

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING
Tillhörande detaljplan för

BREDSIDAN 10



SÖDER, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2024-05-28

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2023/00184

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

Diarienummer: 2023/00184

Framtagen av: Kommunledningsförvaltningen, Samhällsutvecklingsavdelningen

Beslutad av: Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enstaka fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

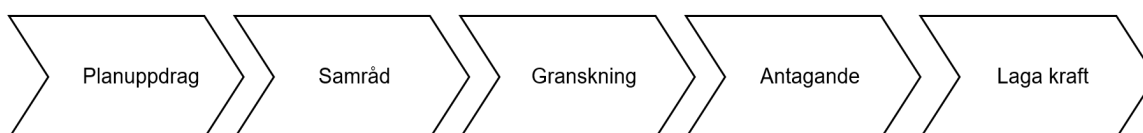
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	7
PLANFÖRSLAG	8
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING.....	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
MILJÖBEDÖMNING	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	26

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 85 nya bostäder på Söder. Målet är att skapa varierad bebyggelse som ansluter sig till den befintliga villabebyggelsen.

Utformningen av planförslaget syftar till att bryta ner skalan på nybebyggelse. Genom planbestämmelser för utformning, utnyttjandegrad, och byggnadshöjd strävar planen efter att skapa en varierande bebyggelsemiljö i en skala som anpassas till anslutande bebyggelse.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2022-11-29 KSU § 195 att lämna ett positivt planbesked för Bredsidan 10 och gav samhällsutvecklingsavdelningen i uppgift att pröva bostadsändamål i en ny detaljplan.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i längs med Fiskaregatan beläget 800 meter söder om Stora torg. Planområdet är cirka 4000 kvadratmeter. Marken ägs av privat exploatör.



Planområdets läge i kommunen



Planförslaget i korthet

Planförslaget innebär ny bebyggelse på fastigheten Bredsidan 10 i form av flerbostadshus i tre till fem våningar och det blir cirka 85 bostäder. Ny bebyggelse har haft som målsättning att dra ner känslan av storskalighet och insyn med hjälp av placering, utformning, höjder och byggrätt. Dessa går att läsa i sin helhet med tillhörande motiveringar i dessa planhandlingar. Planen inkluderar ett underjordiskt garage för bilparkering med infart från Vindrosvägen. Ingen allmänplats finns med i planförslaget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är utpekad och överensstämmer med kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från den dag då planen vunnit laga kraft, det vill säga blivit juridiskt bindande och inte längre kan överklagas. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2024-05-28)
- Plankarta med bestämmelser, 2024-05-28
- Illustrationskarta, 2024-05-28
- Grundkarta, 2024-03-18
- Fastighetsförteckning, 2024-04-30
- Bedömning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-28
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan Bredsidan 10 2024-05-28

Utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco 2024-04-24
- Geoteknisk utredning, Sweco 2024-04-12
- Bullerutredning, Tyréns 2024-04-15
- Trafikkartläggning Bredsidan 10, Teknik- och fastighetsförvaltningen 2024-04-29
- Dagsljus och skugga, Arkitektlaget 2024-04-30
- Översvämningssäkring Halmstad centrum - Konsekvensutredning, kostnadsberäkning och tidplan för skydd av Halmstads centrum, Sweco 2020-12-18

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12.
- Centrumutvecklingsplan 2050, Fördjupad översiktsplan, antagen 2023-11-23.

Planförslag

Detaljplanens innehåll, struktur och gestaltning

Planförslaget för Bredsidan 10 innebär nybyggnation av ett flerbostadshus i tre till fem våningar. Den högsta huskroppen föreslås i norra delen av planområdet. Härifrån trappar höjderna ner i höjd söderut. Huset kommer att innehålla cirka 85 bostäder. Stor vikt har lagts på hänsyn till skala och insyn.

För att undvika en känsla av storskalighet har huset utformats med varierande höjder och sektioner för att skapa en mer mänsklig skala. Bygggrätten har anpassats för att ge goda ljusförhållanden och minimera insyn mellan lägenheterna. Detaljerad information om utformning, placering och motiveringar finns i planhandlingarna.



Figur 1. Planförslaget utifrån olika vyer. Arkitektlaget, 2024-04-18.

Parkering

Parkering ska ske på enskild fastighet och inte längs befintliga eller nya gator.

Cykelparkeringar bör finnas anpassade efter de olika cyklar som finns idag, lådcyklar, elcyklar, cyklar med vagn med mera. Många cyklar är idag dyra och det bör finnas möjlighet att låsa in sin cykel ordentligt samt att parkeringar har väderskydd. Samtliga cykelparkeringar utomhus bör ha fastlåsningsmöjligheter.

Enligt parkeringsnormen för Halmstads kommun, zon 1, skulle en full utbyggnad av planområdet leda till ett behov av cirka 50 bilparkeringsplatser. Parkering för bilar sker i ett underjordiskt garage med in- och utfart från Vindrosvägen. Utifrån nuvarande parkeringsnorm genererar en utbyggnad enligt detaljplanen ett behov av totalt cirka 200 cykelparkeringar. Garaget rymmer majoriteten av cyklarna, men kompletterande cykelparkeringar ska anläggas längs med fasaden mot Fiskaregatan.

Sammanfattad parkeringsnorm för bil Bilplatsbehov per 1000 kvm BTA			
Verksamhet	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Flerbostadshus	7	8	11
Enbostadshus (egen tomt) (bpl/bostad)	2	2	2
Enbostadshus (gemensam parkering)	8	9	11
Kontor	13	18	20
Handel (dagligvaror)	18	25	25
Handel (sällanköpsvaror)	särskild utredning i varje enskilt fall.		
Industri, Lager ****	7	9	11
Restaurang, Café	20	28	30
Förskola	5*	8*	10*
Grundskola, Gymnasium	4*	4*	7*
Eftergymnasial- och Vuxenutbildning	6	7	9
Studentbostäder och andra småbostäder	4	6	10
Vårdbostäder (med dagligvarande anställda) **	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Vårdbyggnad ***	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Nöjesanläggning, Idrottsanläggning, park, strand etc	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		

Tabell 2

* P-platser för angöring tillkommer.

** Vårdbostäder är boende med tillhörande vårdbehov, t.ex. äldreboende och gruppboende.

*** Vårdbyggnad är lägenheter och/eller rum i en byggnad avsedd för vård och/eller vårdcentral/sjukhus. De som bor och/eller brukar lägenheterna/rummen har ett behov av vårdpersonal då detta är en byggnad med dagligvarande anställda.

**** Beror på verksamheten, kan här vara motiverat med ett längre tal än föreslagen p-normstal.

Planbestämmelser med motivering

Användning av kvartersmark

Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

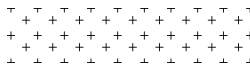
B Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att tillskapa fler bostäder i Halmstad centrum och fler former av bostäder, som ett komplement till det stora antal med villor som finns i Halmstad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnad. Marken får inte förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att uppnå en trafiksäker miljö där byggnader inte riskerar att försämra sikten.



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt underjordiskt garage med tillhörande nedfart. Motivet till bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga komplementbyggnader, till exempel förråd och plank.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd från angivet nollplan. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa nya huvudbyggnadernas maximala höjd och minimera känslan av storskalighet för att passa in i stads- och landskapsbild.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders maximala höjd.

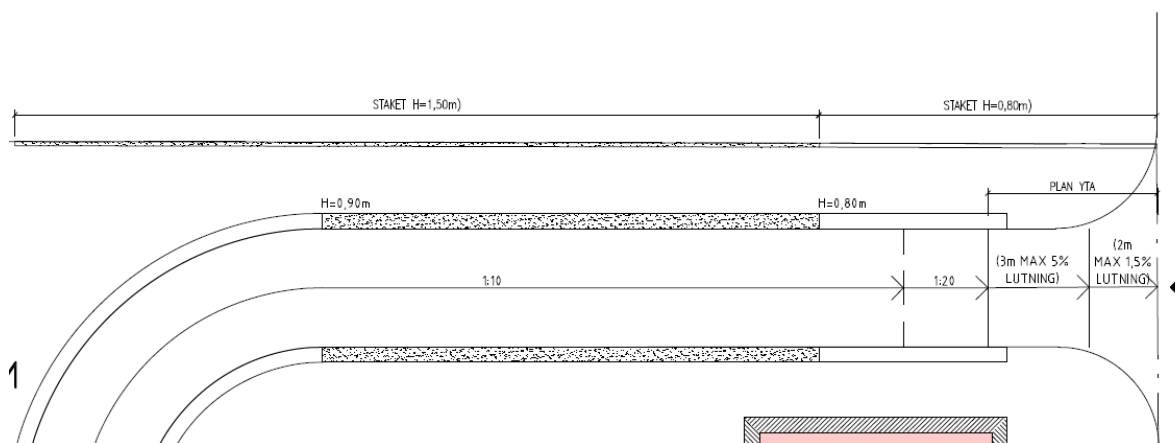
Placering

- p₁ Bestämmelsen avser begränsa möjligheten att uppföra byggnader som inskränker på nödvändig sikt vid in- och utfart till kvarteret. Vidare motiveras bestämmelsen utifrån att inte ha möjlighet att uppföra byggnadsverk i fastighetsgräns mot grannfastigheter utöver planket enligt m₁.
- p₂ Garageinfart ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns till Bredsidan 9 och 10. Syftet med bestämmelsen är att säkerhetsställa trafiksäkerhet och godkänd in- och utfart enligt sikttriangeln.

Skydd mot störningar

Bestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

- m₁ Ett plank med en höjd på 1,5 meter ska uppföras mot fastigheterna Bredsidan 8 och 9. Plankets höjd kan variera i höjd med hänsyn till sikttriangeln. Motivet till bestämmelsen är att begränsa billampors påverkan på grannfastigheter vid in- och utfart till underjordiskt garage. Med hänsyn till sikttriangeln kan höjden variera på planket för att säkerhetsställa god sikt vid in- och utfart till garage. Utformningen av planket kompletteras med utformningsbestämmelse f₆.



Figur 2. Principskiss garageinfart enligt planbestämmelser m₁ och p₂.

Utformning

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter.

- f₁ Entréer i fastighetsgräns mot allmän plats ska ha entrépartier /dörrpartier minst 1,5 meter indragna. Motivet till bestämmelsen är att förhindra att dörrar öppnas på allmän plats samt för att skapa ett naturligt väderskydd.
- f₂ Balkonger är tillåtna att kraga ut max 2 meter från fasad över korsmark och allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att förhindra att balkonger hänger ut över gång- och cykelväg och påverkar skötseln av allmän platsmark.
- f₃ Byggnadens fasad bör utformas så att variation i fasad skapas. Detta kan ske med hjälp utav material, kulör, struktur, balkonger eller markerade entréer m.m. Ett vertikalt uttryck i fasaderna är att föredra för att skapa kontrast till byggnadens längd. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö och minska känslan av storskalighet på nybebyggelse.
- f₄ Volymen mot innergården ska vara indragen 2 meter från underliggande våningsplan (avser plan 3). Motivet till bestämmelse är att minska ökad insyn på befintlig villabebyggelse genom att skapa ett större avstånd på tredje våningen än första och andra våningen.
- f₅ Byggnaden ska placeras i huvudsak med fasadliv i fastighetsgräns mot Fiskaregatan. Syftet är att säkerställa att bebyggelsen pressas mot Fiskaregatan och skapa avstånd till befintlig villabebyggelse för att minska insyn. I huvudsak används i detta fall för att inte vara planstridig med f₃ gällande utformning och för att ha möjligheten att skapa en varierande fasad.
- f₆ Plank ska vara i samma material eller kulör som närmsta huvudbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att skapa en enhetlighet för ny bebyggelse. Vid variation av kulör på huvudbyggnader ska närmsta huvudbyggnad påverka utformningen av planket.

Utförande

Egenskapsbestämmelser om utförande används för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

- b₁ Färdigt golv i bottenvåning ska vara minst +3,5 m över nollplanet. Byggnadsdel som ligger lägre än +3,5 m ska ha ett vattentätt utförande. Motivet till bestämmelsen bygger på att planområdet ligger inom ett område med risk för framtida översvämningar. Bestämmelsen säkerställer med höjdsättning att bostäder inte påverkas av extrema vattennivåer. Byggnadsdel som ligger lägre än +3,5 m över angivet nollplan ska ha ett vattentätt utförande. Med vattentät konstruktion menas vattentät betong som är ogenomsläpplig för vatten. En vanlig betong är inte vattentät. Det är porerna i betongen som är potentiella transportvägar där vatten kan ta sig in och i förlängningen orsaka skada på betong och armering. Med rätt tillsatsmedel i betongen blockeras porerna, betongen blir vattentät och risken minskar för sprickbildning. På sida 16 i avsnittet "Hälsa och säkerhet" beskrivs hur detaljplanen har förhållit sig till riskerna för översvämning och motivering av höjdsättning på nybebyggelse.
- b₂ Vid utförande av källare eller underjordiskt garage ska gårdsbjälklag vara planterbart. Bjälklag som avses för fordonstrafik ska utföras körbart. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för planterbara innergårdar ovan underjordiskt parkeringsgarage vilket kan öka rekreativvärden samt skapa ytor för dagvattenhantering på innergården. Ett planterbart gårdsbjälklag möjliggör för till exempel uppförande av växtbäddar och gräsbeklädda torr-dagvattendammar vilket kan fördröja samt ha en viss reningseffekt på dagvattnet.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea inom användningsområdet är 2000 kvm. Motiveringen till bestämmelsen är att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Vidare att det finns utrymme för en gemensam yta som uppfyller krav gällande buller samt ger möjlighet till en hållbar dagvattenhantering.
- e₂ Inom egenskapsområdet får ny bebyggelse inte ha en bruttoarea större än 700 kvm. Bestämmelsen kompletterar utformningsbestämmelsen f₄ och syftar till att säkerställa en lämplig exploatering med hänsyn till den befintliga villabebyggelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som kunde påverkats av den här detaljplanen.

Totalförsvär

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Natura 2000-område

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närmaste Natura 2000-område, Aleskogen.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Till denna grupp hör konsekvenser av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Luft

I dagsläget får halterna i utomhusluft av bland annat kväveoxider, kvävedioxider, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer. När det gäller miljökvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en liten ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget. Miljökvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Vatten

Gällande dagvattenhanteringen kommer dagvatten omhändertas enligt Halmstads kommuns riktlinje för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-08-30) och kommunens målsättning är att dagvattnet ska omhändertas och renas nära källan innan det tas emot av det kommunala dagvattennätet. Hårdgöringsgraden förväntas minska till följd av exploateringen. Föroreningsberäkningarna visar att samtliga halter och mängder minskar till följd av exploateringen med föreslagen dagvattenrening. Detaljplanen bidrar därav till att skapa goda förutsättningar för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Buller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Detaljplanen kommer att medföra en ökad trafikbelastning i området. Planförslaget har ut- och infart till underjordiskt garage i den norra delen av planområdet vilket bidrar till mindre trafikbelastning längs med Fiskaregatan, vilket genererar mindre buller på både ny och befintlig bebyggelse.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat.

För att ta del av hela undersökningen av betydande miljöpåverkan, se bilaga 4.

Naturmiljö

Grönområde och rekreation

Planförslaget har ingen påverkan på grönområden.

Landskapsbild

Planområdet ingår inte i ett större sammanhang av grön infrastruktur, dvs nätverk av natur i landskapet.

Förslaget bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden.

Förändrad landskapsbild är ofrånkomlig då markens användning förändras från allmännyttiga ändamål till bostäder. Planen verkar för en förändring av landskapsbilden begränsas genom begränsning av byggnadshöjder och utformningsbestämmelser som syftar till att dra ner känslan av storskaligheten.

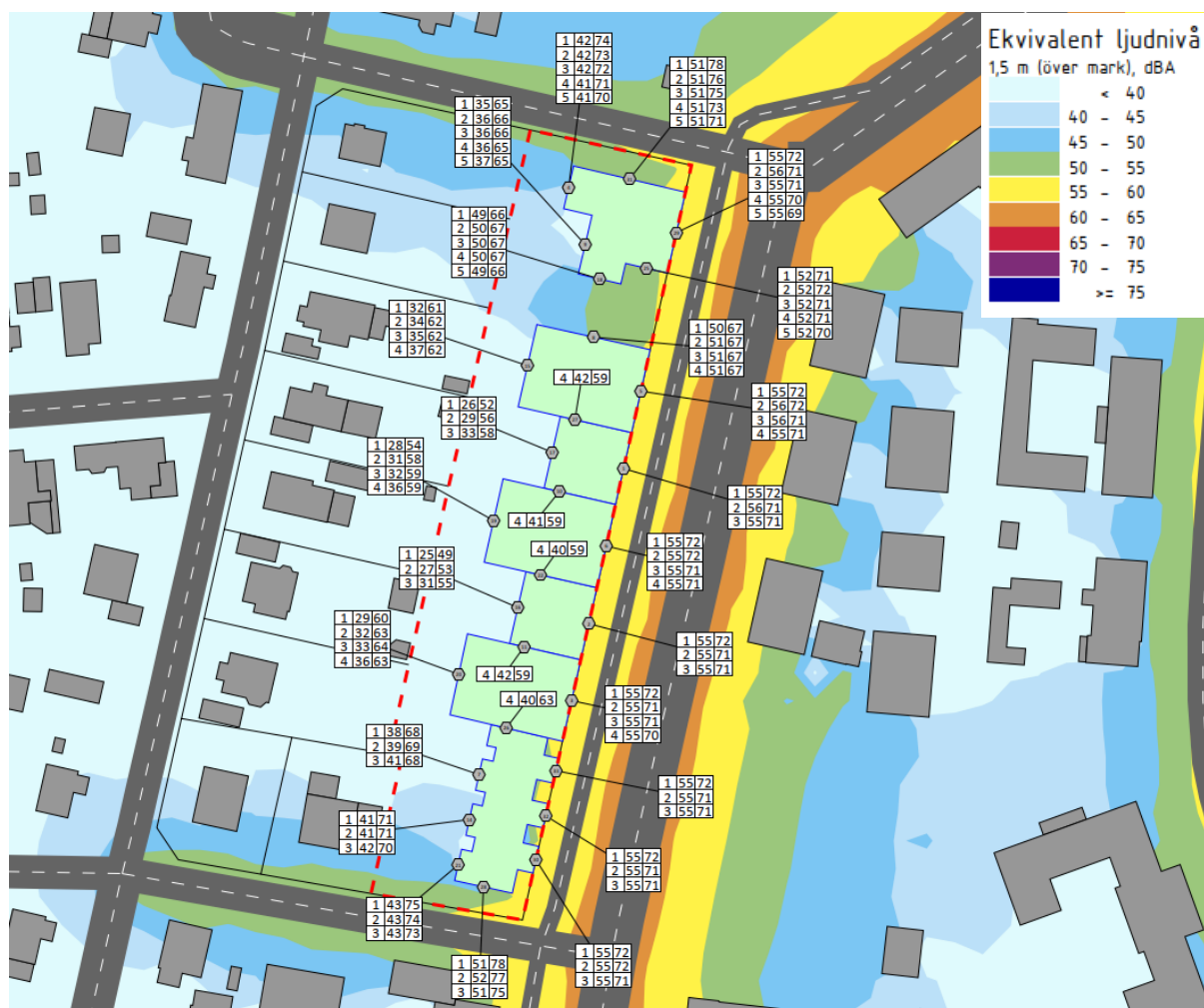
Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning är framtagen (Tyréns, 2024-04-15) för planområdet med trafikmätning utförd av Trafikia under 2023. Flödena har därefter räknats upp till prognosår 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) vid fasad, uppfylls för samtlig planerad bebyggelse. Därmed kan bostäder planeras fritt enligt aktuell plan, utan krav på bullerskyddsåtgärder

Vidare kan även uteplatser planeras utan bullerskyddsåtgärder.



Figur 3. Urklipp från bilaga AK01. Prognosår 2040. Ekvivalent ljudutbredning över planområde. Tabellerade värden vid fasad är frifältsvärden och avläses "Våning / L_{eq} / L_{max} ". Tyréns, 2024-04-15.

Risk för översvämning

Enligt PBL 2 kap 5 § ska kommunen lokalisera bebyggelse till mark som är lämplig till följd av risken för översvämning vid planläggning. Enligt PBL 4 kap 12 § får en skyddsåtgärd införas för att motverka översvämning i en detaljplan. I den fördjupade översiktsplanen för centrum (FÖP), antagen 2023-11-23 finns planeringsinriktningar för hur centrum ska skyddas mot översvämning och markreservation har gjorts. Beslutet är att skydd mot framtida översvämningar ska anläggas adaptivt. I ett första skede anläggs skydd som anpassas till högsta beräknade havsvattennivå år 2070. I ett andra skede anläggs skydd anpassade till högsta beräknade havsvattenstånd år 2200. Skydd byggda i första skedet kan byggas på adaptivt, alternativt byggs ett storskaligt barriärskydd, båda strategierna finns som möjlighet i FÖP centrum. I planen reserveras mark för de båda scenarierna.

Planområdet ligger inom ett område med risk för framtida översvämning. Markhöjden på området är under tre meter. Halmstads kommun har valt att ta höjd för denna risk i detaljplanen. Skyddsåtgärden innebär att färdigt golv i bottenvåning ska vara minst +3,5 m över angivet nollplanet i RH2000, motsvarande en översvämning med 200-års återkomsttid år 2130. De byggnadsdelar och som ligger under denna nivå ska utföras med vattentät grund (planbestämmelse b₁). Med vattentät grund menas vattentät betong som är ogenomsläpplig för vatten. En vanlig betong är inte vattentät. Det är porerna i betongen som är potentiella transportvägar där vatten kan ta sig in och i förlängningen orsaka skada på betong och armering. Med rätt tillsatsmedel i betongen blockeras porerna, betongen blir vattentät och risken för sprickbildning minskar.

Med dessa åtgärder anser Halmstads kommun att risken för översvämning är en acceptabel risk. Översvämningsskyddet består då av flera lager. Skulle det ena lagret (skyddet längs med Nissan) mot förmodan inte fungera finns då en beredskap inbyggt i nästa lager genom en skyddad och upphöjd byggnation. Extremnivåer i havet pågår under en väldigt begränsad tid. Som exempel kan nämnas att högvattnet vid stormen Gorm år 2015 varade 20 minuter.

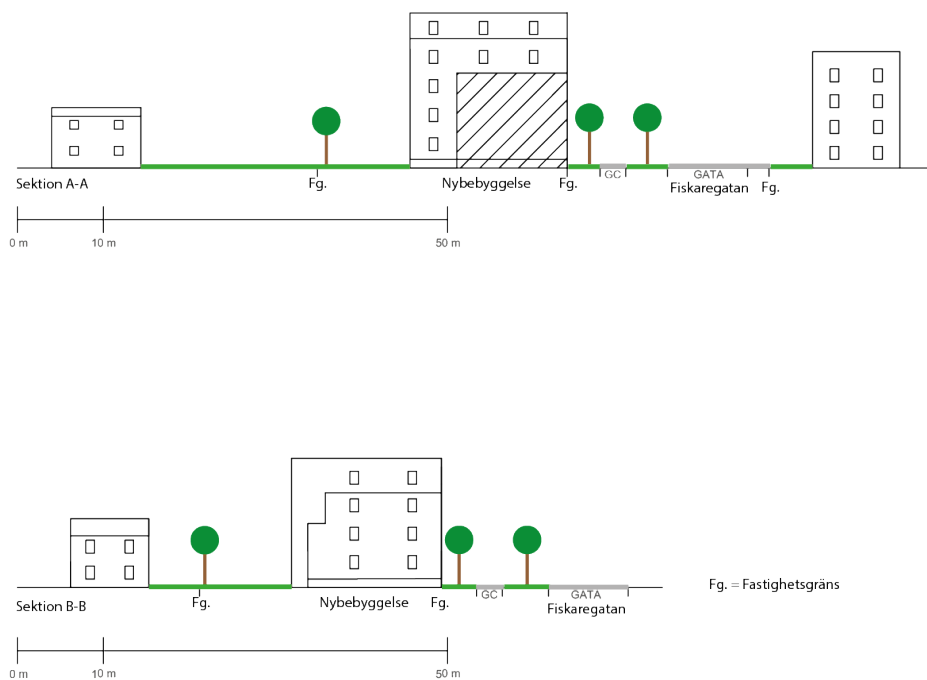
Skuggning, dagsljus och insyn

Bilderna nedan visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig i avstånd och skala till den befintliga bebyggelsen. Sektionerna är tagna i de lägen där ny bebyggelse kommer närmast befintlig bebyggelse vid innergården för ny bebyggelse och befintlig villabebyggelse (se figur 5 för dragning av sektioner). Avståndet motsvarar generellt cirka 30 meter och som närmst 17 meter i den södra delen av planområdet till befintlig villabebyggelse fasad (se figur 3 sektioner för illustration). Observera att komplementbyggnader, mark och växtlighet inte har gestaltats i sektionerna.

Detaljplanen innebär att området kompletteras med nya högre byggnader intill befintliga småhus. Detta kommer att innebära en ökad insyn till befintliga bostadstomter jämfört med idag. Planbestämmelserna f₄, f₅ och f₆ syftar till att begränsa insynspåverkan genom att begränsa balkongers djup mot befintlig villabebyggelse, och indragning av våning 3 i den södra delen av planområdet närmst befintlig villabebyggelse.

Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte kommer att innebära en betydande olägenhet för de boende i området. Denna slutsats baseras på planområdets lokalisering i staden,

planområdet är redan bebyggt och utpekat i fördjupad översiktsplanen centrum, och de boende kan därför antas ha en högre tolerans för ökad insyn.



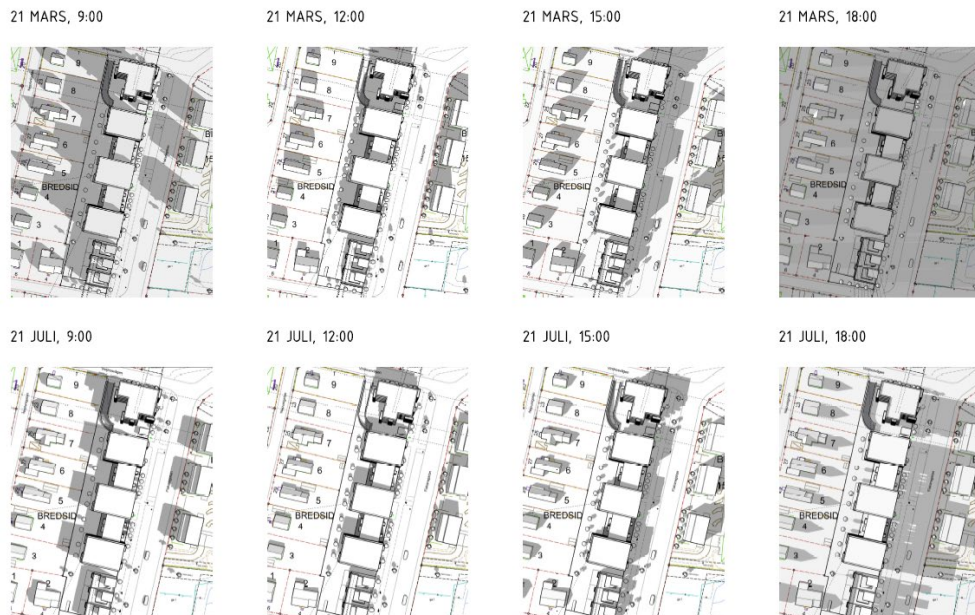
Figur 4. Sektioner A-A och B-B. Komplementbyggnader byggnader, mark och växtlighet inte har gestaltats i sektionerna. Halmstads kommun.



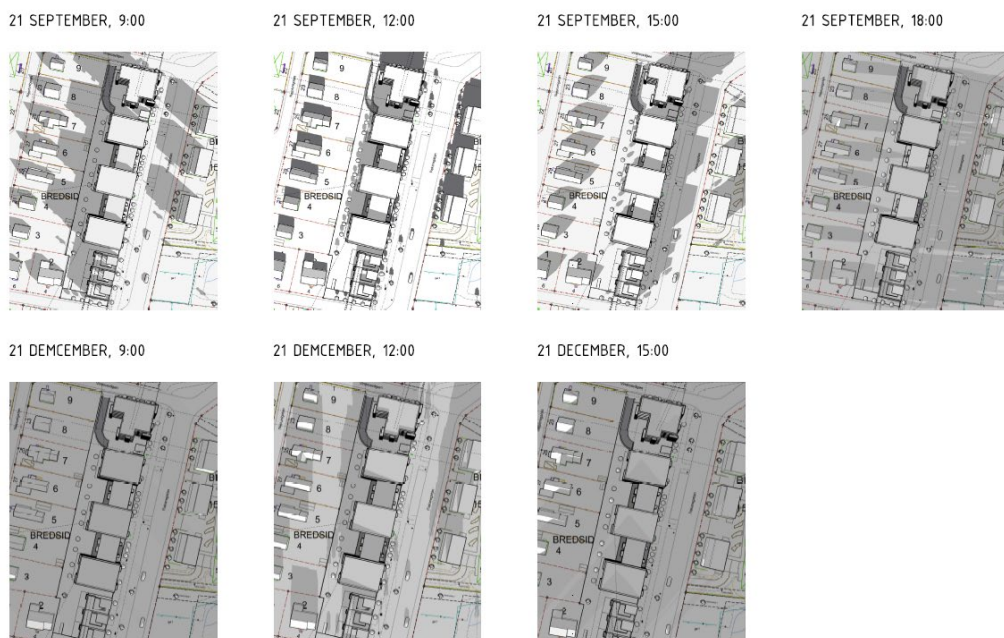
Figur 5. Illustration över placering av sektioner A-A och B-B

Skuggning, dagsljus

Framtagen solstudie (Arkitektlaget, 2024-04-30) visar att Boverkets riktlinje om minst 5h sol under vår- och höstdagjämning klaras.



Figur 6. Solstudie mars och juni. Arkitektlaget, 2024-04-30.



Figur 7. Solstudie september och december. Arkitektlaget, 2024-04-30.

Sociala konsekvenser

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planen tillgodoser kraven i PBL och relevanta krav i dokument (Bilaga 5) ”Bedömning av sociala konsekvenser”.

Positiva konsekvenser av planförslaget:

- Fler får möjlighet att bo och arbeta i ett attraktivt centralt läge.
- Möjligheten ökar till ett boende nära arbete.
- Möjligheten ökar till en gemensam lek miljö för barn.
- Möjligheten finns att välja bort bilberoendet.

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen social- eller barnkonsekvensanalys ansetts nödvändig.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Någon förändring för gång- och cykeltrafiken är inte planerad.

Kollektivtrafik

Någon förändring är inte planerad. Ny bebyggelse inom området bidrar till ökat underlag för kollektivtrafiken.

Motortrafik

Utifrån tilltänkta antal bostadsenheter och tilltänkt bruttoarea för området har tillkommande trafikallsträng beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikallsträngsverktyg. Områdets centrala läge medför ett antagande om en lägre andel bilresor jämfört med andra områden.

Sammantaget bedöms den tillkommande bostadsbebyggelsen på Bredsidan 10 generera 72 tillkommande bilrörelser per dygn (ådt), motvarande 80 bilrörelser per vardag (vdt). Ökningen bedöms kunna hanteras av befintligt gatunät.

Garageinfarten i norr mot Vindrosvägen bidrar till att biltrafiken till ny bebyggelse inte behöver ta sig längre in i området än nödvändigt.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Planförslaget bedöms minska hårdgörandegraden.

Dagvattenutredningen av Sweco (2024-04-24) visar att planförslaget är lämpligt för exploatering. Enligt riktlinjerna ska dagvatten från hårdgjorda ytor renas inom detaljplanområdet, med en beräknad volym på cirka 78 liter per sekund för ett 20-årsregn. Den föreslagna lösningen innefattar regnbäddar för att fördröja och rena dagvattnet. Avrinningen från områdets hårdgjorda ytor ska riktas mot regnbäddarna och sedan anslutas till dagvattenservisen i områdets södra del.

Områdets recipient är vattenförekomsten Nissan, och enligt miljökvalitetsnormer bör den uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk status. Vid senaste bedömning har vattenförekomsten endast uppnått måttlig ekologisk status och inte god kemisk status.

Beräkningar visar att föreslagna dagvattenrening minskar halterna och mängderna av föroreningar efter exploatering. Detaljplanen förväntas därför bidra till att skapa bättre förutsättningar för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Nya byggnaders placering är placerade ungefärligt vid befintliga byggnader. Rinnvägarna inom detaljplanområdet bedöms därav inte förändras mot befintlig situation. Höjdsättning inom området får inte förändras så befintliga lågpunkter byggs bort, det kan innebära att nedströms liggande områden påverkas negativt. Om lågpunkter skulle byggas bort ska motsvarande volym då ersättas inom planområdet. Om ingen förändring av markanvändning skulle ske hade skyfallsflödet varit större vid befintlig situation då hårdgörandegraden minskar.

Planerad infart till P-garaget ligger i ett utsatt område för skyfall. Utformningen av infarten behöver säkerhetsställa att vatten från den närliggande lågpunkten inte rinner ner i källaren. Detta behöver utredas vidare i projekteringskedet.

Geoteknik

Grundläggning av planerade byggnader och källare inom planområdet rekommenderas att utföras med pålar som dimensioneras för att bära byggnad med tillhörande källare, dels för att ta dragkrafter för att motverka upplyftning vid extrema vattenstånd. Vid val av samverkansgrundläggning kan antalet pålar minimeras. Plattgrundläggningsalternativ kan utredas.

Källare förutsätts behöva utföras vattentäta. För eventuellt utförande av en dränerad konstruktion erfordras en permanent tätskärm eller kvarsittande tätspont runt källardelarna. Installation av sponter eller tätskärmar behöver utföras till sådant djup att man når täta jordlager.

För grundläggningsarbetena erfordras spont runt hela schakten för att förhindra grundvattensänkning till omgivningen samt säkerställa stabilitet mot närliggande gator och ledningar i mark. Installation av spont behöver utföras till sådant djup att man når täta jordlager.

Vid projektering och byggnation måste en Riskanalys och kontrollprogram uppföras, exempelvis rivning, spontning, pålning och packning innebär risker för vibrationer och rörelse. Riskanalys behöver upprättas i ett första skede inför projektering vilket kan styra metodval och grundläggnings sätt. Inför byggskede upprättas kontrollprogram. Kontrollprogrammet behöver även innefatta kontroll och övervakning av grundvattennivåer i omgivningen under byggtiden.

Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering.

Avfallshantering

I planförslaget finns tre miljörum i huvudbyggnaden längs Fiskaregatan och ett i den norra delen av planområdet. Enligt förslaget måste sopbilen stanna på Fiskaregatan, och avståndet till soprummen är cirka 15-20 meter beroende på var det är lämpligt att stanna. Placering av miljörum på innergården har bedömts som olämpligt eftersom det skulle kräva att HEM behöver en in- och utfart samt en vändplats på innergården. Vidare dialog kommer föras med HEM för att hitta bästa lösningen mellan samråd och granskning.

Genomförandebeskrivning

Nedan följer en redovisning av de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Fastigheter och rättigheter

Tabellen nedan redovisar detaljplanens konsekvenser för berörda fastigheter och rättigheter.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Bredsidan 10	Planläggs med kvartersmark för bostäder. Fastighetens utformning påverkas inte av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Inget område planläggs som allmän plats i detaljplanen, därför är inlösen av mark inte aktuellt i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns en gällande tomtindelning för kvarteret Bredsidan (1380K-T423). En tomtindelning motsvarar bestämmelser om fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen. Gällande tomtindelning för kvarteret Bredsidan fastslår indelningen av fastigheter inom kvartersmarken. För att ändra gränser, bilda nya fastigheter eller bilda rättigheter måste tomtindelningen först upphävas genom en detaljplaneprocess hos kommunen.

Förändrad fastighetsindelning

Idag utgörs hela planområdet av en och samma fastighet och denna planläggs med kvartersmark med användningen bostad. Ingen förändring av fastighetsindelningen ska ske inom ramen för detaljplanens genomförande. Om förändring av fastighetsindelningen är aktuell krävs att gällande tomtindelning upphör att gälla enligt ovan.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Någon fastighetssamverkan i form av gemensamhetsanläggning är inte aktuell inom ramen för detaljplanens genomförande.

Ledningsrätter

Inga allmänna ledningar finns inom detaljplanen, några ledningsrätter är därför inte nödvändiga att bilda för detaljplanens genomförande.

Övriga rättigheter

Inga rättigheter påverkas av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

Detaljplanen ligger helt inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kommunen, genom Laholmsbuktens VA, ansvarar därmed för anläggning av behövliga dricks-, spill- och dagvattenledningar.

Anläggningar utanför planområdet

Inga arbeten med anläggningar utanför planområdet krävs för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Detaljerade undersökningar avseende t.ex. geoteknik, markens bärighet som eventuellt kan krävas inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör/markägare. Vidare åligger det berörd exploatör/markägare att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Berörda fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid vart tillfälle gällande taxa.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Bredsidan 10 och ett plankostnadsavtal är framtaget.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innebär inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser och därmed kan kommunen inte bli ersättningskyldig.

Inlösen

Ingen planläggning av allmän plats inom enskild mark sker i detaljplanen, någon inlösen är därför inte aktuellt.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen fastighet behöver anslutas till någon gemensamhetsanläggning inom ramen för detaljplanens genomförande, ersättning för anslutning är därför inte aktuellt.

Drift – allmän plats

Ingen mark ändras från att vara allmän till enskild genom detaljplanen. Kommunens drift av allmän plats påverkas inte av detaljplanen.

Drift – vatten och avlopp

Detaljplanen ligger helt inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kommunen, genom Laholmsbuktens VA, ansvarar därmed för framtida drift och underhåll av dricks-, spill- och dagvattenledningar.

Gatukostnader

Uttagande av gatukostnadsersättning är inte tillämpligt i den här detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande föranleder inget behov av upprättande av exploateringsavtal.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av exploatören. Det är därför inte aktuellt med någon markanvisning.

Tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

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

Tid	Planprocessen
2:a kvartalet 2024	Samråd
4:e kvartalet 2024	Granskning
2:a kvartalet 2025	Antagande

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att sammanfatta de värden som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

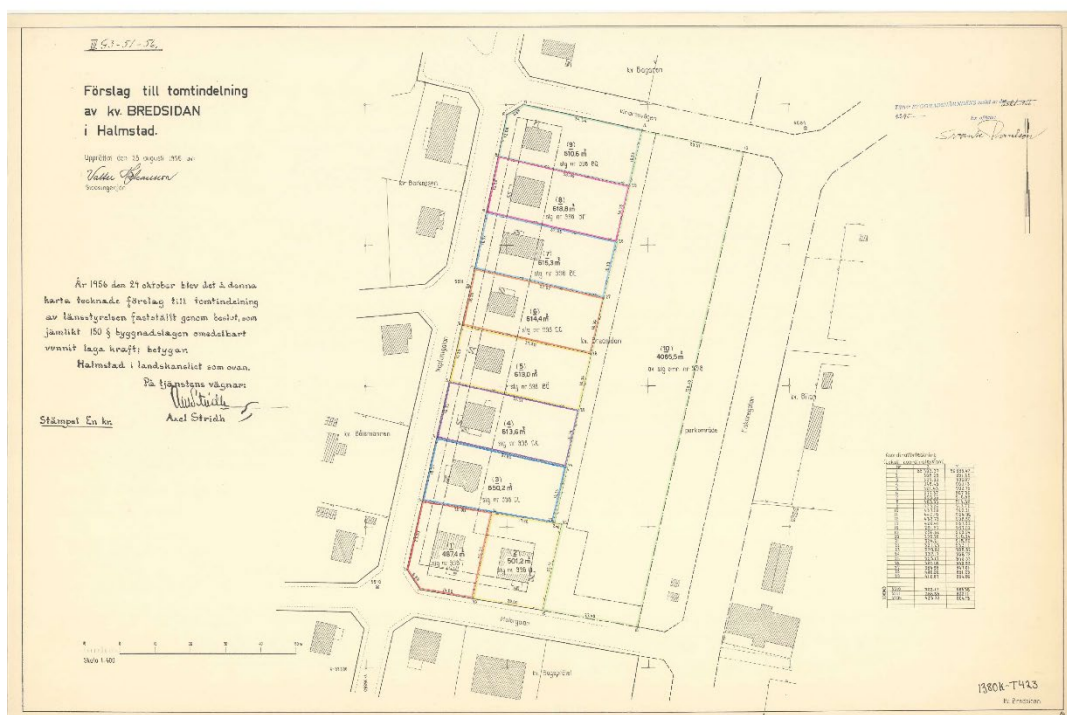
Detaljplan

Gällande detaljplan för Bredsidan (1380K-P203, 1948,) innebär att fastigheten endast får användas för allmänt ändamål. Byggnaden får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, vilket innebär att kommunen har möjlighet att ändra/ersätta planen.

Tomtindelning

För Bredsidan gäller Tomtindelningen för kvarteret Bredsidan (1380K-T423), sedan 1956 februari 1961. Tomtindelningen fastslår nuvarande fastighetsindelning i aktuell del av kvarteret.



Figur 8. Tomtindelning för kvarteret Bredsidan 10.

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-19 §195. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att pröva B bostäder på fastigheten Bredsidan 10. Kommunen är positiv till att pröva användningen bostäder, men skala, omfattning och exploateringsgrad kommer att utvärderas fördjupat då den i ansökan redovisade skissen inte

uppfyller erforderliga krav enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, då förslagen exploatering är för omfattande.

Översiktlig planering

Området finns inte särskilt utpekade i Halmstads kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12). Däremot ligger planområdet inom utpekade område för Centrumutveckling. Ledorden för centrumutveckling är variera, länka och synliggöra. Planförslaget möjliggör för ett blandat centrum, med olika typer av funktioner som har stor betydelse för människors vardag. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Området är utpekade i den Fördjupade översiktsplanen för centrum och är del av ett område kallat H33, där fastigheten Bredsidan 10 en av två detaljplaner för området betecknat som H33a. Lämplig höjdskala för ny bebyggelse bedöms vara 3–4 våningar. Hela H33 områdets bedöms inrymma ca 200 lägenheter, för Bredsidan 10 (H33a) förväntas det inrymma cirka 85 lägenheter. Planen anses därför vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för centrum.



Figur 9. Bild från Fördjupad översiktsplan centrum.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för påverkansområde av Försvarmakten vilket innebär att områden av riksintresse för totalförsvaret skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Natura 2000

Västra stranden och Alet är också av riksintresse för naturvård. Aleskogen ingår dessutom i det europeiska nätverket Natura 2000 och har därmed extra skydd. Laholmsbukten, Västra stranden och Aleskogen ligger cirka 0,5–1 km från planområdet och bedöms därför inte bli negativt påverkade av den planerade byggnationen.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljökvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

På sida 14 i avsnittet "Konsekvenser" beskrivs hur detaljplanen påverkar miljökvalitetsnormerna.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram. Enligt den geotekniska utredningen genomförd av Sweco 2024-04-12, är det dominerande jordarten sand. Den glaciala leran som förekommer på djupet är styvare och fastare. De djupaste sonderingarna visar på förekomst av glacial lera ner till minst 30 meters djup.

Djupare undersökningar som utförts i närområdet visar på att glaciala leran mot djupet övergår till omväxlande glaciala sand- silt- och lerslager som övergår till sand- och grusmaterial ovan morän. De grova jordarna på djupet förutsätts även innehålla sten och block.

Jordprofil för jordlager:

Fyllning	0-2 meter
Sand	3-4 meter
Gyttjig silt	4-6 meter
Sediment	6-9 meter
Lera	7-10 meter

Planområdet bedöms som lågradonmark efter utförda mätningar.

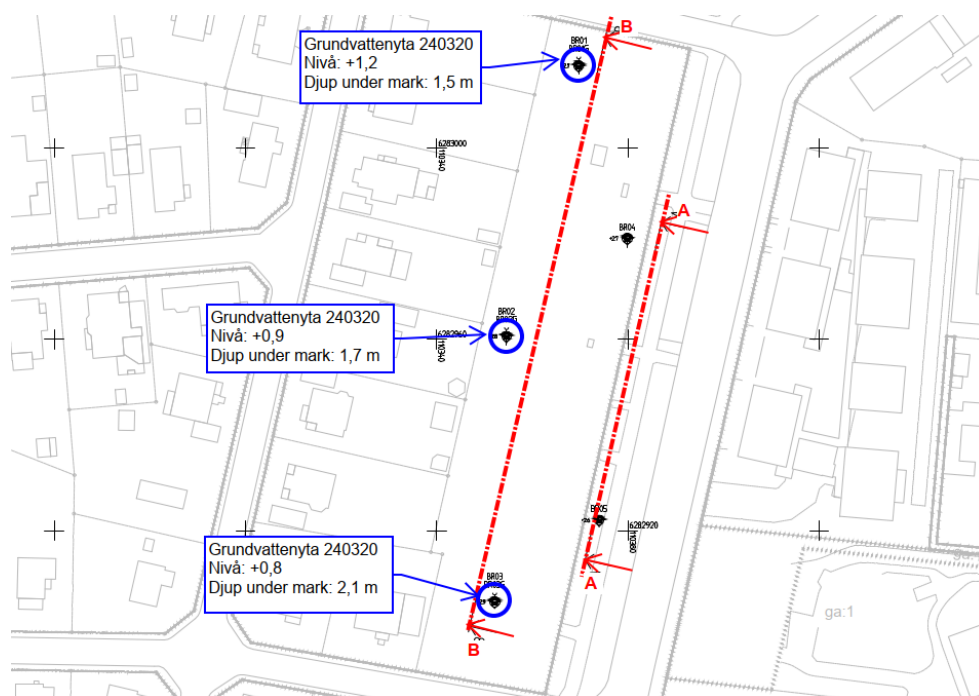
Men nya grundläggningar behöver ta hänsyn till att inte skapa sättningar på befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Den underliggande glaciala leran har en överkonsolidering som bedöms vara >100 kPa och ses som föga sättningsbenägen.

På sida 21 i avsnittet Konsekvenser beskriv rekommendationer för grundläggningen av planförslaget.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen genomförd av Sweco 2024-04-12. Uppmättes grundvattennivån i mars 2024 på djup varierande från 1,5 meter under markytan i norr till 2,1 m under markytan i söder. Detta motsvarar grundvattennivåer varierande från +1,2 i den norra delen till ca +0,8 i den södra (se Figur 10). Nivåerna är något lägre än tidigare mätningar i omliggande kvarter vilket skulle kunna bero på påverkan av befintliga dräneringar. Exempelvis har befintlig byggnad dränering kring källaren men nivån är osäker. Finns även andra bostadshus i närområdet som kan ha dränering.



Figur 10. Plan över uppmätta grundvattennivåer, Sweco 2024-03-20.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Nästan hela Söder är låglänt, beläget under tre metersnivån. Lägre nivåer mellan +2,5 m och +1,5 m, återfinns inom ett relativt stort område som omfattar en zon längs Nissan och kvarteren kring Amiralsgatan. Vattennivån i Nissan, bestäms av två faktorer flödet i Nissan och havets vattennivå.

Klimatförändringar och påföljande havsnivåförändringar har påverkat riskbilden för havsnära bebyggelse. Med dagens kunskap om klimatpåverkan och prognosticerade allmänt högre temperaturer i luft och hav rekommenderas från SMHI att dagens dimensionering för byggande invid kust och vattendrag ska ta hänsyn till allmänt högre dimensionerande vattennivåer.

På sida 17 i avsnittet Konsekvenser beskrivs hur detaljplanen har förhållit sig till riskerna för översvämning.

Brand

Räddningstjänsten bärbara stegar kan användas vid utrymning upp till 11 meter vilket motsvarar tre (3) våningar. För byggnader över tre (3) våningar upp till åtta (8) våningar sker utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Saknas tillgänglighet för räddningstjänstens bärbara stegar eller höjdfordon krävs att utrymning säkerställs genom byggnadstekniskt brandskydd exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

Kulturmiljö

Området eller någon byggnad inom planområdet har inte några kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Norr om planområdet, i anslutning till Slottsparken, har kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal påträffats. Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt med tre ihopsittande huskroppar i form av två våningar med inred vind. Lokalerna användes tidigare av Region Halland, idag bedrivs ingen verksamhet i lokalerna. Bebyggelsen runt planområdet består av blandad stadsbebyggelse i form av villor på den västra sidan och den östra sidan består av flerbostadshus och kontor med varierande höjder. Planområdet ligger brytpunkten mellan flerbostadshus och villabebyggelse, vilket måste beaktas vid höjdsättning av ny bebyggelse.



Figur 11. Riktning mot norr.



Figur 12. Östra sidan. Riktning mot norr.

Mark, vatten och vegetation

Majoriteten av marken på fastigheten Bredsidan 10 utgörs av hårdgjorda ytor. Fastigheten ligger på en marknivå på +2,5 till +3 meter över havet. Grönskan på fastigheten består av gräsmatta ut mot Fiskaregatan med några buskar mot husfasaden och två mindre träd.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Sociala perspektiv

Halmstads kommun har skrivit under den europeiska deklARATIONEN för jämställdhet mellan kvinnor och män. På en skala från 1–5 har Söder ett socioekonomiskt index på 3. Möjligheterna till arbete, service och fritidsaktiviteter är goda i detta centrala läge. Områdets läge innebär även god tillgång till kollektivtrafik. Upplevd trygghet i området bedöms likaså vara god enligt kraven i Plan och bygglagens 1 kap. 1§ och 2 kap. 3§ som bland annat berör jämlikhet.

Service

Offentlig service

Inom en kilometer från planområdet finns vårdcentral, vårdboende och Halmstads bibliotek.

Skola och förskola

Inom 200 meter från planområdet finns *Kajutans* förskola. Inom 1 km meter finns *Slottsjordsskolan Söder* F-3 och *Brunnsåkersskolan* 4–9. Inom 500 meter finns *Kattegattgymnasiet* och Halmstads *Kulturskola*.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Platsen har ett gynnsamt läge med tanke på närheten till Halmstad centrum. En separat gång- och cykelväg löper genom Söder längs med Fiskaregatan och Södra vägen, och kopplar samman planområdet med centrum.

Gång- och cykelvägen är i gott skick och erbjuder goda förhållanden för både gående och cyklister.

För detaljerade beskrivningar av förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i detaljplanen, se bilaga 9.

Kollektivtrafik

I dag trafikeras Söder av stadsbusslinje 12 med varierande turtäthet, se bilaga 9. Stadsbussen använder Skepparegatan som sin infarts- och utfartsväg och fortsätter utmed Södra vägen /Fiskaregatan ner mot småbåtshamnen. Närmsta busshållplats ligger längs med Vindrosvägen, 100m från planområdet enligt information från Hallandstrafiken (källa: www.hallandstrafiken.se).

Motortrafik

Ingen separat trafikutredning har gjorts för detaljplanen, en trafikkartläggning av Söderområdet har genomförts av Teknik- och fastighetsförvaltningen i samband med andra detaljplaner i området (se bilaga 9). Trafikanläggningen för Bredsidan med tillhörande trafikräkning har ändvants som underlag vid framtagandet av bullerutredningen för ny bebyggelse.

Parkering

Ett antal cykelparkeringsplatser finns idag utmed befintlig fastighet ut mot Fiskaregatan. Bilparkeringen sker idag på baksidan av befintlig bebyggelse. Utmed Fiskaregatan sker parkering idag utan avgift.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Fastigheten Bredsidan 10 ingår i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dricks- och spillvatten och är anslutna till Halmstads kommuns dricks- och spillvattennät.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost med kapacitet 10 l/s finns i korsningen Fiskaregatan och Motorgatan. I korsningen Fiskaregatan och Amiralsgatan finns brandpost med kapacitet 15 l/s.

För flerfamiljshus lägre än fyra våningar, villor, rad-/par- och kedjehus krävs en släckvattenkapacitet på 10 l/s (600 l/min). För annan bostadsbebyggelse krävs 20 l/s (1200 l/min).

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns draget i Fiskaregatan och kapacitet finns att ansluta ytterligare abonnenter.

EI/Bredband/Tele

Halmstad Stadsnät och Skanova (fiber, tele och bredband) har ledningar i anslutning till planområdet. Kablar finns nedgrävda längs Fiskaregatan och cykelvägen intill planområdet.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Eric Klasson
planarkitekt