

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Tillhörande detaljplan för

KATTEN 18 m.fl



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00427
Samhällsbyggnadskontoret
2023-09-15 rev 2023-11-13

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
13	FÖRUTSÄTTNINGAR
25	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
41	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2023-10-24)
- Grundkarta, (2023-09-06)

Övriga handlingar/utredningar:

- Utvecklingsförslag ink. solstudie med situationsplan, sektioner, illustrationer, 2022-10-26
ARCKAS arkitekter
- PM Risk, Kommentarer avseende yttrande, 2022-12-09, WSP
- Vibrationsutredning, 2023-02-24, Efterklang
- Hämtning av avfall, 2022-09-04, Arckas arkitekter
- Fördjupad riskbedömning för detaljplan, 2022-05-23, WSP Brand och risk
- Trafikbullerutredning, 2022-04-27, WSP Environmental Sverige
- PM geoteknik, 2021-06-02. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2021-01-29. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kulturmiljöutredning 2021-03-09. WSP Byggprojektering Malmö
- Miljöteknisk markundersökning. 2021-05-07. WSP Environmental Sverige
- Översiktlig VA och dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS Konsulter AB

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom uppförande av nya bostäder. Syftet är också att utreda den kulturhistoriska miljön och vid behov säkerhetsställa denna i detaljplanen. Byggnadernas gestaltning ska bland annat spegla områdets industriella historia där utformningsbestämmelser kommer att styra den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

Det stadsliv som utvecklats inom kvarteret de senaste decennierna ska bekräftas i den mån det är möjligt. Detta med hänsyn till platsens läge och påverkan från närliggande järnväg gällande farligt gods, buller och vibrationer som påverkar val av markanvändning och grundläggning. Det är av lokal och regional betydelse att inom området för centrum ta till vara och utveckla urbana kvaliteter som bidrar till ett varierat, tryggt och levande Halmstad.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 2020-09-09 § 149 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att genomföra planprocess för fastigheterna Katten 4, 5 och 18. Området ska enligt uppdraget prövas för bostadsändamål och i viss mån verksamheter.

Ny detaljplan bör enligt planbeskedet kunna antas senast i tredje kvartalet 2023.

Uppdraget har föregåtts av en planutredning framtagen samhällsbyggnadskontoret, daterad 2020-08-20.

Området finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ligger i linje med planens strategier om förtätning i stadens centrala delar. Området är medtaget som objekt i bostadsförsörjningsprogrammet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Katten 18, Katten 4 och Katten 5 belägna mellan Nässjögatan och Bryngelshusgatan, cirka 500 meter öster om Stora torg i Halmstad. I planen ingår även en mindre del av Katten 17 samt delar av Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan som ingår i gatufastigheten Halmstad 6:1.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Katten 4, 5, 18 och 17 är i privat ägo och fastigheten Halmstad 6:1 som är en allmän gatufastighet ägs av Halmstads kommun.

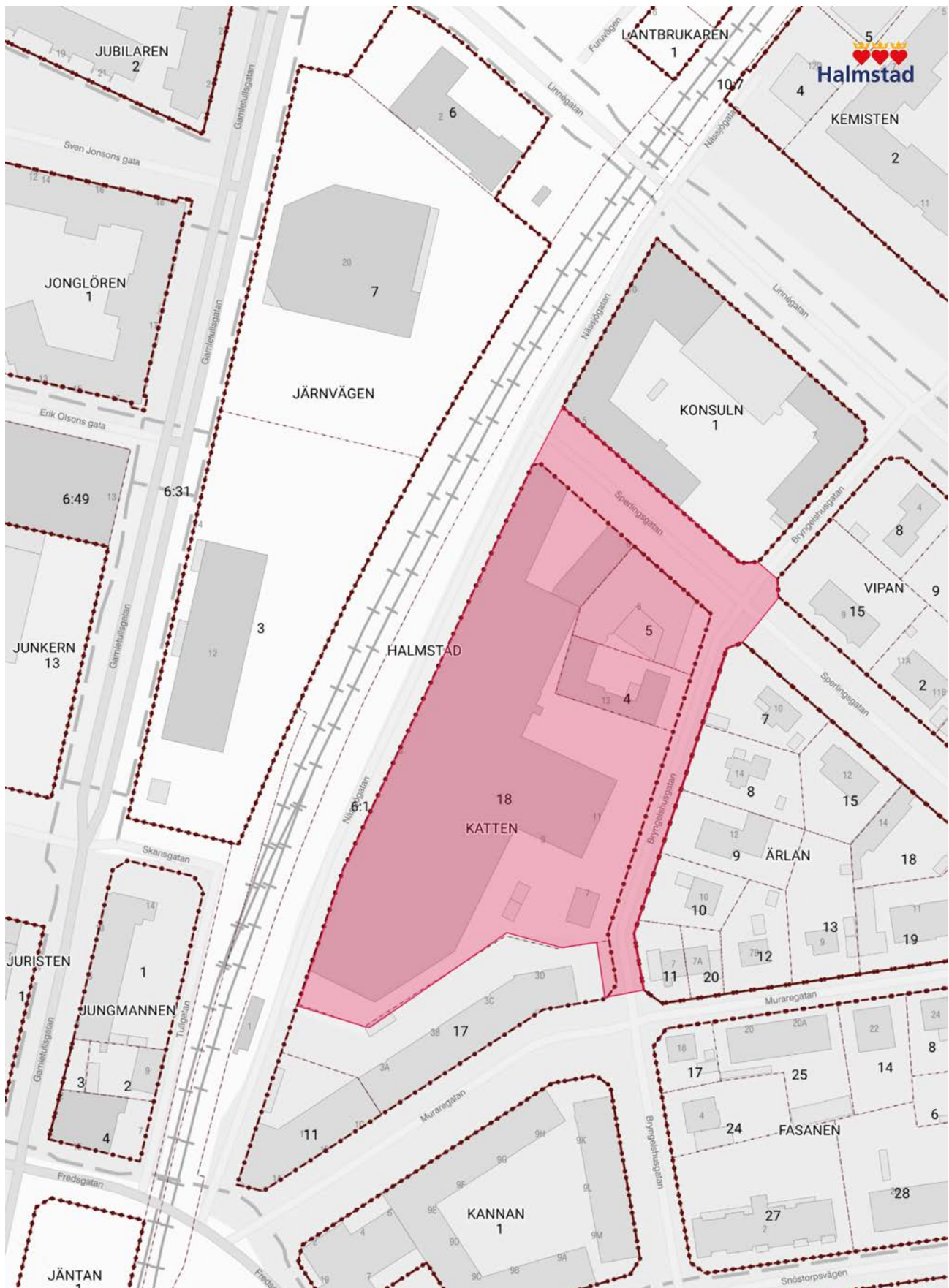


Bild 1: Fastighetskarta med planområde

MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö.

Under denna rubrik finns tio preciseringar av vilka följande särskilt berör planen:

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

En förtätning av befintlig stadsmiljö är hållbar med avseende på infrastruktur, kollektivtrafik, tillgång på gång- och cykelvägar, grönområden, avfallshantering, service och kultur med mera.

Citat Sveriges miljömål ”Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas”.

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

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 upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Ny kommunomfattande översiktsplan, Översiktsplan 2050, har antagits av kommunfullmäktige, 2022-03-30. Planförslaget bedöms som förenligt med inriktningarna som redovisas nedan.

- Markanvändning

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.

- Beskrivning

Området för centrum beräknas rymma ungefär 3200 nya bostäder. 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. I översiktsplanen har inga nya bostadsområden pekats ut då detta istället kommer att redovisas i FÖP centrum, där hela områdets utveckling kommer att redovisas, se föp centrum sida 8.

- Kulturmiljöerna är viktiga värdeskapare

Områden med höga kulturmiljövärden värnas för att bevara och utveckla kommunens identitet.

I kulturhistoriskt värdefulla miljöer såsom riksintresse för kulturmiljövård, kulturmiljöområden och vid klassad bebyggelse i byggnadsinvesteringen, ska en antikvarisk utredning göras inför eller inom detaljplaneprocessen innan förslag på förtätning och ombyggnad tas fram.

Kulturmiljöer av stort värde ska skyddas i detaljplan i samband med planläggning. Bebyggelsens utformning ska förhålla sig till den befintliga kulturmiljön. Utveckling av befintliga byggnader genom ändrad användning tillåts i högre grad än nyexploatering, i synnerhet när det berör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för centrum

Arbete pågår med en ny fördjupad översiktsplan för centrum. Centrumutvecklingsplanen bygger vidare på översiktsplanens intentioner genom att fastlå planeringsinriktningar och förslag för centrumets fysiska utveckling mot år 2050.

I granskningsförslaget, beslutat av kommunstyrelsen 11 april 2023, är planområdet utpekad som blandad stadsbebyggelse med övervägande delen bostäder (H28), se bild 2. Även offentlig service och mindre kommersiell service kan finnas.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en utveckling i kvarteret förhålla sig till och anpassas efter de kulturhistoriska värden som finns, och kräver en god anpassning till omgivningen i uttryck och skala.

Planområdet ligger även inom ett avstånd av 600 meter (streckad linje) från resecentrum (RC) vilket

gör det positivt med ett ökat inslag av kontor och andra arbetsplatser för att öka den centrala stadens dagbefolkning, och utnyttja resecentrum för en ökad arbetspendling

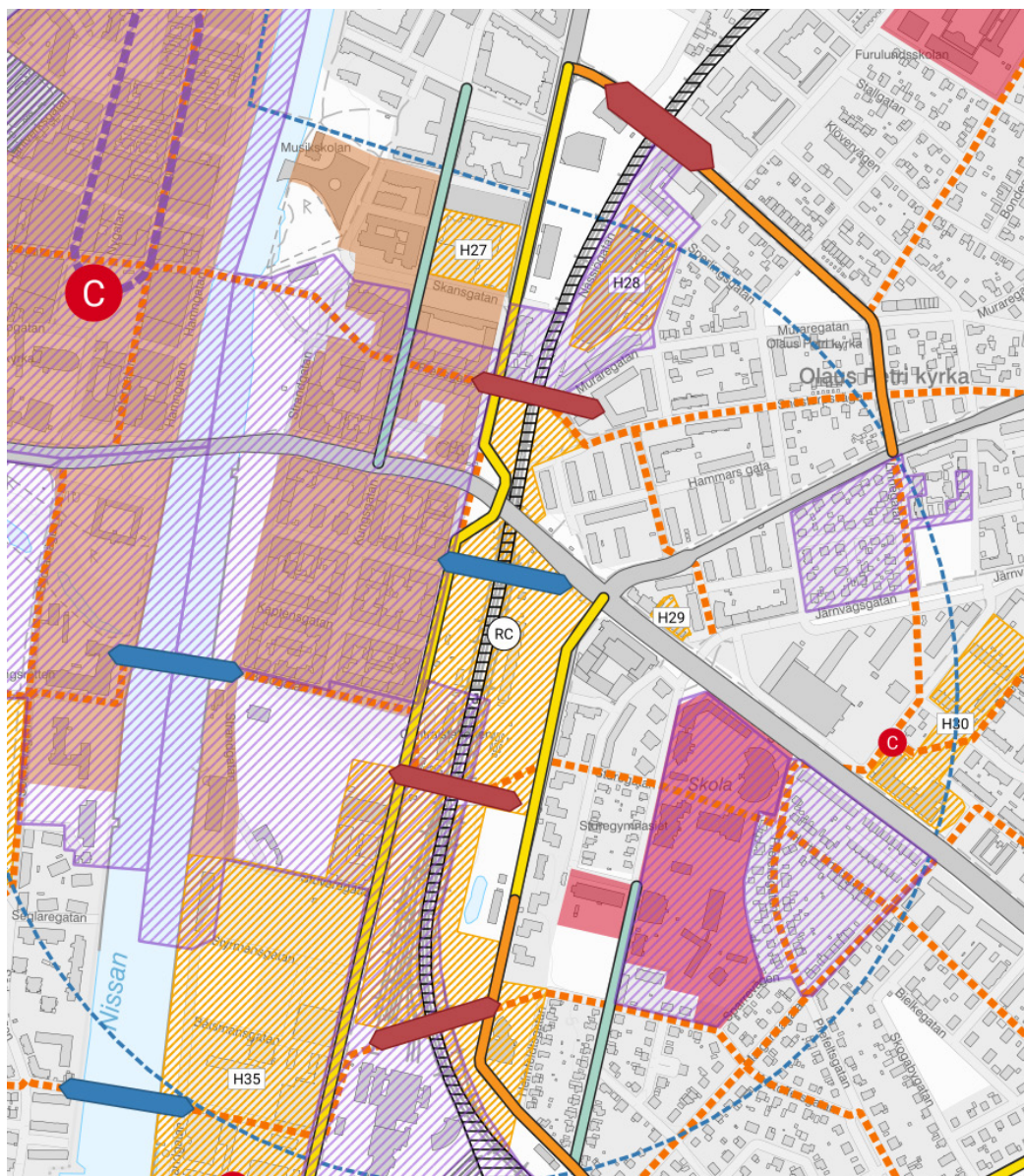


Bild 2: Utdrag från den digitala kartan över FÖP centrum, granskningsversion 2023-05-11. Aktuellt planområde markerat som område H28. Lila skrafferade område är utpekade kulturmiljö, Röd prick är entré till stadskärnan. Röda pilar är tänkta tunnelpassager och blå pilar tänkta bropassager förbi västkustbanan och Nissan.

Ny Transportplan

Som underlag till den nya översiktsplanen finns kommunens transportplan. Transportplan mot 2050 antogs av KS den 5 april 2022. Transportplanen ger svar och inriktningar för hur transportsystemet i Halmstad ska utvecklas mot 2050.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Planförslaget finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Kulturmiljöprogrammet

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad.

Ur Kulturmiljöprogrammet -

"I anslutning till järnvägen vid Nässjögatan och Fredsgatan finns den sista kvarvarande delen av det industriområde som tidigare bredde ut sig öster om Nissan. Bebyggelsen består av industribyggnader och hyreshus från sekelskiftet 1900 och framåt. Arkitektoniskt hålls den heterogena bebyggelsen ihop av det röda slottsmöllanteglet som förekommer i alla byggnader. I kvarteret Katten ligger industribebyggelse från olika perioder. Byggnaden i det nordvästra hörnet är äldst, uppförd under 1900-talets första årtionde. Lokalerna användes av Waco maskin-fabrik mellan 1918-1983".

"I området finns även ett par äldre hyreshus i tegel, bland annat det karaktäristiska hörnhuset kallat Strykjärnet i korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan". (utanför planområdet)

Kulturvärden att beakta enligt kulturmiljöprogrammet :

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Den industriella karaktären i kv. Konsuln och Katten.
- Fasader i rött tegel.



Bild 3: Bilder på utpekade kulturmiljöobjekt i och i anslutning till planområdet. Till vänster "Strykjärnet" vid korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan. I mitten, "snickeriverkstan" i kvarteret kattens nordvästra hörn. Till höger Kvarteret konsuln.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller ändring av stadsplan för kvarteret Katten från 1950, 1380K-P242. Inom planområdet medger gällande detaljplan icke störande småindustri. Byggnader inom området får högst uppföras i två våningar. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Angränsande detaljplaner

1. Norr om planområdet gäller detaljplan för kvarteret Konsuln, 1380K-P813, laga kraft år 1990. Detaljplanen medger kontor, handel och småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnaden i kvarterets södra och västra del är q-märkt. Byggnaderna får uppföras i tre våningar med högsta byggnadshöjd 11 meter i väst och 10,5 meter i öst. Sperlingsgatan är reglerad med utfartsförbud. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
2. Söder om planområdet gäller stadsplan för del av kvarteret Katten mfl, 1380K-P320, laga kraft år 1958. Detaljplanen medger bostäder och där som prövas lämpligt, kontor och handel. Högsta byggnadshöjden är 13 meter med undantag för en del i öst mot Bryngelshusgatan som där högsta byggnadshöjden är 10 meter. Befintliga kulthistoriska väden är inte skyddade i detaljplan. Mot planområdet i söder medges källargarage.
3. Öster om planområdet gäller stadsplan för områden inom Halmstad, 1380K-P92, laga kraft år 1934. Detaljplanen medger bostäder i form av fristående hus i upp till två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
4. Väster om planområdet gäller stadsplan för kvarteret Järnvägen mfl, 1380K-P724, laga kraft år 1983. Detaljplanen omfattar Nässjögatan och järnvägsområdet. Marken mellan Nässjögatan (allmän gata) och järnvägsområdet (specialområde Tj, järnväg) är byggnadsfritt område och får användas som parkeringyta (spelcialområde Tp). Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

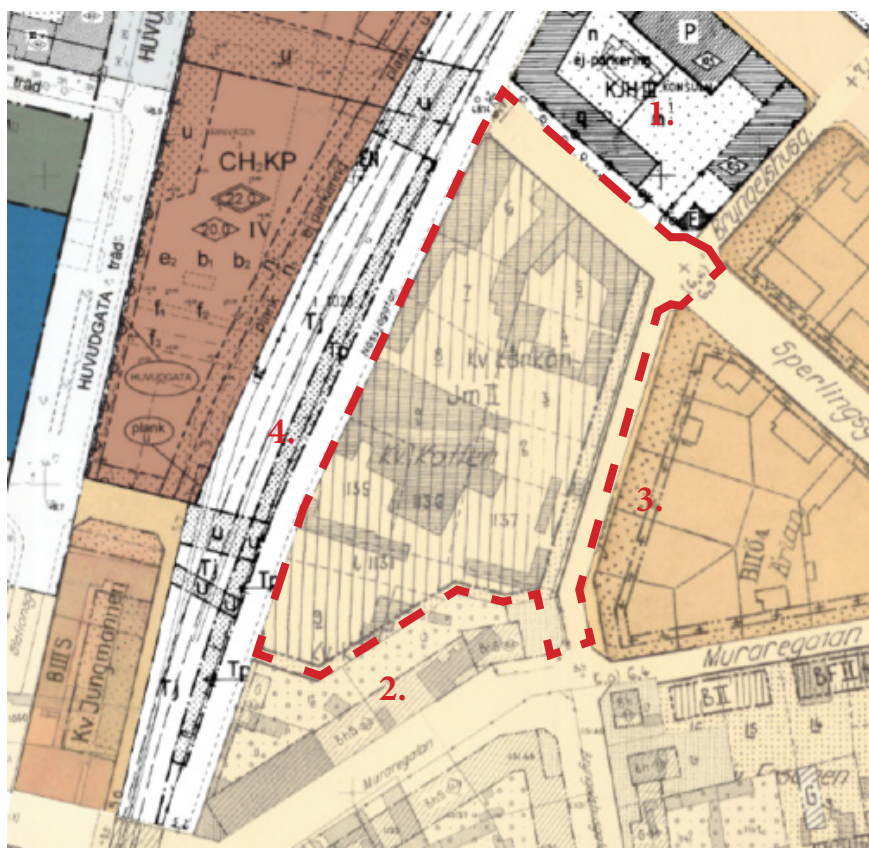


Bild 4: Utdrag ur kommunen planmosaik. Aktuellt planområde markerad med streckad röd linje.

PÅGÅENDE UPPDRAG/PROJEKT

Fredsgatan

Planläggning pågår vid järnvägsövergången vid Fredsgatan 80 meter söder om planområdet. Järnvägsövergången vid Fredsgatan är planerad att stängas av för biltrafik och ersättas med en tunnel för gång- och cykeltrafik. Då Fredsgatan är en av huvudgatorna in till stadskärnan kommer en stängning av gatan påverka biltrafikflödena på anslutande gator. Fredsgatan kommer även kompletteras med ny centrumbebyggelse i anslutning till tunneln för att styrka gaturummet.

Stationsstaden

Planläggningen av området kring Fredsgatan är en del av stadsbyggnadsprojektet "Stationsstaden" som innefattar området kring Halmstads resecentrum där kommunen planerar för en omfattande stadsutveckling med blandad bebyggelse för kontor, service, bostäder och nya mötesplatser. Som underlag till detaljplanarbetet har en strukturplan tagits fram som redovisar kommunens mål och intentioner för området, se strukturplan för Stationsstaden, samhällsbyggnadskontoret 2021-07-09.

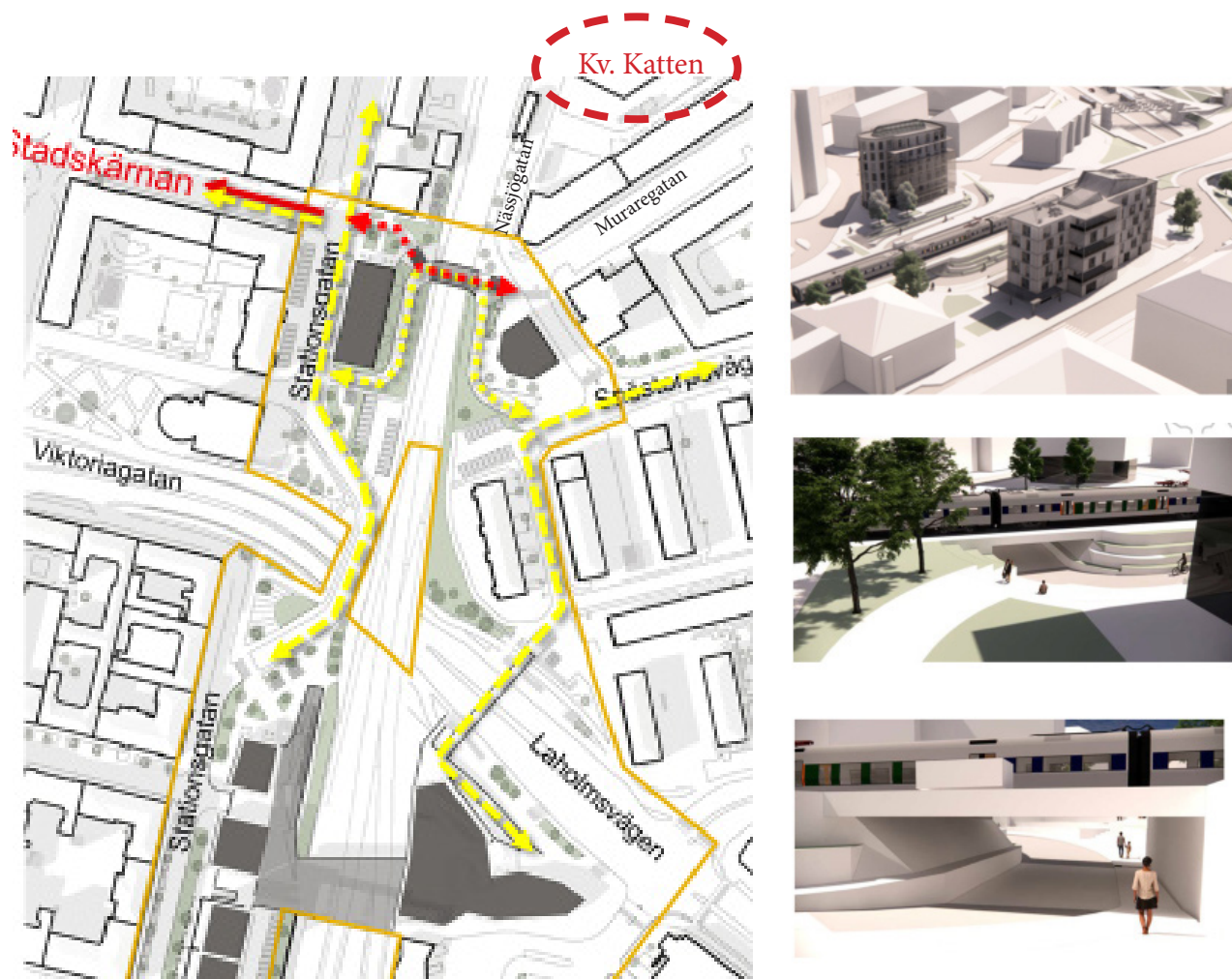


Bild 5: Kartutdrag och bilder från strukturplanen för Stationsstaden som innefattar området runt Halmstad resecentrum. Gul heldragenlinje är avgränsning för strukturplanen. Röd streckad linje visar gångkoppling och gulstreckad visar cykelkoppling.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom påverkansområde för flygplats och väderradar.

Inga internationella miljökonventioner finns utpekade inom planområdet.

Närmaste natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) är Alet som ligger ca 1,2 km från planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka på riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån västkustbanan som är ett utpekat riksintresse för transporter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE OCH PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av en gammal industrifastighet där bland annat maskintillverkningsföretaget Waco sen tidigt 1900-tal bedrivit verksamhet. Enligt fastighetsägaren avvecklades fabriken på 1970-talet.

Bebyggelsen består idag av flera större och mindre sammanhängande byggnadskroppar uppförda i en till två våningar. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958. Bebyggelsen inom planområdet har växt fram över tid och har sedan maskintillverkningen lades ned succesivt omvandlats och innehåller idag en bred blandning av verksamheter. Verksamheterna är väl etablerade och fungerar i många avseenden som en kulturell och social mötesplats i staden.



Bild 6: Ursprunglig fabriksbyggnad från 1920 med fasad mot Nässjögatan. Byggnaden förstördes i en omfattande brand år 1958.

Fastigheten innehåller lokaler för bland annat friskvård, dansstudio, vuxenutbildning, kontor, auktionsbyrå och föreningslokal där bland annat studentföreningen Tre hjärtan håller till i den gamla snickeriverkstaden i fastighetens norra del. Enligt uppgifter har denna lokal tidigare varit en viktig plats för kulturen i Halmstad som musikscen. Framförallt mellan 1995 och 2007 då den kommunala scenen/klubben Diezel drevs i lokalerna.

I norra och östra delen av fastigheten ligger även en bilservice, kontor och konsthall. Verksamheterna är planstridiga men innehar bygglov för ändrad användning i samtliga delar av fastigheten. Byggloven sträcker sig så långt bak som till 1982.



Bild 7: Befintliga byggnader med blandade verksamhetslokaler.

I väst mot Nässjögatan är bebyggelsen placerad med fasad i fastighetsgräns. I öst är placeringen mer varierad med vissa delar av byggnaden långt indragna från gatan. Marken är asfalterad och används i huvudsak som besöks- och personalparkering. I sydöstra delen av området ligger ett mindre solitärt bostadshus.

Omgivande bebyggelse

Planområdet omges i norr och söder av befintlig stadsbebyggelse med förstadskaraktär uppförda i huvudsak tre till fyra våningar med sadeltak, de flesta med inredd vind.

I öst angränsar området till ett mer renodlat bostadsområde bestående av enfamiljshus och villalikande flerbostadshus, i huvudsak uppförd i två våningar. Fasadmaterialet i området är mesta delen tegel eller puts. Äldre och mer tongivande hus är uppförda i tegel.

Högsta huset i området ligger vid järnvägsövergången vid Fredsgatan. Huset är uppförd i tio våningar och är cirka 31 meter högt. Huset syns väl från området och fungerar som landmärke för platsen vid järnvägsövergången med riktning mot stadskärnan.

Kvarteret i norr är planlagd som kontor, handel och småindustri och ligger med ett avstånd på cirka 15 meter från Järnvägen. Kvarteret i söder är planlagd som bostäder och handel och ligger på ett avstånd på 19 meter från järnvägen.

Kulturmiljöer

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad, se sida 9. Byggnad inom fastigheten Katten 18 (snickeriverkstaden) är enligt kommunens byggnadsinventering c-klassad vilket innebär miljöskapande och byggnadsmässigt värdefull. Byggnaderna inom fastigheterna Katten 4 och 5 är inte klassificerade men är av äldre karaktär och ingår i den kulturhistoriska miljön.

Enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöutredning genomförts av området för att avgöra hur stor del av fastigheterna som kan utvecklas med ny bebyggelse samt vilka delar och värden som bör bevaras och säkerställas i detaljplan.

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av utredningens inventering och slutsatser. För djupare historisk beskrivning och inventering av området se WSP, 2021-03-09.

Inventering och analys

Katten 18 består av ett flertal olika byggnadskroppar av varierad ålder. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958.

I kommunens bebyggelseinventeringen är två byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i klass C. Den i hörnet av Nässjögatan och Sperlingsgatan är från 1914 och kvarterets äldsta industribyggnad. Den är ursprungligen uppförd som snickeriverkstad för Anderson & Hansson. Det är en industribyggnad typisk för sin tid i rött tegel med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad.

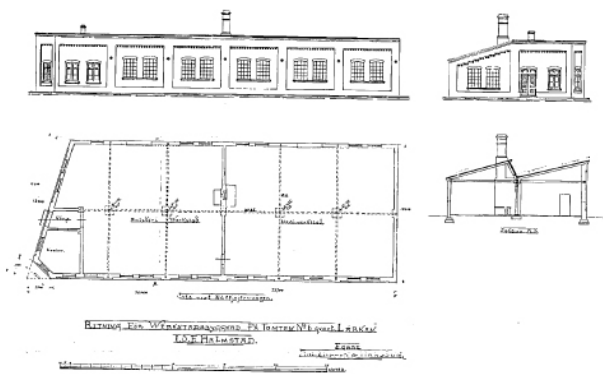


Bild 8: Snickeriverkstaden Andersson & Hansson år 1914, ursprungligt utförande (1920) med fasad och planritningar.

Den andra byggnaden som är utpekad i bebyggelseinventeringen är vaktmästarbostaden i kvarterets sydöstra del. Denna är uppförd 1951 och har förändrats sedan inventeringstillfället 2006. Fönstren är utskiftade liksom entrédörren och det tidstypiska skärmtaket är borttaget. Byggnaden har därmed förlorat en väsentlig del av sina kulturhistoriska värden.

De olika byggnadskropparna, se bild 9, som tillsammans utgör den större fabriksbyggnaden inom Katten 18 har fasader i rött tegel med vissa inslag av dekorativ murning som takfotslistor och



Bild 9: Ortofoto (2019) med de olika byggnadskropparna och deras tillkomst markerade. Källa: Eniro, bearbetning WSP

rullskift. En del av fönstren är i trä och ursprungliga från 1950-talet. Huvudentrén markeras av ett uppstickande torn i tre våningar. De interiöra värdena är få och utgörs av en trappa i terrazzo med smidesräcke. I övrigt präglas interiörerna av sentida ombyggnader och ändringar.

Utöver dessa fabriksbyggnader från 1950- och 1960-talen finns två nyare byggnadskroppar. I fastighetens norra del mitt emot det f.d. snickeriet finns en verkstadsbyggnad som är uppförd 1980 och ombyggd 2001. I fastighetens sydligaste del finns en byggnad som i allt väsentligt är från 2004. Dessa har ringa kulturhistoriskt värde men intressant är att de med sitt utförande i rött tegel är anpassade till den äldre bebyggelsen.

Katten 4 var ursprungligen ett kafferosteri uppfört 1935 som sedan blev mekanisk verkstad och från 1987 konstgalleri. Fönster och entrédörr är förändrade sedan uppförandet och i taket är inlagt takfallsfönster. Byggnadens kulturhistoriska värde finns endast kvar i tegelfasaderna.

Katten 5 var ursprungligen ett bageri, Alex Bröd, uppfört 1934. Idag innehåller byggnaden en biltvätt och lokaler för en rivningsfirma. Fasaderna är i rött tegel med rullskift över fönstren. Samtliga fönster och dörrar är utskiftade mot aluminiumpartier. Byggnadens kulturhistoriska värden finns endast kvar i tegelfasaderna.

Samlad kulturhistorisk värdering

Mot Nässjögatan har industrietableringar från 1914 och framåt skapat en sammanhängande tegelfasad med stark industriell karaktär. Här kan Östra Förstadens industriella historia tydligt upplevas. Även mot Sperlingsgatan är bebyggelsen relativt sluten och med relativt stark industriell prägel. Mot Bryngelshusgatan är kvarteret upplöst i relativt små byggnadskroppar med stora luckor emellan. Byggnaderna i sig är inte särskilt välbevarade och har ingen tydlig karaktär. Det är en splittrad miljö som är svår att avläsa. Slutligen mot söder så har kvarteret delats av och här finns två flerbostadshus som är välbevarade men med stor skillnad i ålder. Den ändrade kvartersformen, användningen och åldersspridningen gör det svårt att förstå dessa byggnader i förhållande till Östra förstadens rutnätsplan eller Kv. Kattens industriella prägel. Jämfört med vad som framkommit i kommunens kulturmiljöprogram, och bebyggelseinventeringar har inga nya kulturvärden påträffats, däremot så har en av byggnaderna, den f.d. vaktmästarbostaden, förlorat väsentliga delar av sina kulturhistoriska värden. Sammantaget är det den industriella karaktären i kv. Katten så som den framträder mot Nässjögatan som är bevarandevärd.

Byggnadsteknisk utredning

I samband med kulturmiljöutredningen (WSP 2021-03-09) genomfördes även en byggnadsteknisk utredning för att avgöra om en påbyggnad av befintliga byggnader är möjlig. Den byggnadstekniska utredningen inventerade bärande stommar till byggnaderna samt till viss del byggt teknik för att bedöma möjligheten till påbyggnad av befintlig stomme. Inga statiska beräkningar utfördes.

Utredningen visar på stora svårigheter att kunna genomföra en påbyggnad på befintliga byggnader. Detta med avseende på de laster som följer av en påbyggnad, både horisontella och vertikala. Bland annat kan inte befintligt lättbetongtak belastas ytterligare utan förutsätter en ny golvkonstruktion fristående från nuvarande konstruktion. I det fall att denna behöver ske i nära anslutning till källare kan ökat tryck skapas på befintliga väggar som i sin tur behöver hanteras.

Sammantaget innebär detta att en rivning bedöms motiverad. Med en ny konstruktion kan även andra aspekter tillgodoses, såsom en grundläggning som även hanterar risk för vibrationer från järnväg,

nödvändiga säkerhetshöjande åtgärder knutna till farligt gods på järnväg liksom omhändertagande av befintliga skyddsrum och att optimera ett underjordiskt källarutrymme. Detta utöver att nya krav på dimensionerande laster enklare går att tillgodose.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Som underlag till planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts, WSP 21-06-02. Utredningen konstaterar en svag marklutning från nordost ner mot söder med en markhöjd på +6,8 meter till +5,8 m.ö.h. Marken är ohomogent utfyllt med en mäktighet på 0,3 till 0,6m. Under utfyllnaden återfinns sand, lera, silt, torv och gyttja. Vid undersökningen har fast botten, berg inte påträffats men kan enligt SGU's jorrdjupskarta ligga på ett djup 20-50m.

Grundvattenytan har vid utredningens upprättande uppmätts mellan 1,6 meter till 2,2 meter under markytan. Jordens sammansättning och grundvattennivån utgör svårigheter med lokal infiltration av dagvatten.

Några radonmätningar inom planområdet har inte genomförts.

Rekommendationer

Massor kommer behövas bytas ut inför grundläggning.

Högre hus än fem våningar med källare rekommenderas att grundförstärkas. Väljs grundförstärkning med pålning måste massundanträngning, vibrationer och buller beaktas under installationstiden.

Buller och vibrationer kommer även uppstå vid spontning. För sådana byggaktiviteter krävs att ett kontrollprogram mot omgivningspåverkan upprättas. Kontrollprogrammet ska även beakta närliggande byggnader och omgivande ledningar i gator.

Vad gäller vibrationer rekommenderas det att en särskild utredning utförs kopplat till grundläggningens utformning och vibrationer från järnvägen. En styv källargrundläggning är i detta avseende fördelaktig.

Fyra våningar utan källare eller mer än fem våningar med källare kräver fördjupade analyser av byggnadernas laster, stomsystem, lastfördelning för att medge en säkrare analys av acceptabla sättningsdifferenser. Dessa analyser kan medföra att differenssättningarna blir för stora och att byggnaden behöver grundförstärkas.

Naturmiljö

Området innehåller inga kända intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter. Längs med Sperlingsgatan finns en dubbelradig träd allé av arten Sorbus aria, vitoxel. Trädallén omfattas av det generella biotopskyddet. Trädallén är på sina ställen ofullständig och enkelsidig, särskilt i höjd med planområdet där det på ena sidan endast kvarstår två av sju träd på gatans södra

sida. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Då träden närmast kvarteret kan komma att påverkas av exploateringen av området så har en trädinventering genomförts. Inventeringen omfattade hela trädallén och genomfördes i mars 2023 av Acre Skogstjänst AB.

Vattenområden och strandskydd

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

Samhällsservice, parker och torg

Samhällsservice finns nära till hands då planområdet ligger centralt i anslutning till stadskärnan, cirka 500 meter öster om Stora torg. Närmsta större park med möjligheter för rekreation och aktiviteter ligger i gamle tull cirka 130 meter norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omgärdas av befintligt gatunät utformade för blandtrafik. Närmsta cykelvägar finns längs med Linnégatan och Fredsgatan. Området ligger nära stadskärnan och nås till fots eller med cykel via passage förbi järnvägen vid Fredsgatan i söder och Linnégatan i norr. Fredsgatan är ett utpekat supercykelstråk och utgör en viktig port in till stadskärnan österifrån med ett högt flöde av fotgängare och cykeltrafik.

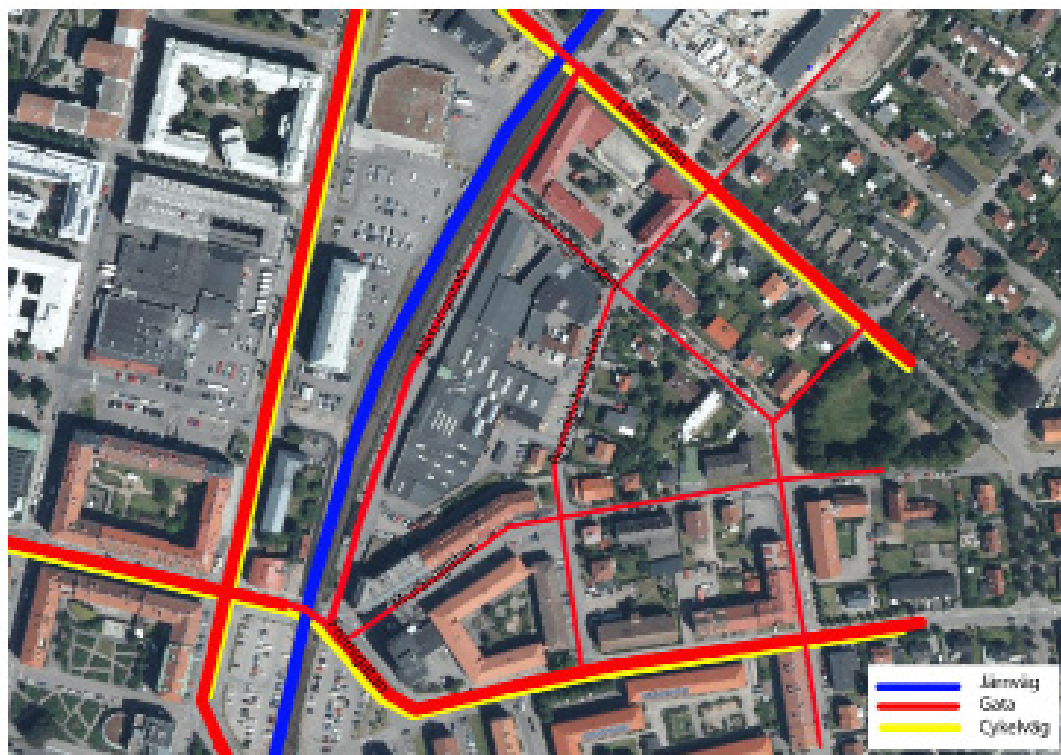


Bild 10: Ortofoto med gatunät, cykelnät och järnväg utritat

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 250 meter norr om Halmstad resecentrum där regionbussterminalen och det centrala hållplatsläget för stadsbussarna idag ligger. Cirka 500 meter söder om planområdet vid Stationsgatan ligger själva järnvägsstationen där också nuvarande anslutning till perrongerna finns. Halmstad resecentrum är under utveckling i syfte att öka anläggningens kapacitet och integrera stationsområdet bättre i staden med fler passager och perronganlutningar, *se pågående projekt och uppdrag sida 11*.

Biltrafik och gator

Området kan nås från gator i samtliga väderstreck via huvudgatorna Linnégatan, Snöstorpsvägen och Fredsgatan. Gatunätet runt planområdet har variation i standard och funktion som begränsar kapaciteten. Bryngelshusgatan som löper längs med områdets östra sida och ansluter till Linnégatan i norr är idag inte utformad för att ta emot några större trafikmängder. Även Sperlingsgatan, Muraregatan och Ljunggatan är smala gator med en stor mängd kantstensparkering, som kommer att påverkas av en högre trafikbelastning.

Nässjögatan är en bredare gata med tvärställd parkering som löper utmed järnvägen men här kommer anslutningarna från Fredsgatan och Linnegatan att påverkas av planerade planskilda korsningar.

Trafikmätningar anger flöden av vardagsdygnstrafik (VDT) till en förväntad nivå i området. Fredsgatan ca 2900 fordon, Linnégatan ca 2800 fordon och Snöstorpsvägen ca 1000 fordon. Övriga vägar i området ligger på lägre nivåer och har ett starkt samband till kvarterets olika målpunkter. Järnvägs korsningarna vid Fredsgatan och Linnégatan planeras på sikt att byggas om. Vid Linnégatan planeras det för en tunnel i fullhöjd för motortrafik, gång- och cykel. Vid Fredsgatan planeras det endast för en gång- och cykeltunnel och att Fredsgatan stängs av helt för motortrafik. Detta påverka gatunätet och kommer innebära en omfördelning av biltrafiken i området.

Cykel- och bilparkering

Parkering för cyklar och även elsparkcyklar behöver förbättras i området. Utmed Nässjögatan finns utrymme som tidigare varit aktuellt för fler cykelparkeringar.

Större allmänna ytor för bilparkering nära planområdet finns idag vid Fredsgatan samt längs med Nässjögatan. Övriga gator i området har kantstensparkering.

Personal- och viss besöksparkering finns inom fastigheterna, framförallt på östra sidan med angöring från Bryngelshusgatan där även möjlighet för inlastning till verksamheterna finns. Inlastning kan även ske vid Nässjögatans södra del och vid Sperlingsgatan.

Halmstads parkeringsnorm

Planförslaget ska uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm för Halmstad kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13. Parkeringsnormen är indelad i tre olika zoner och omfattar både bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i de centrala delarna av Halmstad och ingår därför i zonområde 1.

Cykelparkeringens läge bör prioriteras framför bilparkeringen och anordnas så nära målpunkten

som möjligt. Cykelparkering ska vara trygg och säker, vägen mellan parkering och målpunkt ska vara bra belyst och ha god sikt. Utgångspunkten för cykelparkering vid verksamheter är att denna skall vara generöst tilltagen och attraktiv, för att främja användandet av cykel. Antalet cykelparkeringsplatser behöver anpassas efter varje verksamhet eftersom verksamheter varierar framför allt i antalet besökare.

Mellan 2 till 3 procent av samtliga bilplatser, dock minst en, ska enligt Halmstad kommuns p-norm anpassas för funktionshindrade med särskilt parkeringstillstånd. Bilplatserna ska vara tillgängliga enligt gällande boverkets byggregler (BBR). Förflyttning från bil till den aktuella målpunkten ska ske utan onödiga omvägar och utan att hindras av kantstenar, trappsteg eller liknande. Minst en angöringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

För studentbostäder och andra småbostäder där bilinnehavet generellt är lägre, kan ett något lägre parkeringstal vara motiverat.

Reducering av bilparkeringsplatser möjliggör för exploatören/fastighetsägaren att göra avsteg från parkeringsnormen genom att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser. Exempel på sådana åtgärder kan vara bilpool och/eller samnyttjande av parkeringsplatser. Avsteg från parkeringsnormen för bilparkering kräver alltid en särskild redovisning som visar åtgärder och incitament för ett boende och verksamheter med minskat bilberoende på kort och lång sikt.

För mer information och parkeringstal se *Parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13, §139*

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Vatten

Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Nissans status negativt. Planförslaget innebär snarare en förbättring då områdets användning ändras från industri till bostadsändamål vilket betyder lägre hårdgörandegrad som leder till minskad vattenavrinning och en avrinning med mindre

föreningens innehåll. Som en fördröjningsåtgärds föreslås bland annat lågdelen mot Nässjögatan också förses med vegetationsbeklätt tak.

Buller

Planförslaget innebär en ökad mängd biltrafik till och från planområdet, *se planförslag trafikalsstring sida 34*. Trafiken förväntas fördela sig i gatunätet och bedöms inte påverka bullernivåerna i området i någon större omfattning.

Planförslaget påverkas negativt av buller från västkustbanan som ligger cirka 20 meter från planområdet. En översiktlig bullerutredning har genomförts. Bulleråtgärder för att säkra markens lämpligheten avseende bostäder enligt gällande riktvärden ska regleras i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 38-39.

Luft

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö.

Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Detta beror på en kombination av den höga trafikmängden och hur gaturummet är utformat (stängt gaturum med höga fasader som ger dålig ventilation). Mätningarna under 2020 och flera år tillbaka i tiden visar att miljö kvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Halterna för kvävedioxid ligger också under miljömålet för frisk luft men strax över miljömålet sett till PM10.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. Avståndet mellan spårmittpunkt och fastighetsgräns är 21,5 meter förutom en kortare sträcka i norr framför ”snickeriverkstan” som ligger som närmast 18 meter från spårmittpunkt.

Enligt Länsstyrelsens rapport ”Riskanalys för farligt gods i Hallands län” är det rekommenderade avståndet (basavstånd) mellan bebyggelse inom tätort (bostäder, affärsverksamhet, service, handel) och transportleder för farligt gods 80 meter, se tabell nedan.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Detta avstånd gäller förutsatt att vissa baskrav är uppfyllda men utan att några särskilda åtgärder behöver tas. Om specifika åtgärder för att minska riskpåverkan tas, kan avståndet reduceras till 30 meter. För kontor är det rekommenderade basavståndet och reducerade avståndet 50 respektive 20 meter. Om det under särskilda omständigheter finns behov att frångå dessa avstånd bör en särskild riskanalys upprättas.

Länsstyrelsen Hallands Län understryker att om man önskar göra avsteg från riktlinjerna avseende avstånd till bebyggelse är det, inom vissa gränser, möjligt att genom olika kompenserande åtgärder bibehålla en god säkerhetsnivå (Länsstyrelsen Hallands Län, 2011, s. A.6). Lokala förhållanden ska vid avvikelser från Länsstyrelsen Hallands riktlinjer beaktas.

Förorenad mark

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en ”Miljöteknisk markundersökning” utförd av WSP, 2021-05-07.

I yttlig jord finns låga halter av PAH över riktvärde för planerad markanvändning vilket behöver beaktas vid markarbeten såsom masshantering i samband med ledningsdragning osv. Något som också bör beaktas vid eventuell masshantering är att det finns halter av metaller över riktvärde för MRR (mindre än ringa risk) vilket innebär att massorna inte kan användas helt fritt.

I grundvatten har inga föroreningar påvisats som tyder på att det finns någon betydande förorening i grundvatten inom undersökningsområdet som innebär någon risk varken för nuvarande eller planerad markanvändning KM (känslig markanvändning).

Ursprung till påvisade förhöjda halten av PAH i grundvattnet inom området vid 20W01 är utifrån undersökningsresultatet ej klarlagt. Kan eventuellt härstamma från en lokal förorening i jord. I byggnad 13, i källarplan (Katten 4) har halter av etaner påvisats i sådana halter att det kan utgöra en hälsorisk för människor som vistas i dessa lokaler.

De höga halterna av etaner (DCA) som påvisats i inomhusluften i byggnaden härrör högst sannolikt från förorening som finns i byggmaterialet och troligtvis även i porluft inunder betonggolvet. Påvisade halter antas inte härstamma från någon mer omfattande förorening då inga halter påvisats i vare sig jord eller grundvatten nedströms byggnaden. Vid en exploatering behöver dock en uppföljning av påvisad förorening göras.

Påvisade halter av etaner i övriga byggnader härstammar sannolikt från en residual förorening i porluft som finns under byggnaderna. Men halterna i övriga byggnader, förutom byggnad 13, bedöms mycket låga och bör inte utgöra någon risk för människors hälsa med avseende på ånginträngning i inomhusluft även vid en förändring av markanvändningen till KM.

Sammanfattningsvis tyder undersökningsresultaten på att det inte finns några betydande föroreningar inom undersökningsområdet i sin helhet med Kvarteret Katten undantag av byggnad 13. Föroreningar som påvisats i porluft och inomhusluft har troligtvis sitt ursprung i den historiska verksamheten men det kan inte uteslutas att vissa påvisade halter bland annat bensen i inomhusluft utgörs av bakgrundshalter då de ligger i nivå med förväntade halter i inomhusluft i urban miljö.

Luftföroreningar

Ingen risk för luftföroreningar bedöms föreligga i området, se miljö kvalitetsnorm för luft, sida 18.

Översvämningsrisk

Avrinning från området sker väster om utredningsområdet längs med Nässjögatan i sydlig riktning. Någon översvämningsrisk bedöms inte föreligga i området.

Buller och vibrationer

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator.

Enligt miljöförordning (2015:216, 3§) 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 istället 65 dBA.

Om angiven ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dbA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dbA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad. Om den maximala ljudnivån om 70 dbA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas mer än 10 dbA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

En översiktlig bullerberäkning för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 38-39.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

För att klara elförsörjning för det nya området behöver en ny transformatorstation byggas.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i omgivande gator och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Brandposter

Befintliga brandposter i Nässjögatan och Sperlingsgatan har kapacitet om 20 l/s. Inga brandposter finns längs Muraregatan eller Bryngelshusgatan.

Dagvatten

I nuläget tas dagvatten omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är dimensionerat för befintliga fastigheter och dess bebyggelse med tillhörande befintliga dagvattenserviser. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts. Se vidare under

planförslag dagvatten på sida 40.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Det är av stor vikt att all hantering av avfall minimerar påverkan på allmän plats, gata och kantstensparkering.

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, och ska införas mellan 2024–2027, det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna och att hämtning kan ske.

Idag kantas fastigheten av parkeringsplatser och det finns inga möjliga stoppställen för renhållningsfordon.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Planförslaget innebär en utveckling av kvarteret med nya bostäder och likt idag, en blandning av olika verksamheter i bottenplan mot Nässjögatan. Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets historia samtidigt som planförslaget tar hänsyn till omgivande kvarter och stadsbild.

Planområdet påverkas av närheten till järnvägen och förutsätter beroende på avstånd, att buller- och säkerhetshöjande åtgärder i byggnaderna genomförs för att bullerstörningar och olycksrisker förknippade med bebyggelse nära järnväg ska minimeras.

Totalt sett medger planförslaget cirka 19 500 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder samt cirka 2150 kvm BTA verksamhetslokaler mot Nässjögatan. Beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer att se ut motsvarar detta ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området.

Parkering för kvarteret hanteras genom källargarage med en upp- och nedfart från Sperlingsgatan.



Bild 11: Föreslagen exploatering. Vy från nordöst Illustration ARKKAS arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet är utpekad som särskild kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. Enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. För kulturhistorisk beskrivning och sammanvägd värdering se sida 14-16.

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud (q och r)

Snickeriverkstaden som är områdets äldsta byggnad föreslås att bevaras och skyddas i detaljplan ge-

nom skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud (r). Detta skyddar byggnaden och säkerhetsställer att dess äldre karaktär bibehålls. Byggnaden är enligt genomförd kulturmiljöutredning WSP 21-03-09, tidstypisk med fasad i rött tegel och sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad. Vid eventuell förändring ska äldre utförande och material vara vägledande och om möjligt återställas.

Övrig hänsyn

Förutom snickeriverkstaden, bedöms byggnaderna i området inte besitta några höga kulturhistoriska värden som enskilda byggnader. Byggnaderna mot Nässjögatan är med sin industriella karaktär miljöskapande som bedöms kunna överföras vid en nybyggnation.

Den industriella karaktären mot Nässjögatan bibehålls med en lägre verksamhetsdel i en våning med överhög sarg som följer kvarterets ursprungliga kontur och skala. I övriga delar av kvarteret beaktas kulturmiljön genom att byggnaderna ges en industriell prägel och anpassas i skala och volym så byggnaderna harmoniserar med omgivande kulturhistoriska bebyggelse och kvarter, se vidare under utformning, *se vidare under utformning på sida 29.*



Bild 12: Befintlig snickeriverkstad med fasad och byggnadsdetaljer.



Bild 13: Snickeriverkstaden tillsammans med föreslagen exploatering. Vy från nordväst Nässjögatan-Sperlingsgatan. Illustration ARKKAS arkitekter.



Bild 14: Föreslagen exploatering. Vy från väst Nässjögatan. Illustration ARKKAS arkitekter.

Markanvändning (kvartersmark B, C₁, C₂, s₁ och s₂)

Med bostadsändamål (B) avses för planområdet olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Förutom bostäder medges centrumändamål (C₁) i bostadshusens första och andra våningsplan (s₁) vilket möjliggör en inriktning åt närservice/handel motiverad av platsens centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Användningen speglar delvis också fastighetens nuvarande användning som idag innehåller flera olika typer av utåtriktade verksamheter som bidrar till liv och rörelse i stadens centrala delar.

I det nordvästra hörnet vid korsningen Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan ska möjlighet för verksamhetslokaler säkras i husets bottenvåning (s₂). Detta för att ta tillvara på potentialen i läget mot Sperlingsgatan som kommer utgöra huvudvägen in till området. Bottenvåningens rumshöjd får därför inte understiga 3 meter på lokal mot korsningen Bryngelshusgatan/Sperlingsgatan. Rumshöjden gäller mellan bottenplatta eller bjälklag ovan källare och närmsta ovanliggande bjälklag.

Närheten till järnvägen innebär en del begränsningar för hur byggnaderna närmast järnvägen får användas, se vidare under risk på sidan 36-38. På ett avstånd på mellan 20 -30 meter till järnvägen dvs i lågdelen mot Nässjögatan begränsas därför byggnadernas användning. Detta genom en specificering av centrum (C₂) till "kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal" likt nuvarande användning.

Inom kontor tillåts kontorsverksamhet samt vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus som tex språk- eller körskola. Med träningslokal avses gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet. Med studioverksamhet menas arbetslokal eller studielokal för utövande av tex musik, konst, dans, eller hantverk som kan ske i föreningsform eller kopplat till vuxenutbildning. Med lokal för föreningsverksamhet menas lokaler för föreningar där medlemmar är bekanta med platsen och lokalens förutsättningar. Även gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet är exempel på medlemsbaserade verksamheter med få spontana besökare.

Centrumändamålet (C₂) utesluter handel varför nuvarande auktionskammare inte bedöms kunna fortsätta sin verksamhet på platsen.

Omfattning (e₁ och e₂)

Exploateringsgraden ovan mark regleras inte för huvudbyggnader inom planområdet. Omfattningen begränsas istället genom prick- och korsmark, nockhöjd samt genom olika utformningsbestämmelser som bland annat reglerar byggnadernas takvinkel och fasadhöjd, se vidare under höjd och takutformning på sidan 31. Utnyttjandegraden för komplementbyggnader inom korsmark regleras med hjälp av största byggnadsarea.

Placering (*, p₂, p₃, b₅ och b₆)

Byggnaderna placeras utifrån en halvsluten kvartersstruktur med innergårdar och byggnader placerade i fastighetsgräns utmed omgivande gator. Mot spåren placeras lamellhus med varierad höjd som bildar en ny kontur in mot stan i väst samtidigt som husen skapar en skyddande fasad för kvarteret bakom. Den södra delen kopplas loss från kvarteret och utformas som ett punkthus med en större verksamhetsvåning i markplan.

Två nya genomgående passager föreslås på kvartersmark i planområdet mellan Bryngelshusgatan och Nässjögatan som skapar inblickar och bryter upp kvarteret i mindre delar. Passagerna säkerställs med prickmark.

Innergårdarnas läge och omfattning säkerhetsställs med prick- och korsmark. Placeringen av byggnaderna i lågdelen mot Nässjögatan (planerade att rivas och byggas upp igen) regleras så att nuvarande placering i fastighetsgräns bibehålls.

För undvika att entrédörrar öppnas ut i gatan ska entrépartier mot anslutande gata placeras minst 1,2 meter från fastighetsgräns. Med hänsyn till gatubilden får eventuella loftgångar inte placeras mot gatan.



Bild 15: Illustrationskarta med befintliga och nya byggnader markerade. Illustration ARKKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 23-08-30)

- NYA VERKSAMHETSLOKALER
- NYA BOSTÄDER
- BEFINTLIGA VERKSAMHETSLOKALER

ARKKASARKITEKTER



Bild 16: Föreslagen exploatering. Vy från öst av föreslagen passage vid Bryngelshusgatan. Illustration ARKKAS arkitekter.

Som en riskreducerande åtgärd ska samtliga byggnader inom ett avstånd på 50 meter från järnvägen kunna utrymmas via en entré som ska placeras bort från järnvägen och luftintag placeras på taket vända bort från järnvägen, se planförslag risk på sidan 37.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Utformning

Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets industriella historia samtidigt som planförslaget beaktar omgivande kvarter, gaturum och stadsbild.

Arkitektoniska principer och material (f₁ och f₂)

Utbyggnader, ombyggnader och förändringar över tid skapar en brokighet som blivit en del av den tidigare bebyggelsens industriella karaktär. Som en anspelning till industriverksamheternas årsringar och tillkommande byggnader kan den nya bebyggelsen varieras i material, fönstersättning och volym inom ett kvarter, men ändå ha en sammanhållen materialitet inom samma byggnadsvolym. Det är intressant både att återanvända material från området, att välja material som åldras med värdighet och att använda material med stark identitet.

Exempel på andra karaktäristiska gestaltungsprinciper är:

- *Repetitiv fönstersättning tillsammans med en varierad detaljering av omfattningar, fönster och fasadmaterial för olika våningsplan.*
- *Fönster med spröjs och fasaddetaljer av stål/metall i mörka kulörer.*
- *Intryck av höga våningsplan med generösa öppningar.*

Med hänsyn till kulturmiljön ska tongivande fasadmaterial dvs minst hälften, som inte vetter mot kvarterets innergårdar, vara i rött tegel. Annat fasadtegel i jordnära, brända kulörer samt inslag i fasaden av annan sten, betong, puts och plåtmaterial får finnas.

Framträdande delar eller byggnader inom kvarteret kan lyftas fram och få en mer särpräglad utformning som blir tongivande för den industriella karaktären i kvarteret som helhet. Det kan exempelvis gälla bottenvåningen eller den byggnadsvolym som utgör hörnet i kvarteret. I dessa delar kan robusta material såsom tegel, corten eller skiffer användas. Övriga delar av kvarteren kan tillåtas ha en större

spridning i val av material och detaljering. Särskilt de två innergårdarna som inte på samma sätt ligger i fokus.

De låga delarna mot Nässjögatan är de nya byggnadsvolymer som med sin utbredning och höjd särskilt knyter an till de tidigare industribyggnaderna. Fasader i dessa delar ska utformas i rött tegel med partier av mönstermurning eller spröjsade glaspartier.

Taken i den tidigare industribebyggelsen uppvisar en stor variation och har även ändrats över tid. Den nya bebyggelsen kan liksom den tidigare utformas med en blandning av olika taktyper som exempelvis platta tak och sadeltak.

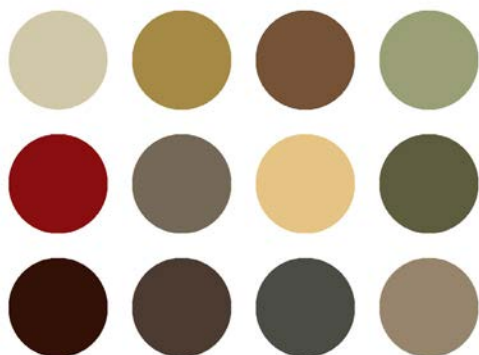


Bild 17: Inspirationsbilder med lämpligt fasadmaterial och färgskalor utifrån en industriell framtoning.

Byggnadernas höjder och takutformning (h_1 , h_2 , f_3 , f_4 , f_5 och f_7)

Inom området medges endast flerbostadshus med möjlighet för centrumverksamheter i de två nedre våningsplanen.

Högsta tillåtna höjd på byggnaderna anges generellt som nockhöjd med undantag från gavellängorna vid Sperlingsgatan och mot Bryngelshusgatan (regleras med fasadhöjd samt högsta och lägsta takvinkel). Nockhöjden varierar mellan 14-21 meter med en viss nedtrappning mot Sperlingsgatan och

Bryngelshusgatan. Angivna höjder utgår från en generell våningshöjd på 3 meter för att möjliggöra för en bjälklagskonstruktion i trä. Husen är tänkt att vara mellan 4-5 våningar mot Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan och 5-6 våningar mot Nässjögatan med en förhöjd bottenvåning på cirka 1 meter.

Se bild 18 för beräkning avnock- och fasadhöjd.

I södra änden av kvarteret mot Nässjögatan föreslås en något högre byggnad på 29 meter i nockhöjd. Byggnaden ska utföras med ett sluttande tak med lutning mot Nässjögatan. Detta kan förslagsvis göras genom ett sadeltak eller ett pulpetttak där den bakre sidan i skydd av taket, kan utnyttjas som en gemensam uteplats. Fasadhöjden på byggnaden får inte överstiga 26 meter. Detta medger, beroende på bjälklagshöjd, en byggnation på mellan 8-9 våningar. Detta är något lägre än bostadshuset vid Fredsgatan som är 10 våningar med en nock och fasadhöjd på 31 respektive 29 meter.

Lågdelen mot Nässjögatan får vara som högst 7 meter i nockhöjd. Fasadhöjden mot gatan får inte understiga 5 meter. Byggs lågdelen med lägre rumshöjd kan denna fasadhöjd uppnås genom en förhöjd fasadsarg.

Samtliga byggnader med platt tak ska utföras vegetationsbeklädda. Detta fördröjer dagvattnet och minskar hårdgörningsgraden i området samtidigt som det ger positiva effekter för boendemiljön med gröna utblickar från lägenheterna.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom kvarteret regleras till 4,5 meter.

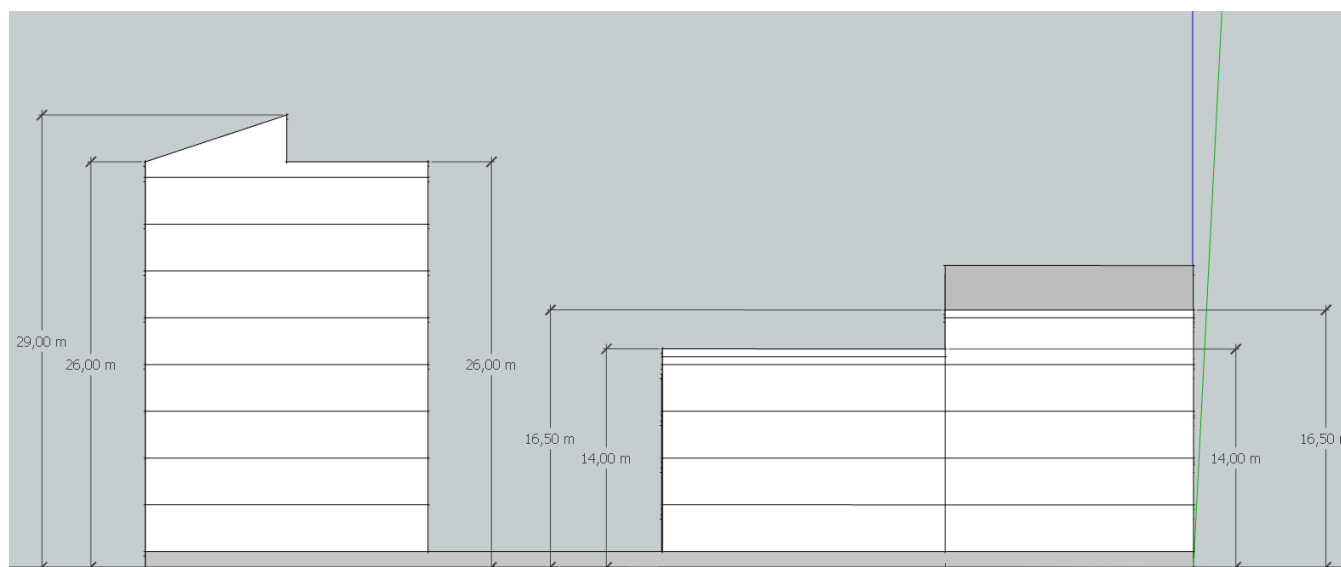


Bild 18: Mätning av fasadhöjden. Fasadhöjden är avståndet från skärningslinjen i fasadplan och takplan till marknivå. Om inget annat anges ska fasadhöjden beräknas längs med samtliga fasadliv. Marknivå för fasadhöjd samt nockhöjd ska mätas utifrån en medelmarknivå längs med fasadliv vid närmastliggande gata. Denna beräkningsspunkt ska även gälla för fasader och byggnader inne i kvarteret. Illustration Halmstad kommun.

Skuggning

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sida illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året.



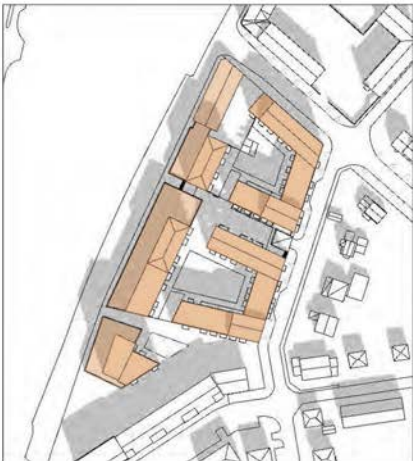
Vårdagjämning 2022-03-20, kl 12:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 15:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 17:00



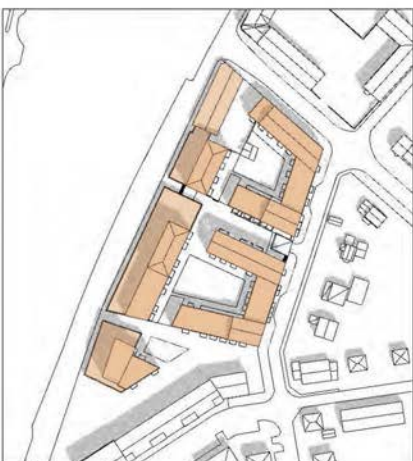
Höstdagjämning 2022-09-23, kl 12:00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 15:00



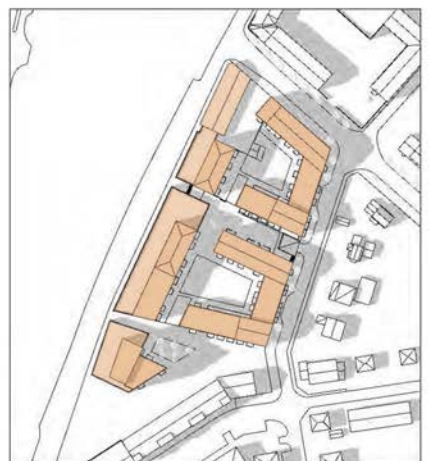
Höstdagjämning 2022-09-23, kl 17:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 12:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 15:00



Sommarsolståndet 2022-06-21, kl 17:00

Bild 19: Solstudie ARKKAS arkitekter.

Enligt Boverkets rekommendationer (Boverket 1991, Solklart) är ett önskat värde i boendemiljön minst fem timmar sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lekytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid vår- och höstdagjämning. Nedan redovisas solförhållandena under vårdagjämning den 21 mars, höstdagsutjämning den 23 september och sommarsolståndet den 21 juni. Solstudien visar en skuggpåverkan på intilliggande byggnader öster om planområdet tidigast runt klockan 15.30 och klockan 16.00 vid vår- respektive höstdagjämning. Vid sommarsolstånd når skuggorna byggnaderna i öst först vid cirka klockan 17.30. Solförhållandena bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och med tanke på fastigheternas centrala läge i Halmstad därmed som acceptabla.

Markens anordnande (*, n_2 , n_3 , n_4 , n_5 , g_1 och g_2)

För att skapa förutsättningar för en god boendemiljö med gröna innergårdar tillåts ingen bilparkering inom kvarteret i markplan. Undantaget är bilparkering och transporter för personer med funktionsvariation som får angöra i markplan från Bryngelshusgatan. Parkering ska istället anordnas i underjordiskt garage där även teknikrum och förråd får finnas. För att styra bort trafiken från Bryngelshusgatan får in- och utfart till garaget inte anordnas längs med Bryngelshusgatan.

Utemiljön med plantering, diverse komplementbyggnader, dagvattenhantering, gångar, lek, uteplats och vistelseytor samt garage inom planområdet är tänkt att anordnas gemensamt för hela kvarteret på innergårdarna. För att tillåta förhöjda innergårdar inom kvarteret tillåts det en höjning av marknivån med cirka 1 meter i förhållande till omgivande gatunivåer dvs upp till +7,5 meter ovan nollplanet i södra delen av kvarteret samt upp till +8 meter ovan nollplanet i norr.

För att ge viss flexibilitet i byggnationen och möjliggöra för utstickande inglasade balkonger och frontespiser för hiss- och trapphus på innergårdarna får mindre utkragningar upp till 1,8 meter från fasadliv på byggnaden göras över kors- och prickmark.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Utförande (*, b_2 , b_3 och b_4)

Eftersom det är geotekniskt gynnsamt föreslås hela ytan under de nya byggnaderna, bortsett från de lägre verksamhetsvolymerna mot Nässjögatan, byggas med källare. Källaren är tänkt att användas som garage, teknikrum och förråd. Garaget föreslås nås via en ramp från Sperlingsgatan. Då grundvattennivåerna är relativt höga i området ska källare byggas dränkningsbar dvs vattentät upp till marknivå.

För att möjliggöra för vegetation på innergårdarna ska underjordiskt garage utföras med planterbart bjälklag. Mark, gräs och enklare buskar kräver generellt en total tjocklek på 1-1,2 meter inklusive konstruktion. För att hålla nere tjockleken på bjälklaget kan särskilda tråg för trädplantering användas.

För att kunna ha parkering och avsläppning för personer med funktionsvariation nära entréer inne i området kan mittendelen av bjälklaget i kvarteret dvs mittenpassagen mellan Nässjögatan och Bryngelshusgatan göras körbart för bil- och biltransporter.

Punkthuset i södra delen föreslås också förses med källare då det är en bättre lösning avseende geoteknik. Bilparkering för punkthuset är dock tänkt att lösas i det underjordiska garaget med en underjordisk gång mellan punkthusets källare och garaget.

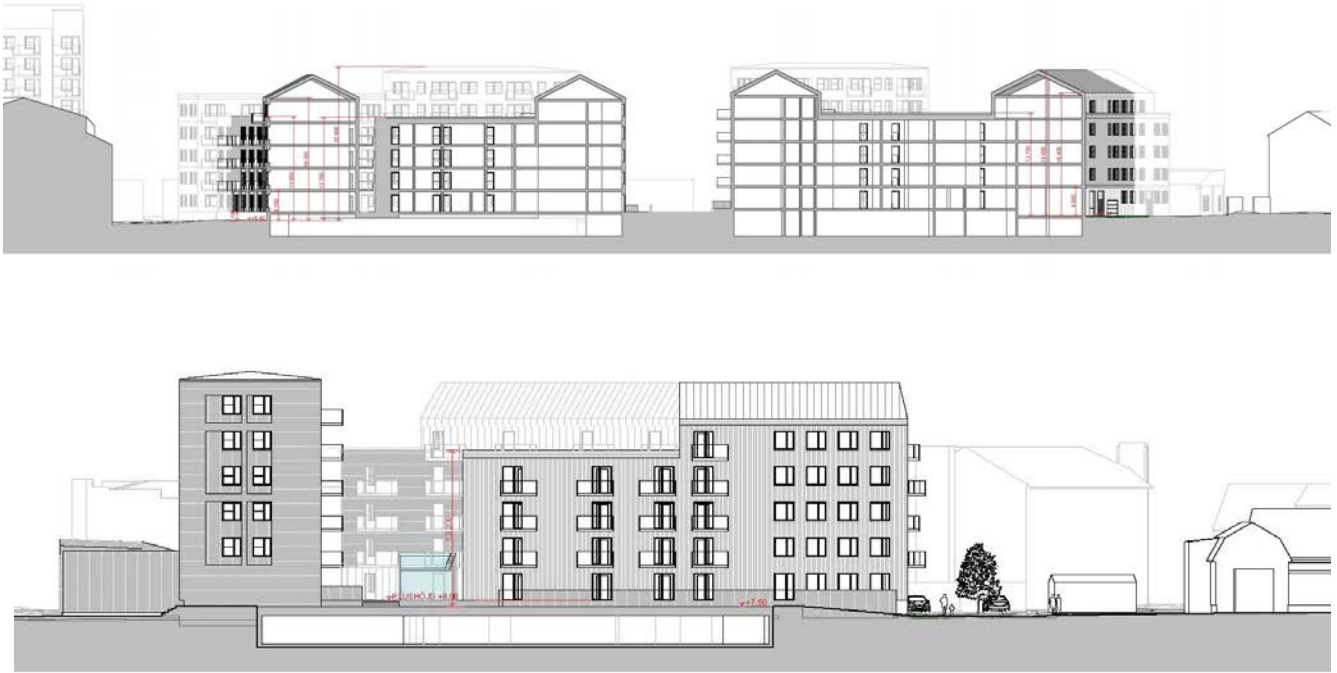


Bild 20: Sektion av föreslagen exploatering. Övre bild visar en sektion i nord-sydlig riktning genom kvarteret. Nedre bild visar en sektion i öst-västlig riktning med förslagen passage och gatuutformning av Bryngelshusgatan. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 2023-08-30)

För att säkerhetsställa att boende inte behöver använda gatan för att nå kvarterets innergårdar ska entréer mot anslutande gator utföras genomgående. Detta bör övervägas för samtliga trapphus då det ökar tillgängligheten till innergårdarna vilket aktiverar gårdsmiljön och ökar kvalitén på boendet i området.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Samhällsservice

I området prövas centrumändamål vilket kan stärka platsen funktion som mötesplats i stadsdelen. Verksamheter med aktiviteter, liv och rörelse även kvällstid gynnar tryggheten längs med Nässjögatan. Planläggning av bostäder stärker underlaget för service och dagligvaruhandeln i närområdet och i centrum generellt. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelvägnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

Behovet av skol- och förskoleplatser inom området för centrum kommer att öka som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på det befintliga gång och cykelnätet. Gatorna utformas för blandtrafik. Trottoarerna längs med Bryngelshusgatan planeras att breddas.

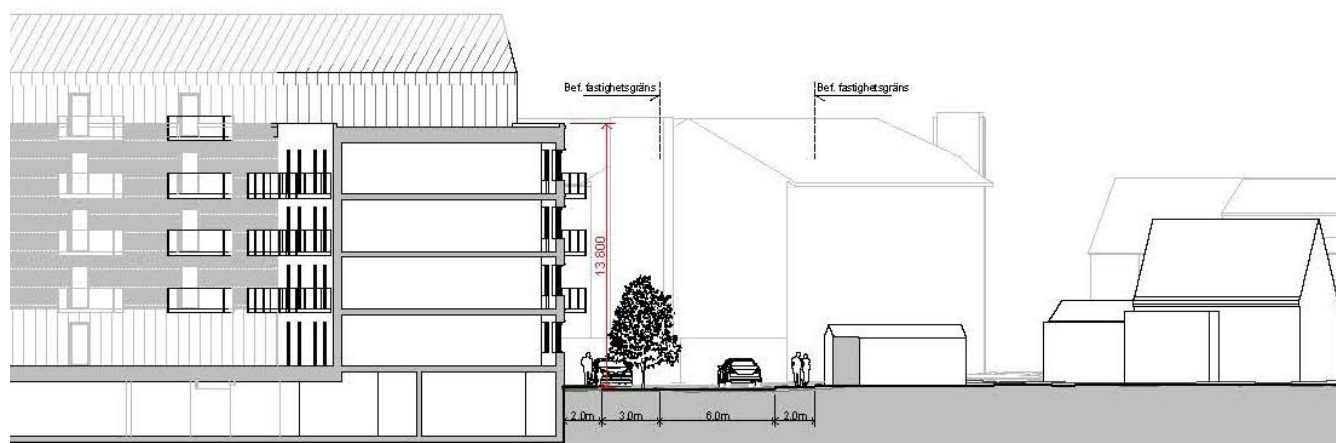


Bild 21: Inzomning av sektion vid Bryngelshusgatan i öst-västlig riktning. Sektion av ARRKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARRKAS arkitekter 2023-08-30)

Kollektivtrafik

Planförslaget bidrar till ökat reseunderlag men har i övrigt ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik

Biltrafik och gator

För att möta den nya exploateringen föreslås Bryngelshusgatan att breddas från 8 meter till 13 meter med nya trottoarer, kantstensparkering samt ny trädplantering hela vägen ner till Muraregatan. Gatans nya bredd påverkar angränsande fastighet i söder, katten 17, där en mindre del kvartersmark (cirka 80 m²) behöver tas i anspråk.

Sperlingsgatan föreslås smalnans av för att skapa bättre förutsättningar för de befintliga träden med bredare växtbäddar på norra sidan om gatan. Träden på södra sidan hamnar nära tänkt exploatering samtidigt som de kan hamna i konflikt med en tänkt in- och utfart från det underjordiska garaget. Träden föreslås därför tas bort. Utformningen av Sperlingsgatan kommer att studeras vidare i samband med projekteringen av området.

Bryngelshusgatan ut mot Linnégatan ska anpassas för att vara säker för cyklister i blandtrafik. I samband med detaljplanens genomförande ska också Muraregatans och Sperlingsgatans kantstensparkering ses över. Nässjögatan är också en gata som behöver ses över och omgestaltas för att hänga ihop med utvecklingsplanerna för området. Frågan kommer att diskuteras vidare under planarbetet.

Trafikalstring

Planförslaget innebär ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området vilket kommer generera en viss ökad mängd biltrafik. Baserat på tidigare erfarenheter och resultat från 2018 års resevaneundersökning beräknas planförslaget totalt kunna generera cirka 400-650 fordonsrörelser per dag (ca 2-2,5 per dag och lägenhet).

Föreslagna verksamheter i planförslaget speglar kvarterets nuvarande verksamheter och bedöms därför inte bidra till någon ytterligare trafik i området.

Då planområdet idag kan angöras från olika håll i huvudnätet bedöms tillkommande trafik fördela sig relativt jämnt i gatunätet. Nedfarten till garaget är tänkt att placeras vid Sperlingsgatan vilket kommer

styra bort mycket av den tillkommande trafiken från smalare gator Bryngelshusgatan.

I samband med Fredsgatans avstängning för biltrafik kommer huvuddelen av trafiken i staden förflyttas till Viktoriagatan och Linnégatan. Gatuanslutningar till området i stort utmed Linnégatan och Sperlingsgatan, kommer på sikt behöva ses över för att styra upp ett eventuellt högre trafikflöde på dessa gatuanslutningar. Framförallt när tunneln vid Linnégatan byggs vilket kommer styra om trafiken till planområdet norrifrån då Nässjögatan sannolikt inte längre kommer att kunna ansluta till Linnégatan.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringsplatser beräknas till ca 700 st beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer se ut i området. Cykelparkering bör anordnas i nära anslutning till entréerna så att användandet av cykel underlättas.

Goda möjligheter att äga en cykel skall både innebära att användandet på daglig basis underlättas genom säker och lättåtkomlig parkering. Samtidigt som vinterförvaring och cykel för sällananvändning skall fungera och uppmuntra ägandet av egen cykel. Elcyklar och lådcyklar ställer nya krav på yta, förvaring och parkering.

Bilparkering

Bilparkering föreslås ske inom kvarteret genom ett underjordiskt garage med upp- och nedfart från Sperlingsgatan. Kapacitet i garaget efter fullutbyggnad uppgår enligt redovisad situationsplan till 163 parkeringsplatser vilket är utifrån redovisad BTA för bostäder och verksamheter i enlighet med gällande parkeringsnorm utan några avsteg eller behovsreducerande åtgärder. Ett överskott på parkeringar är positivt då andra närliggande förtätningar kommer skapa en efterfrågan på parkeringsplatser i området. Parkeringsbehovet ska beräknas utifrån ljus BTA dvs komplementbyggnad och inglasade balkonger ingår inte i beräkningen.

Ytor för allmän parkering påverkas inte i någon större omfattning av planförslaget. Parkeringssituationen vid Bryngelshusgatan styrs upp med hjälp av ny kantstensparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk och farligt gods (*,*, b₆, b₇ och b₈)

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. En riskutredning, WSP 2022-05-23, har därför tagits fram för att studera och beräkna risken samt ge förslag på åtgärder.

Resultaten av riskberäkningarna visar att individrisknivån innebär att riskreducerande åtgärder krävs för att möjliggöra föreslagna byggnation. Även samhällsrisknivån för planområdet har beräknats vara så pass hög att riskreducerande åtgärder krävs för att önskad exploatering skall kunna möjliggöras.

Riskutredningen har vid urval av lämpliga riskreducerande åtgärder utgått från Länsstyrelsen riktlinjer för aktuell typbebyggelse på givna avstånd utmed Västkustbanan, se risk och farligt gods sida 21. Dessa funktionskrav har sedan påverkat val av åtgärder baserat på beräknad risknivå och lokala förutsättningar.

Givet de förutsättningar som finns i detta skede bedöms de föreslagna riskreducerande åtgärderna kunna sänka samhällsrisknivån för planområdet till en nivå inom det s.k. ALARP-området enligt DNV:s

värderingskriterier. I det fall alla rimliga åtgärder anses ha identifierats och vidtagits, samt om nyttan med verksamheten anses mycket stor, bör risknivån, enligt ALARP-definitionen, kunna betraktas som tolerabel.

I utredningen rekommenderas följande åtgärder:

För Nässjögatan och området utmed Västkustbanan:

- minst 0,5 meter nivåskillnad bibehålls vid ändring av Nässjögatan (där Nässjögatan är högre belägen).
- området mellan banområdet och Nässjögatan utförs utan oeftergivliga och spetsiga föremål.
- området mellan Västkustbanan och lågdelen utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

För lågdelen inom 20-30 meter från Västkustbanan:

- Den bebyggelse som planeras utförs som lågdela, som närmst 20 meter från Västkustbanan ska enbart nyttjas för arbetsplatser likt kontor etc. vilka innebär dagverksamhet, där personer kan förväntas vara vakna och ha god lokalkännedom. Publik verksamhet i form av handel eller annan centrumverksamhet eller verksamhet som innebär sovande personer (bostäder, hotell etc.) bedöms inte kunna medges inom 20-30 meter från Västkustbanan.

- Befintliga Studenternas hus bedöms kunna bibehållas trots att verksamheten är publik. Detta med anledning av att lokalen inte nyttjas mer än vid enstaka tillfällen.

- Lågdelen ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20-30 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom tex. takfot). För zonen 30-50 gäller lägst klass E 30. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.

- Luftintag på lågdelen placeras på tak och vända i riktning bort från Västkustbanan.

- För alla lågdelen byggnader och verksamheter ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.

För högdelen avsedda för flerbostadshus bortom 30 meter från Västkustbanan:

- Vad gäller bostadsdelarna bortom 30 meter i byggnad 3, 4 och 5, ska dessa utföras med fristående stommar från kontorsdelarna i lågdelen så att inte ras i lågdelen kan medföra ras i bostadshusen.

- Bostadshusens ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 50 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.

- Bostadshusen inom 30-50 meter från Västkustbanan ska konstrueras så att fortskridande ras motverkas. Vidare ska splitterverkan beaktas. Stora och omfattande glaspartier (helglasade väggpartier) mot Västkustbanan medges inte.

- För varje bostad ska tillses att de boende själva ska kunna stänga sin ventilation (samt dörrar och fönster) i händelse av ett VMA etc.

- För samtliga bostadshus ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.

- Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån Västkustbanan.

Åtgärder i detaljplan:

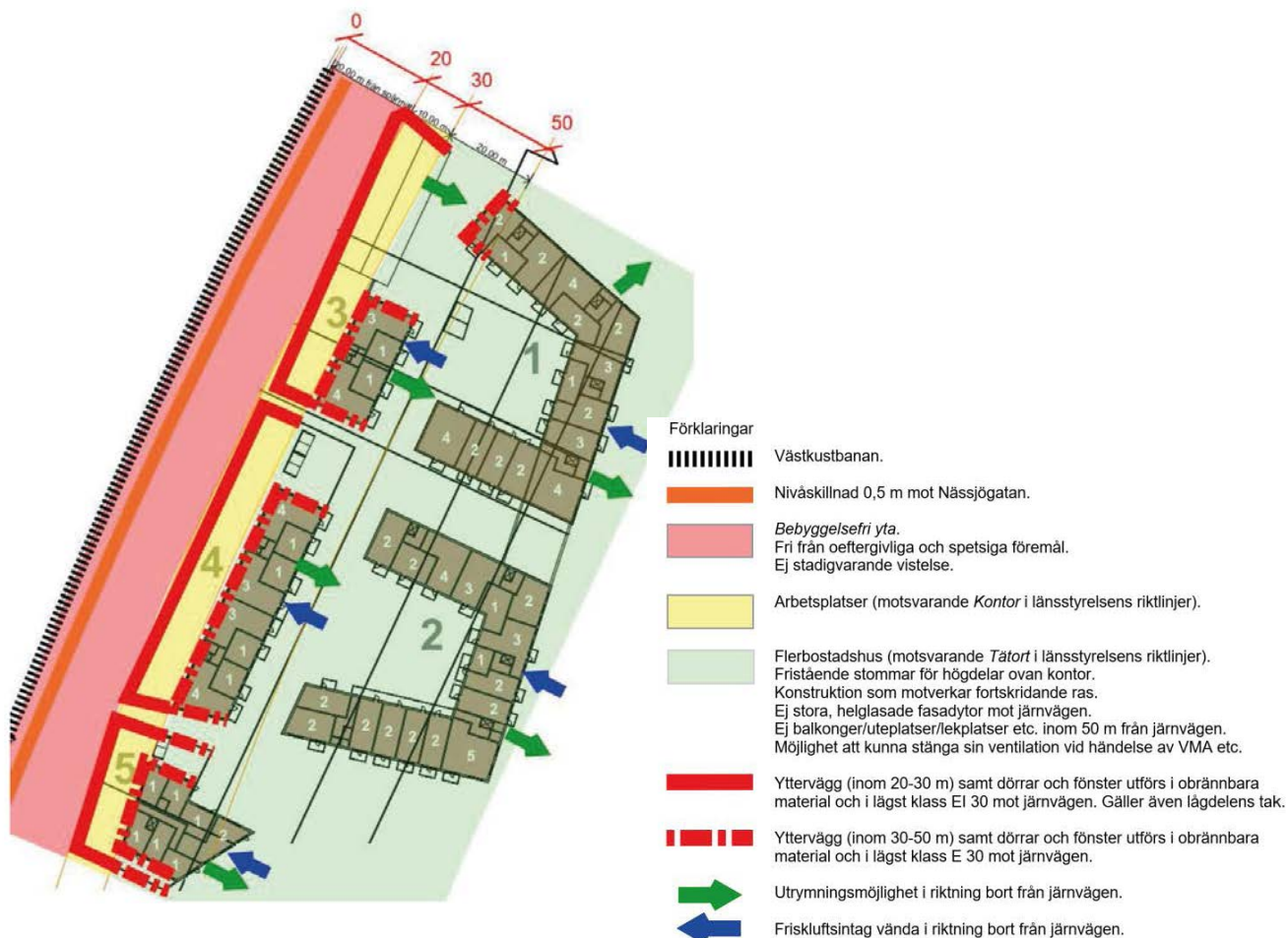


Bild 22: Sammanställning av rekommenderade åtgärder enligt framtagen riskutredning WSP 2022-05-23,

Rekommenderade åtgärder vad det gäller byggteknisk, brandklassning och placering av luftintag säkerhetsställs i detaljplan genom utförandebestämmelser. Vilka utrymningsmöjligheter som ska finnas och reglering om hur uteplats, vistelseytor och lekplatser får anordnas regleras genom skyddsbestämmelser. Balkonger, uteplatser, lekplatser inom ett avstånd på 50 meter ifrån Väst kustbanan bedöms kunna medges om dessa anordnas i skydd av huvudbyggnad. Skyddsåtgärder i snickeriverkstaden som är kulturvärdesskyddad (q) och inte får rivras (r) behöver anpassas så att eventuella skyddsåtgärder inte hamnar i konflikt eller skadar utpekade kulturvärden.

Rekommendationen i riskbedömningen är att lägdelen enbart nyttjas för verksamhet motsvarande användning kontor. Kommunen gör en annan helhetsbedömning av byggnadernas användning i förhållande till samhällsnyttan och föreslår därför en något bredare markanvändning. Detta är ett ställningstagande grundat i befintliga förhållanden samt områdets kulturmiljö och platsens centrala läge. Gatan har idag karaktären och funktionen av en stadsgata med parkering och verksamheter i bottenplan ut mot gatan. Detta är något som kommunen vill ska vara kvar då det bidrar positivt till stadens centrumliv och skapar en mer intressant och tryggare upplevd stadsmiljö, särskilt kvällstid. Eventuella aktiviteter sker inte ute i stadsrummet/gaturummet utan inomhus av människor i vakert tillstånd och med god lokalkännedom.

Till detta behöver också nuvarande situation och pågående användning på platsen beaktas där risknivån i förhållande till farligt gods på järnvägen redan är hög och där detaljplanen med krav på riskreducerande åtgärder i byggnaderna innebär en förbättring av nuvarande situation.

Användningsområdet har specificerats för att utesluta verksamheter som inte tidigare funnits på

platsen och förhindra verksamheter som skulle vara problematiska ur risksynpunkt. Exempelvis är det inte lämpligt med handel och hotellverksamhet som bygger på tillfälliga och spontana besök och som kan innebära en hög persontäthet utan lokalkännedom och gäster nattetid då eventuellt behov av utrymning ska ske för sovande gäster. Ett ytterligare problem med handel är att den enligt gällande plan- och bygglag (PBL) inte kan specificeras. Se *planförslag markanvändning sidan 27*.

Buller och vibrationer (*,*,*,* och m₅)

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator. En översiktlig bullerutredning (WSP, 220427) för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. För gällande riktvärden se förutsättningar buller sida 23. Som underlag för detaljplan har även en översiktlig vibrationsutredning genomförts (Efterklang, 230310).

Resultat buller:

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå LAeq24h och för maximal ljudnivå LAFmax. Resultaten presenteras som bullerzonkartor på höjden 1,5 meter ovan mark samt som enskilda beräkningspunkter vid fasad och uteplats. Beräknade ljudnivåer vid fasad avser frifältsvärden dvs. utan inverkan av ljudreflex i den egna fasaden. För bullerzonkartor och samlade bullervärden se Trafikbullerutredning för kvarteret Katten, WSP 220427, bilaga 1-5.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad erhålls med föreslagna åtgärder för byggnader nedan. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats erhålls vid byggnad 1–4 samt vid uteplats för byggnad 5 om kompletterande åtgärder vidtas.

Rekomenderade åtgärder för byggnader:

Byggnad 1A: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA innehålls.

Byggnad 3: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 4 A&B: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 5 A&B: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA erhålls.

Rekomenderade åtgärder för uteplats:

Uteplats för byggnad 5: denna uteplats kan byggas närmre fasaden, eller skärmas av. En av, eller en kombination av dessa åtgärder bedöms då göra att riktvärdet innehålls. Ett tredje alternativ är att boende i byggnad 5 ges tillgång till gemensam uteplats i byggnad 2 eller byggnad 4.

Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder för buller mot bostäder regleras genom skyddsbestämmelserna i detaljplan.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Resultat vibrationer (kännbara)

Utifrån mätningar så kan Trafikverkets riktlinjer $v_w=0,4$ mm/s [komfortvägt/RMS] klaras under förutsättning att planerade byggnader och deras grundläggning utformas så att inte vibrationerna förstärks i byggnaden. Detta förutsätter att byggnaden missanpassas till järnvägens vibrationer, vilket kan innebära begränsade spännvidder för bjälklag, styvare stomme, parkeringsdäck under kvarteret samt grundläggning ned till fast botten med spetsburna pålar eller motsvarande. Mätningar visar att byggnadens egenfrekvenser behöver vara över 10 Hz.

Stomljud (hörbara vibrationer)

Vid en jämförelse mot Trafikverkets riktlinjer samt Boverkets Råd så konstateras att kraven klaras eftersom järnvägen ligger ovan mark och inte i tunnel. Järnväg ovan mark har ett gemensamt ljudkrav, luftburet ljud och stomljud, på $L_{pAFmax,nT} = 45$ dBA och stomljudsnivån från järnvägen i framtida byggnad är beräkningsmässigt $L_{pAFmax,nT}$ lägre än 35 dBA vilket är lägre än Boverkets Råd.

Rekomenderade åtgärder

Kunskapsunderlaget för att beräkna responsen i en betongbyggnad är säkrare än för att göra en motsvarande beräkning i ett trähus. Vid projektering bör beräkningar utföras för att säkerställa att framtida byggnad och dess grundläggning har adekvata åtgärder så att vibrationskravet klaras. Åtgärder som kan krävas redovisas i stycket ovan.

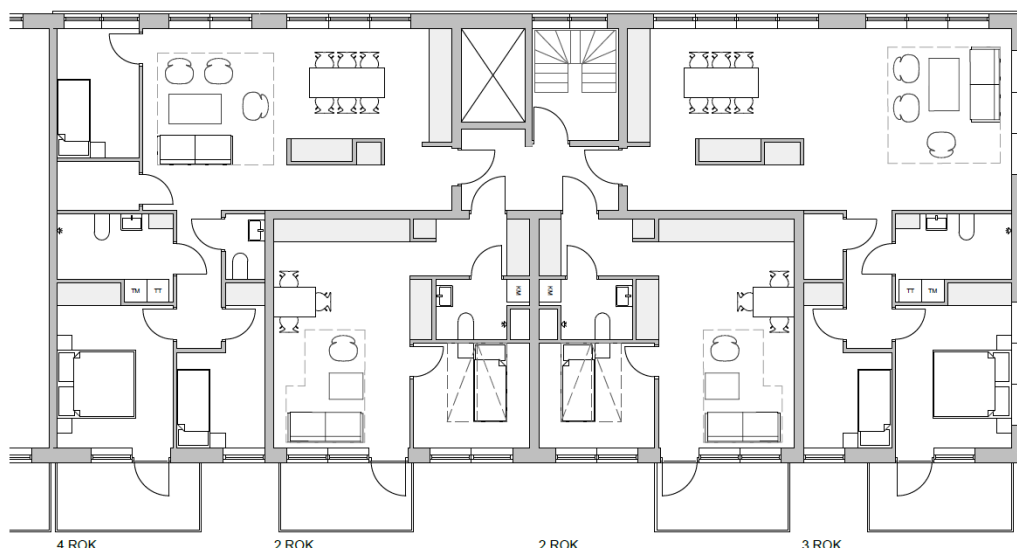
Åtgärder i detaljplan:

För att säkerhetsställa att Trafikverkets riktlinjer för vibrationer efterföljs regleras det i detaljplan genom skyddsbestämmelse att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

(*) Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.



Bild 23: Översiktsfigur för byggnader inom detaljplan kv Katten.



HUS 4, EXEMPEL PLANLÖSNING MED HÄLFTEN AV BOSTADSRUMMEN MOT TYST SIDA.

Bild 24: Planlösning byggnad 4a. Exempel på planlösning med lägenheter och enkelsidig lägenheter mot tyst sida (innergården), Arkkas arkitekter, 2023-08-30

Förorenad mark (a₁)

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en ”Miljöteknisk markundersökning” utförd av WSP, 2021-05-07. I sin helhet finns det enligt utredningen inga betydande föroreningar i området med undantaget på fastigheten Katten 4. Under byggnaden på fastigheten har höga halter av etener påvisats i luften vilket kan utgöra en hälsorisk för människor. Denna förorening bedöms dock inte härröra från någon omfattande källa men vid exploateringen bör en uppföljande undersökning utföras, se förutsättningar förorenad mark sida 22.

Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder mot förorenad mark regleras genom utökad villkor om startbesked för bygglov i detaljplanen (a₁). Bestämmelsen reglerar att startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerhetsställt genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ny placering för transformatorstation för el föreslås inom gatumark vid korsningen Muraregatan/Bryngelshusgatan. Nytt elledningsstråk föreslås på kvartersmark i södra delen av planområdet. Ytan säkras genom u-område.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. För att minska användande av dricksvatten för att spola vattenklosetter samt för vatten till tvättmaskiner kan vatten från tak användas för detta. Systemet byggs så att vid tomma tankar fylls mindre mängder med vatten från huvudmannens system på i tankarna. Systemet består av tankar som bör placeras inomhus i mörka utrymmen, tryckstegringspump, påfyllning av vatten via nivågivare och luftgap. För att undvika

finfördelat organiskt eller oorganiskt material från gröna tak väljs i första hand andra tak för uppsamling av regnvatten.

Dagvatten

Planläggning innebär att fördröjning av dagvatten behöver utföras. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts, Dagsgårds VVS Konsulter AB, 2022-02-11.

För att öka fördröjningen av dagvatten i området föreslås det i utredningen bland annat gröna tak i områdets lågdelar mot Nässjögatan. För ytterligare fördröjning utförs planterade ytor på gårdarna. Med delvis gröna tak, planterade innergårdar beräknas avrinningskoefficienten för området bli 0,5. En beräkning av behov av fördröjningsmagasin vid ett 10 års regn med 30% klimatpåslag ger magasinvolym på 55 m³. Magasin utförs gemensamt för dag- och dränvatten.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I planerat område kan hämtning avfall ske från kärl eller markbehållare, se behov av dimensionering och krav på hämtvägar, avfallsutrymmen m.m. se bifogat. Enligt nuvarande plan är det tänkt att hantera avfall i kärl från soprum. Att ta i beaktande vid planering är att från kärl till hämtningsfordonets närmaste stoppställe bör vara som mest 10 meter.

Avfallshanteringen ska ske på kvartersmark. Sophämtning får ske från gata men ska ordnas så tömningen inte hamnar i konflikt med eventuell parkering eller trädplantering. Förslag till avfallshantering för exploateringen finns framtagen, Arkas 2022-09-21.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidsplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Kvartal 3 2022	Samråd	
Kvartal 4 2023	Granskning	
Kvartal 1 2024	Antagande	
Kvartal 2 2024	tidigast laga kraft	
Kvartal 2 2024		tidigast byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät och dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El, fjärrvärme	Halmstads Energi och Miljö AB
Allmän platsmark	Halmstads kommun
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar Katten 4, Katten 5, Katten 18 och en mindre del av Katten 17 som är i privat ägo samt del av Halmstad 6:1 som ägs av Halmstads kommun.

Detaljplanen förutsätter ett antal fastighetsbildningsåtgärder enligt kartbild 25.



Bild 25: Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Bryngelshusgatan kommer behöva breddas för genomförandet av detaljplanen. Breddning gör att delar av kvartersmark på fastigheterna Katten 4, Katten 5, Katten 17 och Katten 18 kommer behöva regleras till Halmstad 6:1 och utgöra allmän plats. Områdena som omfattas av denna reglering är markerade med beteckningarna w, x, y, z i kartbild ovan.

Detaljplanen kommer också föranleda fastighetsbildningsåtgärder inom och mellan fastigheterna Katten 4, Katten 5 och Katten 18 inom detaljplanens kvartersmark. Bildande av nya fastigheter eller reglering av befintliga kommer kunna göras på flera olika sätt. Det är upp till fastighetsägarna att komma överens om, ansvara för och ansöka om fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter

Inga servitut eller andra rättigheter belastar fastigheterna Katten 4, Katten 5 Katten 17 och Katten 18. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka några rättigheter på fastigheten Halmstad 6:1.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bildas i syftet att hantera gemensamma underjordiska garage, gemensamma innergårdar och dagvattenanläggningar. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. I detaljplanen har ytor reserverats för dessa ändamål med planbestämmelserna g1 och g2. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Intentionen i detaljplanen är att två för hela kvarteret gemensamma gemensamhetsanläggningar ska upprättas. En för ett gemensamt garage och en för delning av innergårdsmiljöer och dagvattenhantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer, rivningar och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Ansvar och kostnader för flytt av ledningar och anslutningspunkter regleras i avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ansvars- och kostnadsfördelning för flytt av ledningar i allmän plats hanteras i enlighet med befintliga markavtal.

Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom kvartersmark bekostas av berörda fastighetsägare. Fastighetsreglering av kvartersmark till allmän plats enligt Bild 26 bekostas av Halmstads kommun.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark så som servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Laholmsbuktens VA AB har under 2012 – 2013 VA-sanerat området och förnyat VA-ledningarna. Anläggningsavgift avseende nya samt förändrade VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

För att försörja den nya exploateringen med el behöver en ny transformatorstation byggas i närheten av planområdet. Denna föreslås att byggas på allmän plats i korsningen mellan Bryngelshusgatan och Muraregatan. Halmstads Energi och Miljö ansvarar för byggnationen. Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme uttages i enlighet med Halmstads Energi och Miljös gällande taxa. I samband med byggnationen av den nya transformatorstationen behöver en fjärrvärmeledning i gatan flyttas. Kostnaden för flytten har uppskattats till 150 000 kronor. Fastighetsägarna ska stå för hela kostnaden för flytten av fjärrvärmeledningen och detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Avfallshanteringen ska lösas inom den privata kvartersmarken. Det är viktigt att avfallshanteringen beaktas i ett tidigt skede av projektering och ska utgå från ”Råd för avfallshantering vid nybyggnation” en instruksionskrift från HEM (Halmstads Energi och Miljö AB).

Plankostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna och regleras enligt upprättat plankostnadsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökningar osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

På fastigheten Katten 18 finns ett skyddsrum med 65 platser, skyddsrumnummer 108109-6 och ett skyddsrum med 66 platser skyddsrumnummer 107988-3. Fastighetens ägare ansvarar för att skyddsrummets funktion bevaras, säkerställs eller ersätts då fastigheten exploateras och dess användning förändras. Behöver skyddsrumsfunktionen tillfälligt begränsas under byggtiden, till exempel om de måste rivas för att byggas upp på ny plats inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att erforderliga tillstånd om begränsning av skyddsrumsfunktion erhålles från MSB. Behöver tillstånd sökas bör detta göras omedelbart efter detaljplanen vunnit laga kraft då ett tillstånd från MSB är en förutsättning för beviljat rivningslov.

Exploateringsavtal

Planområdet består av både kommunalägd och privatägd mark.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Halmstads kommun och ägarna av fastigheterna Katten 4, 5 och 18 i syfte att reglera de kostnader som uppstår då delar av Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan behöver breddas och i mindre skala byggas om för att anpassas efter den nya exploateringen detaljplanen möjliggör. Även trottoar längs Nässjögatan kommer behöva byggas om och anpassas till den nya exploateringen. Fastighetsägarna ska stå för hela kostnaden av ombyggnaden av allmän plats. Avtalet som reglerar genomförandet av detaljplanen ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagande av detaljplanen.

Ett avtal behöver även skrivas mellan Halmstads kommun och Halmstads Fastighets AB för genomförande, fastighetsreglering och ersättning för breddning av Bryngelshusgatan som påverkar fastigheten Katten17.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnadsuppskattning för projektering och byggnation av den allmänna platsen har uppskattas av Halmstads kommun till 10 700 000 kr.

Ersättningskyldighet

En byggnad har i detaljplanen belagts med rivningsförbud (r1) samt skyddsbestämmelse (q1). Vid införande av sådana bestämmelser kan ersättning utgå enligt PBL 14 kap 7§, 10§. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sandra Lindahl, planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Daniel Ek, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Annica Pålsson, trafikingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Emelie Andersson, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Fredrik Borgström, räddningstjänst
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Albin Eriksson, förrättningslantmätare, bygg- och miljöförvaltningen
- Claes Andersson, Halmstads energi och miljö
- Per-Ola Larsson, VA-ingenjör, LBVA

Samhällsbyggnadsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt

