

# PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P830 för del av Gamletull kvarteren L, M, P

## Jonglören 1



GAMLETULL, HALMSTADS KOMMUN  
1380K-P2024/2

Standardförfarande, KS 2023/00131  
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-11-21  
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-12-12  
Laga kraft 2024-01-05

# Innehåll

INNEHÅLL .....	2
INLEDNING.....	3
MILJÖBEDÖMNING .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....	11
GENOMFÖRANDE.....	115

# INLEDNING

## PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser att en parameter inom planen ändras nämligen att tillåta bostäder även i markplan/gatuplan.

## PLANHANDLINGAR

### Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P830
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra bostäder även i markplan/gatuplan inom detaljplan 1380K-P830 på nuvarande fastighet Jonglören 1 genom att tillåta bostäder även i markplan/gatuplan.

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2022-10-12 KSU § 177 i uppdrag att utreda planändring på nuvarande fastighet Jonglören 1 så att detaljplanen tillåter bostäder även på markplan/gatuplan.

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet Jonglören 1 ligger i stadsdelen Gamletull. Som är beläget i utkanten av centrala Halmstad. Planområdet avgränsas i väster av Kungsgatan, norr av Sven Jonsons gata, öster av Gamletullsgatan och söder av Erik Olsons gata.

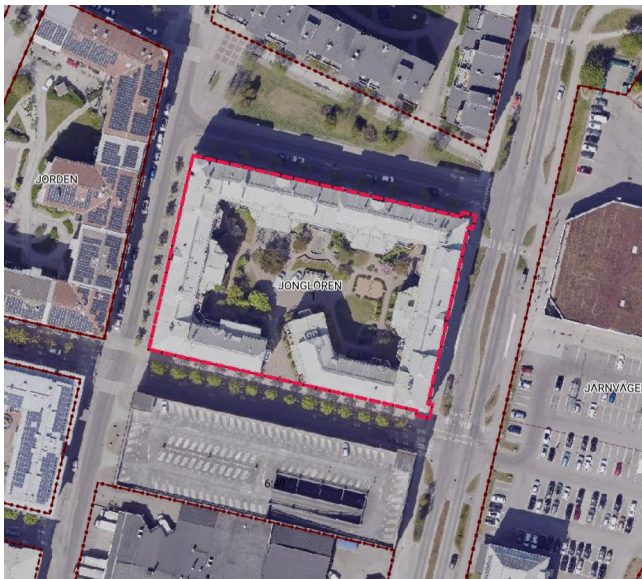
Stadsbiblioteket ligger knappt 150 meter från planområdet. Halmstads stadskärna finns inom bekvämt gång- och cykelavstånd från planområdet.



*Gamletull*

### Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.



*Nuvarande fastighet Jonglören 1*

# MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att tillåta bostäder även i markplan/gatuplan.

## Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 är området utpekat som "Centrumutvecklingsområde" detta innebär: "Område för centrumutveckling som har stor betydelse såväl centralt som regionalt. Urbana kvalitéer tas tillvara och utvecklas genom att variera - för ett blandat centrum, länka - för ett nära centrum och synliggöra - för ett karaktäristiskt centrum". Vidare framgår i beskrivningen för området "Inom centrumutvecklingsområdet tillåts en högre och tätare bebyggelse än resten av staden. Bebyggelsen är ofta funktionsblandad och verksamheter som bidrar till ett levande centrum är mycket positivt. Bebyggelse kan tillkomma både på lucktomter och som förtätning."

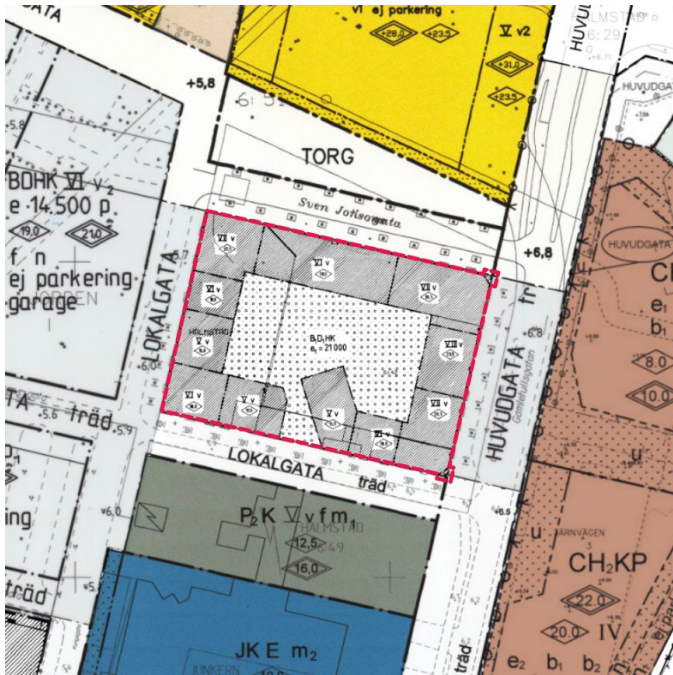
Området omfattas också av den Fördjupade översiktsplan för centrum som är under framtagande. Planen har varit på samråd, men är ännu inte antagen varför den inte gäller juridisk, men där samrådsförslaget ändå ger en indikation på kommunens vilja framöver. Kvarteret Jonglören 1 är inte utpekat för någon ny användning i den fördjupade översiktsplanen. Dock är triangeltorget som angränsar till kvarteret i norr utpekat som "Grönyta som behövs för rekreation för att uppfylla mål om närhet, storlek och mängd grönyta för invånarna i centrum. Värdet av ytan kan också vara högsta naturvärde eller en viktig länk i den gröna infrastrukturen". Avsikten framöver är således inte en torgbildning utan en liten park varför centrumverksamhet mot denna inte kan anses ha ett strategiskt lägen för att bidra till urbana kvalitéer. Generellt är det positivt med funktionsblandning inom centrumutvecklingsområdet, vilket både framgår av gällande Framtidsplan 2050 och samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen. Dock ligger inte kvarteret i de mest centrala delarna där funktionsblandningen ska prioriteras och pekas ut som område där "Blandad bebyggelse med ett stort inslag av kontor och andra arbetsplatser" ska främjas.

Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen för 1380K-P830 för del av Gamletull kvarteren L, M, P. Det finns ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användningen B<sub>1</sub>D<sub>1</sub>HK= Bostäder, vårdlokaler, handel, kontor och samlingslokaler. Gruppbofastigheter, samt lägenhetsdaghem och fritidshem får inredas. Bostäder får ej anordnas i bottenvåningen belägen i markplanet/gatuplanet.

Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.



Detailplan 1380K-P830 för del av Gamletull kvarteren L, M, P, Jonglören 1

## Kommunala handlingsprogram

Av "Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030" framgår att förtätning ska prioriteras. I "Justerad förteckning sidan 15-17 från Handlingsprogram för bostadsförsörjning" beslutade av kommunstyrelsen 2022-01-25 §22 finns objektet inte medtaget. Dock avser ansökan inte heller någon tillkommande bebyggelse.

## Riksintresse

Det finns ett riksintresse för friluftsliv – Nissan, ca 200 meter väster om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för kulturmiljövård finns ca 150 meter väster om planområdet för Halmstad, innerstaden och Östra Förstaden. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för järnväg finns ca 100 meter öster om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för påverkansområde civil flygplats finns inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns inom planområdesgränsen. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Inom planområdet saknas andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, tex Natura 2000. Aleskogen ligger ca 1,6 km från planområdet och det är utpekade som Natura 2000-område.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Planområdet består idag av bebyggd kvartersmark – B<sub>1</sub>D<sub>1</sub>HK = Bostäder, vårdlokaler, handel, kontor och samlingslokaler.



*Planområdet Jonglören 1*

### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

### Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

## BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i planområdet består av flerbostadshus i form av hyresrätter. Det finns även en del verksamheter i nedre plan i form av tex frisör.

Flerbostadshusen är uppförda i fem till sju våningar där den översta våningen är indragen. Fastigheten byggdes under början av 90-talet.



*Byggnationen från sydöst.*





## SAMHÄLLSSERVICE

Direkt söder om fastigheten finns det ett kommunalt parkeringshus. Stadsbiblioteket ligger knappt 150 meter från planområdet. Halmstads stadskärna finns inom bekvämt gång- och cykelavstånd.

I kvarteret öster om planområdet finns det en mataffär, restaurang, bank, gym mm



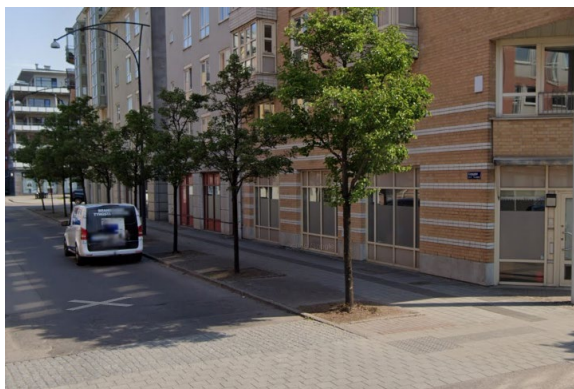
*Kvarteret öster om planområdet.*



## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Alla har belysning och några av dem finns en trädallé längsmed gång- och cykelbanan.



*Gång- och cykelväg utmed Kungsgatan*



*Gång- och cykelväg utmed Erik Olsons gata*

### Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av en stadbuslinje; nr 6. Turtätheten är i genomsnitt 2 turer/timme under dagtid vardagar. Den befintliga hållplatsen Erik Olsons gata, finns lokaliserad längs Gamletullsgatan, precis utanför planområdet. Busshållplatsen Österskans ligger ca 350 meter från planområdet och den trafikeras av alla stadbuslinjer.

## Biltrafik och gator

Planområdet är beläget i Gametull i utkanten av centrala Halmstad. Angöring kan göras från Gamletullsgatan i öst, Erik Olsonsgata i syd, Kungsgatan i väst samt Sven Jonsonsgata i norr.



*Gamletullsgatan. Öster om planområdet.*



*Erik Olsonsgata, söder om planområdet*



*Kungsgatan, väster om planområdet*



*Sven Jonsonsgata, norr om planområdet*

## Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns inom planområdet på innegården samt på förgården till fastigheten.

Bilparkering finns dels längs med gatorna Sven Jonsons gata samt Kungsgatan. Direkt söder om fastigheten finns det ett kommunalt parkeringshus med 450 parkeringsplatser.



*Parkeringshus utmed Erik Olsonsgata*



# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanelagd och bebyggd som kvartersmark, B1D1HK = Bostäder, vårdlokaler, handel, kontor och samlingslokaler så ingen befintlig kvartersmark kommer att tas i anspråk.



*Innegården med planteringar och träd.*



*Innegård med grönyta.*

### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

### Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

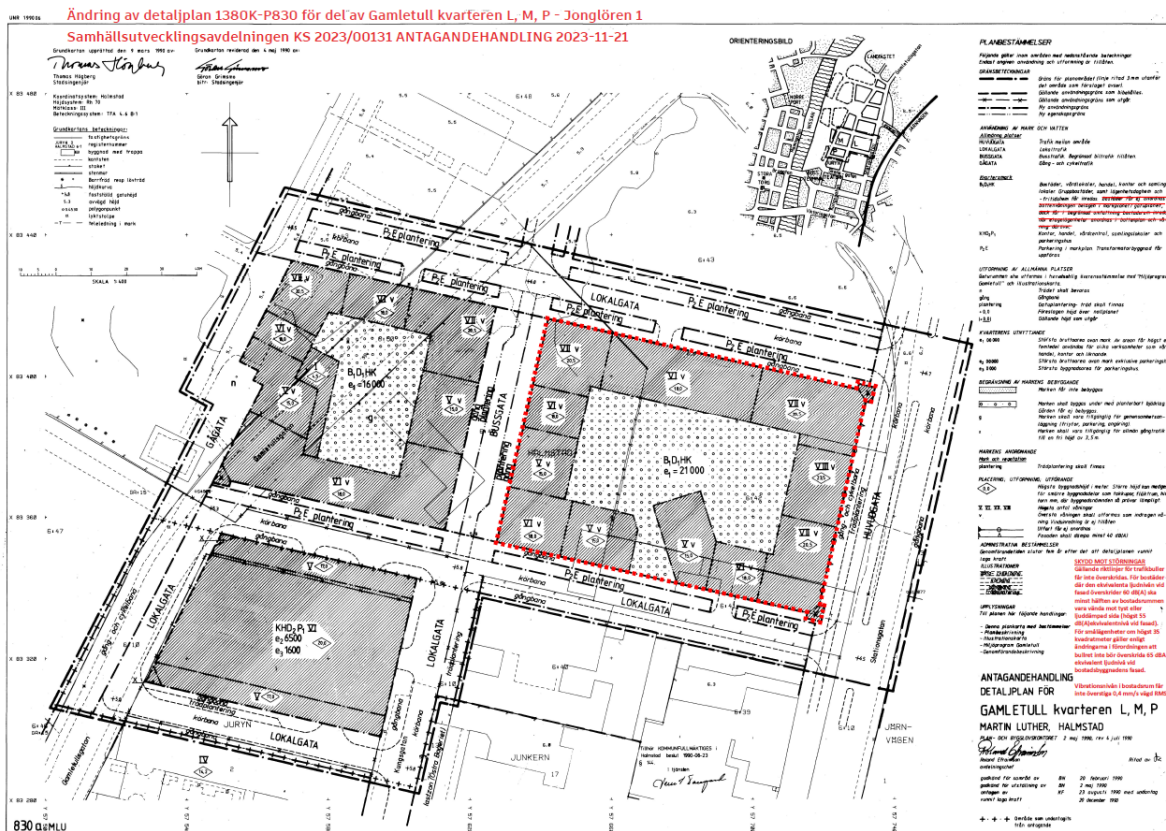
# BEBYGGELSE

## Ändrad planbestämmelse

För nuvarande fastighet Jonglören 1 tas skrivelsen, ” Bostäder får ej anordnas i bottenvåningen belägen i markplanet/gatuplanet, dock får i begränsad omfattning bostadsrum inredas, där etagelägenheter anordnas i bottenplan och våning däröver”, bort som planbestämmelse när det gäller B<sub>1</sub>. Se ändrad plankarta nedan. För att möjliggöra bostäder även på bottenplan/gatuplan.

På plankartan läggs det till om störningsskydd. Gällande riktlinjer för trafikbuller får ej överskridas. För bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 55 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida (högst 45-50 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad). Minst en uteplats som är utsatt för högst 70 dB(A) maximal ljudnivå ska finnas tillgänglig i anslutning till bostad. För smålägenheter om högst 35 kvadratmeter gäller enligt ändringarna i förordningen att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Vibrationer i mark kan uppstå från järnvägstrafik och tung gatutrafik. För att motverka störningar krävs särskilda åtgärder vad avser grundläggning och konstruktion för bebyggelsen.



Föreslagen ändring av detaljplan

## **SAMHÄLLSSERVICE**

Ändringen av detaljplanen påverkar samhällsservicen då nedre plan även kommer att tillåta bostäder så det blir mindre antal lokaler för verksamheter.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Biltrafik och gator**

Den ökade byggrätten bedöms generera en viss ökad mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Kungsgatan, Sven Jonsons gata, Gamletullsgatan och Erik Olsons gata. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget bedöms göra att antal resande ökar då boenden kommer att ta sig till och från fastigheten med kollektivtrafik men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

### **Cykel- och bilparkering**

Cykelparkering ska enligt kommunens P-norm anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom nuvarande fastighet Jonglören 1.

Bilparkering ska enligt kommunens P-norm anläggas inom respektive fastighet. Ett annat alternativ är parkeringsköp "Riktlinje för parkeringsköp" KS 2022/00274 antagen i KF §104 2023-09-21.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Allmänt**

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

### **Buller**

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal



ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Därmed ska dimensionering av fönster, fönsterdörrar, friskluftsventiler och eventuella ytterligare genomföringar för innehållande av dessa ljudkrav med hänsyn till ljudnivåer utomhus.

## **Vibrationer**

Vibrationer i mark kan uppstå från järnvägstrafik och tung gatutrafik. För att motverka störningar krävs särskilda åtgärder vad avser grundläggning och konstruktion för bebyggelsen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Energiförsörjning**

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem.

### **Dagvattenhantering**

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att ändra planbestämmelsen till att även tillåta bostäder på bottenplan/gatuplan istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnationen hade tagit mer mark i anspråk.

### **Avfallshantering**

Hantering av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

## **SAMMANFATTNING**

Genom planändringen tillåts även bostäder på bottenplan/gatuplan på nuvarande fastighet Jonglören 1. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

# GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanen för 1380K-P830 för del av Gamletull kvarteren L, M, P gäller fast med ändrat planbestämmelse för nuvarande fastighet Jonglören 1.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Tid	Planprocessen
Sommaren 2023	Samråd
Hösten 2023	Granskning
Vintern 2023/2024	Antagande
Vintern 2023/2024	Laga kraft

### Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbukts VA
El	HEM
Bredband	Halmstad stadsnät
Kvartersmark	Fastighetsägaren till Jonglören 1

### Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren till Jonglören 1. Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Ägaren till nuvarande fastighet Jonglören 1 bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan ägaren till nuvarande fastighet Jonglören 1 och kommunen.

Samtliga nybyggnationer, ombyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

### **Samhällsutvecklingsavdelningen**

Olof Seldén

Anna Vaide Persson

Planchef

Planingenjör