

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

Vindbryggan 3



CENTRALA HALMSTAD , HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00347

Kommunstyrelsen 2024-05-07

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 11, 11 a§) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av redan befintlig hotellverksamhet i centrala Halmstad. Genom fler antal hotellrum, konferenslokaler och gemensamma utrymmen bidrar utvecklingen till en ökad beredskap för besöksnäringen och turismens behov i framtiden. Detaljplanen syftar även till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriska värde samt att hänsyn tas till kulturmiljön i kvarteret.

Fastigheten Vindbryggan 3 förtätas med en ny hotellbyggnad i den sydvästra delen av fastigheten. Den nya hotellbyggnaden inryms med cirka 70 stycken hotellrum, konferenslokaler och gemensamma utrymmen.

Detaljplanen medger en högsta totalhöjd på byggnadsverk på 29 meter över angivet nollplan vilket motsvarar cirka 8 våningar. Den nya byggnaden föreslås bli något högre än gatubyggnaden som är 28,08 meter över angivet nollplan. Höjden för ny byggnad medför att verksamheten tillgodoses med fler rum och gemensamma utrymmen, samtidigt som den visuella påverkan på stadsbilden minimeras och skalan i kvarteret bibehålls.

Innergården som idag nås direkt från gatunivå förses med tak vilket skapar en effektivare användning av innergårdens rumslighet då den kan användas året om. De båda gårdsbyggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och klassade som B i en skala från A-C i inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen som utfördes som ett samverkansprojekt av Kulturmiljö Halland, de halländska kommunerna och Länsstyrelsen mellan 2005-2010. För att verksamheten ska kunna utvecklas och ta emot en högre besökskapacitet kommer ett genomförande av detaljplan innebära att gårdsbyggnaderna ersätts med en ny byggnad.

Gatubyggnaden mot Norra vägen är B-klassad i en skala från A-C. Den bevaras och ges varsamhets-, skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av en huvudbyggnad/gatubyggnad i jugendstil, två gårdsbyggnader och en

stenbelagd innergård.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Fastigheten Vindbryggan 3 ligger inom det som är utpekade som regional tillväxtmotor och centralort i kommunens översiktsplan, Framtidplan 2050 (laga kraft, 2022-08-12). Ungefär 70% av kommunens invånare bor i staden och så förväntas det även vara år 2050. Kommunens ambition är att kommunen ska växa inifrån och ut. Staden ska förtätas och ny bebyggelse planeras kring kollektivtrafikstråken.

Planförslaget ligger i linje med ambitionerna om Halmstad som en regional tillväxtmotor och ett starkt och varierat näringsliv i kommunens översiktsplan. Halmstad kommun är positiv till och välkomnar initiativ från näringen i allmänhet och till utveckling, i synnerhet av befintliga verksamheter.

Fastigheten Vindbryggan 3 ligger inom det utpekade området Norra förstaden i kommunens centrumutvecklingsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige, 2023-11-23). 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.

Planförslaget ligger i linje med den markanvändning som beskrivs i Centrumutvecklingsplan 2050.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårdsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom området. Planområdet är beläget cirka 2 km sydväst om Alets naturreservat som är ett Natura 2000 område för habitatdirektiv. Planförslaget förväntas inte påverka reservatet negativt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret. Planförslaget bedöms bidra till god hushållning av mark och vatten då redan ianspråktagen, hårdgjord och central mark tas i anspråk.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x				x	Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och inom riksintresse för friluftslivet. Planområdet gränsar till riksintresse kulturmiljövård för Halmstad, innerstaden och Östra förstaden. Planförslaget har en begränsad visuell påverkan på riksintresset men eftersom planområdet gränsar till riksintresset bedöms det inte i stort påverka det negativt.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Planområdet påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.						Området omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Fastigheten ligger inom gränserna för Halmstads stadslager (L1997:3939). 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.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		<p>Inom området finns av Kulturmiljö Halland utpekade bebyggelse av kulturhistoriskt värde, klass B, i en skala från A-C. Byggnaderna är av kulturhistoriskt värde och omfattas av plan- och bygglagens krav på varsamhet och förbud för förvanskning (kap 8 §§13, 17).</p> <p>Bebyggelsen på Vindbryggan 3 har ett högt kulturhistoriskt värde, vilket bland annat innefattar samhällshistoriskt, byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde liksom miljöskapande värde.</p> <p>Den aktuella bebyggelsen speglar en expansiv fas i Halmstads historia där järnvägen och stor inflyttning skapar omfattande nybyggnation utanför gamla stadskärnan.</p> <p>Vindbryggan 3 är ett uttryck för kvartersbebyggelsens utformning under tidigt 1900-tal. Byggnaderna är uppförda i sten och tegel med tydlig åtskillnad mellan den representativa gatusidan med och den funktionella gårdssidan, vilket även återspeglar den sociala skiktningen i boendet inom en och samma fastighet.</p> <p>Gårdsbyggnader är miljöskapande för gårdsmiljön och berättar om levnadsvillkor, boende och verksamheter i den äldre kvartersbebyggelsen. En stor del av stadens äldre gårdsbebyggelse har försvunnit under senare decennier. Ett värdekriterium att beakta är därför även sällsynthet.</p> <p>Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att de två gårdsbyggnaderna rivs och ersätts med ny bebyggelse i sydvästra delen av fastigheten.</p> <p>En antikvarisk konsekvensbedömning har genomförts av Kulturmiljö Halland, 2023-12-14. Planförslaget bedöms ha en liten till måttlig negativ påverkan på områdets kulturmiljö och en måttlig till stor negativ påverkan på kvarters kulturmiljö.</p>
Naturområde i ÖP-Framtidsbild 2050, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Inga kända risker.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Luftkvalitet Luftkvaliteten i Halmstad är relativt god. Mätning sker på Viktoriagatan där luftkvaliteten inte överskrider riktvärden för god luftkvalitet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på luftkvaliteten.
		x			x	Trafik Ett genomförande av detaljplanen medför en marginell trafikökning. Däremot bedöms ökningen inte påverka trafiksituationen i närområdet stort.
	x				x	Radon En geoteknisk utredning, genomförd 2022-04-23 påvisar att marken inom fastigheten klassas som högradonmark. Nybyggnation ska uppföras radonsäkert.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x			x		Ett genomförande av planen innebär hela fastigheten beläggs med tak. Åtgärder krävs i projekteringsfasen för att minimera risk för översvämning. Planområdet är idag hårdgjort och föreslagna åtgärder kommer innebära en positiv förändring i förhållande till nuläget.
Förorenad mark		x			x	Inom kvarteret Vindbryggan har flera inventerade och identifierade potentiellt förorenade områden påträffats. Markmiljöundersökning har genomförts av SWECA, daterad 2023-01-23. Låga mängder av yttlig blyhalt påträffades som kommer schaktas bort inför grundläggning.
Landskapsbild/ stadsbild	x				x	Detaljplanen medger en högsta totalhöjd på byggnadsverk på 29 meter över angivet nollplan. Tillkommande bebyggelse kan, enligt detaljplan, överskrida befintligt gatuhus som är 28,08 över angivet nollplan. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en marginell visuell påverkan på stadsbilden. Ny byggnad kommer vara synlig från några få punkter i staden men bedöms inte bli ett dominerande inslag i stadsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Luftkvaliteten i Halmstad är relativt god. Mätning sker på Viktoriagatan där luftkvaliteten inte överskrider riktvärden för god luftkvalitet. Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Eftersom en utveckling av hotellverksamheten bedöms generera mer biltrafik kommer bullernivåer sannolikt att öka. Däremot bedöms MKN för buller ej att överskridas. Eftersom ökningen är relativt liten.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Regnvattnet från fastigheten rinner i dagsläget på taken, ned till marken och vidare ner i dagvattensservisen och påverkar inte recipienten Nissan. Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten.
Nationella miljömål	Planförslaget bidrar positivt och negativt till följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget kan bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafiken vilket påverkar miljömålet positivt då det möjliggör och ökar ett mer hållbart transportsätt. Planområdets centrala läge samt ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät möjliggör ett mer hållbart transportval. Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätverket och ny bebyggelse planeras anslutas till detta. Planförslaget ger även en negativ påverkan på miljömålet. Kommunens ställningstagande är att utveckling av verksamheter och byggnationer generellt innebär ett ökat klimatavtryck, dels i byggskedet samt i driftskedet. Kommunens resonemang är att det är svårt att undvika när staden utvecklas. Hållbara materialval och återbruk, begränsade och effektiva byggtransporter och innovativa lösningar som minskar klimatpåverkan vid nybyggnation förespråkas.
- God bebyggd miljö	Planförslaget för fastigheten bidrar till miljömålet God bebyggd miljö på ett positivt och negativt sätt. Positivt i den aspekt att den redan ianspråktaga marken inom fastigheten används mer effektivt vilket innebär god hushållning med mark och att inte värdefull jordbruks- eller jungfrulig mark tas i anspråk. Byggnaderna på fastigheten Vindbryggan 3 är i klass B, i en skala från A-C i den länsstäckande inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt i Hallandsinventeringen. Rivning av kulturhistorisk värdefull bebyggelse bidrar negativt till miljömålet God bebyggd miljö. Kommunens ställningstagande att förslaget ger negativ påverkan på miljömålet God bebyggd miljö är för att kulturhistorisk värdefull bebyggelse ersätts med ny byggnad. Vid samhällsplanering behöver olika intressen vägas mot varandra och planförslaget möjliggör för utveckling av redan bebyggd miljö men hindrar inte att den ersätts med ny bebyggelse. Kommunen ser det positivt att befintliga verksamheter i centrum vill utvecklas. Möjliggörande av utveckling för verksamheter i centrum bidrar till en ökad besöksnäring samt ökar rörelsen inne i centrum. Det gynnar andra verksamheter då köpkraften ökar.
- Frisk luft	Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrider inte idag och riskerar inte att göra det med planens genomförande.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	<p>1. Kulturmiljö: Ett genomförande av detaljplan medför en liten till måttlig negativ påverkan på kulturmiljön i området och en måttlig till stor negativ påverkan i kvarteret.</p> <p>Den idag oskyddade gatubyggnaden ges skydds-, varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Ny hotellbyggnad anpassas till kvarterets skala och material. Taket utformas och kompletteras omkringliggande tanklandskap. För gårdsbyggnaderna föreslås inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser. De B-klassade gårdsbyggnaderna kan bevaras men planförslaget hindrar inte att byggnaden rivs och ersätts med ny bebyggelse enligt de bestämmelser som detaljplanen medger.</p> <p>2. Geoteknik: Marken inom planområdet är klassat som högradonmark. Inom kvarteret Vindbryggan har flera inventerade och identifierade potentiellt förorenade områden påträffats.</p> <p>3. Risk för översvämning: Ett genomförande av planen innebär hela fastigheten beläggs med tak. Åtgärder krävs i projekteringsfasen för att minimera risk för översvämning. Planområdet är idag hårdgjort och föreslagna åtgärder kommer innebära en positiv förändring i förhållande till nuläget.</p>
Effekternas sannolikhet	<p>1. Genomförande av föreslagen detaljplan kommer med stor sannolikhet bidra till att gårdsbyggnaderna samt innergården inom fastigheten ersätts med nybyggnation.</p> <p>2. Ny byggnation kommer att byggas radonsäkert vilket bidrar till att människors hälsa och säkerhet säkerställs. Förorenad mark undersöks i granskningsskedet.</p> <p>3. Skyfall ska tas hand om inom den egna fastigheten. Vidtas åtgärder för översvämning vid extrema skyfall minimeras sannolikheten för översvämning.</p>
Effekternas betydelse och komplexitet	<p>1. Effekterna har måttlig till stor negativ betydelse för det kulturhistoriska värdet på kvartersnivå och en liten till måttlig negativ betydelse på områdesnivå i det fall om gårdsbyggnaderna rivs.</p> <p>2. Effekterna har låg betydelse för ett genomförande av detaljplan. Åtgärder vidtas i projekteringsfasen. Utredningar av förorenad mark i samrådsskedet bedöms inte behöva genomföras. Förorenad mark behöver utredas vidare mellan samråd och granskning.</p> <p>3. Översvämning påverkar inte endast den egna fastigheten utan andra omkringliggande fastigheter. Åtgärder krävs i projekteringsfasen för att minimera risk för översvämning och för att säkerställa att inte omkringliggande fastigheter påverkas. Planområdet är idag hårdgjort och åtgärder kommer innebära en positiv förändring i förhållande till nuläget.</p>
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	<p>1. Påverkan på kulturmiljön blir, med ett genomförande av detaljplan, varaktiga och har ingen reversibilitet (går inte att återställa).</p> <p>2. Åtgärder vidtas i projekteringsfasen. Effekterna har hög reversibilitet.</p> <p>3. Ett skyfall beräknat på ett 100- års regn är ovanligt förekommande och effekternas bedöms kortvariga. Utformning av nybyggnation och omhändertagande av skyfall inom fastigheten bidrar till att effekterna har hög reversibilitet.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Malin Johansson
planarkitekt