

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Vindbryggan 3



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00347
Samhällsutvecklingsavdelningen 2024-01-30

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 13 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Laholmbuktens 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 9 våningar med takterass. Huvudbyggnaden på fastigheten gavs rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget innebär en omfattande förtätning inom fastigheten Vindbryggan 3 i ett kulturhistorisk värdefullt område som ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Mellan samråd och granskning har förslaget bearbetats för att till större del ta hänsyn till kulturhistoriska värden. Granskningsförslaget möjliggör en byggnad med en högsta totalhöjd på 29 meter över angivet nollplan.

Förslaget har även justerats med fler utformningsbestämmelser för den föreslagna nya byggnaden som syftar till att hänsyn tas den värdefulla kulturhistoriska miljö 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. Gatubyggnaden behåller bestämmelser om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Gårdsbyggnaderna ger 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 är att eftersom kulturvärdena på områdesnivå är små till måttliga så väljer kommunen i detta fall att prioritera ovanstående intressen.

En utredning av potentiellt förorenat område av kemtvätten på Vindbryggan 7 samt bekämpningsmedelslagret på Vindbryggan 3 har efter samrådet genomförts. 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. Ansvaret 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 långa och bör inte påverka planområdet.

En ny solstudie genomförts 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 förslaget en viss försämring av DF för kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

Justeringar i enlighet med inkomna yttranden har även gjorts, vilka beskrivs närmare under respektive yttrande. Dessa ändringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en väsentlig 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 rådgivande synpunkter

Råd enligt 2 kap. PBL och annan lagstiftning

Förhållande till ÖP

Förslaget bedöms förenligt med Halmstads gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 som vann laga kraft 2022-08-12.

Kulturmiljö

Planområdet ligger centralt beläget i Halmstad och rymmer bebyggelse och stadsrum med stora kulturhistoriska värden. Redogörelsen för kulturmiljö i planbeskrivningen är dock mycket kortfattad. I planbeskrivningen har kommunen utelämnat beskrivning av de kulturhistoriska värden som konstaterats i den kulturhistoriska utredningen som tagits fram av Kulturmiljö Halland i samband med planarbetet. Det finns därmed inte en tydlig redovisning av planens förutsättningar enligt kraven i 4 kap. 33 § PBL. En kort historik över området finns i avsnittet Bebyggelse men för tydlighetens skull bör allt som rör kulturmiljö behandlas i samma avsnitt. Huvuddelen av bebyggelsen i kvarteret Vindbryggan bedöms ha sådant särskilt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap. 13 § PBL enligt Hallandsinventeringen. Bebyggelsen på Vindbryggan 3, 6, 7, 8 och 9 har klassats som B medan den gamla metodistkyrkan på Vindbryggan 1 har klassats som A och Vindbryggan 2 har klassats som C. Kvarteret ingår också i en kulturmiljö av särskilt värde, område 2.1 Norre katts park och Norra vägen, enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad från 2020. Ett karaktärsdrag som lyfts fram i området är den enhetliga skalan på bebyggelsen, vilken speglar stenstadens utbyggnad under 1800- och 1900-talet.

Detaljplanen möjliggör rivning av den kulturhistoriskt värdefulla gårdsbebyggelsen inom fastigheten, uppförandet av en hög hotellbyggnad med en avvikande skala i närområdet samt förändring av den småskaliga gårdsmiljön. Gårdsbebyggelse av denna typ är alltmer sällsynt i städer idag och många liknande gårdsmiljöer har rivits i Halmstad under åren. På grund av detta har miljön ett mycket stort bevarandevärde och kommunen bör arbeta för att miljön ska värnas, utvecklas och ses som resurs snarare än att möjliggöra att den försvinner. Kulturmiljö är ett allmänt intresse. Det

framgår inte hur kommunen resonerat kring utformningen av planen med hänsyn till allmänna och enskilda intressen. I planbeskrivningen konstateras att det innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön om gårdsbyggnaderna rivs. Det saknas dock ett vidare resonemang kring detta. För att uppfylla kraven i 4 kap. 33 § PBL måste kommunen tydligare redovisa de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Kommunen bör redovisa befintlig stadsbild och påverkan på denna på ett tydligare vis. Vid planläggning ska hänsyn tas till stadsbilden, enligt 2 kap. 6 § PBL. Ytterligare volymstudier bör tas fram för att se den möjliga nya bebyggelsen från fler platser och även på längre håll. Även om byggnaden inte är påtagligt synlig från alla platser i staden så avviker dess skala från närliggande bebyggelse i området där ett väsentligt karaktärsdrag är den enhetliga skalan trots byggnader från olika tider från sent 1800-tal till 1900-talets mitt. Även stadsbilden i mindre skala bör beaktas, exempelvis inne på gården och inne i kvarteret.

Riksintresse 3 kap 6 § miljöbalken

Planområdet ligger precis utanför gränsen till område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Även åtgärder som sker utanför ett riksintresseområdes geografiska avgränsning kan påverka och skada riksintressets uttryck. Där karaktäristiska uttryck för riksintresset förekommer i anslutning till riksintesseområdet kan dessa också ha betydelse för riksintresset. Kommunen bör därför tydligare redovisa hur de bedömt planförslagets eventuella påverkan på riksintresset som en följd av att en värdefull äldre gårdsmiljö försvinner och en ny avvikande hög byggnad tillkommer.

Arkeologi

Det planerade arbetsföretaget kommer utföras inom gränserna för Halmstads stadslager (L1997:3939). Kvarteret Vindbryggan ligger utanför resterna av ringmuren som omgivit den medeltida staden. Om det finns bevarade stadslager eller rester av äldre bebyggelse inom exploateringsytan är inte känt i nuläget. Arkeologiska lämningar är skyddade enligt 2 kap. 1 § kulturmiljölagen. Länsstyrelsen kan ge tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen. Enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen kan länsstyrelsen ställa skäliga krav på arkeologisk undersökning eller förundersökning i syfte att säkerställa att arkeologiskt skyddade lämningar ej berörs utan att arkeologiska åtgärder vidtas. Mot denna bakgrund ska sökanden inkomma med en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning, vilket söks hos Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Då detaljplanen ännu inte inkluderar någon utredning för markföroreningar på det detaljplanelagda området har Länsstyrelsen inte någon möjlighet att i detta skede lämna synpunkter avseende förorenad mark. Beroende på vad den planerade utredningen av markföroreningar visar kan det bli så att Länsstyrelsen med hänvisning till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL i stället kommer att lämna synpunkter avseende förorenad mark i granskningskedet.

Planbestämmelser

När bestämmelser om skydd av kulturvärden används ska detta framgå i planens syfte. Bestämmelse q3 Innan gårdbyggnaderna demonteras ska de dokumenteras kulturhistoriskt, avseende befintligt utseende bör ses över. Det bör framgå vad denna bestämmelse syftar till och hur kommunen tänker sig att den insamlade informationen ska förvaltas. Dokumentation av äldre miljöer i staden är viktigt men kompenserar inte för att de försvinner.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Detaljplanen motverkar delvis uppfyllandet av det nationella miljömålet God bebyggd miljö genom att tillåta rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det saknas resonemang kring detta och planens påverkan på miljömålet beskrivs enbart positivt utifrån förtätning inom fastigheten. Länsstyrelsen anser att detta är en brist i den undersökning av betydande miljöpåverkan som utförts av Halmstads kommun. Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar

Kulturmiljö

Avsnittet om kulturmiljö i planbeskrivningen har bearbetats och kompletterats med beskrivning av de kulturhistoriska värden som konstateras i den kulturhistoriska utredningen, framtagen av Kulturmiljö Halland. All text som handlar om kulturmiljö har flyttats och ligger nu under rubriken "Kulturmiljö" i planbeskrivningen. Resonemang och avvägning av det allmänna och enskilda intresset har förtydligats i planbeskrivningen.

En antikvarisk konsekvensbedömning av förslagets påverkan på kulturmiljön har tagits fram av Kulturmiljö Halland, daterad 2023-12-14. Kulturmiljö Halland bedömer att planförslaget har en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms därmed noll-alternativet medföra minst påverkan på kulturmiljön. Konsekvensen av rivning av gårdsbebyggelsen har övervägts i ett resonemang i avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen. Avvägningen landar i att kulturhistoriska värden mot att stötta befintlig verksamhet att vara kvar och utvecklas, trygghet genom ökad rörelse i centrum, tillgänglighet, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner centrum och funktioner med kvällsaktivitet ger fler positiva effekter för staden som helhet.

Mellan samråd och granskning har volymen bearbetats och skalan är inte så pass avvikande att ytterligare volymstudier krävs.

Arkeologi

Sökanden tillika exploatör meddelas att ansökan om tillstånd krävs, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen vid ingrepp i fornlämning. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Förorenad mark

En markmiljöundersökning har genomförts av SWECA 2023-01-23. 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 markmil-

jöundersökningen inte bedöms kräva några kompletterande undersökningar i detta skede.

Planbestämmelser

Planbestämmelse q3 har tagits bort och andra planbestämmelser har tillkommit.

Behovsbedömning

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har bearbetats och resonemang om uppfyllandet av det nationella miljömålet *God bebyggd miljö* har förtydligats. Resonemang kring planförslagets bidrag till miljömålen har bearbetats och beskriver även de negativa aspekter som planförslaget bidrar med.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

På plankartan finns inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Lantmäterimyndigheten noterar att detaljplanen saknar bestämmelser om fastighetsstorlek vilket gör att detaljplanen är flexibel sett till det fastighetsbildningsmässiga genomförandet. Enligt planens nuvarande utformning skulle det vara möjligt att avstycka fastigheter för centrumändamål. Detta kan regleras genom att till exempel införa en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Kommentar

Plankartan är justerad med vilket utskriftsformat som ska användas för att skalan ska stämma. En avstyckning bedömer vi är mycket osannolikt därför införs inte en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden (BN) framför synpunkter och förbättringar om detaljplanen. Främst önskar BN att planens hänsynstagande till kulturmiljön stärks och att planen förbättras så att den bidrar till en god gestaltning som tar hänsyn till befintlig byggnation.

I yttrandet framförs först synpunkter efter vissa områden och sedan görs en genomgång av planens bestämmelser.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget rör en ny byggnadsvolym, den nya hotellbyggnaden, som är förhållandevis stor till omgivande bebyggelse och placeras på en plats i staden där den kommer göra ett bestående intryck. Planområdet berörs främst av område 2.1 Norre katts park och Norra vägen i kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad. I kulturmiljöprogrammet framgår vilka kulturvärden som ett område har och vissa värden har valts ut som kulturvärden att beakta. 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.

BN saknar en koppling mellan dessa värden och planförslaget i planbeskrivningen.

Utpekandet av ett område i kulturmiljöprogram innebär att området är ett sådant särskilt värdefullt område som avses med plan- och bygglagens 8 kap. 13 §. I och med detta så ska även området skyddas mot förvanskning. BN ser att det är nödvändigt att det i detaljplanen tas ett aktiv ställningstagande till hur planförslaget påverkar kulturmiljön utifrån de rekommendationer som framgår av kulturmiljöprogrammet. BN ser därför att planförslaget måste kompletteras med en tydligare förklaring kring vilka värden befintligt bebyggelseområde har och ett ställningstagande kring hur utformning av ny byggnation ska ske så att denna inte förvanskar områdets värden. Detta kan innebära att byggnadsvolymen kan behöva minska i höjd men även flera andra åtgärder kan behövas tas.

BN vill också påpeka att kulturmiljövärden är ett viktigt allmänt intresse och att kommunen måste ta hänsyn till detta i detaljplanering och bygglov. I detta fall handlar det även om en påverkan på stadsbild vilket är en viktig fråga.

Gestaltning

Den nya hotellbyggnaden som föreslås i planen kommer få en volym som baseras på byggbar yta i mark och bestämmelser om höjd. BN anser att den volym som planen bestämmer inte är anpassad till placeringen på innergården, omkringliggande byggnader och taklandskap. I planbeskrivningen beskrivs på s. 15 arkitektoniska karaktärsdrag i omgivningen. BN anser att denna beskrivning behöver säkerställas i planbestämmelser som tar hänsyn till omgivning och bidrar till en god gestaltning som är anpassad till platsen. Detta kan handla om flera utformningsbestämmelser måste införas i planen men gestaltningskrav och anpassningskrav måste också få ha påverkan på bestämmelser om höjd. BN önskar att bestämmelsen om höjd för nya hotellbyggnaden justeras så att hänsyn tas till innergårdens skala och omgivande taklandskap. BN anser att det bör övervägas om bestämmelser för takvinkel och takmaterial ska införas för att få ett förslag som klarar anpassningskrav till omgivningen.

Detaljplanen medger att fastigheten byggs helt ut i gräns. Den nya byggnaden kommer därför kunna byggas ihop med bostadshuset ut mot Fredriksvallsgatan, så som det även redovisas i volymsskiss på s.17 i planbeskrivningen. BN önskar en tydligare förklaring i planbeskrivningen kring hur det rent praktiskt kommer vara möjligt att den nya byggnaden byggs ihop med befintlig byggnad. BN vill också påpeka att eftersom detaljplanen möjliggör att bygga dikt an mot ett hus som redan finns är det ytterst viktigt att detaljplanen också säkerställer att ny byggnad tar hänsyn till detta hus. Det kan handla om att fönsterplacering ska stämmas av mot befintliga fönster på bostadshuset mot Fredriksvallsgatan.

Överlag vill BN framföra att den byggnation som sker genom detaljplanen sker inne på en innergård. Därför är det viktigt att gestaltning anpassas till detta faktum och BN anser att detta krav inte uppfylls i nuvarande planförslag.

Fler planbestämmelser utifrån utredningar lämplig mark

Om utredningar har gjort som visar på att visa åtgärder behöver vidtas för att marken ska kunna bebyggas på ett bra sätt måste dessa åtgärder regleras i en planbestämmelse så att de kan följas upp i

bygglovskedet. I planbeskrivning nämns att marken är högradonmark, att flödet av ett 100-årsregn inte kan hanteras inom fastigheten och att förorenad mark måste utredas vidare. Dessa punkter kräver planbestämmelser för att kunna säkerställas vid bygglov. Att marken är lämplig att bebygga ska utredas i detaljplanen och är inget som kan utredas i bygglovskedet. BN anser att det ska införas bestämmelser i planen som bestämmer vad som måste uppfyllas för att marken ska vara lämplig för bebyggelse.

Ändrad lovplikt

BN anser att en ändrad lovplikt för befintlig huvudbyggnad som skulle innebära att bygglov krävs för fönster och utvändigt ändring vore önskvärt. Detta för att i ett bygglovsärende kunna säkerställa att varsamhetsbestämmelserna följs.

Planbestämmelser

BN anser att det är bra att bebyggelsens höjd regleras med nockhöjd används utifrån Boverkets rekommendationer. Bestämmelsen kompletteras inte med någon bestämmelse om takvinkel. Utifrån illustrationer i planbeskrivningen framgår det att det finns en förståelse att byggnaden då kan ha ett förhållandevis platt tak och få en volym som i stort sett upptar hela höjden. Utifrån föregående resonemang om kulturmiljö kan det finnas anledning att se över höjden på den nya hotellbyggnaden.

BN ser det som positivt att det i detaljplanen införs en bestämmelse som säkerställer skydd av kulturvärden genom att förbjuda rivning. BN ställer sig positiva 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. Det är väldigt bra att det finns förklarande bilder i planbeskrivningen över de fasader som berörs av dessa bestämmelser. Såsom nämnts ovan hade BN gärna sett att utökad lovplikt för fönsterbyte och utvändigt ändring införts för befintlig huvudbyggnad.

Vad gäller bestämmelsen f1: *Vid byte av fönster ska fönster i fasad mot gård vara indelade i sex lufter enligt originalfönster* anser BN att detta möjligen ska vara en varsamhetsbestämmelse då den berör på vilket sett befintliga fönster får bytas ut.

Ny fasad regleras med bestämmelsen f2: *Fasad ska utföras i ett fasadmaterial som anknyter väl till gårdsmiljöns och omkringliggande bebyggelses röda tegelfasader.* BN tycker det är positivt att huvudfokus i planbestämmelsen ligger på syftet med bestämmelse vilket är ett fasadmaterial som anknyter till befintliga byggnader och miljöer och att det inte läses fast ett visst fasadmaterial. BN önskar att bestämmelsen hade utökats till att också gälla tak och att kulör reglerats utöver fasadmaterial. Textstycket kring omkringliggande bebyggelse på s. 15 i planbeskrivningen är ett bra komplement och stöd för tolkning av denna bestämmelse. BN hade gärna satt att förklaring av syftet med f2 som finns på s. 16 hade presenterats i direkt anknytning till texten på s. 15.

Kommentar

Stadsbild och kulturmiljö

Planbeskrivningen har bearbetats med en beskrivning av kopplingen mellan de relevanta kulturvärden som nämns i kulturmiljöprogrammet för Halmstads stad. Skalan på ny föreslagen byggnad har minskat så att den följer stadsplan och stenstadsbebyggelsens skala. Bestämmelse om material och kulör har förtydligats och kompletterats för att beakta omkringliggande kulturhistoriskt värdefull be-

byggelse. Planbestämmelser som syftar till att gestaltning på ny byggnad ska anknyta till gårdsmiljön har bearbetats.

Kulturmiljö Halland har genomfört en antikvarisk konsekvensbedömning av förslagets påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I bedömningen finns en tydligare förklaring kring vilka värden befintligt bebyggelseområde har. Kulturmiljö Hallands bedömning är att förslaget har en liten till måttlig negativ påverkan på kulturmiljön på områdesnivå och en måttlig till stor negativ påverkan på kulturmiljön på kvartersnivå.

Kommunen har bearbetat texten kring hur planförslaget påverkar kulturmiljön utifrån de rekommendationer som framgår av kulturmiljöprogrammet och tagit ett aktivt ställningstagande utifrån de rekommendationer som finns i kulturmiljöprogrammet.

Gestaltning

Fler planbestämmelser kring utformning har tillkommit. Huvudsyftet med utformningsbestämmelsen f1–*Gestaltningen ska anknyta väl till gårdsmiljön och omkringliggande bebyggelse* är att ny byggnad ska anpassas till omkringliggande bebyggelse avseende färgsättning. Ett annat syfte med utformningsbestämmelsen är att ny byggnad ges en diskret gestaltning som inte dominerar gatubyggnaden eller stadsbilden och som samspelar med omkringliggande bebyggelse. Ytterligare syfte med bestämmelsen är att hänsyn tas till gårdsmiljön så att det fortsättningsvis tydligt upplevs som en innergård. Karaktärer som är viktiga att beakta är gatubyggnadens fasad med synligt rött tegel.

Även andra utformningsbestämmelser har tillkommit som reglerar material, kulör och taktyp.

Att ny byggnad kommer placeras dikt an mot befintlig byggnad som ligger på fastigheten Vindbryggan 2 har förtydligats i planbeskrivningen. Fasaden i nordvästlig riktning är en brandvägg och föreslagen byggand ska uppfylla de kraven mot skydd av brandspridning mellan byggnader som finns i Boverkets byggregler (BBR).

Ny byggnad tar hänsyn till befintlig byggnad genom bestämmelse om takfotshöjd som stämmer överens med takfot på befintlig byggnad på fastigheten Vindbryggan 2.

Ändrad lovplikt

Detaljplanen har bearbetats och en egenskapsbestämmelse om ändrad lovplikt har tillkommit enligt byggnadsnämndens förslag.

Planbestämmelser

Detaljplanen har bearbetats och kompletterats med samtliga förslag och önskemål utifrån Byggnadsnämndens yttrande om planbestämmelser.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSÄMNDEN

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av befintlig hotellverksamhet, genom utbyggnad av en ny hotellbyggnad som rymmer cirka 70 hotellrum, konferenslokaler och gemensamma utrymmen.

Planförslaget innehåller endast kvartersmark, ingen allmän platsmark. Förslaget medger inga utpekade ytor för bil- och/eller cykelparkering. Enligt planbeskrivningen ska verksamhetens behov av bilparkering mötas med parkeringsplatserna i närområdet, däribland det kommunala parkeringshuset Svartmunken. Utgångspunkten i kommunens beslutade parkeringsnorm är att parkering i första hand ska lösas inom den egna fastigheten. För hotellverksamheter ska en särskild utredning avgöra parkeringsbehovet. Den nu genomförda utredningen pekar främst ut var det idag går att parkera cykeln eller bilen i centrala Halmstad. Mindre uppmärksamhet ges åt det befintliga och kommande behovet av parkering om detaljplanen realiserar.

Teknik- och fritidsnämnden vill därmed uppmärksamma att parkeringsfrågan kan komma att lyftas bygglovsskedet då parkeringsnormen ligger till grund för kommunens bygglovsprövning. I övrigt har teknik- och fritidsnämnden inget att erinra mot föreslagen utveckling av befintlig hotellverksamhet.

Kommentar

Parkeringsfrågan har utretts ytterligare mellan samråd och granskning. Samhällsutvecklingsavdelningen har gjort en parkeringsutlåtande tillsammans med Bygg- och miljöförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen daterad 2023-06-16. Parkeringsutlåtandet berör främst PRH-plats, dock framgår det där att de parkeringsplatser som verksamheten är i behov av inte går att lösa inom den egna fastigheten. Verksamheten är i behov av totalt 12 stycken parkeringsplatser beräknat utifrån tillbyggnadens BTA. I Svartmunkens parkeringshus, cirka 150 meter från hotellets entré finns möjlighet att med p-köp uppfylla det behov av parkeringsplatser som verksamheten kräver ink. PRH-plats. Fastighetsägaren för Vindbryggan 3 ordnar de parkeringsplatser som verksamheten är i behov av genom p-köp.

KULTURNÄMNDEN

Det är positivt att gatubyggnaden får Kulturmiljö Hallands föreslagna planbestämmelser, men kulturmiljö präglas av intrycket av flera byggnaders sammansättning. Det är dock tveksamt hur förslaget, annat än via skyddsbestämmelserna på gatubyggnaden, beaktar kulturmiljön. Volymen på byggnaden och överbyggnaden innebär ett stort ingrepp på den sammanlagda kulturmiljön i kvarteret och att innergårdens karaktäristiska stil med tillhörande B-klassade gårdsbyggnader förloras.

”En annan påverkan enligt planförslaget är den visuella påverkan på kulturmiljön då volym och karaktär avviker mot denna. Kommunens avvägning är att den visuella påverkan inte är så pass dominerande att det innebär en allt för stor negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön. Detta för att byggnaden inte kommer vara påtagligt synlig. I detta fall har kommunen gjort bedömningen att den nya bebyggelsen inte bör efterlikna den befintliga för att synliggöra olika tidsepoker i stadsväven” (s.14).

Planförslaget medger stor påverkan på kulturmiljön och behöver därmed utveckla motiveringen till kommunens bedömning kring varför gårdsbyggnaderna kan tillåtas rivas, varför planförslaget frångår kulturmiljöutredningens rekommendation om att inte överskrida gatuhusets nockhöjd och varför den nya bebyggelsen inte bör efterlikna den befintliga.

Kulturnämnden säller sig till Kulturmiljö Hallands bedömning i den kulturhistoriska utredningen, hänvisar till deras kulturhistoriska värdering och utlåtande på s.14–15. Kulturmiljöer bidrar till

välmående och är en ändlig resurs som behöver hushållas med. Förtätning sker på bekostnad av framtida halmstadbors tillgång till stadens kulturmiljöer.

Kommentar

Planförslaget är bearbetat och har anpassats till fastighetens samt den omkringliggande bebyggelsens skala, material och kulörer.

Kommunens motivering och avvägning till varför gårdsbyggnaderna tillåts rivas har bearbetats i planbeskrivningen.

DESTINATION HALMSTAD

Vi har valt att koncentrera vårt svar kring de delar där bolagets verksamhet är särskilt berörda och där vi kan bidra med synpunkter som bygger på bolagets specialkunskaper och erfarenheter. DHAB ser mycket positivt på att Halmstad city utvecklas och i det här fallet med fler hotellrum och konferensmöjligheter. Hotellens läge är ypperligt och med större verksamhet kommer det att påverka Halmstad på ett positivt sätt då fler människor kommer att röra sig i city. Ett centralt beläget hotell med en vacker park i direkt anslutning är klar förstärkning. Vi ser vidare att med fler hotellrum ökar möjligheten att kunna vidga säsongen och stärka affärsturismen.

Kommentar

Kommunen delar destination Halmstads synpunkt på att verksamhetens utveckling kan bidra till positiva effekter på Halmstads city.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har följande synpunkter.

Vi vill börja med att framföra att det är mycket positivt att gatuhuset förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i den nya detaljplanen. Vi anser dock att även gårdsbebyggelsen och den öppna gårdsmiljön har höga kulturhistoriska värden som ska skyddas i detaljplanen. Dess kulturhistoriska värden bedöms inte ha tagits i beaktning i den nya planen. Bland annat saknas en konsekvensbeskrivning och ett ställningstagande till rivningen av gårdsbebyggelsen.

Vi är även mycket tveksamma till att gården bebyggs med ett terrassplan då delar av gatuhusets fasad, som skyddas i detaljplanen, påverkas. Det saknas även en konsekvensbeskrivning och ett ställningstagande till den överbyggda gårdens/terrassens påverkan på gatuhuset.

Kulturmiljö Halland bedömer även att den planerade bebyggelsen på 34 meter blir för hög. Vi anser i stället att ny bebyggelse inte bör överstiga gatuhusets höjd.

I planbeskrivningen står att gatuhuset är +28 meter över angivet nollplan medan det i plankartan står +29 meter. Det bör klargöras vilken höjd som stämmer så att gatuhuset inte får ytterligare byggrätt.

Förutsättningar

Vindbryggan 3 ligger inom kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad, område 2.1- Norre katts park och Norra vägen, där bland annat den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material pekas ut som kulturvärden att bevara. Husen på fastigheten har bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla klass B i den länstäckande bebyggelseinventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och omfattas därför av förvanskningförbud och varsamhetskrav i plan- och bygglagen (8 kap. 13 och 17§§ PBL). Fastigheten angränsar också till riksintresse för kulturmiljövården (Halmstad, Innerstaden och Östra förstaden) samt ingår i fornlämning stadslager (L1997:3939). Ingrepp i marken kräver därför tillstånd från länsstyrelsen.

Kulturmiljö Halland har genomfört en kulturhistorisk utredning inför planläggning av Vindbryggan 3 (2020:96) där byggnadernas, främst gatuhusets, kulturhistoriska värde utreddes.

Motivering

Samtliga hus på fastigheten är kulturhistoriskt värdefulla vilket också tas upp i Kulturmiljö Hallands utredning över fastigheten från 2020 och bör därför skyddas i detaljplanen. Gårdshusens kulturhistoriska värde och vad en rivning av gårdshuset får för konsekvenser bedöms inte ha tagits i beaktning i planbeskrivningen. På sidan 14 i planbeskrivningen står ”Detaljplanen skyddar inte gårdsmiljön eller de två B klassade gårdsbyggnaderna. Kommunens bedömning är att planförslaget kommer påverka den kulturhistoriska miljön negativt om gårdsbyggnaderna rivs”. Här står endast att en rivning kommer påverka den kulturhistoriska miljön negativt men inte på vilket sätt det kommer att påverka eller varför kommunen ändå anser att husen inte ska skyddas mot rivning.

På plankartan framgår att hela innergården får bebyggas upp till 10 meters höjd. Kulturmiljö Halland saknar en konsekvensbeskrivning för hur en sådan överbyggnad påverkar gatuhuset då det på plankartan framgår att gatuhusets gårdsfasad med välvda öppningar och synligt rött tegel ska bibehållas.

Den nya byggrätten på 34 meter anses också vara för hög. Husen längs Norra vägen är höjdmässigt enhetliga och ett viktigt karaktärsdrag för området vilket beskrivs i Kulturmiljö Hallands rapport över Vindbryggan 3 och i kulturmiljöprogrammet för Halmstads stad

Kommentar

Kommunens ställningstagande till rivning av gårdsbebyggelsen har bearbetats och beskrivs i planbeskrivningen. Ställningstagandet 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 centrum och funktioner med kvällsaktivitet ger fler positiva effekter för staden som helhet. Kommunen anser är 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.

En antikvarisk konsekvensbedömning har tagits fram av Kulturmiljö Halland mellan samråd och granskning. Kulturmiljö Halland bedömer att förslaget har en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö.

Kommunen anser att det bearbetade förslaget tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyg-

gelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material samt stadsplanen och stenstadsbebyggelsens skala som är de relevanta kulturvärden enligt kulturmiljöprogrammet.

Gatuhuset har en nockhöjd på 28,08 meter över angivet nollplan. I detaljplan tillåts en högsta nockhöjd om 28,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen tar höjd för eventuella takbyten och kommunen anser att det inte finns någon risk med att tillåta en utökad byggrätt för gatuhuset då det handlar om mindre marginalskillnader. Det tillsammans med bestämmelser som skyddar byggnadens kulturhistoriska värden säkerställer att byggnaden inte förändras.

Bestämmelse om gatuhusets fasad mot gård med synligt rött regel och välvda öppningar ska bibehållas syftar till att säkerställa att värdefull karaktär mot gård bibehålls. Innegårdstaket behöver därför kontrueras med varsamhet mot gatuhusets fasad mot gård så att det inte har allt för stor påverkan på fasaden.

HALMSTAD FLYGPLATS AB

Fastigheten ligger inom 3 km från flygplatsen vilket kan innebära en förhöjd risk att störa flygplatsens radioutrustning om solceller planeras. Halmstads Flygplats AB har inget att erinra om man planera solcellsanläggning på fastigheten under förutsättning att anläggningen inte har en påverkan på luftfarten i form av störningar på flygradiotrafik eller visuellt genom bländning.

Kommentar

Fastighetsägaren underättas att eventuell solcellsanläggning inte får ha en påverkan på luftfarten i form av störningar eller bländning.

HFAB

Planbeskrivningen anger att cykel- och bilparkering behöver utredas vidare mellan samrådoch granskning för att säkerställa att kommunens parkeringsnorm uppfylls. Detta är bra då parkeringsutredningen inte angivit andel cykelparkering som behöver säkerställas. Cykelplatser behöver lösas inom fastigheten eller i närheten av fastigheten och redogöras för i planbeskrivningen enligt gällande norm, för att inte orsaka ökade problem med felparkerade cyklar i omgivande gaturum och framför entréer.

Även lösningen på bilparkeringar behöver tydliggöras ytterligare. Det behöver förtydligas var gäster ska hänvisas, och regleras på lämpligt sätt att det finns plats för detta, så det inte blir på bekostnad av boendeparkering i området. Risken som vi ser det är att våra hyresgäster kan få det svårare att finna parkering i området om detta inte regleras. Det står endast att möjlighet till nyttjanderätt mellan fastigheten och kommunens parkeringshus behöver utredas. Det framgår inte om det är aktuellt med parkeringsköp. Generellt bör samma principer för nyttjanderätt och eventuella parkeringsköp tillämpas för exploatering av hotellverksamhetsom för nyexploatering av bostäder, då all exploatering bidrar till ökat tryck på befintliga parkeringsplatser i ett område.

Enlig planhandlingarna kan den upphöjda innergården på Vindbryggan 3 komma att användas som en "bassäng" för fördröjning av dagvatten vid skyfall. Då det enligt reglering av höjd på bjälklaget bedöms som möjligt att innergården på Vindbryggan 3 kan komma att ligga högre än Vindbryggan

2 är det av största vikt att det säkerställs att detta inte kan rinna över till Vindbryggan 2. Generellt finns problem med översvämning i källaren på Vindbryggan 2. Både källaren på adress Norra vägen 5 och källaren på Fredriksvallsgatan 4 har haft översvämningar. Att ofördröjt låta dagvatten rinna ut på Norra vägen såsom beskrivs i planbeskrivningen kan bidra till försämringar och tätare återkommande översvämningar på omkringliggande fastigheter. Det behöver säkerställas att detta inte sker.

Kommentar

Parkering för cykel annordordnas inom den egna fastigheten.

Bilplatsbehovet är utrett mellan samråd och granskning. Verksamheten är i behov av totalt 12 stycken parkeringsplatser beräknat utifrån tillbyggnadens BTA. Fastighetsägaren kan genom p-köp i Svartmunkens parkeringshus lösa de parkeringsplatser som krävs för verksamheten.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Samantaget har 10 inkomna yttrandena från sakägare inkomit. Utöver det har en namninsamling inkommit med 30 underskrifter.

Yttrande som inkommit från sakägare i samrådet belyste främst hur förslaget kommer påverka deras boendemiljö under genomförande men även vid färdigställande. Aspekter som dagsljusinsläpp förhållande till föreslagen byggnadshöjd, skuggpåverkan, insyn i förhållande till täthet, ökad ljudnivå från verksamheten vid användning efter genomförande samt påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. 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. En större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp samt ökad ljudnivå från verksamheten bedöms vara acceptabel i en så pass centralt stadsmiljö. Kommunen har tagit ställning till följande:

- Byggnadshöjd
- Skuggpåverkan
- Dagsljusinsläpp
- Påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön

En del synpunkter från sakägare gällande genomförande av detaljplan kan inte lösas inom ramen för en detaljplan och har vidarebefordrats till exploatören för kännedom.

SAKÄGARE 1

I egenskap av styrelseordföranden i Jana Fastigheter AB, ägare till Vindbryggan 6,7 och 8 framförs nu följande.

Det planförslag som presenterats omfattar en byggnad om åtta våningar. Denna byggnad kommer på grund av en avsevärt större byggnadshöjd dominera den omkringliggande byggnadsmiljön på ett icke önskvärt sätt. Den omkringliggande byggnationen tillhör en av de få delar av staden som är tämligen ”oförstörd” med flera ”bevarandevärda” byggnader. Kvarteret är som framhålls i förslaget en kulturhistorisk värdefull miljö. Karaktären i kvarteret kommer med den planerade byggnadskrop-

pen att förvanska på ett icke önskvärt sätt.

Det skall även påpekas att den höga byggnadshöjden medför en skuggning av grannfastigheter som påtagligt kommer att minska attraktionskraften hos de lägenheter som ligger i de omkringliggande fastigheterna och inte minst Vindbryggan 6.

Även den planerade takterrassen kommer att innebära ett störande inslag som boende runt omkring inte skall behöva tåla. Ett förslag på en byggnad som i höjd och storlek är anpassad till sin omgivning är välkommet.

Kommentar

Planförslaget har justerats mellan samråd och granskning och den nya byggnaden föreslås uppföras i 8 våningar med en högsta totalhöjd på byggnadsverk på 29 meter över angivet nollplan. Det innebär att volymen sänkts med 5 meter och har liknande skala som omkringliggande bebyggelse i kvarteret.

Fler planbestämmelser har tillkommit som reglerar material, taktyp och kulör. Syftet med bestämmelserna är att den föreslagna byggnaden ska anpassas till omkringliggande bebyggelse och ses som ett komplement utan att förändra karaktären i kvarteret.

Skalan på föreslagen byggnad innebär inte att skuggpåverkan blir obefintlig men kommer bidra till att skuggpåverkan minskar på omkringliggande bebyggelse.

En ny solstudie genomförts 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 värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför förslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

SAKÄGARE 2

Förtätningen på rubr fastighet enl. DP-förslag är inte alls minimerande -vilket påstås -för den visuella påverkan på stadsbilden och den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Tvärt om. Den föreslagna gestaltningen får mycket stor påverkan på stadskvarteret och den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Om syftet är att tillgänglighetsanpassa verksamheten finns det andra flera miljövänliga möjligheter att utföra, utan att förfula kvartersbilden. Det kan inte vara planförfattarens avsikt att så grovt frångå PBL 4 kap 16 §, 3, samt att helt bortse från ”förbud mot förvanskning” PBL 8 kap 13 §.

Platsens betydelse enl. ”miljöpåverkan noteras av planförfattaren; genomförande av DP skulle innebära en visuell påverkan på stadsbilden från några få punkter i Staden. Påverkan i Staden hjälper inte kvarteret där påverkan är mycket stor. För att få plats med denna klump måste bet bebyggelse på innergården rivas, vilket i Kulturmiljö Hallands utlåtande inte bör/skall rivas.

Kulturmiljö Hallands utlåtande speglar min uppfattning och tolkning av PBL 8 kap 13 § Tyvärr beaktas inte KH:s utlåtande i detaljplaneförslaget.

Förutsätts att beaktande kommer att ske.

Motsätter mig utformning och placering av i planförslaget redovisad byggnad.

Kommentar

Planförslaget har bearbetats mellan samråd och granskning och har anpassats efter kvarterets skala, material och kulörer. Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden mot att stötta befintliga verksamheter att vara kvar och utvecklas, trygghet genom ökad rörelse i centrum, tillgänglighet, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner centrum och funktioner med kvällsaktivitet ger fler positiva effekter för staden som helhet. 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.

En antikvarisk konsekvensbedömning har tagits fram av Kulturmiljö Halland mellan samråd och granskning. Kulturmiljö Halland bedömer att förslaget har en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarterets kulturmiljö.

Kommunen anser att det bearbetade förslaget tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material samt stadsplanen och stenstadsbebyggelsens skala som är de relevanta kulturvärden enligt kulturmiljöprogrammet.

SAKÄGARE 3

De byggnader som finns på hotellets innergård skall enligt förslaget rivras. Byggnader gränsar direkt till våra lägenheter och parkeringsplatser på Norra vägen 9. Rivningen kommer att innebära stora olägenheter för oss i fastigheten. Frågan är om vi kan bo kvar under rivnings- och byggtid. Vi har svårt att förstå hur det skall gå till med lyftkranar, alla arbetsfordon och transporter av material som skall forslas bort och nytt material tagas dit.

De befintliga byggnaderna är betydligt lägre än den nya byggnaden som planeras. Den nya byggnaden på 8 våningar kommer att ta bort den fina utsikt vi har från 4:e våningen i vår fastighet - Norra vägen 9 - och dessutom ta bort solen från stora delar av eftermiddagen.

Den nya 8 vånings byggnaden kommer att förstöra för många boende och kommer inte att passa in med kringliggande bebyggelse.

I det informationsblad som vi fick i det aktuella ärendet finns det några bilder över blivande vy. Det saknas verkligen bilder på den vy som vi närboende kommer att få. Det är väldigt nära våra lägenheter och kommer att bli en stor påverkan, både under rivningstiden, byggtiden och när det är klart.

Vi anser att den planerade nybyggnationen inte skall ske i ett befintligt bostadskvarter.

Kommentar

Förtätning av Halmstad centrum går i lönje med kommunens översiktsplan, Framtidplan 2050 och är för att effektivisera redan hårdgjord mark så att jordbruksmark och annan jungfrulig mark kan bevaras i större utsträckning. Förtätningprojekt bidrar till oangelägenheter under en begränsad tid under byggtid och behöver planeras väl för att minimera störning. Dock är det inget som kan

lösas inom ramen för en detaljplan.

Kommunen har förståelse för ni som boende haft denna vy under en längre tid, men menar att som boende i en stad äger man som mest sin egen fastighet och kan inte alltid rå över sin utsikt. Det är därför svårt att räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden. Den planerade byggnadens höjd har satts med hänsyn till omgivande bebyggelses skala för att begränsa påverkan på denna, men när det byggs inom en stad så är det oundvikligt att det påverkar de som bort runt omkring på ett eller annat sätt och en del förändringar behöver kunna tålas för att staden ska ha möjlighet att utvecklas.

En ny solstudie genomförts 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 värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför förslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

SAKÄGARE 4

Vi som bor i kvarteret har fått ett utskick som innehåller skiss på en framtida hotellbyggnad.

Området, estetisk påverkan

Byggnaden på bilderna i utskicket är delvis 8 våningar hög och är ritad som en transparent byggnad vilket påverkar betraktaren att underskatta det dominanta inslag som den får i området. När den är i rätt fasadfärg tillika material då ser man verkligen vilken effekt det har.

Området mot Norra vägen består av hus i 1920-30 tals stil och även Jugendstil. Den nya byggnaden ser ut att bryta mot denna stil (ritning av byggnaden saknas). Den är flera våningar högre än grannhusen.

Från Norre katts park kommer den nya byggnaden att uppfattas som avvikande, en stilkrock med de befintliga äldre byggnaderna som är 4 till 5 våningar höga.

Höjd 8 vån, fysisk påverkan

Genom sin höjd kommer den nya byggnaden att dölja solen för befintlig bebyggelse större delen av dagen. Där finns många balkonger som ej kommer i dagsljus förrän sent på dagen. Innergården på Norra vägen 9 kommer mestadels att vara mörklagd.

Takterrass, fysisk påverkan

Eftersom hotellet avser att öka antalet rum så är det ett rimligt antagande att uteaktiviteter ökar. Det senare är ju knutet till sommarsäsong. Detta ökar störningen av kringboende.

Parkeringar

Som boende i området vet vi att det är ont om boendeparkeringar. P-hus Svartmunken är alldeles för dyr att parkera i. Merparten av hotellgästerna kommer högst sannolikt med bil, särskilt på som-

maren. De vill parkera så nära som möjligt. Det finns inte platser för det ökade behovet som uppstår genom hotellbygget.

Byggtid, störningar

Eftersom byggnationen kräver att man river två befintliga byggnader blir det mycket stor påfrestning på området. Omfattande störningar under rivnings och byggtiden. Extrem förtätning vilket påverkar miljön för omkringliggande hus på ett negativt vis.

Det finns inte plats att föra in byggmaterial till innergården eftersom bygget ska ligga på densamma. Annan innergård, såsom gården på Norra vägen 9, används av hyresgästerna där bl.a. till parkering. En byggkran kan inte placeras på denna gård. Det stör befintliga hyresgäster. Ljudeffekt från arbetet förstärks av innergårdarna eftersom de är inkapslade av stenfasader från samtliga håll/riktningar.

Summering

Nackdelarna är väldigt stora för boende i kvarteret Vindbryggan. Det är fel plats för en sådan byggnad respektive byggprojekt.

Vi protesterar mot denna plan.

Kommentar

Området estetisk påverkan

Planförslaget har bearbetats och planbeskrivningen innehåller nya illustrationer på förslaget med en materialbeskrivning för att på ett tydligare sätt beskriva den föreslagna byggnaden och hur den förhåller sig till kvarterets bebyggelse.

Kommunen håller med om att den nya byggnaden inte ska avvika allt för mycket från den arkitektoniska silen som finns i kvarteret, trots att befintlig bebyggelse är från olikatidsepoker. Detaljplanen har bearbetats med bestämmelser som reglerar utformning av ny föreslagen byggnad. Kommunen anser att det som regleras i detaljplan kommer bidra till att den nya byggnaden blir ett kompliment till den omkringliggande bebyggelsen i kvarteret.

Höjd 8 vån, fysisk påverkan

En ny solstudie genomförts 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.

Takterass, fysisk påverkan

Verksamheten kommer behöva följa de krav som finns på höga volymer och ta hänsyn till det faktum att fastigheten ligger i ett kvarter med mycket bostäder. Dock är det inget som kan lösas inom ramen för en detaljplan.

Parkeringar

De parkeringar som verksamheten är i behov av löses genom p- köp i Svartmunkens parkeringshus. Fastighetsägaren kommer behöva redovisa detta i en bygglovsansökan.

Byggtid, störningar

Hänvisar till föregående kommentar på skrivelse från sakägare 4.

Placering av byggkranar är inget som går att lösa i en detaljplan utan det planeras vid genomförande av detaljplan.

SAKÄGARE 5

Jag och min fru är tillsammans med många av våra grannar på NorraVägen 9 djupt negativt berörda av det enligt planförslag benämnt Vindbryggan 3. Jag vill härmed framföra att vi motsätter oss starkt den planerade byggnationen med nedanstående argument.

Den planerade byggnationen kommer att innebära att vår innergård och huvuddelen av de balkonger och fönster som finns mot innergården kommer att gå miste om solbelysning och ljus under en större del av dagen beroende på att den planerade byggnationen skymmer solen och himlen. Vår lägenhet ligger på andra våningen. Nu upplever vi den som mycket trevlig med bra ljusinsläpp både vid tidig morgon som under dag och kväll. Den planerade byggnationen kommer mycket negativt att påverka ljusinsläppet till vår lägenhet. Den planerade byggnationen kommer att skapa en mörkare och tråkigare innergård vid vår lägenhet.

Sammanfattningsvis vi motsätter oss byggnationen enligt planförslag Vindbryggan 3. Jag önskar en mottagningskvittens på detta mail.

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.

En ny solstudie genomförts 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 värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför föreslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

SAKÄGARE 6

Vi har som fastighetsägare för Vindbryggan 4 en del synpunkter och funderingar, som vi har förstått innebär förslaget att hotellet som ligger intill vår fastighet blir flera våningar högre jämfört med våra byggnader. Solstudierna visar att vår bostadsgård kommer att bli helt skuggbelagd vid vår/höstdagjämningen. Kan våra lägenheter i markplan ändå leva upp till dagsljuskravet? Det önskar vi svar på och mer information om.

Kommentar

En ny solstudie genomförts 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 värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför föreslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

SAKÄGARE 7

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.

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bl.a. kända sakägare. Med kända sakägare avses i första hand ägare till fast egendom. Även kända bostadsrättshavare och hyresgäster är att ses som sakägare. Boende hyresgäster på Winsarps fastighet har kontaktats av kommunen med anledning av det pågående samrådsförfarandet. Kommunen har dock inte tagit kontakt med Winsarp trots att Winsarp är att betrakta som känd sakägare och därmed ska ingå i samrådsgruppen. Winsarp förutsätter att kommunen omgående kommer ta upp Winsarp i samrådsgruppen.

Winsarp ställer sig negativ till den föreslagna detaljplanen.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av redan befintlig hotellverksamhet genom fler antal hotellrum, konferenslokaler och gemensamma utrymmen. Utvecklingen av hotellet syftar även till att tillgänglighetsanpassa verksamheten som idag inte uppfyller de krav som ställs. Ytterligare syfte med detaljplanen är att det ska finnas en ökad beredskap för besöksnäringen och turismens behov i framtiden. Winsarp kan inte se att detaljplanen har något annat syfte än att utveckla den befintliga hotellverksamheten.

I planbeskrivningen (sidan 6) påstår kommunen att projektet ligger i linje med ambitionerna om förtätning och besöksnäringens utveckling i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050. Här anges att turism och besöksnäring i översiktsplanen ses som en egen kommersiell näringsgren med behov av ytor i framtiden. Vidare anges att samhällsplaneringen därför ska stå i beredskap för besöksnäringens framtida behov. I översiktsplanen på sidan 33 anges att platser för turismen pekas ut, där turism föreslås tillkomma och utvecklas. På sidan 35 i översiktsplanen finns områden utpekade för turism utveckling. Winsarp konstaterar att den föreslagna detaljplanen inte omfattar ett område som är utpekad som turism utveckling. Då området inte är utpekad 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 utpekad för turismutveckling.

Fastigheten Vindbryggan 3 består idag av en befintlig gatubyggnad i fyra våningar med inredd vind. Fastigheten Vindbryggan 3 är en del av ett större kvarter (kvarteret Vindbryggan) där byggnationen stämmer överens med den bebyggelse som återfinns på fastigheten Vind bryggan 3. Flera fastigheter i kvarteret har befintliga byggnader i tomtgräns och gårdar innanför. På vissa av fastigheterna i kvarteret finns även lägre gårdsbyggnader. Fastigheten Vindbryggan 5 är placerad nordväst om fastigheten Vind bryggan 3. Detaljplaneförslaget tillåter att hela fastigheten bebyggs. På den västra delen av fastigheten är högsta nockhöjd på byggnad 34 meter över angivet noll plan och på den östra sidan av fastigheten är högsta nockhöjd på byggnad 29 meter över angivet nollplan. Enligt illustrationskartan som finns i plankartan och planbeskrivningen ska en ny byggnad uppföras på

fastighetens västra del. 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 Vindbryggan 3. En sådan utformning skulle avvika från bebyggelsestrukturen i området på ett påtagligt sätt och ge ett dominerande intryck.

I planbeskrivningen på sidan 15 anges att den övergripande bebyggelsen i Halmstad centrum består av flerbostadshus med fyra - åtta våningar. Det är möjligt att så är fallet men den övergripande bebyggelsen i området består inte av flerbostadshus med åtta våningar. Den gällande detaljplanen som omfattar hela kvarteret Vind bryggan tillåter gatubyggnader med tre - sex 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.

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 Vindbryggan 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 Vindbryggan 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. Rimligen kommer hotellet även att utveckla konferens- och restaurangverksamheten. I ett sådant koncept är det inte heller omöjligt att tänka sig att en nattklubb skulle kunna växa fram. 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. Det skulle inte hjälpa att sänka antalet tillåtna våningar i förslaget 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 parkeringsfrågan behöver utredas ytterligare. 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.

Sammanfattningsvis menar Winsarp att tillåta ett hotell i den storleken som detaljplanen gör är direkt olämpligt med hänsyn till dem boende i området. Hotellet skulle medföra stora störningar i form av högre ljudvolym och ökad belysning, vilket påverkar nattsömn mm. Den föreslagna byggnadshöjden i detaljplanen skulle dessutom 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. Mot bakgrund av ovan är Winsarps inställning till den föreslagna detaljplanen negativ.

Visuell påverkan på stadsbilden

Sakägare yttrar sig om den föreslagna nya byggnaden som enligt förslaget är uppfört i 8 våningar med takterass och att denna inte får en rättvis bild i planbeskrivningen jämförelse med hur den kommer uppfattas vid färdigställande. Vidare har synpunkter angående hurvida föreslagen byggnad kommer vara avvikande från omkringliggande bebyggelse i Jugendstil längs Norra Vägen. Området mot Norra vägen består av hus i 1920-30 tals stil och även Jugendstil. Den nya byggnaden ser ut att bryta mot denna stil (ritning av byggnaden saknas). Den är flera våningar högre än grannhusen. Från Norre katts park kommer den nya byggnaden att uppfattas som avvikande, en stilkrock med de befintliga äldre byggnaderna som är 4 till 5 våningar höga.

Kommentar

Underättelse om detaljplan

Kommunen har skickat ut information om detaljplanen till den angivna adress som står i fastighetsregistret för Vindbryggan 5. Om adressen inte stämmer bör fastighetsägaren åtgärda det så att informationen fortsättningsvis når fram.

Syfte

Syftet har bearbetats och förtydligats mellan samråd och gransking. Utvecklingen av verksamheten syftar inte endast att utveckla den egna fastigheten och verksamheten utan det medför andra positiva effekter till staden. Halmstad har en stark besöksnäring och sommarmånaderna står för merparten av gästnätterna. En utveckling av redan befintlig verksamhet möjliggör för fler besökare i Halmstads centrum vilket i sin tur kan leda till en ökad köpkraft och mer liv och rörelse i centrum.

Översiktsplan, Framtidsplan 2050 och Fördjupad översiktsplan för Halmstads centrum, Centrumutvecklingsplan 2050

Texten under rubriken *Tidigare ställningstagande* i planbeskrivningen har bearbetats. Halmstad centrum ligger inom det som i översiktsplanen markerat som regional tillväxtmotor. Särskilt centralt för regional tillväxtmotor är bland annat planeringsinriktningarna ”2. Halmstad som regional tillväxtmotor” och ”4. Ett starkt och varierat näringsliv” i del A samt kappittel ”Strategi för hur vi växer” och ”Staden Halmstad” i del B. Planförslaget ligger i linje med ambitionerna om Halmstad som en regional tillväxtmotor och ett starkt och varierat näringsliv i kommunens översiktsplan.

Målet med den fördjupade översiktsplanen för centrum, Centrumutvecklingsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige, 2023-11-23) är att centrum ska utvecklas till ”ett attraktivt och levande centrum för alla- boende, besökare och verksamma”.

Centrums attraktivitet består av många olika delar. Kommersiellt utbud, miljö, arkitektur, historia, trygghet, kultur, nöjen och service är några faktorer som nämns i Centrumutvecklingsplan 2050 och påverkar attraktiviteten.

Planförslaget 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.

Fastigheten Vindbryggan 3 ligger inom det utpekade området Norra förstaden i kommunens centrumutvecklingsplan 2050. Markanvändningen för området är central stadsbebyggelse som innebär en tätare bebyggelse med en hög grad av blandning av olika funktioner. Inom användningen ingår bostäder, kontor, samhällsservice, handel, samlingslokaler och andra anläggningar för service. I Centrumutvecklingsplanen beskrivs området utvecklas med ny bebyggelse 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.

Höjder

Planförslaget har bearbetats och Högsta totalhöjd på föreslagen byggnad är 29 meter över angivet nollplan. Gatubyggnaden är 28,08 meter över angivet nollplan vilket innebär att den nya byggnaden föreslås bli cirka 1 meter högre än gatubyggnaden vilket kommunen anser är lämpligt.

SAKÄGARE 8

Jag bor på Norra Vägen 9, alltså närmaste granne med hotellet och är i högsta grad påverkad av planerna på en hög hotellbyggnad utanför min bostad. Vår lägenhet ligger högst upp i huset och har fönster från sovrum och kök mot innergården. För oss skulle detta tänkta bygge innebära flera negativa konsekvenser. Förutom att utsikten skulle skymmas till 50% av idag innebär det skugga med sämre solljus- och dagsljusinsläpp samt en insyn som saknas idag. Vid varje morgon, frukost, balkong-häng skulle vi istället få stirra in i, vad som gissningsvis, blir hotellrum eller möjligen konferensrum.

Vår nuvarande trivsel och livsmiljö i vår lägenhet skulle kraftfullt försämrans. Den planerade takterassen, med därtill förväntade aktiviteter oroar också. Vi är som stadsbor vana vid liv och ljud från Norrekatts park, särskilt vår- och sommartid. Om även delen av bostaden mot den i dag lugna gårdssidan blir livlig påverkar det också vår livsmiljö negativt. Bara tanken på dubbla konserter förskräcker.

Det är faktiskt mycket upprörande att de illustrationskisser som visas av (den genomskinliga!) byggnaden inte visualiseras från insidan av den stora omgärdande innergården. Precis alla som bor längs vår del av Norra Vägen, Badhusgatan, Skolgatan samt Fredriksvallsgatan med fönster mot gården kommer att få en mörkare, fulare och högljuddare livssituation. Vad finns det för skäl till att göra detta otydligt? I planprocessen hittills pratas inget om den miljö som påverkas inne i kvarteret, endast av hur det påverkas visuellt från ”utsidan”, dvs från gatorna. Vid det genomförda samrådet fanns inga svar att få från kommunrepresentanterna på plats.

Med förhoppning om att ni lyssnar och tänker klokt.

Kommentar

När det gäller frågan om insyn så är kommunen medveten om att situationen blir förändrad för grannhusen som ligger närmst föreslagen byggnad. Att insyn och skuggningseffekter ökar är svårt att undvika vid en förtätning så pass centralt i staden. Fastigheterna som påverkas är belägna i centrum där vi menar att en del insyn måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Solstudien som är framtagen visar på en skuggeffekt av förslaget som kommunen anser vara acceptabel.

När det gäller en ökad ljudnivå, som eventuellt den föreslagna takterassen skulle bidra med, behöver fastighetsägarna förhålla sig till de trivselregler som finns för att inte störa boende i kvarteren. Likt

resonemang kring insyn behöver det finnas en viss acceptas för boende i en så pass central miljö att ljudnivåerna kan öka vid vissa tillfällen.

Kommunens avsikt med de illustrationerna som presenterades i samrådsförslaget var att ge en förståelse för volymen och inte detaljerna. En planprocess är vanligtvis en relativt lång process där förslaget kan och tillåts förändras mycket mellan samråd och granskning. I den bearbetade planbeskrivningen finns fler illustrationer och ritningar som beskriver hur byggnaden är tänkt att utformas.

SAKÄGARE 9

Vi har fått ett förslag på ändring av detaljplan för fastigheten Vindbryggan 3. Informationen kom en lördag i brevlådan. Det kom samtidigt som den reklam som delats ut på lördagen, vilket gjort att flera bostadshyresgäster i fastigheten Vindbryggan 6 ej uppmärksamts kallelsen och information av planförslaget. Jag har frågat flera om de sett förslaget, många säger nej.

Jag var på det ”så kallade samrådsmötet”, blev lite besviken. Det var inte som de möten jag varit med om, då jag arbetade på kommunen. Det var tre från kommunen, två från plan en från mex. vänliga och trevliga. Det var ingen från politiken ingen från exploatören. Mötet var utomhus ingen redovisning av förslaget. Vi fick titta på ritningar etc. Det kunde vi göra i rådhuset. Ett nytt samrådsmöte bör komma tillstånd om inte förslaget läggs ner.

Våra synpunkter på planförslaget är följande. Det skall bli en byggnad på 8 våningar, fyra våningar högre än befintlig hotellbyggnad. Den nya byggnaden blir troligtvis den högsta i kvarteret. Byggnaden kommer att skapa en mörk innergård där vi bor. Byggnaden kommer påverka lägenheten då det blir mörkare i rummen. Byggnaden kommer väldigt nära vår lägenhet. Boendevärdet påverkas i hög grad.

Det skall byggas på och en ny terrassbyggnad intill hotellet, denna terrassbyggnad kommer ca 2 meter från sovrummet. Det blir mysigt att sitta på denna terrass med inte mysigt med störande ljud in i sovrummet. Hotellet skall öka med 70 rum och redan idag kan det förekomma störande musik. Förmodligen blir det mer underhållning till gästerna på den nya terrassen.

Planförslaget skall pröva om platsen är lämplig för en utökning av hotellet. Vid prövningen skall genomförandet av planen, omfattas av prövningen av platsens lämplighet. När en detaljplan antages kan kommunen ej vägra genomförandet. Jag utgår från att vissa byggnader skall rivras, det blir inte ljudlöst med byggnationen. Det är ingen legobyggnad. Det går inte att ha en byggarbetsplats i ett bostadskvarter.

Förslaget redovisar den nya bebyggelse som en ljus skugga trots att den skall uppföras av liknade material som befintliga byggnader. Fel beskrivning av bebyggelsen. Det saknas en vy hur det kommer att se ut från gården på Vindbryggan 6.

Planförslaget förstör en kulturhistoriks bebyggelse, undrar vad lässtyrelsen tycker om förslaget. Hoppas ni tar ert förnuft till fånga och avstyr detta planförslag.

Kommentar

Gällande rutinen för information om att ett samrådsmöte ska ske utförs enligt kommunens bedömning av vilka sakägare som är beröda av förslaget. I detta fall har alla omkringliggande fastigheter fått utdelad information i brevlådan. Förutom att infoblad skickats ut, publiceras kungörelser för

detaljpländer i Hallandsposten. I Kungörelsen står en kort sammanfattning av planförslaget samt vart man kan hitta mer information. I detta fall har förslaget funnits i Rådhuset samt på Halmstad kommuns hemsida.

Sakägare yttrar sig om sin besvikelse över samrådsmötet då det varken fanns någon politiker närvarande eller att representerade tjänstemän från kommunen inte höll i något föredrag. Enligt Boverket och PBL är det inte reglerat hur ett samråd ska genomföras. Det som regleras är vem som kommunen ska samråda med. Samrådsmötet är en del i samrådet och det finns inget krav på kommuner att ett samrådsmöte ska annordnas. Kommunen genomförde samrådsmötet den 19 oktober 2022 i Norre katts park. Formen för mötet var likt ett öppet hus med ett drop in där man kunde komma ha en dialog om planförslaget med berörda tjänstepersoner. Tanken med formen för mötet var att ge alla samma möjlighet närvara utifrån arbetstid mm. samt att få till en mer öppen dialog än vad erfarenheten är av mer traditionella samrådsformer har.

Gällande synpunkter om genomförande av detaljplan kan inte lösas inom ramen för en detaljplan. Kommunen är medveten om och har förståelse för att det under byggtid kommer bli en förändrad ljudnivå. En större acceptans av olägenheter i centrala gällande ökade ljudnivå i samband med genomförande måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas.

Resonemanget om planförslagets lämplighet har utvecklats i planbeskrivningen

SAKÄGARE 10

Jag inser att utveckling av samhällen ständigt pågår och måste så göra men detta förslag riskerar att skapa en boendemiljö för oss som redan bor i fastigheten vägg i vägg med hotellet som helt klart försämras.

Fastboende bör prioriteras och deras/vår närmiljö bör ej försämras. Omfattning plan byggnation riskerar att helt stänga ute solljus större delen av dagen, gränsa till vår innegård med redan kulturminnesförklarad mur. Rivas ? Ser jag som skandal.
Behåll genuina väl fungerande byggnader.

Min hyreslägenhet befinner sig dessutom på första våningen och med utökad byggnation så nära och dessutom hotell kan medföra att jag för att slippa insyn behöver ha persienner nere större delen av dagen samt befintlig luftighet av innergård försvinner.
Tankar som uppstått vid inspektion av tilltänkt förslag.
Gillar således ej omfattning av plan.

Kommentar

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. En större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp samt ökad ljudnivå från verksamheten bedöms vara acceptabel i en så pass centralt stadsmiljö.

En ny solstudie genomförts 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 värdet ej rekommenderad dagsljusfaktor på minst 1.0%. Sammantaget medför förslaget en viss försämring av DF för Kvarteret Vindbryggan men försämringen är inte betydande.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Malin Johansson
planarkitekt