

Sändlista Detaljplan



Datum
2021-02-16

Dnr
KS 2019/00602

Detaljplan gällande **KOLTRASTEN 3, Oskarström, Halmstad.**

Remisstid: 17 februari – 17 mars 2021

SAMRÅD (standardförfarande)

FÖR YTTRANDE:

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
Fastighetsnämnden
HEM
HEM Nät AB
Halmstads Stadsnät AB
Hemvårdsnämnden
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
LBVA AB
Länsstyrelsen
Miljönämnden
Räddningsnämnden
Skanova
Swedegas AB
Teknik- och fritidsnämnden
Weum Gas AB

FÖR KÄNNEDOM:

KSU:s ord.
KSU:s ledamöter
Sven Olof Nilsson
Mila Sladic, planchef
Halmstadsnämnden Region Halland
Strategi- och utredningsavd.

Handläggare: Mikael Östman

Telefon: 072-084 23 05 E-post: mikael.ostman@halmstad.se

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3

(Före detta, Oskarström 3:84, skifte 3)



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00602
Samhällsbyggnadskontoret 2021-01-26

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR
21	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
33	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2021-01-25
- Grundkarta, 2020-05-15, rev. 2021-01-15

Övriga handlingar/utredningar:

- Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet. Kulturmiljö Halland 2020:32.
- PM Radonundersökning, 2020-05-29 Oskarström 3:84, skifte 3. Relement Miljö Väst AB.
- Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker 2020-07-06. Relement Miljö Väst AB.
- Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84, 2020-09-25. SWECO
- Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84, skifte 3, 2020-07-03. Brekke & Strand Akustik AB.

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

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamhet i Oskarströms centrum. En ny plan behöver upprättas med avseende byggnadshöjd och markens användande. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en kulturhistorisk anpassning till befintlig miljö.

Huvuddrag

Bostäder i flerbostadshus med varierad höjd på fastigheten Oskarström 3:84, skifte 3 ska prövas. I markplan avses i mindre omfattning även handel, service och kontor kunna inrymmas.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2019-06-11 § 102 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål samt centrum- och kontorsändamål i bottenplanet på del av fastigheten Oskarström 3:84, skifte 3. Detta har föregåtts av ett planbesked 2019-05-27 KS 2019/00226

där en exploatering på 15 000m² BTA anges.

Fastigheten har under planarbetets gång styckats av och beträffad del heter numer ”Koltrasten 3”. Namnet ”Oskarström 3:84, skifte 3” står kvar i denna beskrivning för att underlätta parallellt läsande av utredningar vilka tillkom innan namnbytet. Föreslaget planområde är detsamma.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Området för planförslaget ligger centralt i Oskarström, söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. I norr ligger jutefabrikens industriområde och söder om korsar Brogatan orten och över Nissan. Planområdets yta är 14 530m².

Markägoförhållanden

Fastigheten motsvarande planområdet är i privat ägo.



Bild. Planområdet inom vit linje.

MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö.

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

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

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

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

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”.

Behovsbedömning

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

Planområdet har idag inga naturvärden men med förslaget kan den biologiska mångfalden förbättras genom grön gestaltning av gården med i ”Dagvattenutredning” föreslagna växtbäddar och svackdike.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas. I stället för en miljökonsekvensbeskrivning har riktade utredningar utförts.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

Den aktuella delen av fastigheten Oskarström 3:84 är i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15), utpekad som område för blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (B27). I förslag till kommande översiktsplan, Framtidsplan 2050 är beteckningen O4.

Gällande detaljplaner

Föreslaget område ligger inom detaljplan 1380K-P846. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger för fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3, J1 -industri, m1 -veksamheten får inte vara störande för omgivningen, P -parkering, u -marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (prickad mark), högsta byggnadshöjd 6 meter.

Ändrade planbestämmelser, akt Ä54K gäller stationsbyggnaden i planens norra del och berör inte Oskarström 3:84 skifte 3.

Planen visas på nästkommande sida.

Bostadsförsörjningsprogram

Objektet finns medtaget i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 för planläggning under planperiod 2016-2020. Antalet bostäder är angivet till 150.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

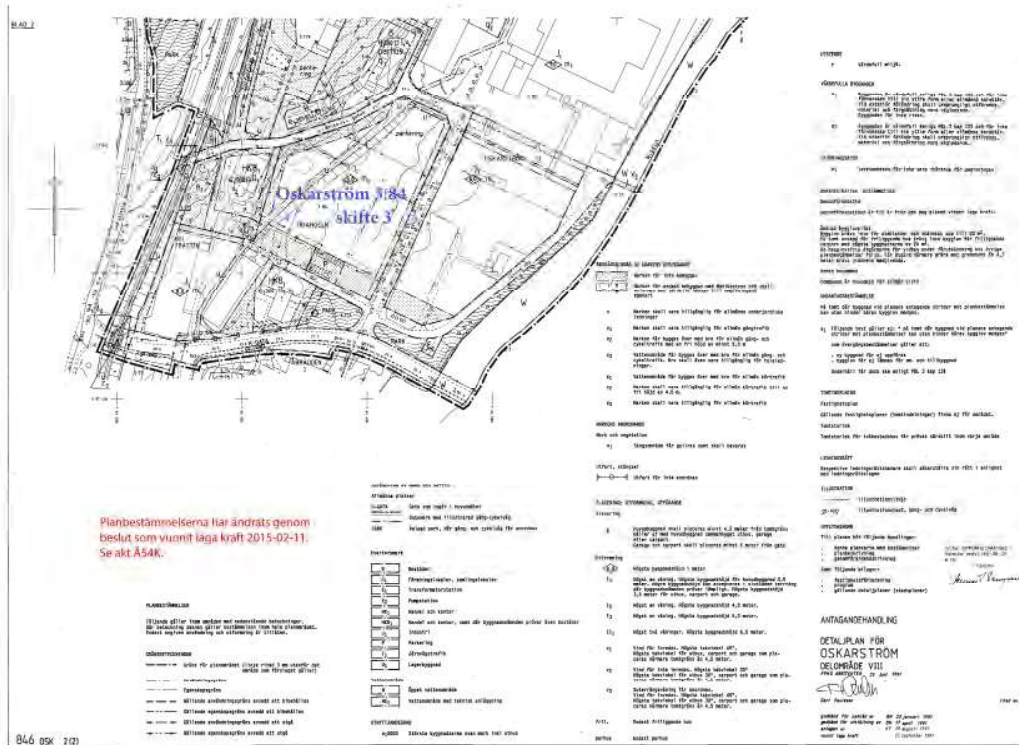
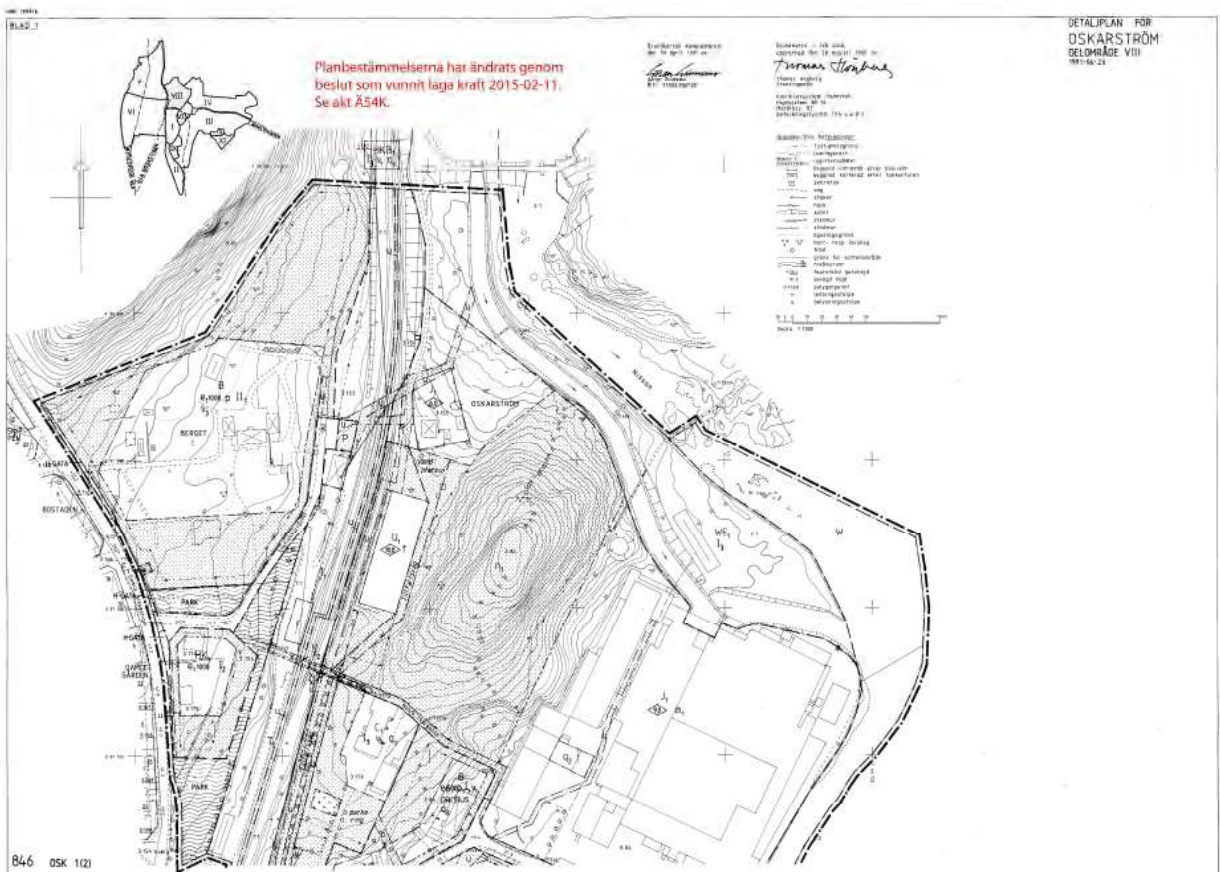
Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.



RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Närmaste Natura 2000 områden är i väster Biskopstorp och Vapnö mosse, i norr Johansfors-Nissaström och i öster Virsehatt. Dessa områden är belägna 3 till 4km från berörd fastighet.

Järnvägen väster om fastigheten liksom järnvägsstationen är ett riksintresse.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

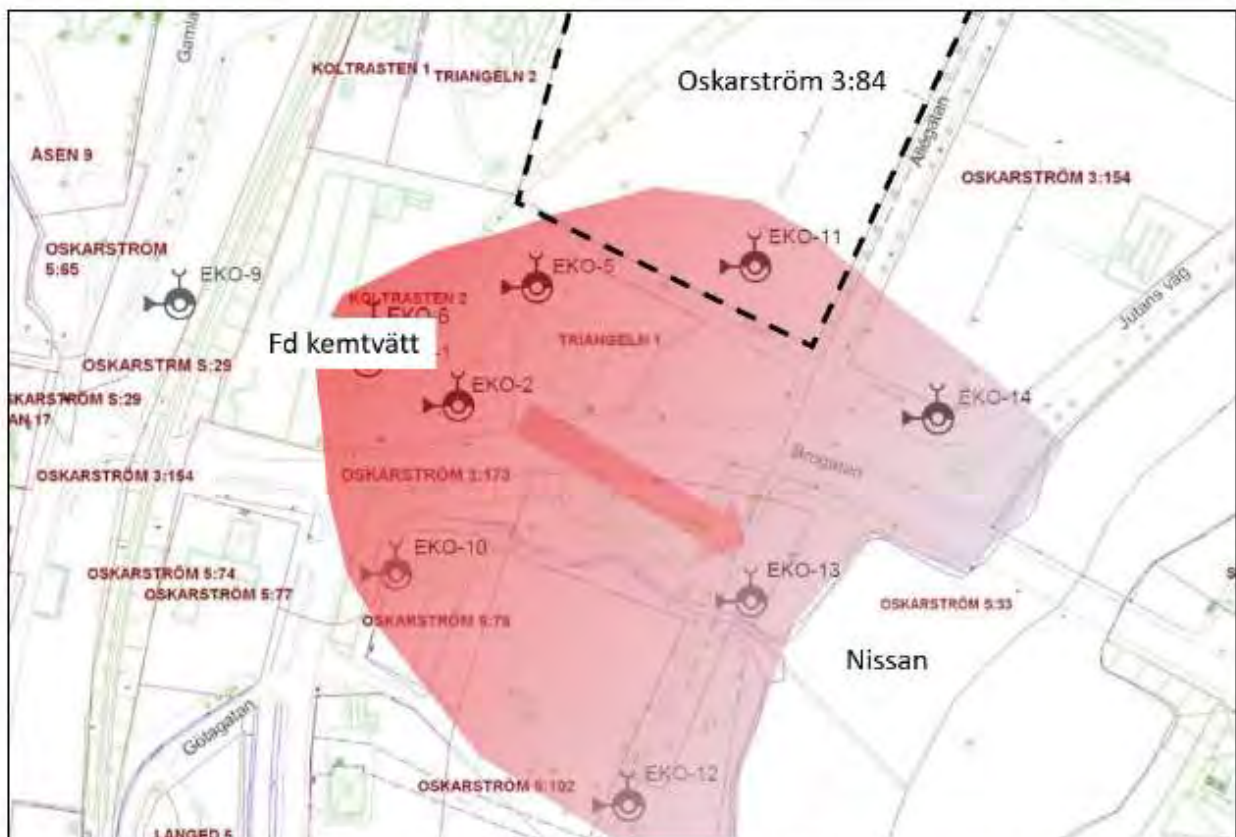
Mark och vegetation

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.

Följande är hämtat ur rapporten Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker:

”På angränsande fastighet Koltrasten 2 låg tidigare en kemtvätt som förorsakat en föroreningsplym med klorerade lösningsmedel som rör sig österut mot Nissan. Kemtvätten avslutades i början av 1990-talet.”

”Sannolikheten för att uppmätta halter klorerade lösningsmedel i grundvatten i västra delen av fastigheten skulle förorsaka oacceptabla hälsorisker i nya byggnader på fastigheten Oskarström 3:84 bedöms liten.”



Figur 2. Tolkad utbredning av föroreningsplym från den fd kemtvätten på Koltrasten 2 ner mot Nissan i öster. Klorerade lösningsmedel har uppmäts i rör EKO-11 på fastigheten Oskarström 3:84.

Bild. Hämtad ur rapporten ”Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker”.

- I jämförelse med generella riktvärden kan det inte uteslutas att uppmätta halter av PAH (polyaromatiska kolväten med toxiska egenskaper) inom fastigheten Oskarström 3:48 kan innebära förhöjda hälsorisker. Hälsoriskerna bedöms dock lita och förutsätter en livslång exponering.

I Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84 hänvisas inledningsvis till riktlinjer och styrande dokument. Bland dessa återfinns ”Avledning av dag-, drän- och spillvatten – P110, Svenskt Vatten” där funktionskrav beskrivs och ”MSB Översvämningsportal”. På europeisk nivå gäller ramdirektivet för vatten (2000/60/EC), även kallat Vattendirektivet. Utifrån direktivet har miljö kvalitetsnormer (MKN) upprättats av Länsstyrelserna samt Havs- och vattenmyndigheten. Dagvatten förorenas av bland annat utsläpp från trafik, byggnadsmaterial och luftburna föroreningar. Dagvatten från parkeringsytor, industriområden och högt trafikerade vägar är särskilt förorenat.

För att minska dagvattnets miljöpåverkan på vattendrag har Halmstad kommun bestämt att planområdet inte får försämrats jämfört med dagens situation.

I dagvattenutredningen står vidare följande att läsa beträffande skyfallssäkring och klimatanpassning: ”På grund av att planområdet ligger nära vattendraget Nissan behöver man även ta hänsyn till höga flöden i Nissan. Halmstad kommun saknar riktlinjer för detta så denna utredning utgår från riktlinjer från Göteborgs stad, Översiktsplan för Göteborg – tematiskt tillägg för översvämningsrisker (2019-04-25). Där rekommenderas bland annat:

- Byggnader och byggnadskonstruktioner placeras med 0,2 m marginal till översvämningsnivån vid en 200-årshändelse. Samhällsviktiga anläggningar ska placeras 0,5 m över samma nivå.”

Vattenområden och strandskydd

Enligt kommunens översvämningskartering drabbas cirka halva fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3 i nord-sydlig riktning av översvämningsrisk vid ett för Nissan högsta beräknade flöde, BHF. Beräknat 100- och 200 årsflöde lämnar skifte 3 oberörd. En mindre del av fastigheten, ca. 925m², berörs av strandskydd och ligger närmare än 100m från Nissan.

Geotekniska förhållanden

Eftersom planområdet tidigare varit bebyggt bedömer kommunen att en geoteknisk utredning inte behövs i detta skede. Utifrån en ”Översiktlig geologi” i ”Kompletterande miljöteknisk markundersökning” (referenshandling till ”Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker”) avseende grundvattenprovtagning för Ekotvätt i Oskarström görs samma bedömning.

I Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84 finns dock en översiktlig beskrivning av geotekniska och marktekniska förhållanden. Följande är hämtat ur utredningen. ”Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar på att planområdets naturliga jordlager utgörs av sandig morän i dess västra del och svämsediment, sand, i dess östra del. Baserat på tidigare borrhningar i området bedöms jorddjupet variera mellan 5–10 meter.

Det genomfördes mätningar av grundvattennivån inom planområdet i april 2020. Den visar att det var mellan 1,8 – 2,4 meter ner till grundvattennivån. Mätningarna skedde i planområdets södra del.



Figur 3. Jordartskarta över planområdet. Vitt område: Sandig morän. Rosa område: Svämsediment, sand (SGU, 2020).

Bild. Från rapporten "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84".

Följande "Slutsatser och rekommendationer" är hämtade ur PM Radonundersökning:

"SGU's flyggeofysiska urankarta visar på låga uranhalter inom fastigheten, 1-2 ppm uran."

"Alla mätvärden utom ett ligger under klassningsvärdet för lågradonmark eller inom spannet för klassning som normalradonmark. Endast i en punkt överstiger radonhalterna värdet för högradonmark. Sammantaget bedöms marken inom fastigheten under dagens förutsättningar klassas som normalradonmark. Vid sprängning, bortschaktning av befintliga jordlager där jordluften mäts map radon, eller vid uppfyllnad kan förutsättningarna för klassningen ändras och en ny mätning kan behöva utföras. Om ingen sprängning sker, inga ytterligare jordlager schaktas bort (än det befintliga som mätningarna utförts i) och det säkerställs att andra massor som eventuellt tillförs området (och placeras under huskropparna) inte strålar mer än 0,30 $\mu\text{Sv/h}$ gäller befintlig klassning för fastigheten."

"Boverkets Byggregler anger att radonhalten i bostäderna i det färdigställda huset ska vara under gränsvärdet, som är 200 Bq/m³."

"Vid nybyggnation på normalradonmark bör man för att uppnå detta bygga radonskyddande." För radonsäkert utförande se under rubrik "Mark och vegetation" kapitel Planförslag och konsekvenser.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Nu aktuellt detaljplaneområde berör inte direkt någon känd fornlämning. Sannolikheten bedöms som liten för att idag okänd fornlämning finns bevarad under mark inom aktuellt område. Länsstyrelsen bedömer därför att arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) ej är motiverad inför kommande detaljplaneläggning.

Fastigheten ingår i "Kulturmiljöprogram ÖP 2030", för Halmstads kommun. Följande är citerat ur programmet:

"Oskarströms anrika industri- och municipalsamhälle utgör en väsentlig del av Hallands och Nissadalens industrihistoria. I centrum återfinns den f d Jutefabrikens kontors- och industribyggnader vid Nissan, typiska representanter för det senare 1800-talets industrialisering. Runt "Den Stora Fabriken" ligger de kvarvarande resterna av bruksmiljön med bostäder och institutioner. Järnvägens stora betydelse för samhället framträder i den välbevarade stationsmiljön. Samhällets intressanta bakgrund med starka internationella kopplingar speglas i bebyggelsen och dess arkitektur, företrädesvis i tegel".

Citerad rekommendation:

"Ny bebyggelse bör genom placering, skala, proportioner och material ansluta till den äldre bebyggelsen".

Sammanfattningsvis finns i utredningen "Antikvarisk förundersökning" följande viktiga karaktärsdrag i kultur- och bruksmiljön kring planområdet: Tegelarkitektur, naturstensgrunder, plåttak koppar och stål, lertegeltak.

Trähusbebyggelse längs Köpmansgatan.

Begränsad byggnadshöjd. Kring planområdet en till två våningar och detsamma för övriga Oskarström. Strukturer i området grundar sig på ett gatunät från 1800 -talet med Brogatan, Allégatan och Bruksgatan. Det ursprungliga fabriksområdet liksom bostadskvarteret Kasären hade en rektangulär uppbyggnad.

Som viktiga lämningar inom området nämns i undersökningen trädallén längs Allégatan och stentrappan i områdets västra del som en gång ledde från arbetarkvarteret Kasären, som är det historiska namnet på planområdet, upp till Bruksgatan.

Allén består av almar. Dessa träds rotsystem är av typen "pålrot".



Arbetarkasernerna i Kvareret Kasären placerades med en fyrkantig grundplan som i mitten bröts av en allé, nuvarande Allégatan. Byggnaderna var uppförda i mellan 1 och 2 och en halv våning. De var byggda i tegel med sadeltak täckta med plåt. Fasaderna var enkelt dekorerade med släta pilastrar och våningsavskiljande gesimser. Planområdet är den del av Kasären som ligger till höger om allén. Till höger i bild syns stickspåret mellan Jutefabriken och järnvägen. Det går även att se den ännu bevarade stentrappan från Kasären upp till Bruksaffären. Fotografiet är taget från fabrikkörstenen.

Bild. Från rapporten Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet.

Parker och torg

Fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3 är i Översiktsplan 2030 en del av markerat område för friluftsliv och rekreationsvärde. Markytan mellan fastigheten och Nissan är i Översiktsplan föreslagen som närrekreationsområde/utveckling av befintligt närrekreationsområde. Cirka 200m från fastigheten finns Oskarströms centrum med torg, handel och kommunal service.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i området kring fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3 består av Kulturmiljö Halland klassade byggnader enligt följande:

Brandstation, klass C, uppförd i slutet på 1940 talet. Fasad i tegel och med sadeltak i tegel. 1 våning.

Kommunalkontor, före detta, klass C, uppförd på 1950 talet. Fasad i tegel och med sadeltak i tegel. Idag kontor. 2 våningar.

Magasin-industri lokal, före detta, klass C, uppförd på 1939. Fasad i tegel och med välvt tak av plåt. 1 våning.

Affärs-bostadshus, klass B, uppförd 1850-1920. Fasad i trä och plåt samt sadeltak i röd plåt. 1,5 våningar.

Bostadshus, klass C, uppförd 1850-1920. Fasad av trä och sadeltak i tegel. 1,5 våningar.

Bostadshus, klass B, uppförd 1850-1920. Fasad i tegel och sadeltak i tegel. 1,5 våningar.

Industri, klass B, uppförd 1889-1890. Fasad i tegel och sågtandtak. Shedbyggnad, 1 våning.

Kontorsbyggnad, klass B, uppförd 1850-1920. Fasad i tegel och sadeltak av plåt. 2-3 våningar.

Skolbyggnad, klass B, uppförd 1923. Naturstensgrund, fasad i tegel och sadeltak i tegel. 2 våningar.

B innebär byggnad av regionalt intresse och C byggnad av lokalt intresse.

Samhällsservice

I Oskarström finns Kvarngränds förskola, Kvarngränden 3, Askens förskola, Margaretagatan 4, och Viktoria förskola, Viktoriagatan 18. Dessa ligger 300-500m väster om fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3. Cirka 400m öster om fastigheten ligger Hedens förskola, Brogatan 5.

Öster om fastigheten, på cirka samma avstånd, ligger även Österledsskolan med Oskarströms bibliotek och något bortom detta Oskarströmshallen, Vrenningebacken och Strömvallens isbana. Intill isbanan ligger Esperedsskolan. Söder om planområdet, ca 1,5km, längs Sennanvägen finns ett friluftsbad. Väster om fastigheten, på ett avstånd om cirka 800m, ligger Valhallaskolan.

I anslutning till Oskarströms centrum, cirka 100m öster om fastigheten finns folktandvård, dagligvaruhandel, restaurang, kiosk och apotek.

Intill fastigheten finns en läkarklinik och räddningstjänsten.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Längs Bruksgatan och Allégatans östra sida löper en del av den vandringsled som kallas Lilla Nissastigen. Från Bruksgatan i nord-väst leder en gångväg över järnvägen till hållplats Oskarström, HNJ banan. Längs Brogatan finns cykelbana.

Oskarströms centrum nås från planområdet via vägbron över Nissan eller över en gång- och cykelbro från Jutans väg till Köpmansgatan.

Kollektivtrafik

Oskarström trafikeras av regionbussar, linje 316 och linje 400. Linje 400, Halmstad - Oskarström - Torup - Hyltebruk, kör på Nissastigen, väg 26. Linje 316, Halmstad - Åled - Sennan kör in i Oskarström centrum. Båda linjerna trafikerar Oskarström minst en gång per timme under vardagar. Under rusningstid är turerna tätare. Närmaste busshållplats med linje 316, Sveagatan, ligger cirka 50 m från fastigheten.

Järnvägen, HNJ banan, trafikerar med sju dubbelturer per vardag

samt tre dubbelturer av godståg, totalt 20 enkelturer per vardag. Ett Stationshus med hållplats ligger cirka 200m från fastigheten.

Följande tabell visar ett trafikunderlag för järnvägstrafik. Värdena är hämtade från Trafikverket 2020-06-11 och redovisade i "Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84.

Tabell 2. Tågtrafiksiffror för nuläget 2020.

Tågtyp	ÅDT [st]	Tåglängd medelvärde [m]	Tåglängd maxvärde [m]	Hastighet [km/h]
Godståg	4,1	265	600	75
V31/32	12,6	56	56	75

Tabell 3. Tågtrafiksiffror för framtidsscenarioet 2040.

Tågtyp	ÅDT [st]	Tåglängd medelvärde [m]	Tåglängd maxvärde [m]	Hastighet [km/h]
Godståg	4,3	572	630	75
V31 (V31/32)	14	55	55	75

Bild. Tabell 2 och 3 ur Bullerutredning.

Biltrafik och gator

Fastigheten gränsas av Jutans väg i söder, Allégatan i öster, Bruksgatan i norr och nordost. Allégatan mynnar i Brogatan som är Oskarströms centrala huvudgata.

Nedanstående tabell visar ett trafikunderlag för kommunala vägar. Värdena är hämtade från trafikräkningar 2015 och 2020 och redovisade i "Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84".

Väg	2020: ÅDT 2020 [st]	Andel tung trafik 2020 [%]	2040: ÅDT 2040 [st]	ÅDT 2040 med den nya trafiken till bostäderna [st]	Andel tung trafik 2040 [%]	Skyttad hastighet [km/h]
Allégatan	196	22	246	-	24	30
Jutans väg	Antag som Allégatan		246	-	24	30
Infört Allégatan	196	22	-	773	24	30
Bruksgatan	115	24	-	453	26	30
Brogatan	4 365	5	-	5 994	5	40
Gamla Nissastigen	Antag som Brogatan		5 468	-	5	40
Sveagatan	186	5	233	6	-	40
Jutans väg in i området	-	-	-	836	0	30

Tabell 1. Vägtrafiksiffror använda i beräkningsmodellen

Bild. Tabell 1ur Bullerutredning.

Cykel- och bilparkering

Fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3 är idag obebyggd och är en del av Jutans industriområde. Där kan förekomma tillfälligt parkerade fordon.

Parkeringsnorm för Halmstads kommun, KF 2016-12-13, §139, zon 2 gäller för ny exploatering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Social hållbarhet

I Handlingsprogram för bostadsförsörjning, antagen av Kommunfullmäktige 2017, står bland annat följande att läsa om Oskarström:

Antal invånare	4 048
Medelålder	39,5
Antal lägenheter	1 785
andel småhus	63%
hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt	40/3/57%
Invånare per lägenhet	2,3
Socioekonomiskt index	55

Som kommentar kan sägas att det socioekonomiska indexet är något lägre än i kommunen i övrigt. Medelåldern är också något lägre än snittet för kommunen. Majoriteten av bostäderna finns i småhus men i Oskarström finns drygt en tredjedel av bostäderna i flerbostadshus. Oskarström har också en stor andel hyresrätter i sitt bostadsbestånd.

I planarbetet ska en bedömning göras beträffande jämställdhet och jämlikhet. En sammanfattning av nuläget innebär följande:

-Oskarström 3:84 skifte 3 är en obebyggd industrifastighet.

-Halmstad kommuns delaktighet i CEMR-deklarationen (Europeiska deklarationen för jämställdhet) med anslutning till UNDP och FN's mål nr 5. Jämställdhet. En detaljering finns för Sverige, Halmstad och Samhällsbyggnadskontoret. För samhällsbyggnadskontoret gäller bland andra Artikel 21, Säkerhet och trygghet: "Utformning av den lokala miljön och närheten till befolkade lokaler så att man blir sedd och hörd i det offentliga rummet spelar stor roll för tryggheten. Kvinnor och män har olika upplevelser".

Störande verksamheter och farligt gods

Avseende "Risk och hänsyn" är Jutans industri klassad som "Miljöstörande verksamhet LST" i Översiktsplan. Järnvägslinjen, HNJ banan, trafikerar med farligt gods och inga vägar i Oskarström är belagda med förbud mot sådana transporter.

Risk

Förorenad mark.

På industriområdet förekommer "Förorenad mark" och strax söder om planområdet, mellan Jutans väg och Brogatan samt söder om Brogatan, finns "Avslutad deponi". I anslutning fanns även en tvättinrättning där förorenat grundvatten påvisats.

Brandvattenförsörjning.

Tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området. Tryck och flöde ska uppfylla krav från publikationer från Svenskt vatten. För flerbostadshus, fler än 4 våningar, krävs ett flöde på 1200 liter/minut.

Transport av farlig gods.

Väster om planområdet går järnvägen, Halmstad/Nässjö banan. Länsstyrelsens framtagna "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (meddelande 2011:19) ska efterlevas vid byggnation närmre än 150 meter från järnvägsspåret. Byggnation utmed Halmstad/Nässjö banan bör uppfylla krav enligt Väg-Låg.

Brand.

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska byggnadstekniska brandskydds krav i Boverkets Byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor, följas.

Utrymning vid brand.

För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till fyra (4) våningar. Byggnader över fyra (4) våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänsten medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

Översvämning.

Risk för översvämning föreligger i anslutning till detaljplanlagt område.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram översvämningskarteringar som visar vilka områden inom detaljplanen som hotas av översvämning när vattenflödena uppnår en viss nivå. Översvämningskarteringen påvisar risken för höga vattennivåer vid ett 100- och 200-årsflöde samt för beräknat högsta flöde (BHF), se följande bilder för respektive vattennivåer.



Bild. Vattennivåer vid 100-års flöde (vänster bild) och 200-års flöde (höger bild).



Bild. Vattennivåer vid beräknat högsta flöde (BHF).

Vattennivåer för beräknat högsta flöde, omfattar hur bland annat skyfall/snösmältning/regn, påverkar detaljplanlagt område. Sannolikheten att denna händelse, BHF, inträffar är beskrivet i tabell ”återkomsttid” och då beräknas vattennivån uppgå till +21,4 m ö.h.

Föreslagen plan anger bostäder med en höjd på färdigt golv, +21,5. Detta innebär att plan 1 ligger en halvtrappa upp från markplan, ca +20.3. Lokaler och källare förhåller sig till +21,5m och entréer anpassas detta.

Norr om Jutans industriområde finns en damm. Ett dammbrott beräknas vara en händelse likvärdig den för BHF.

	Årlig sannolikhet	Ackumulerad sannolikhet under olika tidsperioder				
		1 år	50 år	100 år	200 år	500 år
100 års återkomsttid	1/100	1 %	39 %	63 %	87 %	99 %
200 års återkomsttid	1/200	0,5 %	22 %	39 %	63 %	92 %
1000 års återkomsttid	1/1000	0,1 %	5 %	10 %	18 %	39 %
10 000 års återkomsttid	1/10000	0,01 %	0,5 %	1 %	2 %	5 %

Bild. Tabell återkomsttid BHF, enligt PBL och hämtad från Boverket.

Buller

I Trafikbullerförordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus vid bostadsbyggnader från spår-, väg- och flygtrafik. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av ljudnivåer vid bostadsbyggnader. De är även redovisade i "Bullerutredning Oskarström 3:84, skifte 3".

Industribuller har inte varit föremål för utredning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet har ledningar under mark tillhörande:

Skanova, tvärs planområdet i öst- västlig riktning och under Bruksgatan norrut i riktning mot B kulturklassat kontorshus.

Weum gas, längs Bruksgatan och vidare väster om allén på Allégatan mot Jutans väg.

Eon, längs Bruksgatan och vidare mot gång- och cykelbro över Nissan. Längs Bruksgatan och in över planområdet i dess nord västra del, fortsättande längs markhöjning mot söder och vidare i Jutans väg. Väst om skifte 3's fastighetsgräns finns en elcentral. Ledning är även dragen från Jutans väg i söder och in över planområdet till före detta förskolepaviljonger. På motsatta sidan Allégatan är ledning dragen till en central.

Halmstad stadsnät, från korsningen Jutans väg, Allégatan in över planområdet till före detta förskolepaviljonger och i planområdets norra del längs trädallén över bruksgatan i riktning mot B klassat kontorshus.

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Planområdet har ledningar under mark tillhörande:

LBVA (Laholmsbuktens vatten och avlopp), i Bruksgatan, i Allégatan och i Jutans väg. Ledning är även dragen i Bruksgatans förlängning mot gång- och cykelbro över Nissan.

Dagvatten

LBVA (Laholmsbuktens vatten och avlopp) ombesörjer hanteringen av dagvatten.

I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" beskrivs Nissan som recipient av dagvatten och dess status i termer av miljökvalitetsnormer (MKN). Nissans ekologiska status klassas som "måttlig" och den kemiska statusen "uppnår ej god". I utredningen förklaras att "Utgångspunkten för detaljplaner är att inte få en ökad föroreningsbelastning på recipienten, utan att istället försöka bidra till förbättring." Dimensionerande värden för området beskrivs i ett förslag på dagvattenhantering.

Avfallshantering

HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) ombesörjer hanteringen av hushållsavfall.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Enligt rapporten "Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker" innebär en betydande sänkning av grundvattennivån i fastighetens södra del genom permanent dränering, t ex med källarplan, att grundvatten med högre halter av förorening på grannfastigheten Koltrasten 2 (fd kemtvätten) dras mot nybyggnadsområdet. Byggnader med källare bör därför undvikas i denna del av fastigheten. Som en extra försiktighetsåtgärd rekommenderas också att byggnader i fastighetens södra del byggs med radonsäker grundläggning.

Enligt utredningen PM Radonundersökning utförs övriga byggnader radonskyddande.

Vidare står i rapporten "Grundvattenundersökning" att höga PAH-halter förefaller kopplade till rivningsrester från tidigare byggnader. Gammal fyllning under framtida bostäder bör därför schaktas ur. Fyllning på framtida gräsytor och rabatter bör också skiftas ut eller täckas med 0,5-1 m tillförd jord. Kompletterande samlingsprover tas på utvalda ytor innan byggstart som underlag för beslut om utskiftning eller täckning är motiverat och hur eventuella förorenade överskottsmassor ska hanteras. Förfarande med kontroller och hantering av överskottsmassor bör beskrivas i en anmälan om avhjälpande enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan lämnas in till kommunens miljökontor i god tid (minst 6 veckor) innan arbetena påbörjas."

I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" beskrivs en höjdsättning av planområdet. Denna bestäms av högsta vattennivå vid skyfall eller översvämningsnivå vid 200-års flöde. Enligt skyfallsanalysen blir högsta vattennivån +19,3 m ö.h. då vattnet sedan bräddar över Allégatan mot Nissan. Översvämningsmodelleringen av Nissan i dessa fall visar att översvämningsnivån når till +19,2 m ö.h. Fastigheter inom Oskarström 3:84 klassas som byggnad och byggnadsfunktion. Detta gör att FG rekommenderas att ligga 0,2 m över översvämningsnivån, alltså minst +19,5 m ö.h. Marknivåerna för den planerade GC-banan och Allégatan bör dock kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än +19,3 m ö.h. innan det rinner vidare österut mot Nissan, då det skulle höja vattennivån vid skyfall. Markens anordnande utgår ifrån utredningens rekommendationer. Lokaler ska anpassas rekommendationerna och källare får byggas under baskriven nivå.

Planförslaget utgår dock från ett beräknat högsta flöde, BHF, beträffande byggnation av bostäder enligt beskrivning under kommande rubrik "Risk".

Andelen allmän plats, PARK, ökar motsvarande ytan för föreslaget svackdike längs Bruksgatan och Allégatan där även en gång- och cykelväg ska rymmas.

Vattenområden och strandskydd

Cirka 925m² i planområdets syd östra del ligger inom strandskydd, 100m, för Nissan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik är översiktligt beskrivet i utredningar under rubriken "Förutsättningar". En utförligare geoteknisk utredning utförs i samband med projektering.

Kulturmiljöer och fornlämningar

I förhållande till Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun har skissen som ligger till grund för planförslaget anpassats **placering**. Förslaget tar upp en tidigare struktur av byggnader i en kvadratisk grundplan, karaktäristisk för bruksortsmiljöns regelbundenhet.

Skalan är i höjdd led anpassad kontorshus och personalbyggnad på intilliggande industriområde.

Valet av byggnadernas proportioner har sitt ursprung i områdets tidigare bebyggelse, de rivna längorna i kvarteret Kasären.

Fasad- materialet är i huvudsak tegel i olika färger och trä. Taktäckning är plåt, påminnande om tidigare bebyggelse och kontorsbyggnaden norr om planområdet.

I ” Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet” karaktäriseras området i enlighet med Kulturmiljöprogram och som två viktiga lämningar i området nämns trädallén längs Allégatan och en stentrappa från kvarteret Kasären upp till Bruksgatan i områdets västra del. Trädallén ligger på gatumark, utanför planområdet, och avståndet till byggrätten syftar till att säkra trädens rötter och krona. Stentrappan med räcke bevaras men flyttas till ett läge i den före detta banvallen påminnande om den tidigare funktionen som gångväg till brukshandeln.

Parker och torg

Svackdike för dagvatten överförs till kommunen och blir allmän plats. Ytan längs Bruksgatan och Allégatan får bestämmelsen PARK. Inom den ytan föreslås längs Allégatan även en gång- och cykelväg. Ytan längs Allégatan med föreslagen användning ”PARK” bedöms tillräcklig för att säkra almarnas rötter.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder är inte aktuella för området.

BEBYGGELSE

Användning

I enlighet med Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut, under rubriken ”Bakgrund och uppdrag”, ska bostadsändamål samt centrum- och kontorsändamål i bottenplanet prövas. Kontor möjliggörs i användningen ”Centrum”. Byggnaderna A enligt illustrationsplan närmast Jutans väg, får en byggnadshöjd som medger en rumshöjd på minst 3 meter i markplan. Det gör det möjligt att här inreda lokaler för centrumverksamhet.

Gestaltning

Kvarteret Kasären är obebyggt och har endast få fysiska lämningar som tidigare är beskrivna under rubriken ”Kulturmiljöer och fornlämningar”. Utöver detta beskrivs i Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet ”...platsens historiska arv, ett immateriellt kulturhistoriskt värde, som är av stor betydelse. Historiskt ett område som varit ett av de första att bebyggas i Oskarström, bebyggt med arbetarbostäder i en till två och en halv våning uppförda i rött tegel, med naturstensgrunder och plåttak.”

Några skydds- och bevarandebestämmelser har inte skrivits in i planen.

Vidare beträffande utformning, tillgänglighet och anpassning se följande bilder på föreslagen

byggnation. Förslaget är utfört av MAIK AB Mammos arkitektur innovation konsult, 2021-01-13.



Bild. Illustrationsplan.

Gårdsytan norr om cykelförrådet, mellan Hus A och hus B är enligt bullerutredningen bäst lämpad som uteplats.



Bild. Hus A med loftgång mot gård.

Under rubriken "Bakgrund och uppdrag" anges inledningsvis en exploateringsgrad enligt planbesked. Vid en prövning under planens handläggande mot utredningar och särskilt "Antikvarisk förundersökning" har tänkt exploateringsgrad visat sig medföra en för hög bebyggelse om bilparkering ska få plats på marken inom planområdet.

I "Kulturmiljöprogram ÖP 2030" talas också om en anpassning till omgivande byggnaders skala och i "Antikvarisk förundersökning" om en begränsad byggnadshöjd.



Bild. Hämtad ur Antikvarisk förundersökning. Kontorsbyggnaden till vänster och byggnaden med personalrum till höger om fabriksskorstenen.

Längs Bruksgatan och Allégatan löper ett svackdike redovisat i "Dagvattenutredning". Detta ger området en grön inramning som förstärks av den allé av almar som kantar Allégatan. Denna har ett kulturhistoriskt värde och beskrivs i "Antikvarisk förundersökning".

Förslaget är en byggnation på 4 våningar med 118 bostäder och 8 lokaler., alternativt 2 större.

Lokalerna kan dock utgå och ersättas av bostäder men i detta läge utan källare. Byggnadshöjden motsvarar höjden på intilliggande kontorshus och personalbyggnad. Det är en anpassning till omgivande miljö enligt "Antikvarisk förundersökning". Antalet parkeringsplatser för bil är 96 st. Bruttoarean är ca. 13 400 m² BTA. Hus A och B har ingen inredd vind och en byggnadshöjd på knappt 13m respektive 12m. Planen medger inglasning av balkonger.

Hus A är av typ loftgång med fullt uppglasat trapphus för att visuellt dela byggnaderna enligt bruksmiljöns karaktär av fristående hus. Gavelmotiven är utformade i enlighet med befintligt

kontorshus och fasadmaterialet är i huvudsak tegel. Takets ytskikt är plåt, även det i enlighet med kontorshuset.

Hus A har antingen ett halvt källarplan ovan mark eller lokaler i markplan beroende på den markförorening som beskrivs i utredningen ”Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker”. Den förhöjda nivån ”färdigt golv” för bostäder beror på en anpassning till en högsta nivå vid översvämning.

Hus B är indragna från Bruksgatan och markerar den slänt som en gång var järnvägsbank. Genom sitt mindre format ansluter de till gatumiljöns skala. Tegelfasad och plåttak är gemensamma drag. För hus A, hus B och komplementbyggnader föreslås fasadmaterialet vara tegel och trä enligt karaktärsdragen i ”Antikvarisk förundersökning”.

För att med byggnadshöjden motsvara omgivningen relaterat till exploatering i planbesked finns sammanbyggt med hus B ett parkeringsdäck och garage för bilar. Det övre planet ansluter till plan 1, hus B. Det planet nås med bil via en ramp och i den norra änden på däckets finns en trappa och ett lyftbord ner till gården och marknivån och hus A. Den trappa med kulturhistoriskt värde enligt ”Antikvarisk förundersökning” som ledde till brukshandeln flyttas och bevaras.

Gården ger plats i norr åt den uteplats som beskrivs i ”Bullerutredning Oskarström”. Regnbäddar enligt de som beskrivs i ”Dagvattenutredning” bidrar till gårdskaraktären och kan möjligen även förstärka den biologiska mångfalden i området.

Planförslaget medger en total bruttoarea på 17 100 m² inklusive balkonger, komplementbyggnader och parkeringsgarage.

Samhällsservice

Föreslagen exploatering bedöms påverka Oskarströms samhällsservice positivt därför att kundunderlaget ökar.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar förändras inte på grund av föreslagen exploatering.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Antalet fordonsrörelser ökar i området med ett schablonvärde till år 2040 enligt tabell 1 under rubriken ”Biltrafik och gator”, kapitel ”Förutsättningar”, i Bullerutredningen. Med föreslagen exploatering tillkommer trafikrörelser enligt figur 7 från utredningen.



Figur 7. Hur den tillkommande trafiken pga. den nya bebyggelsen påverkar redan befintliga vägar.

Bild. Figur 7 ur Bullerutredningen.

För planerad centrum- och kontorsverksamhet i markplan tillkommer trafikhöjningar men då avgår även trafikhöjningar på grund av färre bostäder.

Cykel- och bilparkering

Parkeringsnorm för Halmstads kommun gäller enligt kapitel "Förutsättningar". Illustrerat förslag har en tredjedel av platsbehovet för cyklar i ett förråd på gården. Resterande behov anordnas i anslutning till lägenhetsförråd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" redovisas ett förslag på dagvattenhantering. "För att kunna ta hand dagvattnet, rening och fördröjning, samt omhänderta flöden från extremregn rekommenderas att ett svackdike utformas med en specifik magasineringsvolym om ca 160 m³, längs med planområdets östra del, längs med Allégatan. Svackdiket kommer fungera som en översilningsyta för mindre regn.

Inom själva planområdet föreslås det att en nedsänkt växtbädd utformas i närheten till de trafikerade ytorna. Den kommer kunna omhänderta mindre regn från parkeringsplatserna och takytorna. Den nedsänkta växtbädden bör utrustas med dräneringsledningar i botten för att undvika att vatten blir stående vid torrväder. Det rekommenderas att inga infiltrationsytor utformas i planområdets södra del för att minimera risken av vatten kommer i kontakt med föroreningsplymen.” Dimensioneringen av regnbädd och svackdike redovisas i tabell 6 respektive 7 i utredningen.

Tabell 6. Föreslagen utformning av biofilter.

Lösning	Area [m ²]	Djup [m]	Filterhöjd [m]	Volym [m ³]
Nedsänkt regnbädd	430	0,15	0,3 ¹	65 ² + 35 ³

¹ En porositet på 30 procent har antagits i filtermaterialet.

² Magasineringsvolym i den övre magasineringszonen.

³ Magasineringsvolym i porerna i filtermaterialet.

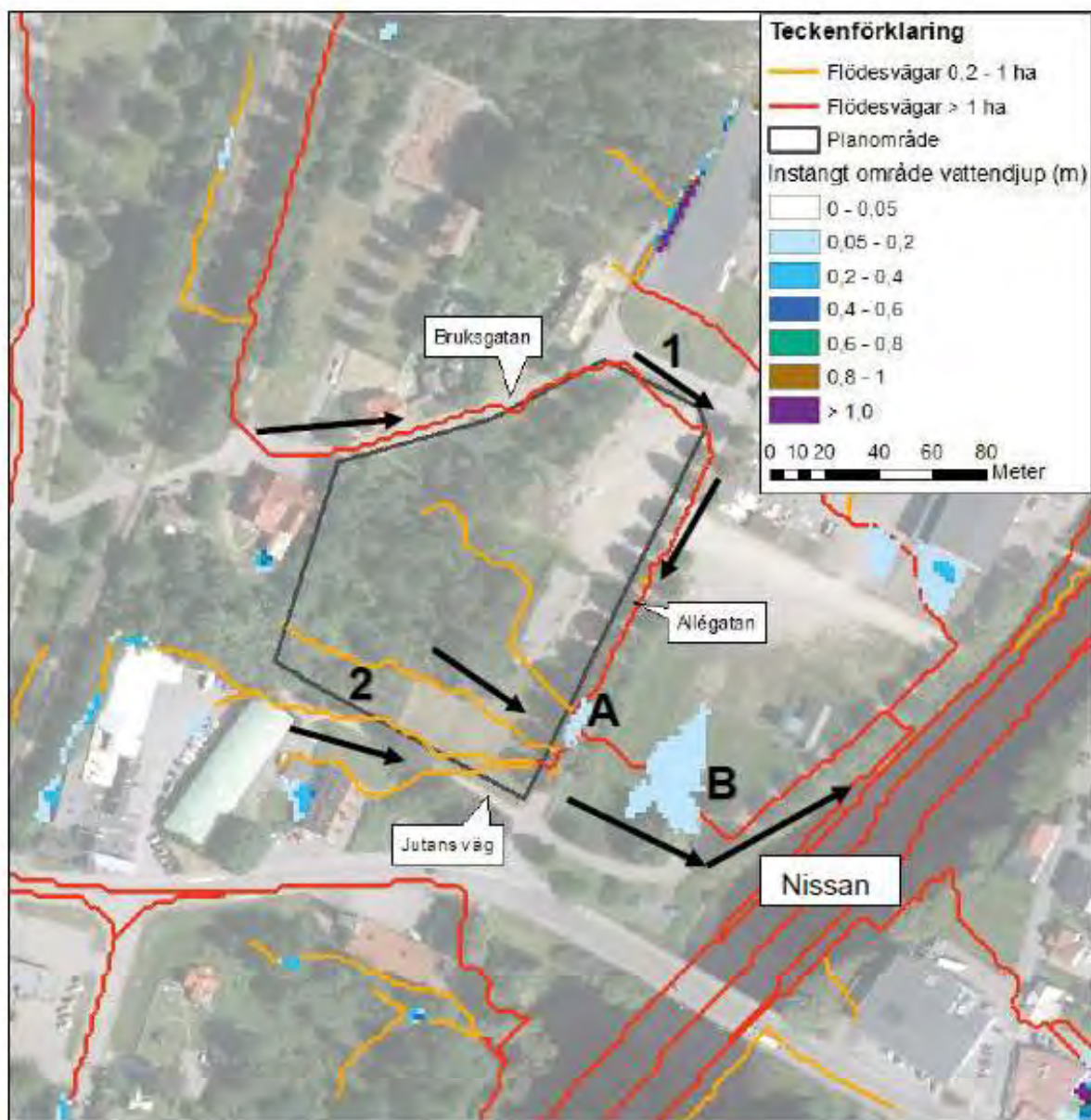
Tabell 7. Föreslagen utformning av svackdike.

Lösning	Area [m ²]	Djup [m]	Bredd [m]	Släntlutning	Volym [m ³]
Svackdike	300	0,35	1,6	1:3	110

Föroreningstransport från planområdet för planerad markanvändning ökar för varje föroreningstyp, både sett till halt och mängd, jämfört mot befintlig markanvändning. Utformas dagvattenlösningarna enligt förslag sjunker alla föroreningstyper, förutom krom, för framtida situation till under eller till samma nivåer som för befintlig situation.

De geotekniska undersökningarna visar att det är mer än 1,8 meter ner till grundvattnet. Föreslagna dimensioner på dagvattenanläggningarna ger ett maximalt djup på 0,45 meter. Det bedöms därför att uppträngande grundvatten inte är ett problem.

Oskarström 3:84 belastas av två huvudsakliga skyfallsstråk (numrerade 1 och 2 i Figur 14). Skyfallsstråk 1 avvattnar ett 10 ha stort avrinningsområde som består av den östra delen av planområdet samt mark norr om området. Skyfallsstråken som omger nummer 2 avvattnar den västra delen av planområdet samt fastigheterna väster om Jutans väg, med avrinningsområden i storleken 0,5 – 1 ha. Samtliga skyfallstråk leder till lågpunkten A där vatten ställer sig mot Allégatan tills det bräddar över och rinner vidare till lågpunkten B för att sedan fortsätta mot Nissan.



Figur 14. Ytavrinningen med maximala vattendjup i lågpunkter för planområdet och omgivande mark. De befintliga flödesvägarna (1-2) är uppmärskade där pilarna anger flödesriktningen. Områdena A-B representerar relevanta lågpunkter.

Bild. "figur 14" är hämtad ur dagvattenutredningen och illustrerar ytavrinningen.

Vid skyfall kommer vatten ansamlas mot de lägsta punkterna längs GC-banan och Allégatan vars marknivåer styr den maximala vattennivån innan det bräddar över vägen och avrinner österut mot Nissan.

I vidare arbete är det viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden undviks där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras.

- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmsta gata eller annan typ av yta, som agerar ytlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

- Ytavrinning med självfall över markytan inom planområdet ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdigt golv-nivå (FG).
- Ytavrinning med självfall över den planerade GC-banan och Allégatan (A) ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas FG-nivå inom planområdet. Enligt lantmäteriets höjdmodell (NNH data 2x2m upplösning hämtad från Scalgo 2020-08-11) ligger lägsta nivån längs Allégatan på + 19,3 m vilket styr vattennivån vid A. Marknivåerna längs GC-banan och Allégatan bör kontrolleras för att säkerställa att nivåerna inte blir högre vilket då skulle bli styrande istället för + 19,3 m ö.h. på det sätt som beskrivs i detta stycke. Figur 19 är hämtad ur "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84".



Figur 9. Föreslagna ytor lämpliga för dagvattenhantering inom planområdet. Placering av nedsänkt växtbädd bör ske i anslutning till trafikerade ytor. Svackdiket bör gå längs planområdets norra och östra del för omhändertagande av skyfall och magasinering.

Bild. Figur 9 illustrerar föreslagen lösning.

Avslutningsvis beskrivs i utredningen drift och underhåll av växtbädd och svackdike.

Social hållbarhet

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 "Arbetsverktyg för en jämställd samhällsbyggnadsprocess", Halmstads kommun. En bilaga till dokumentet som redovisar sammanfattningsvis "åtgärder i planförslaget":

Bostäder ska provas.

Centrum- och kontorsändamål ska provas i markplan.

"Tillkommande bebyggelse ska förstärka möjligheten att bli hörd och sedd".

"Positiva konsekvenser" av planförslaget:

Fler får möjlighet att bo i ett centralt läge.

Möjligheten ökar till en gemensam lekmiljö för barn.

Möjligheten finns att välja bort bilberoendet.

Möjligheten för en ökad social kontroll av gård och gata.

"Negativa konsekvenser" av planförslaget:

Biltätheten ökar och därmed bullernivån.

Planen medför övervägande positiva konsekvenser så en "Social konsekvensbeskrivning" bedöms inte behövas.

Störande verksamheter och farligt gods

Se under "Förutsättningar" motsvarande rubrik. Planförslaget inverkar inte negativt avseende detta.

Risk

Se under "Förutsättningar" motsvarande rubrik och under rubriken "Mark och vegetation", detta kapitel. Sannolikheten att BHF ska inträffa under byggnadens livslängd på 100 år är ca 1 %, med de i detaljplanen föreslagna åtgärderna anses det inte föreligga någon överhängande risk för "...människors liv och hälsa samt egendom och miljö ett med hänsyn till de lokala förhållandena tillfredsställande och likvärdigt skydd mot olyckor." Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, 1 kap, 1§.

Föreslagna åtgärder medger för delar av husen i planområdets södra del kontors- och eller centrumverksamhet, alternativt förråd etc i markplan. Alltså inga bostäder och ingen källare. Det senare också med anledning av den föroreningsplym som orsakats av en tidigare kemtvätt. För övrigt föreslås längs Allégatan byggnader med förhöjd markvåning, tillåtande bostäder, så att BHF –nivån ligger en decimeter under färdigt golv. Elcentraler bör inte byggas under denna nivå. För dessa hus tillåts källare. Husen på den före detta högre belägna järnvägsbanken längs Bruksgatan förväntas inte påverkas av översvämning.

Buller

I "Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84, skifte 3" görs följande sammanfattning: "Hänsyn har tagits till buller från väg och järnväg, dock ej de angränsande industrierna.

Resultatet från beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudtrycksnivån innehåller riktvärdet om 60 dB(A) på samtliga fasader på samtliga våningsplan.

Riktvärdena för uteplats om 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudtrycksnivå beräknas dock ej innehållas vid balkongerna, varpå en gemensam uteplats som innehåller riktvärdena bör upprättas

på gården.

För den gemensamma uteplatsen på gården beräknas den ekvivalenta ljudtrycksnivån överskridas på större delen av området utom på en yta i den norra delen. Här beräknas även den maximala ljudtrycksnivån från vägtrafiken att innehålla riktvärdena. Dock beräknas den maximala ljudtrycksnivån från spårtrafiken att överskridas. Denna ljudnivå är baserad på passagen från ett godståg. Beräknas istället den maximala ljudtrycksnivån från ett passagerartåg, bedöms riktvärdena för uteplats att kunna innehållas i detta område”.

Uteplatsen klarar riktvärdena enligt utredningen mellan byggnaderna i planområdets norra del.

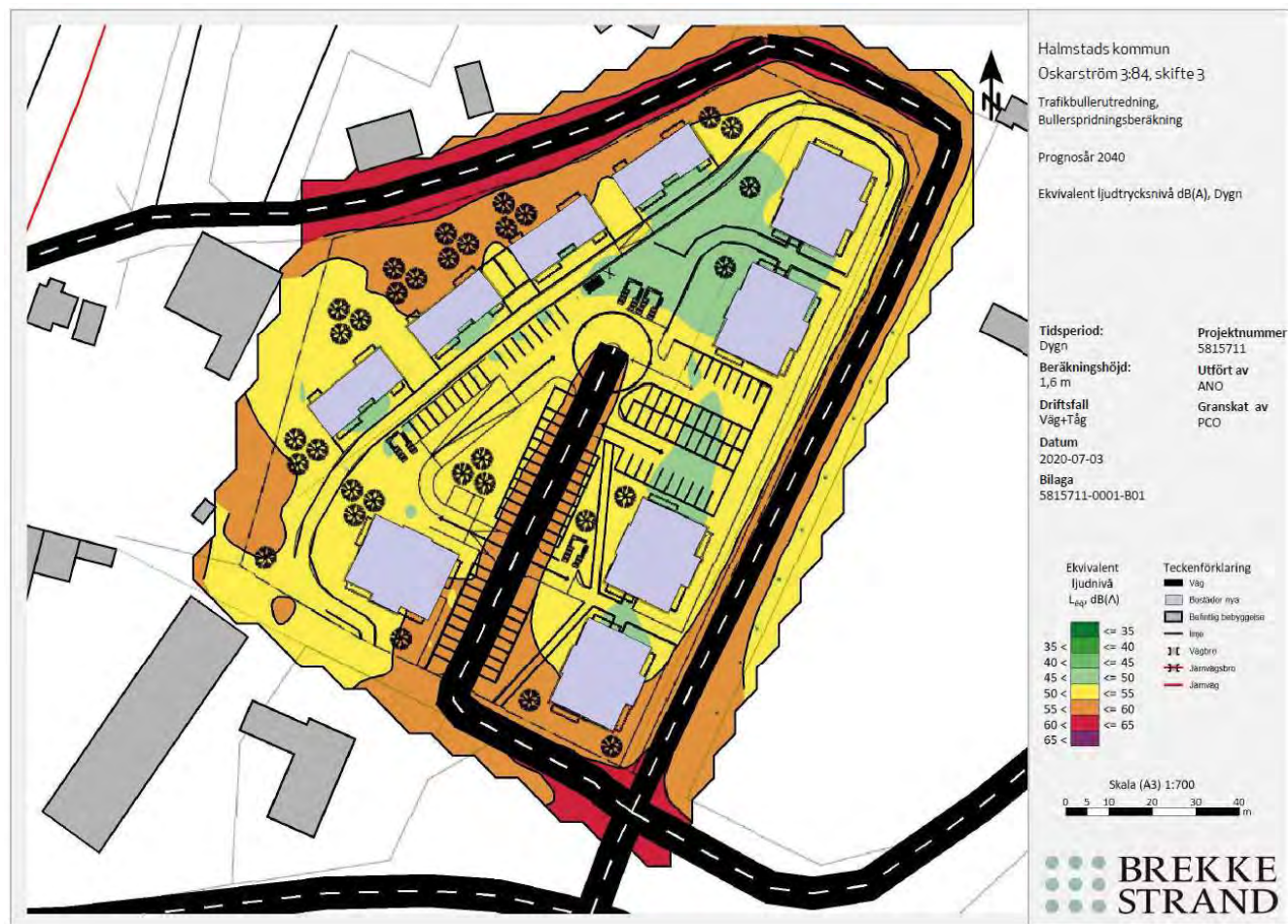


Bild. Ur Bullerutredning Oskarström 3:84. Ljusgrönt område markerar lämplig uteplats med avseende på buller.

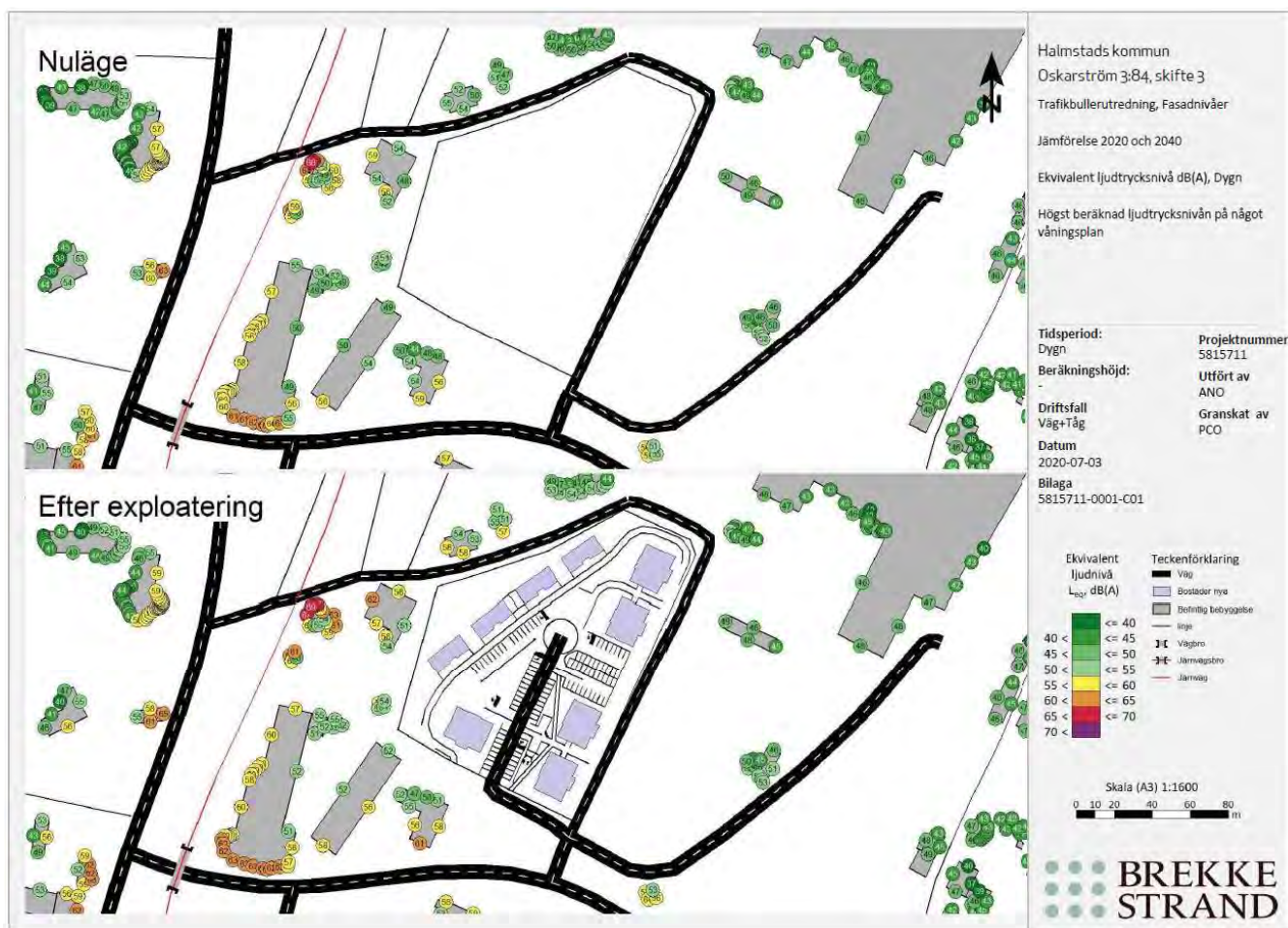


Bild. Ur Bullerutredning Oskarström 3:84. Exploaterings påverkan på omgivningen illustreras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Se genomförandebeskrivning "Ansvarsfördelning".

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga lednings-nätet.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds till recipienten Nissan enligt "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" och LBVA (Laholmsbuktens vatten och avlopp).

Avfallshantering

Placering av miljöhus och lämning av restavfall samt hushållsavfall placeras så att lämning kan ske inom ett avstånd på 50m. Av arbetsmiljöskäl rekommenderas en dragväg på högst 10m. En kostnadseffektiv hantering sker dock med avfallsbehållare typ botten tömmande som står på mark eller djupbehållare nedgrävda i marken. Dessa töms med kran och planförslaget möjliggör även detta förfarande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
1:a kvartalet, 2021	Samråd	
3:e kvartalet, 2021	Granskning	
4:e kvartalet, 2021	Antagande	
	Laga kraft	
		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
Dagvatten	Laholmsbuktens VA
El	EON
Allmän platsmark-grönområden	Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheten Koltrasten 3 och är i privat ägo.

Detaljplanen innebär att delar av Koltrasten 3 får ändrad markanvändning från industri och parkering till bostäder samt allmän platsmark.

1) Del av Koltrasten 3, (planlagt som PARK) ska fastighetsregleras till kommunalägda Halmstad OSKARSTRÖM 3:173, alternativt annan kommunalägd fastighet som Lantmäteriet finner lämplig.

Inlösen av allmän plats

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen initierar och ansvarar för ansökan om fastighetsbildningen gällande marköverföring. Detta hanteras i kommande exploateringsavtal, vilket skall tecknas innan detaljplanen antas.

Servitut & ledningsrätter

Planområdet belastas av servitut som sträcker sig genom ett tidigare ledningsrättsområde som är ”u”-markerat i befintlig detaljplan, 1380K-P846. Servituten omfattar fastigheterna Hallandsboda 1:83, Härnäs 1:94 samt Oskarström 2:1. Befintligt ledningsrättsområde upphör att gälla i ny detaljplan. Flytt av ledningar föreslås mellan ledningshavare och markägare och ska initieras av markägare/exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Kostnader för omläggningar av ledningar avseende el mm. berör ledningshavare och markägare/exploatör

Halmstads kommun, genom Laholmsbuktens VA (LBVA), ansvarar och bekostar anläggandet av dagvattenfördröjningen samt för framtida drift och underhåll. Avgift avseende nya VA-anslutningar och dagvattenanläggningar regleras i gällande Va-taxa.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildningen bekostas av exploatör och regleras i avtal.

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

Kostnadsuppskattning för projektering och byggnation av den allmänna platsen kommer att uppskattas av Teknik och Fastighetsförvaltningen. Halmstads kommun, under samrådstiden och redovisas i planhandlingen i detaljplanens granskningsskede.

Kostnaden för den allmänna platsmarken bekostas av markägare/exploatör och regleras i avtal.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa för tillkommande exploatering.

Plankostnaden regleras i tidigare tecknat ramavtal med exploatören.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande skall samtliga kostnadsposter ovan regleras i ett exploateringsavtal mellan markägare och Halmstads kommun. Avtalet ska bl.a. komma att reglera ansvar, kostnadsfördelningar och vem som initierar det fortsatta arbetet med att genomföra detaljplanen. Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande reglera följande:

- Marköverföringar

- Iordningsställande av platsmark

Ekonomiska konsekvenser

Den allmänna platsen inom planområdet innebär att mark kommer överföras till en lämplig kommunalägd fastighet, utan utgående ersättning och kommer regleras med stöd av exploateringsavtal.

Ersättningsskyldighet

Inget aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

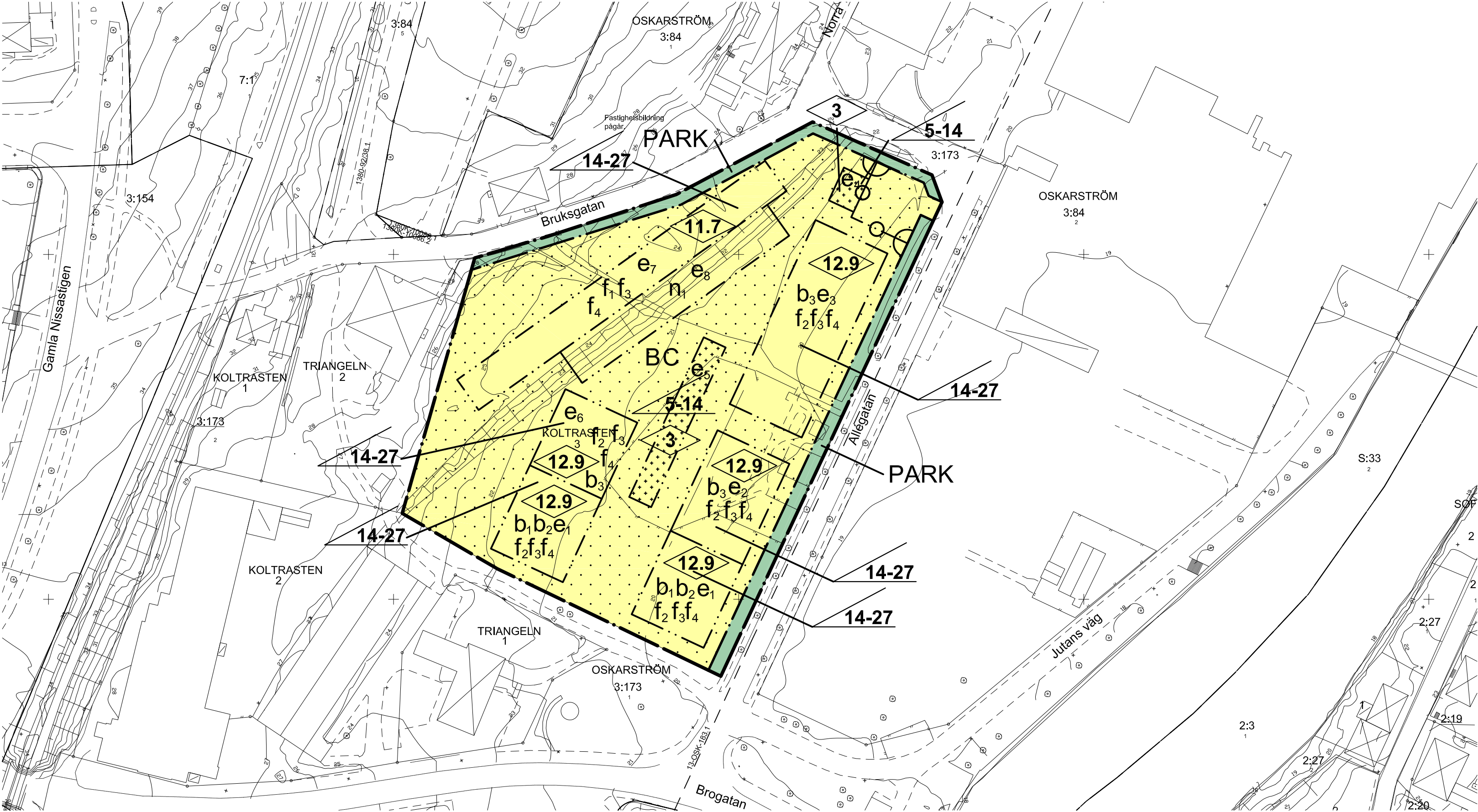
- Michaela Häggqvist, exploateringsingenjör
- Sara Nylander, planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Mikael östman
planarkitekt

Plankarta



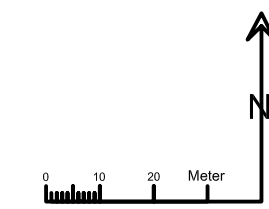
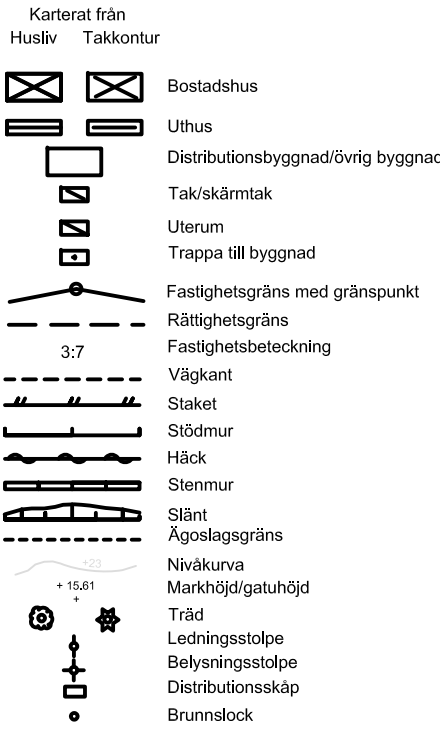
KOLTRASTEN 3 m.fl
Grundkarta upprättad den 15 januari 2021 av:

Kim Fern
Chef Grafisk information

Birgitta Andersson
Kartingenjör

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Måttäck: III
Beteckningsstandard: Halmstads Kommun

Grundkartans beteckningar



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

-----	Planområdesgräns
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK	Park
------	------

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största bruttoarea är 1610 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största bruttoarea är 2770 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Största bruttoarea är 4230 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Största bruttoarea är 60 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₅	Största bruttoarea är 130 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₆	Största bruttoarea är 1810 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₇	Största bruttoarea är 4140 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₈	Största bruttoarea är 710 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Endast friliggande byggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Trapphus ska utföras glasade mot gård och gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Fasad ska utformas med ytskikt i tegel och trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Tak ska vara av plåt i grön kulör motsvarande intilliggande kontorsbyggnad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Grundläggning ska utföras så att lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan är +19,5m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Grundläggning ska utföras så att lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan plan 1 är +21,5m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkering får anordnas i 2 plan. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

o Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR / ILLUSTRATIONSKARTA TILL DETALJPLAN FÖR

KOLTRASTEN 3.
(Före detta, Oskarström 3:84, skifte 3)

HALMSTAD

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2021-01-26

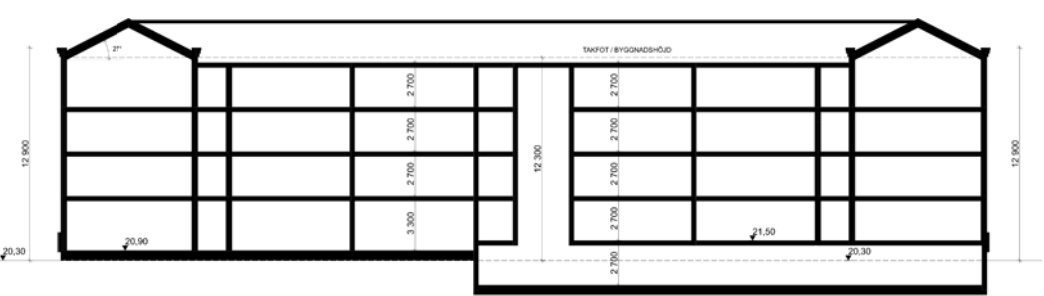
Milla Stadie
Planchef

Mikael Östman
Planarkitekt

Till planen hör:
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Fastighetsföreteckning



Illustrationskarta och bilder, MAIK AB



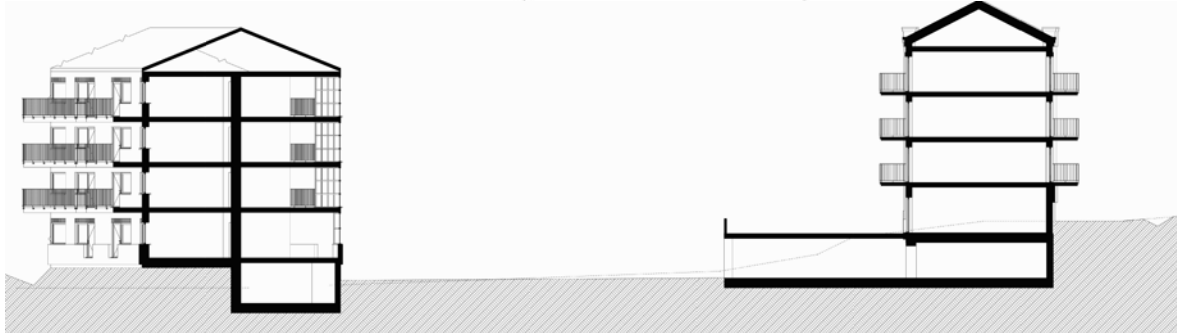
Sektion hus A. Utan källare, med lokal i markplan / med källare och bostadsplan.



Hus A, med loftgång mot gård.



Hus A, mot Allégatan och hus B i bakgrunden.



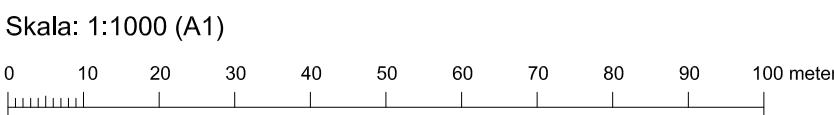
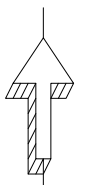
Sektion genom kv. Koltrasten 3 från norr. Hus A till vänster, hus B till höger.



Hus B, från Bruksgatan.



Allégatan och kv. Koltrasten 3 från öster.



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3

(Före detta, Oskarström 3:84, skifte 3)



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00602
Samhällsbyggnadskontoret. 2021-01-26

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 34 §) 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

Bostäder i flerbostadshus med varierad höjd på fastigheten Oskarström 3:84, skifte 3 ska prövas. I markplan avses i mindre omfattning även centrumverksamhet såsom handel och service samt kontor kunna inrymmas.

Området för planförslaget ligger centralt i Oskarström, söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. I norr ligger jutefabrikens industriområde och söder om korsar Brogatan orten och över Nissan. Planområdets yta är 14 530m².

Fastigheten har under planarbetets gång styckats av och beträffad del heter numer ”Koltrasten 3”. Namnet ” Oskarström 3:84, skifte 3” står kvar i denna beskrivning för att underlätta parallellt läsande av utredningar vilka tillkom innan namnbytet. Föreslaget planområde är detsamma.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan 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 obebyggd yta bestående av naturmark, rester från en tidigare trädgård och en grusplan. Området har i nuvarande plan användningen ”Industri”.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Den aktuella delen av fastigheten Oskarström 3:84 är i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15), utpekad som område för blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (B27).

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 program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Planen med användningen ”Bostäder med inslag av centrumverksamhet och kontor” syftar till en ”användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning” och planområdet är inte av riksintresse.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Värden i denna bemärkelse finns inte i området. Undantaget är den miljö som beskrivs i ”Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun, område 19 Oskarström-Jutefabriken” och i ”Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet. Kulturmiljö Halland 2020:32”.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						Ej aktuellt.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Cirka 925m2 i planområdets syd östra del ligger inom strandskydd, 100m, för Nissan.
						<u>Vattenskyddsområde</u> Ej aktuellt.
						<u>Naturreservat</u> Ej aktuellt.
						<u>Biotopskydd</u> Ej aktuellt.
Byggnads- och fornminnen						Föreslaget detaljplaneområde berör inte någon känd fornlämning och är obebyggt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Kulturhistoriskt värde gränsande till planområdet är allén längs Allégatan och på planområdet en stentrappa upp till Bruksgatan i områdets västra del. Allén ligger utanför planområdet och trappan föreslås flyttas inom området.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter						Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	I "Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84, skifte 3" står sammanfattningsvis att "Resultatet från beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudtrycksnivån innehåller riktvärdet om 60 dB(A) på samtliga fasader på samtliga våningsplan. Riktvärdena för uteplats om 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudtrycksnivå beräknas dock ej innehållas vid balkongerna. Planen medger därför inglasning av balkonger.
						Luftkvalitet Har inte utretts.
		x			x	Trafik har utretts i "Bullerutredning" enligt ovan. Angöring för framtida boende på planområdet sker uteslutande från Jutans väg för att inte belasta Bruks- och Allégatan. Söphämtning föreslås dock även ske från Allégatans norra del.
		x			x	PM Radonundersökning, 2020-05-29 Oskarström 3:84, skifte 3 beskriver att "Sammantaget bedöms marken inom fastigheten under dagens förutsättningar klassas som normalradonmark."
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" är även översvämnings- och skyfalls riskerna beskrivna. Planområdet ligger över nivån för 100- och 200 årsflödena men drabbas av ett av MSB beräknat högsta flöde. Planerad bebyggelse anpassas detta flöde och bostäder tillåts ovan förhöjt källarplan. Växtbäddar och svackdiken fördröjer och avleder vid skyfallsregn.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark	x				x	”Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker 2020-07-06” beskriver en förorening i grundvattnet orsakad av en före detta kemptvätt på intilliggande fastighet. Planerade byggnader intill den föroreningsplym som beskrivs utförs utan källare och med lokaler i markplan alternativt bostäder med förhöjt färdigt golv. Dessutom finns markförorening orsakad av rivningsmaterial efter tidigare bebyggelse. Förorenade massor byts ut enligt undersökningen.
Landskapsbild						Ej aktuellt.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Har inte utretts.
Miljökvalitetsnormer för buller	I "Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84, skifte 3" föreslås att en uteplats placeras i områdets norra del där kravet uppfylls.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84 sammanfattar enligt följande, "Utformas dagvattenhanteringssystemen enligt förslag sjunker halterna av majoriteten av dagvattenföroreningarna under befintliga värden. Krom ökar något jämfört med befintlig situation, men det bedöms kompenseras av den stora minskningen av de andra dagvattenföroreningarna."
Nationella miljömål	Sveriges miljömålssystem består av 16 miljökvalitetsmål. Av dessa berörs på regional nivå i första hand nedanstående. Mer specifikt beskrivs läget i en "Sammanfattning för länet, Länsstyrelsen Hallands län, 2019-11-27". Följande är hämtat ur sammanfattningen.
- Begränsad klimatpåverkan	Ingen bedömning är gjord.
- God bebyggd miljö	Trenden är neutral. En utmaning är att "bevara och utveckla värdena i den byggda miljön".
- Frisk luft	Trenden är neutral. "En åtgärd är att installera laddstolpar för elbilar".
- Levande sjöar och vattendrag	Trenden är neutral. "Utmaningar är fysisk påverkan, försurning och övergödning av Nissan". Dagvattenåtgärderna förväntas medföra att ingen försämring av vattenkvaliteten i Nissan sker.
- Grundvatten av god kvalitet	Trenden är neutral. "Grundvattenövervakningen behöver ökas". <i>Kommentar: Planens genomförande förväntas inte påverka grundvattenförekomstens kvalitet eller kvantitet negativt om rekommendationerna i "Grundvattenundersökningen" följs.</i>
- Ett rikt växt och djurliv	Trenden är negativ. Förlusten av biologisk mångfald fortsätter. <i>Kommentar: Planområdet har idag inga naturvärden men med förslaget kan den biologiska mångfalden förbättras genom grön gestaltning av gården med i "Dagvattenutredning" föreslagna växtbäddar och till exempel gröna tak på gårdsbyggnader. Utanför området finns allén och tillkommande svackdike antas inverka positivt på mångfalden.</i>

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	Enligt tabellen under rubriken "Platsens betydelse" är planområdet övervägande "okänsligt" och påverkan är "liten". Undantaget är "förorenad mark" där området betecknas som "känsligt".
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten att människors hälsa ska påverkas beskrivs i "Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker 2020-07-06". -"Hälsoriskerna bedöms dock liten och förutsätter en livslång exponering."
Effekternas betydelse och komplexitet	Lämnas förorenad grundvattenplym opåverkad utgör den inget hinder för föreslagen byggnation.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ett förändrat grundvattenflöde kan befaras vara irreversibelt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Kristian Eno, kommunekolog.

KÄLLOR

- Antikvarisk förundersökning 2020, Jutanområdet. Kulturmiljö Halland 2020:32.
- Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun, område 19 Oskarström-Jutefabriken.
- Bullerutredning (trafik) Oskarström 3:84, skifte 3, 2020-07-03. Brekke & Strand Akustik AB.
- PM Radonundersökning, 2020-05-29 Oskarström 3:84, skifte 3. Relement Miljö Väst AB.
- Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84, 2020-09-25. SWECO
- Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker 2020-07-06. Relement Miljö Väst AB.
- Sammanfattning för länet, Länsstyrelsen Hallands län, 2019-11-27.
- Naturvårdsverkets websida, 2020-11-19.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Mikael Östman
planarkitekt

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Ann-Britt Thörner <ann-britt.thorner@halmstad.se>
Skickat: den 16 februari 2021 16:05
Till: RK DIARIUM; HALMSTADSNÄMNDEN; KLF Strategi
Ämne: Detaljplan för Koltrasten 3, Oskarström, Dnr KS 2019/00602.
Bifogade filer: Sändlista.pdf; Planbeskrivning.pdf; Undersökning av betydande miljöpåverkan.pdf; Plankarta med bestämmelser inklusive illustrationskarta.pdf

För kännedom.

Vänliga hälsningar

Ann-Britt Thörner

Planassistent
035-13 72 43
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se

Halmstads kommun

Planvdelningen, kommunledningsförvaltningen
Besöksadress: Rådhuset, Kyrkogatan 5
Postadress: Box 153, 301 05 Halmstad
www.halmstad.se

www.facebook.com/halmstadskommun
www.instagram.com/halmstadskommun