

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Vindbryggan 3



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00347
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott
2024-04-18

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard 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 2022-09-27 § 154 genomförts under tiden 10 oktober - 7 november 2022. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har även bjudits in till samrådsmöte den 19 oktober 2022 i Norre katts park. Planförslaget har under samråd-tiden varit tillgängligt i Rådhusets entréplan, Halmstad växer-rummet samt på Halmstads kommuns webbsida.

Under samråd-tiden inkom 17 yttranden från berörda remissinstanser. Följande 13 remissinstanser inkom med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Laholmsbuktens VA (LBVA)
- Miljönämnden
- Bygg- och miljöförvaltningen
- Kulturnämnden
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad Flygplats AB
- HFAB
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Teknik- och fritidsnämnden

Remissinstanser utan erinran:

- Skanova
- Halmstads stadsnät AB
- Räddningstjänsten
- E.ON
- Hyresrättsföreningen Halmstad/Laholm

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Byggnadshöjd
- Skuggpåverkan och dagsljusinsläpp
- Täthet och insyn
- Påverkan på kulturhistoriskt värdefull miljö
- Ljudnivå och störning vid genomförande

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I samrådsskedet föreslogs en ny byggnad på innergården på fastigheten Vindbryggan 3 med en högsta byggnadshöjd på 34 meter över angivet nollplan, motsvarande omkring 9 våningar med takterrass. Huvudbyggnaden på fastigheten gavs rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget innebär en omfattande förtätning inom fastigheten Vindbryggan 3 i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Mellan samråd och granskning har förslaget bearbetats för att till större del ta hänsyn till kulturhistoriska värden.

Mellan samråd och granskning bearbetades planförslaget och högsta totalhöjd på ny byggnad föreslogs sänkas och reglerades med en högsta totalhöjd på 29 meter över angivet nollplan. Förslaget justerades även med fler utformningsbestämmelser för den föreslagna nya byggnaden som syftar till att hänsyn tas den värdefulla kulturhistoriska miljön genom bestämmelser om material, kulör och taktyp. Mellan samråd och granskning har Kulturmiljö Halland genomfört en antikvarisk konsekvensbedömning av planförslaget daterat 2023-12-14. Kulturmiljö Halland bedömer att förslaget kommer ge en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö. Bestämmelser om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser behövs för gatubyggnaden. Gårdsbyggnaderna gavs inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Nedan följer kommunens avvägning och resonemang om ställningstagandet:

Vid samhällsutveckling måste olika intressen vägas mot varandra. Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden mot att stötta befintliga verksamheter att vara kvar, trygghet genom ökad rörelse i centrum, tillgänglighet, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum och funktioner med kvällsaktivitet ger fler positiva effekter för staden som helhet. Kommunen anser att det är viktigt att befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas och att de är kvar i kommunen, i synnerhet inne i centrum. En utveckling av hotellverksamhet innebär att kommunen står i beredskap för ökad turism och besöksnäring i framtiden. Genom att möjliggöra för fler antal tillgängliga hotellrum och konferenslokaler i centrala Halmstad kommer det påverka Halmstad positivt då ökad rörelse i centrum både bidrar till trygghet i form av mer rörelse och ett ökat underlag till köpkraften. Den samlade avvägningen utgår från den kulturhistoriska utredningen, den antikvariska konsekvensbedömningen och vad utvecklingen av verksamheten kan bidra med till staden som helhet. Eftersom kulturvärdena på områdesnivå är små till måttliga så prioriteras gårdsbebyggelsen lägre i detta fall medan gatubyggnaden, som idag inte skyddas i gällande detaljplan, skyddas och prioriteras högt. Kommunen väljer därför i detta fall att prioritera ovanstående intressen.

En utredning av potentiellt förorenat område av kemtvätten på Vindbryggan 7 samt bekämpningsmedelslagret på Vindbryggan 3 genomfördes mellan samråd och granskning. Analysresultaten på jordprov visade en låg mängd av yttlig blyhalt som kommer schaktas bort inför grundläggning. Överskottsmassor som körs bort ska hanteras som avfall, om inte ytterligare provtagning och analys av samlingsprov(er) påvisar annat. Ansvar för denna avfallshantering ligger på byggherren/fastighetsägaren. Planförslagets användnings samt den begränsade ytan bidrar till att resultaten från markmiljöundersökningen inte bedöms kräva några kompletterande undersökningar i detta skede. Föroreningarna som påträffats i grundvattnet vid Vindbryggan 7 är så pass långa att de inte bedöms påverka planområdet.

En ny solstudie togs fram då förslaget bearbetats. Solstudien visar att föreslagen byggnad ger skugga på omkringliggande fastigheter främst under sommarhalvåret, tidig eftermiddag. Utöver det skuggar föreslagen byggnad främst byggnaden på egen fastighet. En dagsljussimulering har även genomförts där det framgår att dagsljusfaktorn inte påverkas nämnvärt, förutom för fastigheten Vindbryggan 6. Därför gjordes en våningsvis simulering av denna fastighet. De nedre våningarna i Vindbryggan 6 får en sänkning av DF (dagsljusfaktor) med som mest 0,3%. Rivning av befintliga gårdshus får positiv inverkan på något plan då det öppnar upp för mer dagsljus. I de rum där DF sänks, understiger inte värdet av rekommenderad dagsljusfaktor som är minst 1,0%. Sammantaget medför föreslaget en viss försämring av DF för kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte en betydande olägenhet.

Justeringar i enlighet med inkomna yttranden gjordes, vilka beskrivs närmare under respektive yttrande i samrådsredogörelsen. Dessa ändringar var snarare förtydliganden och var inte något som innebär en väsentlig ändring av planförslaget.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-02-13 § 26 genomförts under tiden 19 februari- 11 mars 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig på det reviderade förslaget som tagits fram efter samrådet. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt i Halmstad växer - rummet i Rådhusets entréplan och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 11 berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Kulturnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Halmstads stadsnät AB
- Laholmsbuktens VA (LBVA)
- Räddningstjänsten
- Destination Halmstad

Yttranden från remissinstanser som inkom under granskning berörde i huvudsak:

- Påverkan på kulturhistoriskt värdefull miljö

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskning inkom synpunkter från som berör förslaget påverkan på kulturmiljön och hur pass väl kommunen tillgodoser det allmänna intresset.

Kommunen står fast vid resonemanget kring att inte skydda de två gårdsbyggnaderna som har ett kulturhistoriskt värde inom fastigheten. Se resonemang under rubriken *Sammanfattning och ställningstagande* på s. 3. Mellan granskning och antagande har endast mindre justeringar gjorts i planbeskrivningen. Dessa justeringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en ändring av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen

Kommentar

Kommunen instämmer med Länsstyrelsens bedömning och synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

BN ser det som positivt att det i detaljplanen införs en bestämmelse som säkerställer skydd av kulturvärden. BN ställer sig positivt till alla bestämmelserna om skydd av kulturvärden och varsamhet då de är så pass tydliga i sin beskrivning av de kulturhistoriska värdena att dessa går att säkerställa vid en bygglovsprövning. BN anser att bild 17 och bild 20 går mot syftet för bestämmelserna h1 och f1. BN rekommenderar att man inte har med bild 17 och bild 20 i planbeskrivningen då det kan bli missvisande för vad som gäller för gestaltningen på byggnaden.

Nytt tak regleras med bestämmelsen f2 ”Tak ska vara av rött plåttak”. BN tycker det är positivt att syftet med bestämmelse anknyter till befintliga byggnader och miljöer. BN rekommenderar att förstärka syftet gällande takets röda kulör och dess anpassning till taklandskapet i planbeskrivningen.

Utifrån illustrationer i planbeskrivningen framgår det att det finns en förståelse att byggnaden då kan ha ett förhållandevis stor volym som i stort sett upptar hela höjden. Set utifrån kulturmiljö finns det anledning att se över höjden på den nya hotellbyggnaden ytterligare.

Kommentar

Planenheten väljer att använda bilderna i planbeskrivningen då planenheten anser att bilderna förtydligar genom att visa på exempel på möjlig och genomförbar utformning enligt ramen för föreslagna detaljplan.

Syftet gällande bestämmelsen f2 har förstärkts i planbeskrivningen.

KULTURNÄMNDEN

Planförslaget innebär att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse rivs och att kulturmiljön i området och kvarteret påverkas negativt. Kommunens ställningstagande och motivering är för tunn. Det är inte acceptabelt att starka allmänna intressen får ge vika för enskilda i detta fall. Planförslaget innebär oåterkalleliga ingrepp och rivning av en byggnadstyp som riskerar att annars inte finnas kvar i Halmstad. Ur perspektivet gestaltad livsmiljö (nationella mål) ska inte kortsiktig ekonomisk vinning underställas långsiktiga hållbarhets- och kvalitetskrav. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Det ska uppnås genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla

Ur detta perspektiv bör god livsmiljö och trivsel för befintliga boenden i området betraktas. Insyn, skugga, dagsljusinsläpp, ljudnivå är faktorer som lyfts av boende i området. Förslaget innebär så pass stora ingrepp att motiveringen, att det behöver finnas större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp samt ökad ljudnivå för att möjliggöra utveckling i centrum, inte kan anses godtagbar i detta fall

Kommentar

Kommunen är medveten om att planförslaget påverkar kvarterets kulturmiljö negativt men har i planprocessen gjort olika avväganden och prioriteringar utifrån kulturmiljöutredningen och konsekvensbedömningen. Vad gäller det nationella målet gestaltad livsmiljö anser kommunen inte att ett genomförande av detaljplanen har en kortsiktig ekonomisk vinning då ny byggnad förväntas ha en lång livslängd och utveckling av verksamheten förväntas bidra positivt till staden som helhet och stötta befintliga funktioner i centrum. Ur ett hållbarhetsperspektiv är varken rivning eller nybyggnation det mest hållbara alternativet. Vid nybyggnation finns stora möjligheter till återbruk, val av material med lågt klimatavtryck, energiförbrukning och system som kan bidra till att ny byggnad ger en låg klimatpåverkan.

I närområdet hyser en variation av byggnadstyper och stilar från tidigt 1900–2000-tal. Den föreslagna tillkommande byggnaden blir ytterligare en årsring i områdets variationsrikedom. Gatubyggnaden som har det största kulturhistoriska värdet skyddas inte i gällande detaljplan. I ny detaljplan

föreslår kommunen att skydda den samtidigt som den kan utvecklas. Ny detaljplan tillåter därav en utveckling av arkitektur, form och design som i detta fall ska knyta an till gårdsmiljön, omkringliggande bebyggelse och till stora delar ta hänsyn till kulturhistoriska värden. Ur ett tillgänglighetsperspektiv bidrar utvecklingen positivt till det nationella målet gestaltad livsmiljö då gårdsbebyggelsen idag inte är tillgänglighetsanpassad.

Kvarteret Vindbryggan är ett slutet kvarter med öppna innejårdar som allmänheten i stort inte kan uppleva. Det är endast behöriga som har tillgång till kvarterets innejårdsmiljö. Det allmänna intresset som i detta fall består av gårdsbebyggelsens kulturhistoriska värde är otillgängligt för allmänheten. Det som allmänheten kan uppleva är områdets kulturmiljö. Som i detta fall består av bebyggelsen som är synlig från den omkringliggande offentliga miljön.

I konsekvensbedömningen för hur ny detaljplan påverkar kulturmiljön bedömer Kulturmiljö Halland att ny detaljplan kommer ha en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö men ha en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö.

Kommunens ställningstagande och resonemang på s. 20–21 i planbeskrivningen har bearbetats med ovanstående resonemang och kommunens ställningstagande kvarstår om att inte skydda gårdsbebyggelsen i detaljplan för att möjliggöra utveckling för befintlig verksamhet och som har flera positiva effekter för staden som helhet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (se yttrande från 2022-11-02, dnr 2022-443). Sedan dess har vi även gjort en antikvarisk konsekvensbedömning över förslaget.

Bedömning

Vi vill uppmärksamma er på att vi vidhåller våra synpunkter som framförts i tidigare yttrande (dnr 2022-443) och det som framkommit i kulturhistorisk utredning (dnr 2020-345) och konsekvensbedömning (dnr 2023-481).

Gårdshuset har mycket höga kulturhistoriska värden och är att betrakta som särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen, vilket är ett allmänt intresse. Kulturarvet delas av alla och bör bevaras så långt möjligt. Gårdshuset, som tidigare var en vanlig företeelse i stadsrummet har blivit ovanliga då de flesta rivits. Att ytterligare gårdshuset rivs bedöms därför inte som rimligt, liksom att riva byggnader från tidigt 1900-tal.

Konsekvensutlåtande

I konsekvensutlåtandet som Kulturmiljö Halland har skrivit (rapport 2023:128, dnr: 2023-481) framförs att planförslaget har en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö. Detta eftersom en begränsad del av kulturmiljön som helhet (2.1 Norrekatts park och Norravägen, i kulturmiljöprogram för Halmstads stad) påverkas. Dock bedöms kvarterets kulturmiljö påverkas negativt då befintlig låg gårdsbebyggelse ersätts av ny betydligt större bebyggelse. Dess påverkan på kvarterets kulturvärden har bedömts bli måttliga (att mindre strategiskt viktiga delar av kulturmiljön påverkas och att möjligheten att utläsa och uppleva kulturmiljön delvis försvagas) till stora (åtgärden påverkar viktiga och centrala delar av kulturmiljön och bedöms innebära att möjligheten att utläsa eller upp-

leva kulturmiljön försvagas på ett betydande vis).

Noll-alternativet har bedömts få liten negativ påverkan eftersom gatuhuset då inte förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Sammantaget är dock nollalternativet positivt ur kulturmiljösynpunkt eftersom gårdshusen bevaras.

I uppdragsförfrågan för konsekvensutlåtandet skulle Kulturmiljö Halland titta på den tillkommande bebyggelsen, liksom nollalternativet. Fokus har alltså inte legat på vilka konsekvenser rivningen av gårdshusen har utan snarare vilka konsekvenser den nya bebyggelsen har i relation till området och kvarteret. I granskningshandlingarna står att ... *eftersom konsekvenserna av att möjliggöra för rivning har en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö så väjer kommunen i detta fall att prioritera ovanstående intressen.* Då konsekvensutlåtandet främst är baserat på vilka konsekvenser tillkommande bebyggelse har, anser Kulturmiljö Halland att kommunens ställningstagande avseende olika intressen ska ses över.

Övrigt

Vi är även fortsatt mycket frågande till terrassplanet som planeras på gården då gathusets gårdsfasad är skyddad i detaljplanen - *Fasad mot gård med synligt rött tegel och välvda öppningar ska bibehållas.*

Det är positivt att nockhöjden på gatuhuset i det nya förslaget sänkts. I nuvarande förslag ges en nockhöjd som bättre överensstämmer med befintlig höjd.

Kommentar

I förfrågningsunderlaget för den antikvariska konsekvensbedömningen fokuserade kommunen bland annat på hur planförslaget påverkar kulturmiljön utifrån de rekommendationer som framgår av kulturmiljöprogrammet. Relevanta kulturvärden som ska beaktas för planområdet är enligt kulturmiljöprogrammet följande:

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Stadsplan och stenstadsbebyggelsens skala.

Det planförslaget har tagit fasta på är bestämmelser om utformning, material och kulör så att ny bebyggelse tar hänsyn till värdefulla aspekter i kvarteret och området. Volymen är även anpassad till stadsplan och stenstadsbebyggelsens skala.

Konsekvensbedömningen beskriver att av rivning av gårdsbebyggelsen har en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö. Underförstått är konsekvenserna oåterkalleliga vilket kommunen är medveten om. Planförslaget innebär att gårdsbebyggelsen rivs vilket framgick i uppdragsförfrågan.

Kommunens ställningstagande utgår från den kulturhistoriska utredningen som genomfördes av Kulturmiljö Halland 2021-01-15. Där framgår det att det främsta kulturhistoriska värdet består i bebyggelsens rumsbildande och miljöskapande värde för gårdsmiljön. Därtill har gårdsbebyggelsen även ett visst objektsvärde. Kommunens ställningstagande utgår även från den antikvariska konsekvensbedömningen av planförslaget som genomförts av Kulturmiljö Halland 2023-12-14

Kommunens avvägning mellan olika intressen utgår från den kulturhistoriska utredningen samt

konsekvensbedömningen. Kommunen har bearbetat förslaget för att till större del ta hänsyn till kulturhistoriska värden och har i detta fall gjort avvägningen att möjliggöra utveckling av verksamheten då det bidrar positivt för staden som helhet.

Syftet med bestämmelsen q2 har bearbetats.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Sammantaget har 6 yttranden från sakägare inkommit under granskningstiden. Utöver det har en namninsamling inkommit med 10 underskrifter.

Yttrande som inkommit från sakägare under granskningstiden belyste hur förslaget kommer påverka deras boendemiljö vid genomförande. Yttrande om dagsljusinsläpp, skuggpåverkan, insyn, ökad ljudnivå samt påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön har inkommit. Kommunen har förståelse för att det uppstår en oro när ett område som sett likadant ut under en längre tid planeras att förändras och skälig hänsyn måste visas gentemot närboende. Det är dock inte helt okomplicerat att som boende i Halmstads centralort 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. Den bärande strategin i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050 är att växa inifrån och ut vilket innebär att kommunens utveckling först och främst sker genom förtätning på redan ianspråktagen mark. En större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp samt ökad ljudnivå från verksamheten bedöms vara acceptabel i en så pass central stadsmiljö.

Hotell som verksamhet innebär tillfällig vistelse vilket medför att insynen inte är konstant och påverkar inte de boende på samma sätt som exempelvis bostäder skulle gjort. Hotellgäster nyttjar heller inte hotellrummen i samma utsträckning som boenden gör i sina bostäder. Beläggingsgraden för rummen kommer variera beroende på säsong och tillfälliga evenemang. Den faktiska insynen är även begränsad då ny byggnad placeras på fastighetens västra gräns. Den diagonala vyn från fönster från den föreslagna nya byggnaden kommer inte innebära direkt insyn. Insyn kommer därav främst påverka de egna hotellrummen. I bostadshuset finns även tillräckliga ytor där boende kan freda sig från eventuell insyn. Kommunens resonemang är därför att insyn i detta fall inte är en olägenhet.

Den fördjupade översiktsplanen för centrum, Centrumutvecklingsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige, 2023-11-23), ersätter den geografiska ytan i den kommunövergripande översiktsplanen. I Centrumutvecklingsplan 2050 är området som kvarteret Vindbryggan är beläget i markerat som "Central stadsbebyggelse. Med central stadsbebyggelse avses områden med en tätare bebyggelse och som har en hög grad av blandning av olika funktioner. Inom användningen ingår bostäder, kontor, samhällsservice, handel, samlingslokaler och andra anläggningar för service. Riktlinjer för utveckling för områden markerat med central bebyggelse är att ny bebyggelse tillkommer i stadskärnan genom förtätning inom befintliga kvarter. Olika funktioner ska med fördel blandas för att öka stadskärnans närhet, tillgänglighet och attraktionskraft. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Planförslaget ligger i linje med markanvändningen i Centrumutvecklingsplanen 2050 samt i Framtidsplanen 2050 och bidrar till attraktiviteten för Halmstad centrum då ett större utbud av hotellrum och gemensamma lokaler tillskapas. Att skapa en ökad möjlighet för att fler kan besöka Halmstad bidrar till en ökad attraktivitet. Det bidrar till en levande stad med mer rörelser i centrum vilket dels

ökar tryggheten, dels ger en ökad köpkraft som gynnar verksamheter och kan i sin tur bidra till att fler arbetstillfällen skapas.

Kommunen har mellan granskning och antagande inte gjort några justeringar som påverkar planförslaget. Mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen. Dessa justeringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en ändring av planförslaget.

SAKÄGARE 1

I egenskap av styrelsens ordförande i Jana Fastigheter AB, ägare till Vindbryggan 6, 7 och 8 lämnas följande synpunkter på presenterat planförslag för Vindbryggan 3. Jana Fastigheter AB har tidigare yttrat sig i planfrågan.

Insyn

I det redovisade förslaget framgår inte av fasadritningarna hur den nya byggnadens fönster är placerade varför det inte är möjligt att bedöma i vilken mån insyn i intilliggande byggnader är acceptabelt. Med tanke på tätheten i byggnadernas placeringar och att ofta balkonger är placerade mot byggnadernas innergårdar är detta mycket viktigt att redovisa.

Takterrass

Den i planförslaget föreslagna takterrassen är på grund av sin placering med omkringliggande byggnader en byggnadsdel som kan medföra stora problem för de boenden som har sina balkonger mot innergården. Balkongerna är med sina placeringar skyddade mot trafikbuller och de aktiviteter som förekommer i Norre Katts Park. Det är inte godtagbart att få denna tysta miljö förstörd med en takterrass som beroende på aktiviteter kan bli mycket störande. Detta är en försämring av de omkringboendes boendemiljö som inte skall behövas tålas.

Skuggning

Av den redovisade solstudien framgår att den föreslagna byggnaden med sin höjd om 29 meter kommer att skugga omkringliggande byggnader på ett icke acceptabelt sätt. Framförallt är de balkonger som är placerade mot innergårdarna drabbade. Detta är en försämring av boendemiljön för omkringboende som även drabbar fastighetsägaren på grund av ett minskat attraktionsvärde hos drabbade lägenheter.

Brandskydd

Den föreslagna byggnaden om åtta våningar med omkringliggande bebyggelse är på grund av sin storlek och användningsområde en ökad risk vad beträffar brand även för omkringliggande bebyggelse. Hur brandskyddet skall lösas är därför även viktigt för ägarna av den omkringliggande byggnationen. En sådan redovisning är därför relevant även före en bygglovsprocess.

Innergården

Det är lätt att med ett nutidsperspektiv underskatta värdet av den historiska gårdsbebyggelsen. Det bör beaktas att Halmstads innerstad redan på grund av kortsiktiga byggnadsplaner berövats många och värdefulla innergårdsmiljöer varför de få som finns kvar bör bevaras i största möjliga utsträckning. Att värna om dessa värden är inte att motsätta sig en utveckling av staden utan istället att möjliggöra för kommande generationer att fortsätta utvecklingen.

Kommentar

Insyn

För att möjliggöra en mer flexibel detaljplan och undvika detaljstyrning har kommunen inte infört bestämmelse om fönsterplacering i detta fall. Frågan om gestaltning bygger på ett förtroende mellan byggherre och kommun. Bild 20 i planbeskrivningen visar en möjlig utformning på fasad mot innergård och är alltså inte den slutgiltiga utformningen. Insyn kommer främst påverka den egna fastigheten Vindbryggan 3 då ny byggnad föreslås uppföras mitt emot den befintliga byggnaden.

Takterrass

Detaljplanen möjliggör att innergården kan förses med ett tak som även kan användas som terrass. Idag är innergården öppen och det finns inget som strider mot att verksamheten kan nyttja befintlig innergård som den är idag. Det finns alltså samma möjligheter för verksamheten att nyttja den befintliga innergården nu som vid ett genomförande av detaljplan. Skillnaden, vid ett genomförande, är att innergården kommer upp en våning och blir likt terrassen som finns på grannfastigheten Vindbryggan 2.

Skuggning

Föreslagen byggnadsvolym tillför skugga på omkringliggande bebyggelse främst på Vindbryggan 6 och Vindbryggan 2. Dock faller skuggan vid begränsade tidpunkter på dagen och månader. Främst skuggas den egna fastigheten. Utifrån framtagen solstudie samt dagsljussimulering har kommunen gjort bedömningen att skuggpåverkan vid genomförande av detaljplan inte blir en betydande olägenhet.

Brandskydd

Detaljplanen möjliggör att ny byggnad kan placeras med minsta avstånd om cirka 8 meter från fasad på Vindbryggan 3 och 6. Föreslagen byggnad ska uppfylla de kraven mot skydd av brandspridning mellan byggnader som finns i Boverkets byggregler (BBR). I detaljplanen säkerställs att det är möjligt att lösa. Vidare säkerställs kraven i en bygglovsprövning.

Innergården

Kommunen håller fast vid resonemang om att skapa möjlighet för verksamheten att utvecklas och att det ger en positiv effekt för staden som helhet och har därför valt att prioritera det i detta fall.

SAKÄGARE 2

Vidare synpunkter till samrådsredogörelse / granskning avseende förslag till ny detaljplan för Vindbryggan 3, Halmstad kommun, än vad som i skrivelse 2022-10-31, angetts.

Planförslagets byggnadshöjd har sänkts / justerats från 34 m till 29 m. Förslaget har även justerats med fler utformningsbestämmelser till den föreslagna nya byggnaden som syftar till att större hänsyn tas till den värdefulla kulturhistoriska miljön.

Enl Kommunen har dessa justeringar gjorts för att ta större hänsyn till kulturhistoriska värden. Verksamhetskravet i PBL kap 8, finns inte begreppet stor resp liten hänsyn.

Kommunens avvägning mellan enskilda kontra allmänna intressen (inkl kulturhistoriska), Tillfaller, enl Kommunen, till 100 % allmänna intressen. Det vill säga, verksamheten (hotellet).

Enl kommunen måste vid en samhällsutveckling, olika intressen ställas mot varandra. Kommunen ställer olika intressen mot varandra. Och väljer verksamhetsintresset som de anser vara det viktigast. Boende är inte ett intresseform och kan inte ställas i något motsatsförhållande till något annat intresse. Att ställa turism mot boende i ett planarbete är totalt fel. Kan inte både turism och boende tillfredsställas, vilket är svårt i en förtätningsprocess, skall förtätning inte ske.

Den föreslagna förtätning är inte anpassad till befintlig karaktär, miljö och volym.

Avseende volymstudie. De två som är redovisade, speglar inte den volym som boende upplever. Vyerna som är redovisade i planförslaget är för betraktare på resp gata. Betraktare inne ifrån gården, är boende på Vindbryggan 5, 13, 8, 7 och 4. För dem blir det en stor våldsam byggnadsvolym de ser.

Ang simulering av dagsljusfaktorn.

Dagsljusfaktorn kan beräknas exakt. Beräkning bestäms av avskärmningens höjd och läge, rumsmått på det rum ljustet skall nå och av fönsteraren som ljustet skall falla igenom. I det här beräkningsfallet är fönsterarea och rumsmått bef parametrar och kan inte förändras. Det är bara avskärmningen som är variabel. En exakt beräkning saknas.

Motsätter mig utformning och placering av i planförslaget redovisad byggnad.

Kommentar

Vid samhällsutveckling görs avväganden mellan det allmänna och enskilda intresset. Kommunen håller inte med om att det enbart är det enskilda intresset som tillgodoses. Initiativ från näringslivet och fastighetsägare är väldigt viktiga i utvecklingen av Halmstad centrum och kommunen ställer sig positiv och vill möjliggöra för utveckling, i synnerhet när en befintlig verksamhet vill utvecklas. Kommunens resonemang är att genom att möjliggöra för utveckling av hotellverksamheten innebär en möjlighet för ökad besöksnäring i framtiden vilket i sin tur stöttar befintliga funktioner i centrum då köpkraften ökar.

Dagsljussimuleringen är beräknad med hjälp av geometriska indata i en modell. Simuleringen utgår från bygglovsritningar och är exakta.

SAKÄGARE 3

Jag anser att den nya byggnaden kommer förhindra ljusinsläpp (som redan är begränsat) allt för mycket. Allt direkt solljus kommer att blockeras och insyn från hotellet kommer bli omfattande. Jag motsätter mig nuvarande plan.

Kommentar

Solstudien visar att föreslagen byggnad ger skugga på omkringliggande fastigheter främst under sommarhalvåret, tidig eftermiddag. Utöver det skuggar föreslagen byggnad främst byggnaden på egen fastighet. I dagsljussimuleringen framgår det att dagsljusfaktorn inte påverkas nämnvärt, förutom för fastigheten Vindbryggan 6. Därför gjordes en våningsvis simulering av denna fastighet. De nedre våningarna i Vindbryggan 6 får en sänkning av DF (dagsljusfaktor) med som mest 0,3%. Rivning av befintliga gårdshus får positiv inverkan på något plan då det öppnar upp för mer dagsljus. I de rum där DF sänks, understiger värdet inte rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1,0%. Sammantaget medför förslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande och understiger inte det rekommenderade DF på minst 1,0%.

SAKÄGARE 4

Winsarp Fastigheter i Halmstad AB, 556046-0767, ("Winsarp") är ägare till fastigheten Halmstad Vindbryggan 5. Fastigheten Vindbryggan 5 ligger i nära anslutning till fastigheten Halmstad Vindbryggan 3 som omfattas av föreslagen detaljplan. Eftersom fastigheten som ägs av Winsarp ligger i nära anslutning till detaljplaneområdet och direkt påverkas av detaljplanen är Winsarp att betrakta som sakägare.

Winsarp ställer sig alltså negativ till den föreslagna detaljplanen.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av redan befintlig hotellverksamhet genom fler antal hotellrum, konferenslokaler och gemensamma utrymmen. Vidare är syftet med detaljplanen att bidra till utvecklingen av besöksnäringen och turismens behov i framtiden. Detaljplanen syftar även till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriska värde samt att hänsyn tas till kulturmiljön i kvarteret. Winsarp kan inte se att detaljplanen har något annat syfte än att utveckla den befintliga hotellverksamheten.

I planbeskrivningen på sidan 7 anges att fastigheten Vind bryggan 3 ligger inom det område som är utpekade som regional tillväxtmotor och centralort. Vidare anges att planförslaget ligger i linje med ambitionerna om Halmstad som regional tillväxtmotor och ett starkt och varierat näringsliv i kommunens översiktsplan. Winsarp menar att utveckling av näringsliv och besöksnäring är olika saker. I översiktsplanen har specifika platser och områden pekats ut, där turism föreslås tillkomma och utvecklas. Winsarp konstaterar att den föreslagna detaljplanen inte omfattar ett sådant område som är utpekade för turism utveckling. Då området inte är utpekade för turismutveckling gör Winsarp gällande att den föreslagna detaljplanen strider mot översiktsplanen. Det är svårt att förstå hur kommunen kan mena att projektet ligger i linje med ambitionerna om förtätning och besöksnäringens utveckling när området inte är utpekade för turism utveckling.

Den 23 november 2023 har Kommunfullmäktige antagit en fördjupad översiktsplan för centrum. Fastigheten Vindbryggan 3 ligger inom området Norra förstaden. Inom användningen ingår bostäder, kontor, samhällsservice, handel, samlingslokaler och andra anläggningar för service. Inom användningen nämns inte hotell eller besöksnäring. Planförslaget ligger därmed inte i linje med den markanvändning som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för centrum. För det fall avsikten hade varit att området skulle användas för hotell och utveckling av besöksnäringen hade detta rimligen angivits uttryckligen i den fördjupade översiktsplanen för centrum. Winsarp menar att den föreslagna detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen.

Fastigheten Vindbryggan 3 består idag av en befintlig gatubyggnad i fyra våningar med inredd vind. Fastigheten Vind bryggan 3 är en del av ett större kvarter (kvarteret Vind bryggan) där byggnationen stämmer överens med den bebyggelse som återfinns på fastigheten Vindbryggan 3. Flera fastigheter i kvarteret har befintliga byggnader i tomtgräns och gårdar innanför. På vissa av fastigheterna i kvarteret finns även lägre gårdsbyggnader. Fastigheten Vind bryggan 5 är placerad nordväst om fastigheten Vindbryggan 3. Detaljplaneförslaget tillåter att hela fastigheten bebyggs. Mellan samråd och granskning har förslaget ändrats något. Den nya byggnaden föreslås uppföras i 8 våningar med en högsta totalhöjd på 29 meter. Befintligt hotell ingår i Nordic Choice-kedjan. Hotellkedja är känd för att satsa på upplevelsehotell med konferens, spa och underhållning. Detaljplaneförslaget tillåter att hotellet utformas till ett upplevelsehotell. Enligt illustrationskartan som finns i plankartan och planbeskrivningen ska en ny byggnad uppföras på fastigheten. Förslaget innebär vidare att befintlig gatubyggnad

kommer kunna byggas på med ytterligare våningsplan och att den befintliga innergården byggs samman med fastighetens övriga bebyggelse. Nybyggnaden och påbyggnaden på befintlig gatubyggnad på fastigheten Vindbryggan 3 kommer således bli minst två våningar högre än omkringliggande byggnader. Området består idag till stor del av byggnader i samma storlek och utformning. Bebyggelsen i området har en enhetlig utformning. Ett antagande av detaljplanen skulle innebära att en helt annan utformning tillåts på fastigheten Vind bryggan 3. En sådan utformning skulle avvika från bebyggelsestrukturen i området på ett påtagligt sätt och ge ett dominerande intryck.

I planbeskrivningen på sidan 14 anges att den övergripande bebyggelsen i Halmstad centrum består av flerbostadshus med 4 - 8 våningar. Det är möjligt att så är fallet men den övergripande bebyggelsen i området består inte av flerbostadshus med 8 våningar. Hur bebyggelsen ser ut i resterande del av Halmstad torde vara av underordnad betydelse. Den gällande detaljplanen som omfattar hela kvarteret Vind bryggan tillåter gatubyggnader med 3 - 6 våningar. I planbeskrivningen hänvisas till en utförd solstudie. Det kan konstateras att befintlig högre bebyggelse och ny högre bebyggelse kommer skapa skuggor vilket kommer påverka intilliggande bebyggelse. Den kan även antas att ljusinsläppet för intilliggande fastigheter kommer att påverkas. Till följd av att det kommer uppföras en byggnad med 8 våningar mitt inne i kvarteret Vind bryggan kommer gården på fastigheten Vind bryggan 5 att hamna i total skugga under förmiddagen.

På intilliggande fastigheter finns bl.a. flerbostadshus. Befintlig högre bebyggelse och ny högre bebyggelse kommer medföra ökad insyn för de boende i området. Insynen kommer skilja sig markant från den insyn som föreligger från befintlig byggnad idag eftersom det på fastigheten Vindbryggan 3 kommer tillåtas fler våningsplan än vad som tillåts på omkringliggande fastigheter. Det kommer röra sig om en avsevärt förändrad insyn på ett sätt som inte föreligger idag från den befintliga byggnaden på fastigheten Vind bryggan 3.

Kvarteret Vindbryggan har utvecklats till ett bostadsområde och är idag främst ett område för bostadsändamål. Det finns en del handelsverksamhet kvar i kvarteret. Hotellet på fastigheten Vind bryggan 3 har idag 53 rum. Hotellet fungerar idag i stor utsträckning som enklare övernattningshotell. Den föreslagna detaljplanen skulle innebära ca 70 nya hotellrum. Utöver ytterligare rum tillåter detaljförslaget en takterrass. Förslaget tillåter även konferenslokaler och gemensamma utrymmen. Rimligen kommer hotellet även att utveckla restaurangverksamheten. I ett sådant koncept är det inte heller omöjligt att tänka sig att en nattklubb skulle kunna växa fram. Det finns goda möjligheter att förvandla hotellet till ett upplevelsehotell. Hotellet kommer då att övergå från att vara ett enklare övernattningshotell till att bli ett storhotell. Att placera ett storhotell i ett område där det huvudsakliga ändamålet är bostadsändamål är direkt olämpligt. Att sänka antalet våningar eller höjden med fem meter hjälper inte eftersom det är själva utvecklingen av hotellet som är det stora problemet. Förslaget innebär att det kommer röra sig betydligt fler människor i området vilket bl.a. kommer medföra att trafiken ökar och att behovet av parkeringsplatser ökar. I planbeskrivningen anges att det inte finns möjlighet att anordna parkeringsplatser inom den egen fastigheten. I planbeskrivningen hänvisas till parkeringshus i området. Detta indikerar att trafikfrågan inte är löst. Takterrass, restauranger och nattklubb skulle även bidra till en stökigare atmosfär i området med framför allt ökad ljudvolym och ökad belysning vilket skulle störa dem boende i området. Att tillåta utveckling av hotellet i området är därmed direkt olämpligt.

Fastigheten Vindbryggan 3 ligger inom en kulturmiljö av särskilt högt kulturhistoriskt värde vilket omfattar samhällshistoriskt, byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde enligt genomförd

bebyggelseinventering i Halland. De båda gårdsbyggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och klassade som Bi en skala från A-C i inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen. En byggnad som är B-klassad är dessutom oersättlig. Enligt inventeringen bör en byggnad som är klassad som B "q-märkas". Byggnaden är således av så högt kulturhistoriskt värde att den bör skyddas i detaljplan eller områdesplan. Enligt detaljplaneförslaget kommer gårdsbyggnaderna rivas för att verksamheten ska kunna utvecklas och ta emot en högre besökskapacitet. Detta går helt emot inventeringen där det anges att byggnaderna bör skyddas i samband med planläggning. Även gatubyggnaden är B-klassad och det förefaller vara den som detaljplanen enligt syftet avser att skydda och bevara. Ändå kommer ingrepp i byggnaden att tillåtas. Winsarp ställer sig frågande till hur detta kan ha en liten till måttlig negativ påverkan på kulturmiljön i området, vilket kommunen påstår? Detaljplaneförslaget medför att gårdsbyggnaderna som är B klassificerade kommer att rivas.

Utmärkande för kvarteret Vindbryggan är gårdsmiljöer med lägre gårdshus som omges av högre gatuhus. De båda gårdshusen har förutom sitt egenvärde, ett kulturhistoriskt värde i sina rumsbildande och miljöskapande värden för gårdsmiljön. I detaljplaneförslaget bebyggs hela tomten och någon gård kommer inte finnas kvar. Detta strider mot översiktsplanen där kulturhistoriska värden i bebyggelse och kulturmiljöer ska skyddas i samband med planläggning. Gårdshuset kommer att rivas för att ge plats åt en 8 våningar hög byggnad mitt i kvarteret. Ur gestaltningssynpunkt blir detta dominerande och ett främmande inslag i miljön.

I sitt ställningstagande redovisar Kommunen en avvägning mellan det kulturhistoriska värdet och kommersiella intressen och finner att det senare överväger eftersom utvecklingen av hotellet ökar aktiviteten för centrum, gynnar köp kraft och bidrar till arbetstillfällen i kommunen. Winsarp ifrågasätter avvägningen. Detaljplanen innebär att värdefulla kulturmiljöer förstörs för alltid. Detta till prioritering för att utveckla hotellverksamheten inom ett område som varken i översiktsplan eller den fördjupade översiktsplanen är utpekade för den typen av användning eller utveckling.

Sammanfattningsvis menar Winsarp att tillåta ett hotell i den storleken som detaljplanen gör är direkt olämpligt med hänsyn till dem boende i området. Att höjden har sänkts med fem meter saknar betydelse. Hotellet kommer alltjämt medföra stora störningar i form av högre ljudvolym och ökad belysning, vilket påverkar nattsömn m.m. för boende i området. Trots den sänkta byggnadshöjden kommer en byggnation om ca åtta våningar medföra en avvikelse från övrig bebyggelsestruktur i området. Vidare anser Winsarp att den föreslagna byggnadshöjden skulle medföra betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter då befintlig högre bebyggelse och ny bebyggelse kommer skapa skuggor för intilliggande fastigheter och medföra en ökad insyn jämfört med idag. Detaljplanen medför även att stora kulturvärden går förlorade genom att unika gårdsbyggnader med gårdsmiljö kommer att rivas och ersättas av en ny modern byggnad. Mot bakgrund av ovan är Winsarps inställning till den föreslagna detaljplanen negativ.

Kommentar

Kommunen håller inte med resonemangen att detaljplanen inte ligger i linje med kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050 och den fördjupade översiktsplanen för centrum, Centrumutvecklingsplan 2050.

Detaljplanen möjliggör för C, centrumverksamhet. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en

blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Vad fastighetsägaren väljer att utveckla sin verksamhet till regleras inte i detaljplan.

Reglering av antal våningsplan finns inte med i förordningen då det ansetts otydligt vad som menas med en våning. Därför regleras inte antal våningar i detaljplanen utan högsta nockhöjd. Hur många våningar som ryms inom den reglerade nockhöjden i planförslaget har uppskattats till 8 stycken. Nockhöjden som tillåts är anpassad till befintlig byggnad på Vindbryggan 3 samt till den omkringliggande bebyggelsen i kvarteret.

Solstudien visar att föreslagen byggnad ger skugga på omkringliggande fastigheter främst under sommarhalvåret, tidig eftermiddag. Utöver det skuggar föreslagen byggnad främst byggnaden på egen fastighet. I dagsljussimuleringen framgår det att dagsljusfaktorn inte påverkas nämnvärt, förutom för fastigheten Vindbryggan 6. Därför gjordes en våningsvis simulering av denna fastighet. De nedre våningarna i Vindbryggan 6 får en sänkning av DF (dagsljusfaktor) med som mest 0,3%. Rivning av befintliga gårdshus får positiv inverkan på något plan då det öppnar upp för mer dagsljus. I de rum där DF sänks, understiger värdet inte rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför föreslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande och understiger inte det rekommenderade DF på minst 1.0%.

En byggnad som är klassad som B i en skala från A-C har ett regionalt intresse och innebär inte att byggnaden ska q-märkas. Bedömningen har gjorts i planprocessen där kommunen kommit fram till att det är huvudbyggnaden som har det största kulturvärdet och prioriteras att skyddas i detaljplanen. Kommunens bedömning av att inte skydda gårdsbebyggelsen i detaljplan utgår från den kulturhistoriska utredningen som genomfördes av Kulturmiljö Halland 2021-01-15. Där framgår det att det främsta kulturhistoriska värdet består i bebyggelsens rumsbildande och miljöskapande värde för gårdsmiljön. Därtill har gårdsbebyggelsen även ett visst objektsvärde. Kulturmiljö Hallands utlåtande inför planläggning i utredningen är rekommendationer som kommunen i största mån anpassat förslaget till. Samtliga rekommendationer är dock svårt att förhålla planförslaget till.

Kommunens bedömning utgår även från den antikvariska konsekvensbedömningen av planförslaget som genomförts av Kulturmiljö Halland 2023-12-14. Där Kulturmiljö Halland gjort bedömningen att förslaget har liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ konsekvens på kvarterets kulturmiljö. Kommunen har i detta fall gjort avvägningen att möjliggöra utveckling av verksamheten då det bidrar positivt för staden som helhet.

SAKÄGARE 5

Yttrande över förslag till detaljplan för Vindbryggan 3 utveckling av hotellverksamhet avseende under rättelse om granskning.

Vi har tagit del av rubricerade förslag till detaljplan som nu är ute för granskning. Vi har yttrat oss i samband med samrådet. Våra synpunkter från samrådet kvarstår. Vi kompletterar tidigare synpunkter med förtydligande och synpunkter på era utlåtande i samrådet.

Först vill vi uppmana att ni bör läsa igenom texten och rätta vissa felaktigheter i utlåtandet och granskningsförslaget.

I förslaget sätter ni stor vikt vid behovet av ytterligare hotellrum för turismen och besöksnäring. Tillskottet på hotellrum blir ca 50 st om man tar bort de som försvinner när byggnaden rivs. Med en 50% beläggning blir det ca 25 rum, ca 50 till 75 personer per natt. Det är ett litet tillskott som skapar stora negativa konsekvenser för oss.

Ni hänvisar till centrumplan och utvecklingen av staden och att verksamheter skall utvecklas i staden. Vi kan inte hitta något ställe i dessa handlingar att verksamheter skall utvecklas i bostadskvarter. Vi vet att hotellet finns, men att ge tillstånd för en utveckling av detta är ej rimligt i ett bostadskvarter.

På ett ställe motiverar ni klagan om utsikt, insyn och att det blir mörkare i lägenheterna, med att man kan inte räkna med att omgivningen i stad inte förändras. Det är stor skillnad på begreppet omgivning och en så stor förändring inom 5 till 10 meter från lägenheterna. Det är stor påverkan på boendevärdet i lägenheterna. Det är inte otroligt att detta kan medföra krav på ersättning enligt PBL.

Våra synpunkter på de problem som uppstår vid genomförandet av detaljplanen redovisar ni som en ”senare fråga” och ”lämnat synpunkterna till fastighetsägaren. Vad säger han? Skall vi ta en ”match” med honom?? En detaljplan skall redovisa att den kan genomföras. När den är antagen kan ju inte bygglov vägras.

Vi påstår att de rivningsarbeten som uppstår vid ett antagande av detaljplanen kan påverka hälsan för de närmast berörda.

Beskrivning av tillbyggnaden och hur den kommer att uppfattas redovisas från olika gatunivåer. Men det finns inga bilder på hur det kommer att se ut inne på gården från Vindbryggan 6. En illustrationen borde till så ni får en uppfattning av våra synpunkter. Ni är välkomna ett besök när helst ni önskar.

Kommentar

Gällande insyn och skuggning så är det svårt att undvika att förhållandena förändras vid en förtätning inom tätbebyggt område. Det är dock svårt att som boende i Halmstads centralort räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden. Se kommunens resonemang gällande insyn på s. 9.

Solstudien visar att föreslagen byggnad ger skugga på omkringliggande fastigheter främst under sommarhalvåret, tidig eftermiddag. Utöver det skuggar föreslagen byggnad främst byggnaden på egen fastighet. En dagsljussimulering har även genomförts där det framgår att dagsljusfaktorn inte påverkas nämnvärt, förutom för fastigheten Vindbryggan 6. Därför gjordes en våningsvis simulering av denna fastighet. De nedre våningarna i Vindbryggan 6 får en sänkning av DF (dagsljusfaktor) med som mest 0,3%. Rivning av befintliga gårdshus får positiv inverkan på något plan då det öppnar upp för mer dagsljus. I de rum där DF sänks, understiger värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1,0%. Sammantaget medför föreslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

I den fördjupade översiktsplanen för centrum, centrumutvecklingsplan 2050 (antagen av kommun-

fullmäktige, 2023-11-23) är området som kvarteret Vindbryggan är beläget i markerat som ”Central stadsbebyggelse. Med central stadsbebyggelse avses områden med en tätare bebyggelse och som har en hög grad av blandning av olika funktioner. Inom användningen ingår bostäder, kontor, samhälls-service, handel, samlingslokaler och andra anläggningar för service. Riktlinjer för utveckling för områden markerat med central bebyggelse är att ny bebyggelse tillkommer i stadskärnan genom förtätning inom befintliga kvarter. Olika funktioner ska med fördel blandas för att öka stadskärnans närhet, tillgänglighet och attraktionskraft. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Planförslaget ligger i linje med markanvändningen i Centrumutvecklingsplanen 2050 och bidrar till attraktiviteten för Halmstad centrum då ett större utbud av hotellrum och gemensamma lokaler tillskapas. Att skapa en ökad möjlighet för att fler kan besöka Halmstad bidrar till en ökad attraktivitet. Det bidrar till en levande stad med mer rörelser i centrum vilket dels ökar tryggheten samt en ökad köpkraft som gynnar verksamheter och kan bidra till fler arbetstillfällen.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Malin Johansson
planarkitekt