.

### *Vattenverksamhet*

Informationen är noterad men är ej aktuell i detta skede.

### *Markförhållanden*

Se kommunens kommentar till samrådsyttrande från SGI.

### *Planbestämmelser*

Planbestämmelser har formulerats om och tydliggjorts i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

### *Flyghinder*

En flyghinderanalys har tagits fram och denna innehåller ej några anmärkningar. Ängelholms samt Halmstads flygplatser har bedömts vara berörda och ingår i analysen. De båda flygplatserna har yttrat sig och har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

### *Övrigt*

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om effekterna av att placera den tilltänka byggnaden på Österskans. Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. En mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden. Viktiga stråk i staden möts vid Österskans varför en omvandling av platsen också innebär att stadens östra och västra delar knyts närmare varandra, liksom stadskärnan och resecentrum.

En stadsbyggnadsanalys som belyser stadens struktur, rörelsemönster, noder och målpunkter med mera har tagits fram i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Vidare vill kommunen lyfta att behovet av ett hotell inte är en detaljplanefråga. Detaljplaneprocessen är en prövning i syfte att utreda markens lämplighet för användning av hotell, konferens med mera. Vilket behov som finns är upp till verksamhetsutövaren att avgöra och är inte något som avgörs i en detaljplan. En detaljplan gäller fram till dess att den ersätts av en ny eller upphävs. Det innebär att en detaljplan oftast gäller under en mycket lång tid och behovet av hotellrum kan skifta mycket under denna tidsperiod.

## **STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)**

### **Geotekniska säkerhetsfrågor**

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI noterar att detaljplaneområdet enligt plankarta daterad 2020-06-09, sträcker sig längre norrut utmed kajen än det undersökningsområde som redovisas i PM Geoteknik daterad 2019-05-24. SGI anser att stabiliteten behöver utredas för hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planens stabilitet. Enligt planbeskrivning daterad 2020-05-26 behövs en komplettering i form av en detaljerad geoteknisk utredning. Vi anser att den detaljerade geotekniska utredningen bör genomföras och beaktas innan detaljplanen antas. I samband med den detaljerade utredningen anser vi att ett underlag för bedömningen i PM Geoteknik om stabiliteten norr- om Österbro, med hänseende till muren intill bron och befintliga bankpålar, bör redovisas. Vidare bör den detaljerade utredningen omfatta stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet.

### **Kommentar**

I detaljplanskedet påbörjar man alltid med en översiktlig geoteknisk utredning (geoteknisk förundersökning) som i vissa fall behöver fördjupas.

Fördjupade geotekniska utredningar görs i samband med projektering. De kompletterade undersökningarna är även ett viktigt underlag för kommande projekterings- och byggskede. Vad som sedan behövs för bygglov och projekteringen av hur grundläggningen ska ske exakt är inget som detaljplanen kräver.

Dock har exploatören för planerade hotellet redan utfört geoteknisk undersökning och utredning inför nybyggnation av hotellet vid Österskans som är en bilaga/utredning till planhandlingar. Utförd undersökning syftar till att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering och utgör ett underlag för konstruktör.

Undersökningen visar att byggnaden inte påverkar omgivningen.

Detaljplanen möjliggör att vattenområde får delvis överbyggas med bryggor. En detaljerad utredning om stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet skall tas om detta blir aktuellt i samband med bygglovsprövning.

Planområdet har minskat genom att de delar som idag är planlagda som park och vattenområde, och även fortsättningsvis ska vara det, har tagits bort. Området norr om Österbro igår inte längre i detaljplanen.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

### BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget och vill särskilt påpeka att Österskans är en central och mycket viktig plats i Halmstad som kopplar öst och väst och markerar den gamla entrén från öster in till staden. Mycket hög arkitektonisk kvalitet som sticker ut och håller i längden krävs därför på både byggnad och allmän plats. Gestaltning av byggnad och plats behöver bearbetas vidare och ses i ett gemensamt sammanhang. Kommunens vision för den allmänna platsen behöver konkretiseras i planförslaget. Utslag av vind- och solstudier ska tas med i lämplighetsprövningen av den mer detaljerade utformningen av byggnad och allmän plats. Det finns behov av att ta fram ett konstprogram för området innan granskningsskedet. Detta för att kunna integrera konsten i platsens utformning och för att kunna arbeta långsiktigt med den konstnärliga gestaltningen av Österskans som en del av kulturstråk Nissan.

Placering av busshållplatser inom området är ännu inte klarlagd, två förslag på placering finns. En utredning och prövning av busshållplatsernas läge som tydligt jämför olika alternativ och redovisar motiven till det alternativ som valts saknas i förslaget. Risken för bullerstörningar och andra olägenheter för boende i området är en utredningsdel som bör ingå i en sådan utredning och prövning. För att kunna planera för en trafiksäker, trygg och väl gestaltad yta behöver busshållplatsers placering tydligt framgå av planförslaget. För en ökad tydlighet bör planområdet även omfatta den del av Strandgatan där man avser att placera busshållplatserna om denna placering väljs.

Vidare har byggnadsnämnden uppmärksammat att en del information inte finns med eller är för otydligt markerat på plankartan, vilket behöver åtgärdas.

q-skydd behöver finnas inom allmän plats även norr om brons fäste. Brofäste, kajkanter i natursten. Säkerställ att kajkant ryms inom planområdet.

Nockhöjd på saluhallsdelen har fallit bort. Denna får uppföras i en våning. Höjd ca +9 m.

Nockhöjder +37,5. Det är något otydligt inom vilka ytor denna höjd gäller. Använd eventuellt en pil för att markera var bestämmelsen gäller.

Prickad mark utanför hotellentrén i öster verkar ha fallit bort då det inte syns att den är prickad. Tydliggör även att entrétak får finnas här.

f 1-4, 8 Det är något otydligt inom vilka egenskapsgränser bestämmelse f1-4 samt f8 råder. Det kan därför bli svårt att tolka i nästa skede. f 1, 2 gäller inom ytor för de två över volymerna, f 3,4, 8 gäller hela byggnaden/ inom byggnadens alla ytor på plankartan.

n2 anger att nedfart till garage och källarfunktioner tillåts under mark. Bestämmelsen preciseras med att Garagets ovansida ska utföras med beträdbart bjälklag. Ändra den senare formuleringen för bättre förståelse – ex Bjälklaget ovan dessa funktioner ska vara beträdbart.

träd – inom vissa egenskapsområden med bestämmelsen träd finns flera träd som är skyddsvärda. Tydliggör detta i legenden för bättre förståelse. Här står ”trädet”.

Se över om annan placering för E-området kan finnas. Om inte är det otroligt att viktigt denna integreras i platsen och uppfattas som en del av platsens möblering/ gestaltning snarare än en byggnad. Ex kan här finnas gradänger/ sittplatser för att kunna komma upp och se tänkt scen vid teaterfasaden.

### **Kommentar**

En stadsbyggnadsanalys ”Österskans i nya sammanhang” har tagits fram inför granskning och finns med som bilaga till planhandlingar. I den beskrivs bl. a. gestaltning av byggnad och allmän plats.

Planen möjliggör och prövar en hållplatsplacering inom planområdet. I pågående och fortsatta arbeten med stadsbussutredning och kollektivtrafikplan kommer det tydliggöras i vilken omfattning denna hållplats kommer att nyttjas.

Illustrerat hållplatsläge utanför planområdet är en alternativ hållplatsplacering som ryms inom gällande planläggning (GATA). Platsens lämplighet för busshållplats och eventuella åtgärder på intilliggande fastigheter behöver utredas vidare inför ett eventuellt genomförande. Att ändra placering av busshållplats inom användningsområde GATA är inte en planfråga.

Plankartan har setts över och planbestämmelserna har tydliggjorts. Planområde norr om Österbro utgått.

En ny placering av E-området föreslås. En planbestämmelse säkerställer byggnadens utformning.

## **MILJÖNÄMNDEN**

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

1. Detaljplanen behöver kompletteras med en utredning och prövning av busshållplatsernas läge som tydligt jämför olika alternativ och redovisar motiven till det alternativ som valts. Risker för bullerstörningar och andra störningar för boende i området är en utredningsdel som bör ingå i en sådan utredning och prövning.

Enligt miljöbalken ska det för en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (Miljöbalken 2 kap. 6 §). Det valda läget för busshållplatsen behöver motiveras med detta som utgångspunkt. Vilka alternativ som har beaktats behöver även framgå.

2. Om busshållplatserna placeras på Strandgatan bör planområdet utökas så att även den del av gatan



där man avser att placera busshållplatserna omfattas.

3. Den utredning av ljudnivåerna för busshållplatserna som gjorts visar på en ekvivalent ljudnivå på upp till 66-67 dB(A) vid fasader på Strandgatan med prognosticerad trafik år 2040. Detta är över den så kallade åtgärdsnivån enligt infrastrukturpropositionen (1996/97:53) för vägtrafik-buller som är 65 dB(A). Det är också en väsentlig ökning av ljudnivån i jämförelse med den tidigare utredning som gjorts i samband med klagomål på busstrafik då den ekvivalenta ljudnivån var 62 dB(A). Det behöver klargöras om och hur detaljplanen bidrar till ökningen av ljudnivån samt vilka åtgärder som kan vidtas för att motverka olägenheter för människors hälsa i fråga om trafikbuller för de boende.

### **Kommentar**

Planen möjliggör och prövar en hållplatsplacering inom planområdet. I pågående och fortsatta arbeten med stadsbussutredning och kollektivtrafikplan kommer det tydliggöras i vilken omfattning denna hållplats kommer att nyttjas.

Illustrerat hållplatsläge utanför planområdet är en alternativ hållplatsplacering som ryms inom gällande planläggning (GATA). Platsens lämplighet för busshållplats och eventuella åtgärder på intilliggande fastigheter behöver utredas vidare inför ett eventuellt genomförande. Att ändra placering av busshållplats inom användningsområde GATA är inte en planfråga.

Genomförd utredning visar gällande bullersituation oavhängt busshållplatsen. Platsen är bullerutsatt och åtgärder för bostäder kommer att behöva vidtas när tiden för överskridande av riktvärden närmar sig. Detta görs inom ramen för ”kommunens åtgärdsplan för buller”

Detaljplanen bedöms inte generera tillkommande trafik i sådan omfattning att den avsevärt påverkar bullersituationen.

## **KULTURNÄMNDEN**

Kulturnämndens uppfattning är att planförslaget inte är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, eller med kommunens stadsmiljöprogram ”Ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad”.

Enligt stadsmiljöprogrammet hör större delen av planområdet till den historiska stadskärnan. Området för det planerade hotellet ingår nästan helt i den historiska stadskärnan. I stadsmiljöprogrammet finns ett antal riktlinjer som anger hur kommunen vill att stadskärnan ska utformas på kortare och längre sikt.

När det gäller bebyggelsen är det framför allt två punkter som är aktuella. Den ena lyder: ”Ny bebyggelse i Halmstads stadskärna ska anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande volym, form, material och kulör.” (sid 20). Ingen kan rimligen hävda att den föreslagna hotellbyggnaden är anpassad till omkringliggande bebyggelse, varken i volym, form eller höjd.

Enligt en annan punkt - ”Vid nybebyggelse ska bebyggelsen spegla den äldre tomtindelningen.” (sida 20) - bör man överhuvudtaget inte tillåta någon bebyggelse just där, eftersom det inte följer den äldre tomtindelningen.

Även i översiktsplanen finns en skrivning om ny bebyggelse i stadskärnan: ”Tillkommande bebyggelse

i den historiska stadskärnan ska anpassas till den skala som finns i omkringliggande miljö. Högre bebyggelse placeras utanför den historiska stadskärnan.” (sida 155).

För att sammanfatta: Det är en alldeles för stor och hög byggnad för den aktuella platsen. Eftersom huvudsyftet med detaljplanen är hotellbyggnaden bör planarbetet omgående avbrytas. Samtidigt bör arbetet med en ny alternativ detaljplan för området påbörjas. Den nuvarande låga byggnaden bör rivas. Ny bebyggelse bör i första hand placeras i områdets norra del. Bebyggelsen bör vara långt mer småskalig och anpassad till omgivningen än i det nuvarande förslaget. Grönstråket längs Nissan bör utvecklas och stärkas, inte smaltas av. Parkerna bör få bättre vindförhållanden, inte sämre.

Det är viktigt att området vid Österskans så snart som möjligt förvandlas från en trafikplats till en central plats för möten mellan människor, kultur och grönska.

### **Kommentar**

Kulturnämndens synpunkter har noterats, skrivningarna om anpassning av skalan i stadsmiljöprogram och gällande ÖP likaså. Samhällsbyggnadskontorets avvägning är dock att utveckling av en aktiv nod för stadsliv här är viktigt. Bedömningen är att platsen är så pass stor att den kan exploateras utan att upplevelsen av omkringliggande befintliga miljöer förvanskas påtagligt.

Synpunkt om att ny bebyggelse på platsen ska spegla den äldre tomtindelningen är svår att tillämpa. Platsen har omgestaltats så många gånger under historiens lopp att det inte går att säga vilken av epokerna som skulle vara mest rätt att anpassa sig till.

Halmstad är en stad som växer. I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för centrum är inriktningen att peka ut Österskans som mötesplats och nod för stadsliv men också som ny orienteringspunkt i staden. En plats som är synlig på håll som entré till stadskärnan och som orienteringspunkt för kulturstråk Nissan.

## **TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN**

### **Analys och förslag**

Gata trafik

Planområdet är en liten yta fylld med verksamheter, gemensamma ytor och hög exploateringsgrad där olika behov för olika trafikantkategorier ska tillgodoses och där konflikter mellan alla dessa behov blir svåra att undvika.

Gatuområdet, inberäknad del av torgytan, kräver mycket låg hastighet och ställer stora krav på fordonstrafiken.

Kollektivtrafiken, med uppskattningsvis 900 bussar per dygn, är de fordon för vilka konsekvenserna av dessa konflikter kan bli allvarliga. Anspråk på trafiksäkerhet som skall balanseras mot resenärernas krav på framkomlighet, därtill i kombination med en ofta pressad tidtabell, innebär avsevärda risker.

Förutsättningar för ett lyckat genomförande av denna detaljplan bygger mycket på närområdets utformning och funktion. Förutsättningar för ett trafiksäkert och välkommande Österskans även utanför planområdet måste tillskapas, vilket ställer krav på tillkommande investeringar. Kompletterande stora investeringar krävs utanför planområdet.

Park Natur

Yta för lekplats bör planläggas som allmän plats vilket ej reglerats på plankarta. Ytan i parken närmast biblioteket ligger idag på kvartersmark. (planbeskrivning s. 41)

Förprojektering bör göras under samrådstiden för att visa hur föreslagen lösning för dricks- spill- och dagvatten fungerar. (planbeskrivning s. 44)

I likhet med gata trafik framhåller park natur att detaljplanens genomförande förutsätter åtgärder utanför planområdet, såsom trädkomplettering i Picassoparken och lekplats på allmän plats i anslutning till bibliotek.

För att bestämma vilka träd som behöver skydd på plankarta bör en trädinventering ske där protokoll ska presenteras.

### **Kommentar**

Planprojekt behöver ses i sin kontext och stora investeringar utanför planområdet kommer att krävas.

Planerad lekyta ligger utanför planområdet och fastigheten ägs av Halmstads kommun. Möjlighet att anlägga lekplats på ytan finns, det är ingen planfråga. Frågan tas upp först när det blir aktuellt att anlägga lekplatsen.

En stadsanalys "Österskans i nya sammanhang" har tagits fram inför granskning och finns med som bilaga till planhandlingar. I den beskrivs bl. a. gestaltning av allmän plats översiktligt. I det fortsatta, mer detaljerade arbetet med platsen, kommer stort fokus att behöva läggas på att hitta detaljlösningar som säkerställer såväl trafiksäkerhet som framkomlighet på platsen.

Bedömningen är att förprojektering av lösning för dricks- spill- och dagvatten kan avvakta.

Planarbetet har kompletterats med en grundläggande inventering med besiktning av cirka 70 träd i området (oktober 2021). Trädinventeringen och ligger med som underlag till planen, i denna finns ett protokoll. Besiktningen innehåller även en fördjupad besiktning av de 3 plataner som står där nytt hotell ska placeras och visar på rimlighet och kostnad med att flytta aktuella träd.

## **RÄDDNINGSTJÄNSTEN**

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

*Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon*

Då byggnader inom planområdet förväntas utrymmas utan räddningstjänstens medverkan ställs inga direkta krav på uppställningsplatser för varken utskjutsstege eller maskinstege. Dock är tillträdesvägar till byggnader inom och i närheten av planområdet viktiga, varpå det förutsätts att ordinarie vägnät i planområdet även uppfyller kriterierna för räddningsväg. Även förbindelsen mellan Fredsgatan och Österbro är viktig att kunna användas för räddningsfordon.

*Transportled för farligt gods*

Inget att erinra.

*Vatten för brandsläckning*

Inom planområdet finns två brandposter och den som är belägen i korsningen av Fredsgatan/ Strandgatan (Axel Ohlsons gata) bedöms ha hög kapacitet. Endast brandposten som är belägen på Axel Ohlsons gata bedöms inte ensamt uppfylla kraven på brandvattenförsörjning till planområdet.

#### *Omhändertagande av släckvatten*

Inget att erinra.

#### *Höga vattenstånd*

Källarplan utförs som vattentät konstruktion. Räddningstjänsten förväntar sig genom detta att byggnader inom planområdet förses med tekniska och fysiska lösningar som säkerställer att simulerade vattenstånd inte påverkar byggnaden negativt.

#### *Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.*

Etablering och ökad närvaro av vatten innebär också en ökad risk för olyckor. Livräddningsutrustning bör därför finnas vid kajer, kanaler, hamnar, badplatser och andra vattendrag där det är vanligt att människor är nära vattnet.

Under planarbetets gång har möjligheterna till en takterrass diskuterats. Efter avstämning med projektets byggkonsult var kontentan den att det blir mycket svårt att uppfylla gällande byggregler och samtidigt placera en takterrass på våning 17. I planförslaget finns idén med takterrass kvar, vilket i förlängningen inte kommer att fungera praktiskt. Förslaget behöver därför omarbetas så att lösningen inte strider med förutsättningarna i gällande byggregler.

#### **Kommentar**

Räddningstjänstens synpunkter har noterats.

Källaren är en tät konstruktion med vattentät betong och vattentäta genomföringar. Den lösningen kräver inget underhåll. Apparatskåp är ej golvstående, inkommande kraft kommer cirka 600 mm under mark vilket gör att det kommer normalt sett i taket på källaren. Utöver detta kommer det att finnas en pumpgrop med pump, vilket även kommer att backas upp reservkraftaggregat (dubbelt vattentätningssystem).

Bedömningen är att två brandposter inom planområdet och en brandpost utanför har tillräcklig kapacitet för brandsläckning.

Planförslaget uppfyller gällande byggregler med två hissar och två trappor upp till takterrassen.

#### **LAHOLMSBUKTENS VA AB**

Styrelsen för Laholmsbuktens VA AB lämnar följande synpunkter:

Kapaciteterna för brandposter i detaljplanen samt en brandpost strax utanför har följande

brandpost Axel Olsons gata 10 1/s

brandpost Fredsgatan/Axel Olsons gata 10 1/s

brandpost Fredsgatan/ Kungsgatan (utanför planområdet) 10 1/s

Denna volym bör vara tillräcklig

Önskat förtydligande om storlek på ledningar där brandposterna sitter.

Axel Olsons gata 100 GJJ

Fredsgatan/ Axel Olsons gata 280 PE  
Fredsgatan/ Kungsgatan 280 PE

Under dagvatten skall sista meningen ändras till att ledningen ansluts till en dagvattenledning, ej kombiledning.

Vattenledningen som korsar planområdet behöver flyttas (250 GJJ)

Styrelsen för Laholmsbuktens VA AB ser att det finns möjligheter i denna detaljplan att inom planerad byggnation åstadkomma en lösning som möjliggör exempelvis användning av uppsamlat takvatten för att ersätta dricksvattenanvändning i fastigheten, eller någon annan lösning som bidrar till vatten- och resurssmart teknik. Styrelsen bedömer att detta kan ge stort mervärde som lyfter kvalitetsupplevelsen av den planerade etableringen och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

### **Kommentar**

Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med ovannämnda uppgifter. Synpunkter/förslag om lösning som bidrar till vatten- och resurssmart teknik tas i beaktning i det vidare arbetet.

## **DESTINATION HALMSTAD AB**

Destination Halmstad har valt att svara på detta yttrande i två delar.

Del 1 avhandlar det nya planförslaget som innebär en omgestaltning av Österskans till en central mötesplats med människan i fokus. Del 2 berör det nya hotellet och dess tänkta användning.

### **Del 1**

Följande bör tas i beaktning; Halmstads Teater har i sin investeringsplan en önskan om att bygga till inlastningen (emot biblioteket) i anslutning till Stora Scenen samt en ombyggnad/ flytt av entrén till Figaro vilket måhända kommer påverka utformningen av Teaterparken.

Det har även förts en dialog med Fastighetskontoret under ett antal år om möjligheten att åtgärda ventilationen, dra in fjärrkyla, se över avfallshantering, cykel förråd/ ställ och elbilsladdning.

Behovet av parkeringsplatser för av och påstigning (bil & buss) samt korttidsparkering i anslutning till Halmstads Teater och Tourist Center behöver ses över och åtgärdas. Detta bör om möjligt samordnas med Noll Tre Fem, biblioteket och det tänkta nya hotellet på Österskans i samband med ett eventuellt genomförande av planförslaget.

Enligt planförslaget utökas Teaterparkens utbredning med cirka 500 kvm både mot Strand- och Fredsgatan och ett nytt cykelstråk planeras snett igenom parken. Teatern har nyttjat parken i samband med större möten och har då slagit upp tält på denna yta. Vi önskar att detta även ska vara möjligt i fortsättningen.

### **Del 2**

I dagsläget finns det inte förutsättningar för att anordna större möten eller kongresser i centrala Halmstad. Detta beror till huvudsak på avsaknaden av lokaler som rymmer minst 300 deltagare och erbjuder "allt under ett tak" (break-out lokaler, utställningsplats, gemensam lokal för lunch och middag).

Som exempel har under åren 2016-2018, 12 kongresser i storleken 300-700 deltagare tackat nej till Destinationen Halmstad för att det inte finns en cityanläggning med "allt under ett tak". Så sent som i



mitten av augusti 2020 fick vi svar från en mötesarrangör att de i stället förlägger sitt möte till destination med centralt belägen kongressanläggning. I besöksomsättning innebär dessa 12 konkreta förfrågningar ett inkomstbortfall för Halmstad på ca 40 mkr.

Vi har idag ca 550 hotellrum i centrala Halmstad med en årsbeläggning på 55-60 procent (innan Covid-19). I anslutning till Halmstads nya resecentrum byggs nu ett nytt hotell som kommer bestå av ca 240 rum och beräknas vara klart under våren 2021. Maxkapaciteten planeras till 180 mötesdeltagare i biosittning samt 180 sittande matgäster.

Det nya hotellet på Österskans planeras att ha ca 200 rum samt en möjlighet att ta emot ca 370 mötesdeltagare i biosittning alternativt 250 sittande matgäster enligt nuvarande ritningar. Dvs med nyttjande av samma lokal, antingen eller.

Detta innebär att 2025 har vi ytterligare ca 440 rum i centrala Halmstad (totalt ca 990 rum) men saknar fortfarande lokaler som rymmer minst 500 deltagare och erbjuder ”allt under ett tak”.

En saluhall har länge efterfrågats av många boende i Halmstad. Dock ställer vi oss tveksamma till att bästa placeringen för en sådan inrättning är i hotellbyggnaden. Vidare ser vi att kombinationen saluhall/lokal för större middagssällskap kan bli problematiskt.

Destination Halmstad föreslår med tanke på det stora behovet av större lokaler för kongresser i kombination med att flera lämpliga lokaler i city står tomma, en annan placering av saluhallen. Vi föreslår även att nuvarande ritningar på Österskanshotellet ses över för att om möjligt skapa större gemensamma lokaler för möten, lunch och middagar. Alternativt investerar Kommunen i Halmstads Teater och skapar förutsättningar för att kunna ta upp till ca 500 sittande matgäster i övre foajén enligt gällande investeringsansökan.

Citynära möteslokaler för mellan 400-900 personer skulle göra Halmstad mycket mer attraktivt för mötesarrangörer och Halmstad kan vara med och konkurrera med liknande destinationer. Det är väsentligt att ha i åtanke att affärerna och kunskapen i dag landar på destinationer som har klart mindre utbud utanför möteslokalen än vad Halmstad kan erbjuda. Kan Halmstad attrahera fler mötesarrangörer innebär det också ett starkt bidrag till ökad besöksomsättning och ett levande city.

Genomförs ingen av dessa punkter enligt ovan är risken överhängande att något -eller några av Halmstads befintliga hotell tvingas slå igen, vilket skulle vara ett högst olyckligt scenario.

### **Kommentar**

Destination Halmstads synpunkter har noterats.

När arbetet med Österskans återupptogs 2015 var kommunstyrelsens inriktning att området skulle inriktas mot tre delar:

- hotell och konferensanläggning i anslutning till teatern
- saluhall
- en allmän plats som ett aktivt och attraktivt offentligt rum i staden

Kommunens inriktning är fortfarande att tillföra en större aktiv byggnad på platsen med offentliga funktioner som hotell, saluhall, konferens, restaurang, kafé och skybar. Behovet av större lokaler för kongresser är inte en fråga som behandlas i denna detaljplan eftersom vi har ett vinnande tävlingsförslag att utgå ifrån. Behovet bör ses igenom och lösas på ett annat vis, exempelvis i redan befintliga lokaler

på teatern som idag har dålig beläggning.

Målet är att Österskans som ett nav samlar kulturbyggnaderna kring sig som ska i ett nätverk komplettera och förstärka varandra.

## **HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB**

Halmstads Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Avfallshanteringen skall utföras på kvartermark. Genomfart ska finnas för hämtningsfordon av avfall (Lastbil med totalvikt på 28 ton och en totallängd av ca 10 meter). Om inte genomfart finns så ska vändzon finnas enligt något av följande 2 alternativ enligt bifogade bilder.

Hem bedömer att byggnaden kommer att generera stora mängder avfall och därför kommer troligtvis någon form av container behövas vilket i sin tur ställer krav på tillgänglighet för lastbil. Hem har max 30 meters dragväg av kärl.

### ***Kommentar***

Planförslaget har stämts av med representanter från HEM för att säkerställa krav för sophantering uppfylls. Numera gäller 10 meters dragväg av kärl.

## **KOMMUNALA FUNKTIONSRÄTTSRÅDET**

### **Synpunkter från kommunala funktionsrättsrådet**

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar.

När det gäller ambitionen i planen att se till att området blir tillgängligt för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att eventuella grusgångar hårdbeläggs samt att belysningen förstärks i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till regelbundna sittplatser samt att tillse att där finns synstråk så det blir enklare att orientera sig.

Funktionsrättsrådet ställer sig positiva till förslaget om att anlägga en lekplats i anslutning till Stadsbiblioteket och vill betona vikten av att lekredskapen i möjligaste mån blir tillgängliga för så väl barn som vuxna med varierande funktionsförmågor.

Gällande den planerade busshållplatsen är det angeläget att där finns sittplatser och väderskydd att tillgå för väntande och att markytan anpassas så det blir i rätt höjd så att personer med varierande funktionsförmågor enkelt kan ta sig av och på bussen.

När det gäller parkeringsplatserna för rörelsehindrade är det av största vikt att de ligger i nära anslutning till området samt att det även finns parkeringsplatserna för rörelsehindrade i det planerade parkeringsgaraget med tillhörande hiss.

### ***Kommentar***

Synpunkter tas i beaktning i det vidare arbetet.

## **KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET (KPR)**

### **Synpunkter från kommunala pensionärsrådet**

- Denna plats skall anpassas för Halmstadsbornas skull och inte för turister och besökare. Den ska vara tillgänglig för befolkningen i Halmstad i alla sina delar.
- Kan en plats som bebyggs med en betydligt högre byggnad än omgivningen anses vara en "God bebyggd miljö?" (Svenska miljömålen)
- För hög byggnad för centrala Halmstad som bör bevaras i den småskalighet som den idag är byggd i.
- Vi vill även påtala att strandskyddet måste beaktas mer då bebyggelsen måste medge tillgänglighet till Nissan för medborgare i Halmstad.
- Vid nuvarande terminalbyggnad kan en saluhall byggas då den är något som tillför ett mervärde för centrum.
- Saknar en inventering av det totala behovet av hotellrum för centrala Halmstad
- Trafiksituationen kring saluhallen behöver ses över då det kommer att bli en stor ökning av trafikrörelser i området.

### **Kommentar**

Halmstads kommun var tydlig med sina krav i markanvisningstävlingen att hotellbyggnad ska ha inslag av kommersiella eller på annat sätt publika verksamheter på gatuplan och överstaplan.

Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget utan kommer att utvecklas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare för besökare såväl som för Halmstads invånare

En aktuell inventering av det totala behovet av hotellrum i centrum är inte genomförd. Det vinnande teamets fortsatta intresse i projektet får ses som ett svar på att behovet finns.

En trafikutredning som är genomförd inför samråd under våren 2020 belyser planförslagets framtida påverka och ger förslag på åtgärder. Kring det nya hotellet och saluhallen föreslås breda stråk där gångtrafiken ges företräde. Målsättningen är även att höja standarden på befintliga cykelstråk och skapa sammanhängande cykelvägnät. Målet är också att lokalisera hållplatser på ett sätt att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. I övrigt ska all trafik inom området ske på fotgängares villkor.

## **HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN**

Hemvårdsförvaltningen har följande synpunkter:

- Det är av stor vikt att det blir en trygg och säker miljö på platsen för denna detaljplan och att den blir tillgänglig för äldre som vill besöka den.
- Förvaltningen anser även att belysningen är en viktig aspekt för området och för att den ska upp-

levas som en trygg plats att besöka.

#### **Kommentar**

Synpunkter tas i beaktning i det vidare arbetet.

Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa en mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden.

## **ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

### **REGION HALLAND**

Region Hallands lokala nämnder arbetar med hållbar utveckling och insatser som syftar till att utjämna hälsoskillnader och för att främja socialt hållbara mötesplatser, boende, livsmiljöer och livsvillkor. Nämnden har genom nationella, regionala och lokala studier samt dialoger med invånare, sett tendenser till att den allmänna tilliten i samhället minskar, den ofrivilliga ensamheten och den psykiska ohälsan ökar.

Detta är angelägna frågor som samhällets olika aktörer har att arbeta med. Den fysiska miljön påverkar en mängd faktorer av social och hälsomässig karaktär. Hur ett bostadsområde/ område ser ut kan underlätta eller motverka goda grannkontakter och tillit mellan människor.

Nämnden ställer sig särskilt positiv till att lyfta fram, öppna upp och utveckla områdets mötesplatser, parker, gångstråk och området vid Nissan. Det är angeläget att hela området planeras och utvecklas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt och tryggt för invånare och besökare. Att det tas hänsyn till barnperspektivet och barnens perspektiv. Att det finns platser som gynnar fysisk aktivitet och spontana möten mellan människor. Det är positivt att man med parkområde knyter samman kulturbyggnaderna, teatern, biblioteket och nolltrefem. Att det centralt i staden anläggs en lekplats för barn. Att få tillgång till en central saluhall. Att det ges möjlighet till att uppleva vattnet i Nissan både för syn, hörsel men också att kunna känna.

Genom Halmstads kommuns och nämndens medlemskap i WHO-nätverket Healthy Cities, tar nämnden del av värdefull omvärldsbevakning, erfarenheter och kunskapsunderlag, bland annat med koppling till Hälsofrämjande- och tillitsfrämjande stadsplanering.

#### **Kommentar**

Kommunen noterar att Region Halland ser positivt på utveckling enligt liggande förslag.

Kommunen anser att med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. Området ska förvandlas från ett trafiknav till en kulturell knutpunkt vid Nissan. Vi vill synliggöra, koppla samman existerande stadsrum och utveckla området som en mötesplats i ett sammanhängande offentlig rum längs Nissanstråket.

### **KULTURMILJÖ HALLAND**

Området som planförslaget berör ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (N 35 - Halmstad). Riksintressets motivering grundar sig på att Halmstad är en residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom. Uttryck för riksintresset består bland annat i spår av

befästningssystemet samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna, inslag av större stenhus från 1800-talets slut, residensstadens karaktärsbyggnader samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenhusbebyggelse, järnvägsstation och framförbyggande park. Området är utpekats som en kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad (3.1 Stenstaden) och är även skyddat som fast fornlämning (stadslager, RAÄ nummer Halmstad 44:1). I nära anslutning till platsen ligger även ett flertal byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Planen möjliggör ett hotell som placeras inom riksintresset på gränsen mellan Östra förstaden och stadskärnan på platsen för den gamla infartsvägen från söder. Hotellet skulle med sin föreslagna placering och storlek utgöra ett synnerligen dominant inslag, som bryter kraftigt mot det befintliga bebyggelsemönstret och Östra förstadens enhetliga karaktär.

Byggnaden är tänkt att placeras mitt i siktlinjen från stadskärnan mot Östra förstaden. Exploateringen skulle innebära att riksintresseområdets historiska utveckling blir svårare att avläsa och upplevelsen av sambandet mellan stadskärnan och östra förstaden minskar kraftigt. Förslaget innebär vidare att den karaktäristiska vyn med de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna utmed Strandvägen skulle förändras påtagligt. Byggnaden, med en för området fullständigt främmande skala, skulle innebära ett oåterkalleligt ingrepp i stads- och landskapsbilden som helhet.

Sammantaget skulle förslaget medföra kraftigt negativa konsekvenser för kulturmiljön. Vi bedömer att hotellet med föreslagna placering och utformning medför påtaglig skada på riksintresset och stadsbilden och att åtgärden därför inte är förenlig med Miljöbalken 3 kap §6. Då åtgärden medför skada på kulturmiljön såväl i området som i centrala staden är den inte heller förenlig med PBL kap 2 § 6 punkt 1.

### **Kommentar**

Kulturmiljöutredningar med beskrivningar såväl som analyser är genomförda och inarbetade i en nu framtagna miljökonsekvensbeskrivningen. Denna beskriver att projektet har en negativ konsekvens för kulturmiljön i området.

Omfattningen av konsekvensen för kulturmiljön är en bedömningsfråga där anlita expertis har gjort olika ställningstaganden. De olika ställningstagandena beror på hur riksintresset tolkats men också på att man har olika uppfattning om vad i riksintresset som ska bedömas.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

### **HALLANDSTRAFIKEN**

Då planområdet ligger i centrala Halmstad finns det flera busshållplatser i närområdet. Närmsta busshållplats Österskans trafikeras av 11 busslinjer och under en högtrafiktimme gör cirka 56 bussar uppehåll vid hållplatsens fyra olika lägen. Bussar från väster angör Österskans via Österbro. Bussar från söder och öster angör Österskans via Fredsgatan och Strandgatan.



En normal vardag passerar ca 900 bussar Österbro och Österskans.

Hallandstrafiken noterar, med den mängden bussar som trafikerar platsen idag, att den skarpa kurva vid hotellets nordöstra hörn där även Kulturtorget ska vara kan skapa framkomlighetsproblem. Här behöver bussar kunna mötas i kurvan. Vi ser en risk för trafikstockningar vid tillfällena möten sker i kurvan samt en påverkar på hastigheten i och med att ytan ska delas med gående.

Vidare önskas ett förtydligande gällande hållplatser för busslinjer som kör till/från Fredsgatan, idag linjerna 6, 12, 13 och 14.

En viktig trafikutvecklingsprincip är att prioritera snabba restider i de utpekade kollektivtrafikstråken i syfte att stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft. För att kollektivtrafiken ska bli mer attraktiv är det nödvändigt att restiderna blir kortare vilket möjliggörs genom god framkomlighet i gatuutrymmet.

Hallandstrafiken önskar att perspektivet om en god framkomlighet för kollektivtrafiken omhändertas i den framtida utformningen för området Österskans.

### **Kommentar**

Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. Området ska förvandlas från ett trafiknav till en kulturell knutpunkt vid Nissan. Kring det nya hotellet och saluhallen föreslås breda stråk där gångtrafiken ges företräde. Målsättningen är även att höja standarden på befintliga cykelstråk och skapa sammanhängande cykelvägnät. Målet är också att lokalisera hållplatser på ett sätt att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. I övrigt ska all trafik inom området ske på gåendes villkor.

I genomförd stadsbussutredning föreslås en utflyttning av de mest högtrafikerade busslinjerna till Laholmsvägen. Med en sådan lösning bedöms befarade trafikstockningar inte bli aktuella. Kvarstår samtliga busslinjer på platsen är framkomlighet för bussar och trafiksäkerhet för gående en fråga att sätta mycket stort fokus på i den fortsatta med detaljerade planeringen.

Väl utformade hållplatser för busslinjer som kör till/från Fredsgatan behöver förtydligas. De har till delar tillkommit som tillfälliga lösningar som sedan blivit kvar och permanentade bland annat i olyckligt läge som blockerar Nolltrefem-huset. Detta är dock inte en planfråga.

## **HALMSTADS HANDELSFÖRENING**

För att åstadkomma syften så anger detaljplanen att på Österskans skall byggas ett 16-våningars högt hotell med konferensmöjligheter, restaurang och saluhall. Det hade varit förtjänstfullt om detaljplanen som nu är ute på samråd hade redovisat den analys som legat till grund för bedömningen att det är ett hotellkomplex som bäst bidrar till syftet med planen. Rent generellt måste bedömas att det i första hand inte är Halmstadsbor som kommer att nyttja hotellet. Hotellets huvudverksamhet bedrivs ju dessutom sent dagtid och nattetid, vilket innebär att dess påverkan på den dagliga verksamheten (ett levande centrum) i centrala Halmstad torde bli på marginalen. Möjligtvis kommer hotellverksamheten att bidra till den så kallade "kvällsekonomin" som utgörs av barer, restauranger mm. En verksamhet som för närvarande inte är den svagaste länken i ett levande centrum. Frågan som måste ställas är på vilket sätt hotellkomplexet bidrar till att skapa den mötesplats som detaljplanen lyfter fram. Exempel på

alternativa verksamheter och funktioner har ju framförts av olika aktörer och allmänhet i de dialoger som kommunen haft. Som sammanfattning av dessa dialoger så anger detaljplanen att önskemål om ”goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar i området har framförts. Detaljplanen hade tjänat på att beskriva hur dessa önskemål tillvaratagits.

Detaljplanen anger som målsättning att Österskans skall bli en mötesplats med människan i centrum. Igår och idag är ju Österskans mer definierad som trafikplats. Ett förhållande som rimligtvis bör ändras om syftet med mötesplats med människan i fokus skall bli verklighet. Enligt detaljplanen så passerar en normal vardag ca 900 bussar Österbro och Österskans bedömning gjord vid kontroll 2018). På hållplatsens fyra lägen sker totalt ca 470 påstigningar per vardag (snitt räknat oktober 2019). Detaljplanen förutsätter att stadsbusstrafiken kommer att fortsätta att trafikera hållplatser på Österskans när hotellet och saluhallen är färdigställda. Detaljplanen anger vidare att planförslaget medför endast en liten påverkan på befintlig kollektivtrafik. Målsättning i förslaget är att lokalisera hållplatser på ett sätt så att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. Det verkar (helt oförstående) som att trafiken i planen är lika mycket i fokus som människan. Av kanske förståeliga skäl så berörs inte i detaljplanen den trafik som hotellet genererar av såväl privata bilar som taxi. Lösningen anges vara att hänvisa till att inom gångavstånd finns parkeringshusen Combihuset, Gamletull och Torggaraget. Med detta som underlag så måste konstateras att trafiksituationen även i framtiden är ett allvarligt hot mot målsättningen med framtidens Österskans. Oavsett om detaljplanen blir accepterad så krävs fortsatta överväganden och åtgärder som kraftigt förändrar trafiksituationen inom aktuellt område. Detaljplanen bör inte godtas om inte detta ingår som en del i beslutet.

Det går att ana att i detaljplanearbetet att man förhoppningsvis varit till del medveten om frågan. Det framgår av beskrivningen i planen hur man avser bilda samman parkmiljöerna på ömse sidor Österskans. Det talas om ett ”Åstråk” som förläggs väster om hotellet i direkt anslutning till Österbro för att bygga samman parkmiljöerna. Öster om hotellet skapas ett ”kulturstråk” för att koppla samman miljöerna i Picassoparken, Teaterparken, Kapsylparken och stadsbibliotekets entrésida. Om syftet är att skapa en mötesplats så bör ju miljön/miljöerna i området skapas som en helhet och inte kopplas samman med stråk. Det innebär att det förutsätts att det skall ske förflyttningar i stället för att vara en mötesplats. Det framstår med tydlighet att det är trafiksituationen som kräver detta.

### **Kommentar**

Kommunens inriktning är att tillföra en större aktiv byggnad på platsen med offentliga funktioner som hotell, saluhall, konferens, restaurang, café och skybar. Hotellet, tillsammans med saluhallen och intilliggande offentliga rum, kommer att skapa en ny målpunkt i Halmstads centrum. Av hotellets 14 våningar är 4 våningar öppna för allmänhet och inte enbart för hotellgäster. Bakgrunden till varför kommunen landat i just denna användning av platsen finns beskriven i bilaga ”Österskans i nya sammanhang”

Ett hotell på Österskans förväntas gynna befintliga verksamheter på platsen; Teatern, Stadsbiblioteket och Nolltrefem (kulturhuset för unga). Dessa verksamheter ser synergieffekter med den tänkta byggnadens funktioner; bättre nyttjande av sina befintliga lokaler, möjlighet att samordna evenemang mm.

Goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar skapas genom att befintliga stadsrum på platsen definieras

rumsligt och utvecklas. ”Nygamla” platser med olika karaktär som attraherar invånare i alla åldrar skapas runt om byggnaden: Kulturtorget som inrymmer platser för lek, uppträdande och tillfälliga arrangemang. I Kapsylparken planeras för en lekplats samtidigt som parken utvecklas för rekreation och vila. Teaterträdgården blir ett intimare trädgårdsrum för lugn och avkoppling med plats för samtal. Picassoparken får en tydlig avgränsning i byggnadens fasad och ett ökat lugn då trafiken på Österskans förläggs till andra sidan.

En aktiv plats kräver flöden, många som samsas för att platsen ska upplevas som trygg alla tider på dygnet, året om. Helt riktigt kan det bli problem om flödena inte styrs rätt och blir för omfattande. I den fortsatta processen kommer gatans detaljutformning vara avgörande för att fordonstrafik rör sig på gående och cyklisters villkor. Det kommer också att vara av vikt att planerad utflyttning av stadsbussar till Laholmsvägen genomförs.

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny mötesplats som fungerar som ett nav där. En ny plats med nya sammanhang. Österskans blir ett nav för mänskliga möten där viktiga stråk möts. I samrådsversionen illustreras stråk. I granskningsversionen ligger fokus i stället på att beskriva de olika stadsrum som bildas och omger byggnaden. Stadsrummen är länkade med varandra och set går att röra sig mellan dem i tydligt läsbara strukturer, vilket kan benämnas stråk.

## REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Försvarsmakten
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Swedegas AB
- Weum Gas AB
- E.ON Energidistribution AB
- Polismyndigheten
- Fastighetsnämnd

## SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN

### SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sammanlagt har 194 yttranden inkommit från sakägare och övriga. Det har även inkommit två namninsamlingar; en med 129 underskrifter och en med 79 underskrifter. Eftersom många samrådsyttrande berör samma frågeställningar så sammanställs de tematiskt nedan och följs av kommunens ställningstagande i frågan. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

### STADSBILDEN

Många synpunkter i samrådet är starkt kritiska till samrådsförslaget som de menar inte stämmer överens med gällande översiktsplan och inte tar hänsyn till platsens karaktär, befintliga kulturmiljöer och riksintresse för staden. Det som har upprört mest är byggnadens placering, skala och gestaltning som de menar i allt för hög grad påverkar stadens karaktär och kulturmiljön på platsen negativt.

### *Kommunens ställningstagande*

Kommunen har sedan samrådsförslaget tagit fram fördjupade kunskapsunderlag, beskrivningar av kulturmiljön och bedömningar av vilka konsekvenser för kulturmiljön planförslaget har. Dessa har arbetats in i den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram för projektet.

## **BYGGNADENS HÖJD, PLACERING OCH UTFORMNING**

Bland yttrande finns förslag att placera hotellet på en annan plats, flera förslag för placering i andra delar av staden eller i närområdet har inkommit:

Bygg hotell på Tullkammarkajen, placera hotellet i utkanten av centrum, nere i hamnen mitt emot Söderkajen. Ska det byggas hotell ska det ligga kustnära. Bygg på västra sidan av teatern. Bygg hotell på med vacker restaurang och uteservering mot Kapsylparken och med närhet till Picassoparken.

Förslag finns om att bygga enbart en saluhall på Österskans om en ny samlingspunkt och mötesplats i staden. Andra föreslår att man använder befintliga tomma lokaler i city för det, tex fd H&M med placering intill Stora torg och torghandel. Bygg gärna en lägre byggnad som får hysa en saluhall. Placeringen är OK men det är för högt och kommer att dominera stadsbilden. Minska antal våningar till 8-10.

### ***Kommunens ställningstagande***

Kommunens inriktning att planlägga för en större byggnad på Österskans som rymmer såväl hotell, konferens, saluhall mm letar sig relativt långt tillbaka i tiden och föll på plats när beslut tagits om att flytta bussterminalen.

I det program som skickades ut som underlag till markanvisningstävlingen var omfattningen definierad, detta för att byggnationen i sig skulle bära sig, vara lönsam och utgöra en attraktiv destination.

I markanvisningstävlingen inkom förslag, också dessa stora, höga och utbredda i plan, som var placerade närmare Teatern och Kapsylparken. De andra förslagen hade dessa enligt utsedd jury svagheter som gjorde att man ej arbetade vidare med dem.

Mer om bakgrund omfattning och placering av projektet finns att läsa i framtagna stadsbyggnadsanalys Österskans i nya sammanhang som finns med som bilaga till planbeskrivningen.

## **PARKMILJÖ**

Många som lämnat synpunkter anser att byggnaden i området kommer att förstöra Picassoparken och den gröna lunga som parken utgör. Det anses även att byggnaden tar en stor del av parken och att även tillgängligheten till parken kommer försämrats.

De flesta är starkt emot och vill inte se någon omfattande byggnation på Österskans eller i Picassoparken utan bevara parken och utveckla grönområdet längs Nissan. Önskan är att planförslaget ska avvisas för att istället bevara och utveckla parkområdet.

Grönområden är viktiga för vår hälsa. Önskan är att binda samman Kapsylparken, Picassoparken, Teaterparken och Österskans till ett sammanhängande grönområde.

### ***Kommunens ställningstagande***

Kommunen vill betona att det endast är en liten triangulär yta av Picassoparken som tas i anspråk för

bebyggelse. Den aktuella begränsade ytan består av en låg buskplantering som inte bedöms ha höga naturvärden. Picassoparken får genom planförslaget en tydlig avgränsning i byggnadens fasad och ett ökat lugn då trafiken på Österskans förläggs till andra sidan. Kommunens ställningstagande är därför att Picassoparken värden snarare stärks än att den förstörs.

Goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar skapas även i övriga allmänna ytor genom att befintliga stadsrum på platsen med hjälp av byggnaden definieras rumsligt och utvecklas. "Nygamla" platser med olika karaktär som attraherar invånare i alla åldrar skapas runt om byggnaden. Kulturtorget utvecklas för att rymma platser för lek, uppträdande och tillfälliga arrangemang. I Kapsylparken planeras för en lekplats samtidigt som parken utvecklas för rekreation och vila. Teaterträdgården blir ett intimare trädgårdsrum för lugn och avkoppling med plats för samtal. Sambanden mellan parkområdena stärks också i och med planförslaget.

## **STRANDSKYDD**

Flera som yttrat sig anser att kommunen inte bör upphäva strandskyddet eftersom de befarar att det innebär att allmänhetens tillgång till Nissan försämras. Vidare finns det även en farhåga att vattenkvaliteten i Nissan kommer att försämras om det byggs ett hotell i den här skalan.

### ***Kommunens ställningstagande***

Kommunens resonemang kring upphävande av strandskydd är kompletterat och utvecklat i planbeskrivningen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). I det här fallet har kommunen bedömt att det utifrån platsens förutsättningar främst är tillgängligheten som påverkas.

Med allmän plats närmast vattnet säkras fri tillgång till strandlinjen. I aktuell detaljplan föreslås marken närmast Nissan planläggas som parkmark med gång- och cykelstråk, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten i Picassoparken längs Nissan. I samband med planens genomförande kommer allmän plats på Österskans 1 m fl. att utvecklas och tillgänglighetsanpassas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare. Sammantaget är kommunens bedömning att planförslaget bidrar med positiva effekter vad gäller tillgänglighet till Nissan för Halmstads invånare och besökare.

Vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten så bedöms de inte påverkas negativt, vare sig kvantitativt eller kvalitativt, då planområdet till största del redan är hårdgjort. Planförslaget bedöms inte heller medföra ökad påverkan av flöden eller föroreningar till recipienten Nissan. Dagvattnen kommer att samlas upp, fördröjas och renas innan det ska ledas till befintliga ledningar ut i ån. Rening av vägdagvatten kommer att ske på allmän platsmark och förbättrar därmed dagvattenhanteringen inom området från dagens situation då ingen rening eller fördröjning sker.

## **TRAFIK OCH PARKERING**

Trafiksituationen var en stor fråga under samråd, framförallt gällande gatans utformning, ökad biltrafik och transporter i innerstaden samt att det inte kommer att vara lika lätt att använda Österbro längre. Det finns en oro att ökad trafik ska medföra olägenhet i form av buller för intilliggande fastigheter. För att locka folk till stan måste också P-skiva införas.

### ***Kommunens ställningstagande***



En aktiv plats kräver flöden, många som samsas för att platsen ska upplevas som trygg alla tider på dygnet, året om. Om flödena, trafikflödena med motortrafik, inte styrs rätt och blir för omfattande blir det en orivsam och otrygg plats..

I den fortsatta processen kommer gatans detaljutformning vara avgörande för att fordonstrafik rör sig på gående och cyklisters villkor och att samspelet fungerar väl. Det kommer också att vara av vikt att planerad utflyttning av stadsbussar till Laholmsvägen genomförs.

Bullerutredning som tagits fram visar att riktvärden för buller inte överskrids, varför inga åtgärder planeras.

Införande av P-skiva och fri parkering går inte att reglera i detaljplan. Önskemål har förts vidare till berörda.

## **SKUGGNING**

Många anser att den nya byggnaden kommer medföra skuggning med olycklig påverkan på intilliggande fastigheter, gator och torg samt Picassoparken.

### ***Kommunens ställningstagande***

De yttranden som inkommit i samrådet synliggör att det finns en oro för hur det planerade hotellet kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. När det gäller frågan om skuggning så är kommunen medveten om att situationen blir förändrad för ett antal grannfastigheter i jämförelse med idag. Av framtagen solstudie framgår att byggnaden är placerad så att den på morgonen skickar skugga ut över Nissan, mitt på dagen mot Kapsylparken, eftermiddagstid åt kulturtorget och kvällstid mot teatern. Närliggande bostadsfastigheter påverkas ej i någon större utsträckning.

Picassoparken skuggas endast på morgonen under vår och höst. Denna skuggning orsakas dock av befintlig bebyggelse längs Strandgatan och ej på grund av föreslagen hotellbyggnad.

Att skuggning ökar är svårt att undvika vid en förtätning i ett så här pass centralt läge, men kommunen menar samtidigt att det svårt att som boende i Halmstads centrum räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och att vissa förändringar måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Kommunens ställningstagande är därför att skuggning av denna högst begränsade karaktär måste kunna accepteras i Halmstads centrala delar och bedöms inte medföra en betydande olägenhet.

## **BEHOV OM ATT BYGGA ETT HOTELL I HALMSTAD**

Många av de som yttrat sig anser att Halmstad har överskott av hotellrum och är rädda att ett hotell till i centrala Halmstad kan innebära att befintliga hotell tvingas slå igen. Samhällsnyttan med föreslagen bebyggelse i Österskans 1 m.fl. ifrågasätts.

Många anser att en ordentlig utredning om hur behovet av fler hotell ser ut och hur det kommer att påverka befintliga hotell måste göras. ”Var finns denna utredning?”

### ***Kommunens ställningstagande***

En aktuell inventering av det totala behovet av hotellrum i centrum är inte genomförd. Det vinnande teamets fortsatta intresse i projektet får ses som ett svar på att behovet finns.

Vidare vill Samhällsbyggnadsavdelningen lyfta att detaljplaneprocessen är en prövning i syfte att utreda markens lämplighet för användning av hotell, konferens med mera. Vilket behov som finns är upp till verksamhetsutövaren att avgöra och är inte något som avgörs i en detaljplan. En detaljplan gäller fram till dess att den ersätts av en ny eller upphävs. Det innebär att en detaljplan oftast gäller under en mycket lång tid och behovet av hotellrum kan skifta mycket under denna tidsperiod.

## **GEOTEKNIK**

Synpunkter har inkommit att geoteknisk utredning inte är tillräcklig och måste kompletteras.

### ***Kommunens ställningstagande***

I detaljplanskedet påbörjar man alltid med en översiktlig geoteknisk utredning (geoteknisk förundersökning) som i vissa fall behöver fördjupas.

Fördjupade geotekniska utredningar görs i samband med projektering. De kompletterade undersökningarna är även ett viktigt underlag för kommande projekterings- och byggskede. Vad som sedan behövs för bygglov och projekteringen av hur grundläggningen ska ske exakt är inget som detaljplanen kräver och kommunens ställningstagat underlag gällande geoteknik är tillräckligt.

Dock har exploatören för planerade hotellet redan utfört geoteknisk undersökning och utredning inför nybyggnation av hotellet vid Österskans som är en bilaga/utredning till planhandlingar. Utförd undersökning syftar till att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering och utgör ett underlag för konstruktör.

Undersökningen visar att byggnaden inte påverkar omgivningen.

Detaljplanen möjliggör att vattenområde får delvis överbyggas med bryggor. En detaljerad utredning om stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet skall tas om detta blir aktuellt i samband med bygglovsprövning.

## **PLANPROCESS**

Informationen till allmänheten har varit under all kritik. Att ha samråd under juni, juli augusti när stora delar av Halmstads befolkning har semester och många arbets- och mötesplatser är nedstängda verkar vara en väl genomtänkt strategi.

### ***Kommunens ställningstagande***

Det är beklagligt att ni uppfattar tiden för samrådet som en medveten strategi för att hindra Halmstads befolkning från att yttra sig. Kommunens avsikt har varit det motsatta. Enligt plan- och bygglagen ska samrådstiden vara minst tre veckor vid ett utökat förfarande. Samrådstiden har i det här fallet varit avsevärt mycket längre och det har även funnits flertalet tillfällen, vid olika tider på dagen, med möjlighet att ställa frågor och få information. Vi bedömer inte heller att flertalet Halmstadbor är bortresta under perioden 16 juni till 15 september och därmed inte har haft möjlighet att engagera sig i samrådet eller ta del av informationen. Det är självklart olyckligt att samrådet inträffade under pandemin, men det är dessvärre inte möjligt att helt avstanna kommunens arbete under två års tid. Kommunens har dock anpassat samrådet efter rådande förutsättningar och hållit informationsträffar digitalt och utomhus på plats. Med tanke på det stora engagemang som planförslaget skapat bedömer vi att de som varit intresserade har nåtts av informationen.

## FOLKOMRÖSTNING

Folkinitiativet lämnade in den 8 mars 2021 namnunderskrifter för att få i stånd en folkomröstning om det planerade bygget av ett hotell på Österskans.

En kort sammanfattning av föreningens ställningstagande är:

1. Fel projekt
2. Fel lokalisering
3. Fel exteriör/utseende
4. Vid fel tidpunkt

Det är viktigt att kommunen icke satsar på att bygga stora hotell som inte behövs utan i stället snabbt hanterar frågan om brist på bostäder och skolor.

### *Kommunens ställningstagande*

Den 25 maj fattade kommunfullmäktige beslut om att det ska hållas en lokal folkomröstning. Folkomröstningar i Sverige är endast rådgivande. Det är kommunfullmäktige som beslutar om resultatet av folkomröstningen ska följas och eventuella villkor som ska vara uppfylla för att resultatet ska följas. Tills dess att kommunfullmäktige fattar beslut i frågan löper detaljplaneprocessen på som planerat utifrån det planuppdrag som tidigare getts.

## ÖVRIGT

Många anser att kommunen i stället för att planera för detta projekt borde satsa på annan utveckling av miljö och områdena längs Nissan för Halmstadborna att uppleva; restaurang, park, café, konst, scen, strandmiljö i staden). Satsa på ett levande centrum med torghandel. Göra något som skulle gynna boende i Halmstad. Se till att torget lever, bygga om en tom lokal som t ex H&M till saluhall.

Inkomna synpunkter påpekar också att framtiden vet vi väldigt lite om. Pandemin har förändrat mycket och att bygga konferenshotell känns därför mycket inaktuellt. Avstå helt från bygget, eller bordlägg planerna tills vidare. Avvakta och se vart världen och framtiden är på väg efter pandemin och i samband med de oväntat snabba klimatförändringarna.

### *Kommunens ställningstagande*

Att utveckla Österskans enligt planförslaget utesluter inte att kommunen gör andra satsningar, till exempel de ni nämner. Det planuppdrag som Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott fattade beslut om 2015-11-16 är att i detaljplan pröva Österskans 1 m.fl. fastigheter för nya offentliga aktiviteter på allmän plats, saluhall, restaurang samt hotell- och konferensanläggning. Att i det här planarbetet föreslå utveckling på andra platser är därför inte möjligt, utan då måste ett nytt planuppdrag beslutas kring detta.

Vi lever i en föränderlig värld vilket skapar både möjligheter och utmaningar när det gäller att planera inför framtiden. Att bygga stad är en ständigt pågående process och att avvakta och se var världen är på väg bedömer vi därför inte ett rimligt alternativ i en växande stad som Halmstad. Vi måste ständigt anpassa oss till nya förutsättningar vilket kommunen bland annat arbetar med på en strategisk nivå, exempelvis med klimatanpassning.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samrådsmöten har genomförts vid fem tillfällen i juni och juli 2020, två stycken digitalt och tre stycken på plats på Österskans. Synpunkter som framfördes under genomförda samrådsmöten överensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga som presenteras ovan.

## **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

- *Hotellbyggnad kvarstår i något minskad volym*
- *Placering av hotellbyggnad kvarstår*
- *Detaljplaneområdet utökas ej*
- *Behovet av ett hotell utreds inte ytterligare*

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén  
planchef

Violeta Stanic  
planarkitekt

