

GRANSKNINGSYTTRANDE



Diariernr:

Datum:

KS 2020/00292

2022-07-04

Remissinstanser enligt sändlistan

Granskning för detaljplan gällande ÖSTERSKANS 1 m.fl. Halmstad

Remisstid: 4 juli – 4 september 2022

Handläggare: Louise Järnek, E-post: louise.jarnek@halmstad.se

Violeta Stanic, E-post: violeta.stanic@halmstad.se

Tel. 035-13 70 00 (Halmstad Direkt) under vecka 30-31

Svar senast 4 september 2022

Förslaget har godkänts för granskning av kommunstyrelsen den 27 juni 2022.

OBS!

Aktuella detaljplaner finns även på kommunens hemsida: www.halmstad.se/osterskans

Svar ska vara inlämnat senast den **4 september 2022** till kommunstyrelsen, Box 153, 301 05 Halmstad.

Om svar skickas med e-post:

Välj **"Diarium KS"** om ni har Outlook

Övriga sänder e-posten till **"kommunstyrelsen@halmstad.se"**

- ☐ har inget att erinra mot föreslagen åtgärd
- ☐ erinran enligt bifogad skrivelse (Skicka alltid tillbaka denna blankett med yttrandet)

Ort:

Datum:

Namn:

Telefon:

Namnförtydligande:

Förvaltning/Bolag:

Sändlista Detaljplan



Datum
2022-07-04

Dnr
KS 2020/00292

Detaljplan gällande **ÖSTERSKANS 1 m.fl. Halmstad.**

Remisstid: **4 juli – 4 september 2022**

Vid granskning bedömer nämnderna om beslut kan tas på delegation till förvaltningarna.

GRANSKNING (utökat förfarande)

FÖR YTTRANDE:

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
Fastighetsnämnden
Försvarmakten
Hallandstrafiken AB
Halmstads City
Halmstads Flygplats AB
Halmstads Handel
HEM
HEM Nät AB
Halmstads Näringslivs AB-
-Destination Halmstad AB
Halmstads Stadsnät AB
Hyresgästföreningen
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
LBVA AB
Länsstyrelsen
Miljönämnden
Nordion Energi
Polismyndigheten
Räddningsnämnden
Skanova
Socialnämnden
Teknik- och fritidsnämnden

Forts. nästa sida

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

FÖR KÄNNEDOM:

KSU:s ordf. och ledamöter
Annika Hansson, planstrateg
Olof Selldén, planchef
Halmstadnämnden, Region Halland
Strategi- och utredningsavd.

Handläggare: Louise Järnek, Violeta Stanic

Telefon: 035 - 13 70 00 (Halmstad) Direkt – under vecka 30-31

Epost: louise.jarnek@halmstad.se violeta.stanic@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

Organisationsnr: 212000-1215

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Tillhörande detaljplan för

ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292
Samhällsbyggnadskontoret 2022-06-20

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
10	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
13	FÖRUTSÄTTNINGAR
22	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
51	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- ÖSTERKANS I NYA SAMMANHANG, fördjupad stadsbyggnadsanalys inkl. gestaltning för byggnad och allmän plats. Innehåller även en illustrationsplan.
 - Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inklusive Kulturmiljöutredningar framtagna av två konsulter (MKB av Ramböll 2022-06-15, Kulturmiljöutredningar av Norkonsult 2022-06-01 och Hillie Hus och historia ab 2022-05-27)
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Arkeologisk förundersökning 2019, (Kulturmiljö Halland)
- Geoteknisk utredning, (Markera 2019-05-24)
- Geoteknisk utredning inför nybyggnad av hotell, (Sweco Sverige AB 2021-10-12)
- Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation (WSP 2014-01-20)
- Rapport - Förekomst av klorerade alifater och BTEX, (Breccia 2021-10-05)
- Trafikutredning, (Sweco 2020-04-20)
- Trafikbullerutredning, (Brekke & Strand Akustik AB 2020-04-30)
- Trädinventering, (ACRE Skogstjänst AB 2021-11-01)
- Solstudie, (White arkitekter 2022-05-30)
- Vindstudie, (Starkstad Project Partners AB 2020-03-18)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas stadsbyggnadsanalys 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. Undersökning av betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska ses som bilagor till planbeskrivningen.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för en väl gestaltad utformning av Österskans i centrala Halmstad med offentlig mötesplats samt en byggnad som innehåller saluhall, hotell, konferens och restaurang.

Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. En mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden. Viktiga stråk i staden möts vid Österskans varför en omvandling av platsen också innebär att stadens östra och västra delar knyts närmare varandra, liksom stadskärnan och resecentrum.

Stråket längs Nissans strand säkerställs som en allmän tillgänglig yta med fortsatt och förbättrad tillgång till vattnet. Friluftsliv främjas genom att Nissans potential utvecklas. Vidare är syftet även att bevara kulturhistoriska värden och synliggöra historiska skeden. Med förslaget kommer platsens betydelse och utveckling genom historien synliggöras och läsbarheten öka. Syftet är även att lyfta och återge Österbro och Österskans sin dignitet som den huvudsakliga porten till stadskärnan.

En hög byggnad, synlig på avstånd, aktiverar platsen och gör den till en ny orienteringspunkt. Då byggnaden blir ett nytt landmärke och synlig från stora delar av Halmstad ställs krav på att byggnaden ska hålla hög arkitektonisk kvalitet avseende form, materialval och detaljeringsnivå.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en omgestaltning av Österskans från en trafikplats till en central plats för möten mellan människor, med inslag av kultur, handel och friluftsliv. En plats som lockar besökare i olika åldersgrupper. Platsen blir ett nav i mötet mellan Nissastråket och gångstråket mellan västra och östra delarna av centrum.

Ett högt hotell planeras att uppföras på Österskans. Hotellbyggnaden markerar dels platsens betydelse som den historiska porten mot öster, men även dess betydelse som Halmstads framtida mötesplats. En solitär hög byggnad sammansatt av flera volymer som är vridna. Vridningarna förhåller sig till platsens riktningar representerade av Österbro, kvarterstadens rutnät och Nissan.

Detaljplanen avser att annonsera och aktivera platsen för förbipasserande och på avstånd fungera som orienteringspunkt i Laholmsvägens sträckning. Byggnaden med sin fristående placering utanför rutnätet markerar tillsammans med det befintliga Stadsbiblioteket, Nolltrefemhuset och Teatern ett kulturellt nav. Den nya byggnaden blir också en markör för kommunens satsning på ett kulturellt stråk längs Nissan som sträcker sig från Slottsbron till mötet med havet.

Andelen allmän platsmark ökar i planförslaget. Den offentliga platsen med ett nytt torg. Ett torg, kulturtorget skapas och ger stadsteaterns fondfasad ett sammanhang. Inramad av den nya hotell- och saluhallensbyggnaden skapas en urban scen för möten. Byggnaden med sin placering knyter ihop och definierar befintliga omkringliggande parker: Picasso-, Kapsyl- och Teaterparken. Platsen knyter också ihop det viktiga stråket mellan stadskärnan och stationen i öst-västlig riktning.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Markanvisningstävling Österskans – Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-04 (KS 2017/00185, KS § 76) att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att bjuda in till markanvisningstävling för Österskans. Genom tävlingen ville kommunen få fram ett väl gestaltat förslag för utformning av Österskans i centrala Halmstad innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang.

Tävlingen var uppdelad i två steg. I det första skedet, intresseanmälan, skulle deltagande tävlingsteam redovisa en idé för utformning av hela tävlingsområdet innefattande offentlig plats, hotell med konferensmöjligheter samt en saluhall. Sju bidrag lämnades in varav tre valdes ut att delta i steg 2. I steg 2, själva markanvisningstävlingen, redovisade de tävlande mer utförliga förslag.

Inlämnade förslag bedömdes efter hur väl de följt de krav och önskemål som ställs i tävlingsprogrammet:

- Arkitektonisk gestaltning
- Funktion
- Hållbarhet
- Genomförbarhet
- Ekonomi

Bedömning och utvärdering gjordes av en projektgrupp som bestod av kompetens från samhällsbyggnadskontoret, byggnadskontoret och teknik- och fritidsförvaltningen. Sveriges Arkitekter har bistått vid utvärderingen av förslagen. Projektgruppen har lämnat underlag till juryn, bestående av ledamöterna i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samt ordförande och vice ordförande i byggnadsnämnden. 2018-03-27 (KS 2017/00185) fattade juryn beslut om att utse förslaget "Nya Sammanhang" till vinnare av markanvisningstävlingen.

Motiveringen var att Nya Sammanhang är det förslag som mest övertygande har förenat arkitektonisk kvalitet och funktionella krav. "Med en väl vald placering och ett tydligt förslag på gestaltning, så knyter det vinnande bidraget ihop omgivningarna och bidrar till att vända staden mot Nissan". Förslagsställare till det vinnande förslaget är Serneke, Fem Hjärtan, White och Winn Hotel Group.

Planuppdrag - Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2015-11-16 § 313 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva Österskans 1 m.fl. fastigheter för nya offentliga aktiviteter på allmän plats, saluhall, restaurang samt hotell- och konferensanläggning. Samhällsbyggnadskontoret fick samtidigt i uppdrag att senast i februari 2016 presentera en projektbeskrivning med förslag om tidplan, avgränsningar och modell för medborgardialog.

I en dialog med vinnande tävlingsteam i den följande planprocessen har kommunen utvecklat och bearbetat tävlingsförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Halmstad. Området omfattar Österskans 1, före detta bussterminal samt omgivande allmänna ytor, del av Halmstad 6:31, enligt markerat område på nästa sida. Planområdet omfattar cirka 13 900 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Österskans 1 och del av Halmstad 6:31 ägs av Halmstads kommun.

Halmstad kommun och det nybildade bolaget Hotell Österskans AB har träffat ett ramavtal 2018-10-03. Parterna som ingår i bolaget, det vinnande tävlingsteamet, har sinsemellan skrivit ett avtal för att säkerställa deras samarbete inom projektet.



Flygfoto med planområdesgräns

MILJÖBEDÖMNING

Globala hållbarhetsmål Agenda 2030

FN har beslutat om en Agenda 2030 för hållbar utveckling, med 17 stycken globala mål och 169 delmål. Flera av målen handlar om miljödimensionen hållbar utveckling, till exempel att hejda förlusten av biologisk mångfald. Sveriges miljömål omhändertar nationellt den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

De svenska miljömålen

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är:

- Begränsad klimatpåverkan
- God bebyggd miljö
- Frisk luft
- Gifrfri miljö

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen.

Ställningstagande

I undersökningen konstaterades att ett genomförande av planens syfte eventuellt kan innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram under 2021/2022.

Dessa frågor behandlas i MKB:

- Påverkan på riksintressen
- Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten
- Strandskydd och upphävande av strandskydd
- Översvämning
- Markmiljö

Särskild sammanställning

Genom planförslaget ges möjlighet att bygga ut området med offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang samt att säkerställa bevarande och utveckling av kulturhistoriska värden på platsen. Genomförandet av detaljplanen bedöms främst ge upphov till påverkan på kulturmiljön, riksintressen, förorenad mark samt klimatpåverkan (översvämning och skyfall). Även påverkan på naturmiljön, strandskydd samt vattenförhållanden som berörs av planförslaget tas upp.

De konsekvenser planens genomförande bedöms ge upphov till sammanfattas i tabellen på nästa sida.

	Positiva konsekvenser
	Ingen eller försumbar konsekvens
	Liten negativ konsekvens
	Måttlig negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens
	Mycket stor negativ konsekvens

*Utdrag ur miljökonsekvensbeskrivning som visar sammanfattning av samtliga konsekvenser för miljöaspekterna
Färgskala för att redovisa konsekvenserna.*

Aspekt	Nollalternativ	Planalternativ	Inarbetade åtgärder
Riksbildningsfriluftsliv, MB 3 kap 6§			Vattenområdet får delvis överbyggas med bryggor.
Riksbildningskommunikation, MB 3 kap 8§			I plankartan är hotellets högsta höjd angivet till +56,5 m vilket understiger höjden som kan påverka den hinderfria ytan för intilliggande flygplats.
RiksbildningsFörsvarmakten, MB 3 kap 9§			I plankartan är hotellets högsta höjd angivet till +56,5 m.
Riksbildningskulturmiljö, MB 3 kap 6§ bedömning			Äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter ges skyddsbestämmelser i planen.
Kulturmiljöprogram och fornlämningar			Äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter ges skyddsbestämmelser i planen.
Vattenförhållande/vattenkvalité			Dagvattnet kommer att samlas upp, fördröjas och renas på plats innan det släpps ut i befintliga ledningar. Planen innebär också att vägdagvatten kommer att renas på plats på allmän platsmark. I planen har område avsedd för grönytor i form av anlagd park men också gång- och cykelväg benämnts som Park.
Strandskydd			Strandskydd upphävs
Naturmiljö			Grönstråket/strandpromenaden utmed Nissan bevaras med planbestämmelsen park. Stora träd bevaras genom en egenskaps-bestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
Förorenad mark			För förorenad mark finns tydlig lagstiftning och inarbetade rutiner som styr hur entreprenörer arbeta. Därmed behövs vanligtvis inte några särskilda inarbetade åtgärder i detaljplaner om saneringsskedet.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget som helhet medföra måttligt negativa konsekvenser för miljön. De negativa konsekvenserna avser framför allt påverkan på kulturmiljö. De positiva konsekvenserna är kopplade till dagvattenhantering och sanering av föroreningar i mark.

Riksintresse kulturmiljö

De betydande konsekvenserna för planförslaget är dess påverkan på riksintresse för kulturmiljö. I planarbetet har två kulturmiljöutredningar tagits fram för att belysa riksintressets värden i området och som beskriver planförslagets konsekvenser för riksintresset.

De båda utredningarna tolkar riksintressebeskrivningen olika. De har också olika uppfattning om hur riksintressets värden ska bedömas. Slutligen gör de också olika bedömning avseende hur omfattande påverkan på riksintresset är.

Planförslaget medför inte att några av riksintressets utpekade värden försvinner eller förvanskas. De stora negativa effekter som planförslaget har på riksintresset består istället i den visuella påverkan (Norconsult 2022) och den skalförskjutning som förslaget innebär i centrala delar av staden (Norconsult 2022 och Hille Hus o Historia ab 2022). De båda utredningarna bedömer att det föreligger en risk för skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttlig till stor negativ konsekvens för kulturmiljön.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte motverka syftena för riksintresse totalförsvar eller riksintresse kommunikation. Planförslaget bedöms få en positiv konsekvens för riksintresse friluftsliv då tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande kommer innebära förbättrade möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Strandskydd

Planförslaget bedöms inte motverka strandskyddets syften och bedöms medföra en positiv konsekvens för människors rekreation då tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för naturmiljön.

Förorenad mark

Vid genomförande av planförslaget sker sanering av förorenad mark inom planområdet vilket får en positiv konsekvens för markmiljön.

Risker/skred/översvämning

Risken för översvämningar i planförslaget bedöms som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas.

För Halmstad centrum, pågår parallellt arbete med ny fördjupad översiktsplan. Att klimatsäkra centrum är en viktig utmaning som hanteras i detta arbete.

Samtliga planerade skyddsåtgärder såsom ökad andel multifunktionella ytor i området minskar risken för översvämningar och säkrar området för framtida klimatförändringar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP), Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området utpekat för centrumutveckling i staden. I den beskrivs ett framtida utvidgad centrum på följande sätt:

Planförslaget är förenligt med intentioner i Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun. "Det som idag benämns stadskärnan kommer på sikt att utvidgas och ett större område ska ingå i vad som räknas till centrum. Centrum växer norr-, söder- och österut. Vidgningen åt öster innebär att resecentrum blir en del av centrum samt att delarna öster om Nissan kommer att ingå i vad som kallas centrum."

Gällande detaljplaner

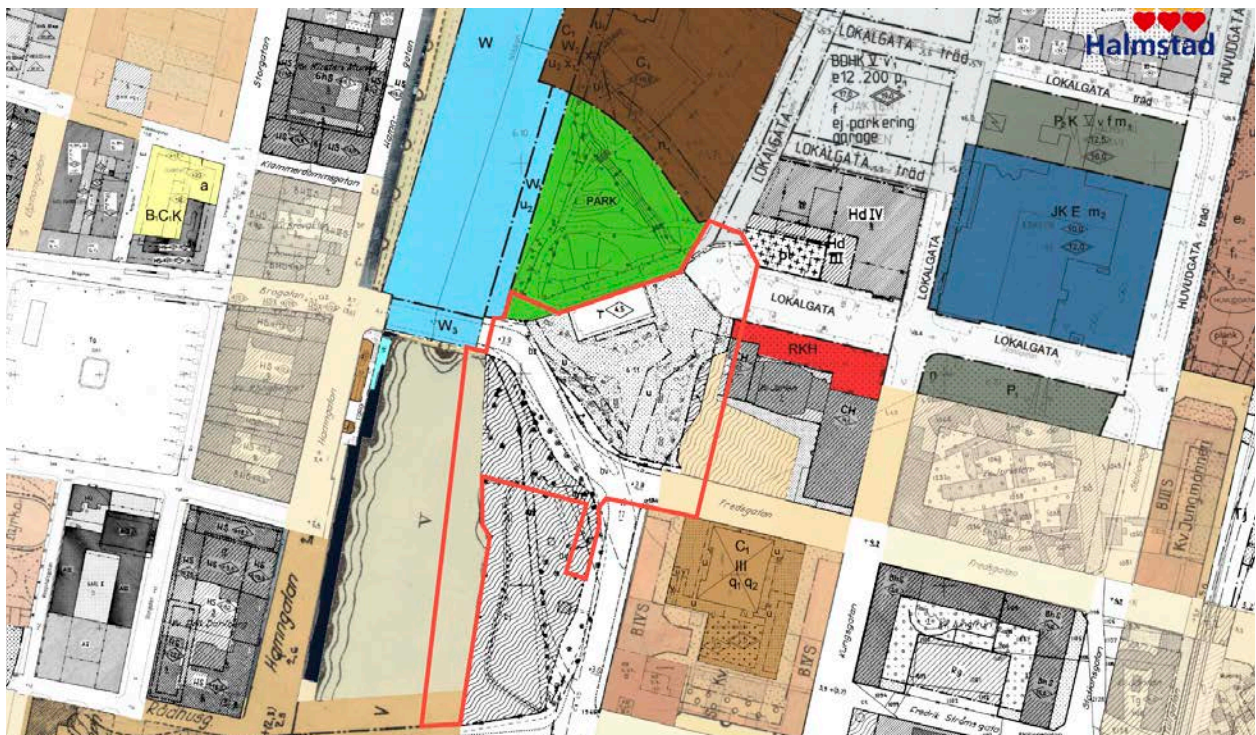
För området gäller idag fem olika detaljplaner.

Inom centrala delen av planområdet gäller detaljplan 888 för Österskans från 1993. Den gällande planen medger anlagd park, gata, bussterminal och kultur med kontor och handel.

I sydväst är området planlagt som gata och park eller plantering enligt stadsplanekarta 662 för Kv Jordvallen mm från 1979.

För planområdet gäller även P92 från 1941, stadsplanekarta P238 från 1950 och detaljplan 986 för Kv Järnet, nytt huvudbibliotek från 2002.

Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar. I gällande detaljplan är berörda fastigheter planlagda för bl. a bussterminal vilket medför att planändring



Planmosaik med planområdesgräns

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun och aktuell plats Österskans. Handlingsprogrammen kan hittas eller begäras ut via kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Kulturmiljöprogram för Halmstads stad

Planeringsdirektiv med budget 2020-2026

Strategisk plan för den inkluderande kommunen 2020-2024

Plan för attraktivitet och hållbar tillväxt 2020-2024

Stadsmiljöprogram "Ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad"

En del av planområdet intill Österbro ingår i Stadsmiljöprogrammet. Ambitionen är att på sikt göra Österbro mer attraktiv som förbindelse över Nissan. Intentionen är också att ett aktivitets- och rörelsestråk skapas på båda sidorna av Nissan och att "Nissanrummet" ses som en helhet.

Kulturstråk Nissan

Halmstads kommun (KUF/SBK) har tagit fram ett visionsdokument om hur staden ytterligare kan vändas mot Nissan och hur vattnets potential kan tas tillvara.

Centrumutvecklingsplan

Arbete pågår med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Halmstads centrum - Centrumutvecklingsplan 2050. Ett planförslag finns framme och planen var ute på samråd 1 november 2021 till 16 januari 2022. I arbetet pekas Österskans ut som en viktig mötesplats för utveckling av stadsliv. Läs mer om detta i bilaga ÖSTERSKANS I NYA SAMMANHANG.

Plan för energi och klimat

Energi- och klimatplanen ska förtydliga kommunens strategival för att bidra till att minska den globala temperaturökningen i linje med parisavtalet. Den ska även synliggöra Halmstads strategiska arbete för en hållbar utveckling på energiområdet och visa kommunens position när kommunen i olika sammanhang kommunicerar med omvärlden, till exempel vid samverkan med andra aktörer eller ansökan om anslag för klimatinvesteringar och hållbar samhällsutveckling.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet är av riksintresse [KN35] för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§. I beskrivningen och motiveringen är det som residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom. Utryck för riksintresset är bland annat spår av det ursprungligen medeltida befästningssystem, bevarade stadskärnans halvrunda form, bevarade delar av befästningarna samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna. Inslag av större stenhus från 1800-talets slut samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenbebyggelse.

Planområdet ligger i ett större område [FN11] för friluftsliv enligt 3 kap MB. Området sträcker sig från Nissans mynning i havet upp till Oskarströms nedre kraftverk. Nissan och dess omgivning har stort natur- och rekreationsvärde. Lek- och uppväxtområde för bland annat lax och havsöring. Nissan, som rinner fram i ett naturskönt landskap, nyttjas av ett stort antal sportfiskare.

I *Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad* från 2019 benämns området som 3.1 Stenstaden. Som kulturvärden att beakta nämns värdena nedan. Området 3.1 är större än planområdet.

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Äldre bebyggelse och miljöer på innergårdarna
- Stadsplanens rutnätsmönster
- Trädkantade gator
- Trottoarbeläggning med smågatsten
- Parkstråk utmed Nissan
- Äldre inslag längs Nissan så som brofäste med stenpollare och kätting liksom kajkanter i natursten.

Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmaste Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) är Alet som ligger ca 1,5 km från planområdet.

Planområdet ligger som närmast cirka 120 meter från väg som är av riksintresse väg till Halmstads flygplats, 250 meter från riksintresse järnväg, 160 meter från området som är av riksintresse för hamn samt cirka 3 km för farled. Till riksintresse flygplats är det cirka 2 km.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av till stor del av en asfalterad yta. Planområdet sluttar åt väst mot Nissan, med en höjdskillnad mellan +4,48 m och + 0,84 m. Största delen av planområdet är idag kvartersmark för bussterminal som inte används längre och avses rivas. En mindre del av planområdet är allmän plats innefattande gata, gång-cykelstråk och park.

Inom planområdet växer ett antal stora träd: lindar, plataner, pelarekar mm som är i god kondition. En trädinventering är utförd under hösten 2021 och visar vilka av träden är möjliga att flytta.

Bohuslindar utmed Fredsgatan inom planområdet, pelarekarna i Picassoparken och storvuxna lindar i Kapsylparken avses skyddas i plan.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter finns dokumenterade 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.



Picassoparken -Befintligt utseende

Vattenområden och strandskydd

Strandområdet längs Nissan i anslutning till bebyggda delar omfattas idag inte av strandskyddet. Upphäv eller ändrad plan innebär dock att strandskyddet återinträder och måste hanteras via upphävande. Längs med Nissan gäller 100 meter strandskydd. Strandskyddet är viktigt för att säkerställa allmänhetens tillgång till Nissan och syftar till att trygga allmänhetens tillgång till bad- och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter. Planområdet ligger inom gränsen för Nissans strandskydd.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Enligt geoteknisk utredning daterad 2019-05-24 finns överst i jordlagerföljden ett lager med fyllnadsmaterial som följs av sediment av sand och silt. Därunder följer lera/silt och friktionsjord ovan berg.

Jorden ner till cirka 5 meter under markytan består generellt av medelfast lagrad sand och silt. Cirka 5 meter under marken förekommer ett fastare lagrat skikt med sand. Under sandskiktet följer silt och lera. Lagrets tjocklek är cirka 12 meter och övergår i fastare lagrad friktionsjord. Bergnivå ligger i undersökningspunkten cirka 40 meter under markytan. Fyllnadsjordlagrets tjocklek är cirka 1 meter och består i huvudsak av sand med inslag av silt och mulljord.

Inom planområdet har det funnits en bensinstation. Sanering har delvis genomförts våren 2018. Det finns fortfarande betongcisterner kvar belägna under terminalbyggnaden. Marken ska efterbehandlas och cisternerna tas bort i samband med att terminalbyggnaden rivs. Verksamhetsutövaren ansvarar för denna sanering. Det finns en undersökning av förorening inom f.d. bensinstation från 2014.

För området föreligger normal radonrisk.

Fornlämningar

Österskans ligger inom det område som definieras som stadslagret i Halmstad (RAÄ nr Halmstad 44:1). Inom detta område, som täcker stora delar av centrala Halmstad, är det sannolikt att man vid grävning stöter på lämningar av bebyggelse, boplatser och visten från medeltid fram till nyare tid. I anslutning till Österskans nordvästra del finns rester från de befästningsanläggningar som omgett Halmstad (RAÄ nr Halmstad 70:1).

En arkeologisk utredning har genomförts av Kulturmiljö Halland under 2019. Resultatet visar att det inom Kv Österskans finns lämningar från olika tidsskeden efter en 1500-tals/1600-tals skans/befästning belägen direkt öster om Nissan. Vid provschaktsgrävning påträffades och dokumenterades jordvalls- och träkonstruktioner, samt mur- och stenkantsskoningar.

Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning RAÄ Halmstad 44:1 med stadslager inom Österskans 1 och Halmstad 6:31 undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk undersökning.

Parker och torg

Planområdet ligger centralt i Halmstad med närhet till stadens grönområden. I direkt anslutning till Österskans ligger Nissan, Kapsylparken och Picassoparken. Kapsylparken och Picassoparken är välbesökta parker som används både för arrangemang och för spontana aktiviteter.

Picassoparken är uppkallad efter den Picassostatyn som sedan år 1971 pryder parken. Formen på statyn har sin bakgrund i en period då Pablo Picasso experimenterade och klippte i papper för att skapa siluetter. Skulpturen är ett porträtt av hans sista hustru. Den är gjord av blåstrad betong, väger 50 ton och är 15 meter hög.

Platsen framför teaterbyggnaden utgörs till största delen av en parkmiljö med träd, i planen benämnd Teaterparken. Vid Österskans korsar stråket längs Nissan stadens centrala öst-västliga axel; Brogatan, kring vilken bland annat stora torg finns. Närmaste lekplats finns i Norre Katts park, cirka 700 meter från planområdet.

I området ett flertal bevarandevärda strukturer. I Picassoparken finns en gammal kaj, hamnmiljö med räls, rester från 1800-talets industrialism. Brokoner och gång med kättingar är också bevarandevärda strukturer från 1800-talet. Stadsmuren med synliga vallrester i Kapsylparken samt intilliggande synliga fördjupning som visar rester av vallgravens form är intressanta och bevarandevärda strukturer från 1600-talets befästningsstad.

Inom planområdet växer ett antal stora träd; lindar, plataner, pelarekar mm som är i god kondition. Välmående träd i planområdet en mycket värdefull resurs som skall sparas och ges förutsättningar att utvecklas. Befintliga träd spelar också roll för områdets mikroklimat med avseende på vind.



Bevarandevärda träd i Teaterparken. Den tunna röda linjen visar fastighetsgränser.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder av denna anledning bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan. Kommunen föreslår ändå några kompensationsåtgärder som beskrivs under rubriken Kompensationsåtgärder i förslagsdelen.

BEBYGGELSE

Största delen av planområdet är obebyggt och planlagt som kvartersmark. En mindre byggnad, den tidigare bussterminalen som innehåller skyddsrum finns på platsen. Denna avses rivas.

Kultuhistorisk värdefull bebyggelse

I Hallands län finns en bebyggelseinventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland år 2006 där alla byggnader av kultuhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan och bygglagen, PBL 8 kap 13§ (skydd), eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 8 kap 17§ (varsamhet). C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 8 kap 17§ (varsamhet).

Runt Österskans finns ett antal byggnader som är med i ovanstående bebyggelseinventering och är av kulturhistoriskt värde:

Klass A - Nolltrefem-huset som ligger utmed Fredsgatan är ett kulturhus och mötesplats för unga, som bygger på de ungas egna engagemang och delaktighet. Vanliga verksamheter i huset är dans, musik, foto, film mm. Huset är byggt 1953, en solitär byggnad i fördröjd klassicism. Byggnaden är välbevarad exteriört och interiört och fram till invigningen av det nya stadsbiblioteket år 2006 fungerade som Halmstads stadsbibliotek.

Klass B - Halmstads teater som invigdes 1954 ritades av KFs Arkitektkontor med Gösta Hedström som ansvarig arkitekt. Byggnaden är omsorgsfullt gestaltad och uppförd i material av hög kvalitet. Den ljusst putsade husgaveln skapar ett fint fondmotiv från centrum sett. Teatern innehåller stora kulturhistoriska värden i form av utsmyckningar och arkitektoniska detaljer ut- och invändigt.

Klass C - Halmstads stadsbibliotek ligger invid Kapsylparken och invigdes år 2006. Byggnaden ritades av arkitekterna Mette Wienberg och Kim Holst Jensen vid MAA Schmidt, Hammer & Lassens arkitektkontor, som vann den arkitekturtävling som Halmstads kommun anordnade. Byggnaden fick Halmstads byggnadsnämnds arkitekturpris 2006. Byggnaden inrymmer även café, föreläsningssalar och Halmstads Konsthall.



Nolltrefem



Halmstads teater



Halmstads stadsbibliotek

Kulturhistoriska värdefulla byggnader runt planområdet

Gestaltning och användning

Kvarteret Österskans tillhör stadsdelen östra Förstaden. Stadsdelen bygger på en rutnätsplan från 1884 och byggdes till stora delar ut under sekelskiftet 1900. Nyare byggnader har tillförts från 1940-talet och framåt. Kvarteren i stadsdelen är i huvudsak slutna med byggnader som i huvudsak är 5 våningar höga. Bebyggelsen är starkt varierad men bildar tillsammans en homogen stenstadskaraktär där byggnaderna i huvudsak är uppförda i gult eller rött tegel, puts eller natursten.

Samhällsservice

Kvarteret Österskans ligger invid Nissan, i centrala Halmstad med offentlig och kommersiell service på gångavstånd. Till Halmstads resecentrum är det 500 meter, stadsbiblioteket 100 meter, Stora torg 150 meter och nya handelsgatan Kungsfreden 100 meter. Området ligger med mycket goda förutsättningar att utnyttja cykel- och kollektivtrafik. Med sitt centrala läge har Österskans stora förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser.

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har genomförts för Österskans 1 m fl. med omgivande gator 2020. Förutsättningar, planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder redovisas i utredningen. Nedan beskrivs bland annat en sammanfattning från trafikutredningen med avseende på förutsättningarna. Avseende planförslagets framtida påverkan samt förslagna åtgärder hänvisas till "Planförslag och konsekvenser".

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägar finns längs med Nissan och utmed Strandgatan/Axel Olssons gata samt inom parkområdet. Dessa är sammanlänkade med stadens övergripande gång- och cykelstråk. Söder om planområdet utmed Viktoriagatan/Slottsbron samt öster om planområdet längs Stationsgatan/Gamletullsgatan finns kopplingar till stadens supercykelstråk.

Kollektivtrafik

Det finns det flera busshållplatser i närområdet. Närmsta busshållplats Österskans trafikeras av 11 busslinjer och under en högtrafiktimme gör cirka 56 bussar uppehåll vid hållplatsens fyra olika lägen. Bussar från väster angör Österskans via Österbro. Bussar från söder och öster angör Österskans via Fredsgatan och Strandgatan.

En normal vardag passerar ca 900 bussar Österbro och Österskans (bedömning gjord vid en kontroll 2018). På hållplatsens fyra lägen sker totalt ca 470 påstigningar per vardag (snitt räknat oktober 2019).

Stadsbusstrafiken kommer att fortsätta att trafikera hållplatser på Österskans när hotellet och saluhallen är färdigställda dock är inriktningen att busstrafiken i framtiden ska minska. En stadsbussutredning är genomförd och föreslår att de starkaste, mest frekventa busslinjerna ska flyttas till Laholmsvägen / Slottsgatan.

Biltrafik och gator

Österskans omges i huvudsak av smala lokalgator med lugn trafikrytm. Den skyltade hastigheten är genomgående 30 km/tim. För biltrafik är gatorna vid Österskans i första hand användbara vid angränsning till shoppingstråk i centrum, Stadsbiblioteket, Halmstads teater, samt bostäder direkt öster och norr om Österskans. Trafikflödena ligger mellan 4200 och 6200 fordon per vardagsdygn.

Bilparkering

Inom gångavstånd från Österskans finns parkeringshusen Combihuset, Gamletull och Torggaraget.

Cykelparkering

Angränsande till planområdet finns idag cykelparkering framför teaterbyggnaden och vid Nolltrefem huset. Inom planområdet finns ett fåtal cykelparkeringar vid terminalbyggnaden och vid brofästet norr om Österbro. Cirka 150 meter väster om planområdet vid Stora torg finns cykelparkeringar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljö kvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vattenkvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljö kvalitetsnormer negativt.

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljö kvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik trafikbullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken Planförslag och konsekvenser- Miljö, hälsa och säkerhet- Trafikbuller.

Social hållbarhet

Största delen av planområdet är obebyggt och är idag offentlig plats innefattande kvartersmark vid terminalen och den gamla busshållplatsen samt gata, gång-cykelstråk och park. I området finns en gammal bussterminal som inte används längre och avses rivas.

Som del i arbetet med Österskans har en dialog hållits både med allmänheten och med personal från olika kommunala förvaltningar om utvecklingen av Österskans. Utgångspunkten har varit att skapa ett attraktivt offentligt rum i centrum. Deltagarna i dialogen har tryckt på platsens närhet till vattnet och platsens möjlighet att ytterligare närma sig vattnet, samt att gröonstråket utefter Nissan ska förstärkas. Man önskade även att en plats ska skapas som är flexibel, föränderlig och mångfunktionell och där möjlighet finns för kulturen att ta plats kopplat till Kulturstråk Nissan.

Sett till kollektivtrafiken är planområdet mycket väl integrerat med resten av staden och även regionen. Regionbussterminalen samt framtida Halmstads resecentrum ligger cirka 500 meter från planområdet.

Området har en god funktionsblandning med kontor, handel, service och bostäder med olika upplåtelseformer inom 200 meter. Cirka 100 meter söder om planområdet finns Sinnenas promenad ett rekreationsstråk som knyter ihop Järnvägsparken vid centralstationen med Picassoparken där även personer med funktionsnedsättning kan uppleva stadspark genom sinnesintryck. Norr om planområdet går en strandpromenad utmed Gamletull från järnvägsbron och sträcker sig längs Nissans östra strand, förbi bostadsområdet Nissastrand, passerar Filtparken och mynnar ut i Kapsylparken mellan stadsbiblioteket och Österskans. Matbutiker finns inom gångavstånd från planområdet.

Planområdet är idag endast en plats för på/avstigning av bussar och till en stor del en plats som man bara passerar utan att stanna. Kvällstid blir planområdet tomt. "Inga ögon på platsen" kan ge en känsla av otrygghet.

Störande verksamheter och farligt gods

Halmstads tätort omfattas av förbudszon för farligt gods. Farligt gods transporteras på Väst kustbanan cirka 250 meter öster om planområdet. I vägledningsdokumentet "Riskanalys för farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19" är yttre gräns för riskbedömningsområde satt till 150 meter. Utanför riskbedömningsområde finns inga restriktioner.

Det finns inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet.

Risk

Markföroreningar:

Inom planområdet har en bensinstation varit belägen. På uppdrag av SPIMFAB har området undersökts efter föroreningar som härstammar från denna bensinstation. Föroreningar har upptäckts i en punkt. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort. När befintlig byggnad rivs bör man också kontrollera om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar ska statusen på dessa kontrolleras. Föroreningshalten i jorden kring cisternerna bör också undersökas/provatas.

En undersökning för att utreda spridning av klorerade alifater och BTEX från närliggande fastigheter till fastigheten Österskans har tagits fram (*Breccia 2021-10-05*).

Översvämningrisk:

Planområdets läge intill Nissan kan påverka val av grundläggningsmetod. Lägsta golvhöjd för offentlig verksamhet är minst 4,0 meter och för hotellrum cirka 9,2 meter över nollplanet. Det är enbart källarplanet som kommer att ligga under +3,61 meter. Källarplan utförs som en vattentät konstruktion. I källarplanet + 1,0 meter förekommer endast parkering, förråd, skyddsrum och toaletter.

Trafikbuller

I samband att Österskans avvecklades som bussterminal och hållplatsläget "Picassoparken" längs Strandgatan fick ökad frekvens fick kommunen klagomål från flera boende. En trafikbullerutredning har tagits fram (*Trafikbullerutredning, Brekke & Strand 2020-04-30*) som redovisar beräknade ekvivalenta samt maximala ljudnivåer vid fasad idag och år 2040.

Nuläge - Den mest bullerutsatta bostadsfastigheten är fyrvåningsplan hög med tegelfasad direkt öster om Strandgatan och ligger utanför planområdet. Utmed Strandgatan är fastigheterna exponerade för ekvivalent ljudnivå 65 dB(A). Den maximala ljudnivån hamnar på 86 dB(A). Se bilder på motstående sida. För redovisning efter etablering se "*Planförslag och konsekvenser*".



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Ekvivalent ljudnivå



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Maximal ljudnivå

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggt i området och möjlighet finns att ansluta bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom planområdet och i de omgivande gatorna och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Det finns två brandposter inom planområdet: en brandpost i Axel Olsons gata och en i korsningen Fredsgatan/Axel Olsons gata. I anslutning till planområdet finns 1 brandpost i korsningen Fredsgatan/Kungsgatan. Dessa har en kapacitet på 10 l/s per brandpost. Denna volym bedöms vara tillräcklig.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom kommunala dagvattenledningar som finns utbyggda i de omgivande gatorna. Ledningarna ansluts till en stor dagvattenledning som rinner ut i Nissan nära planområdet.

Avfallshantering

Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket bör uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTNING

Österskans är en nod och orienteringspunkt i Halmstad där flera av stadens viktiga stråk möts. Belägen strax utanför den historiska stadskärnan, i anslutning till Nissan och med närhet till resecentrum upplevs Österskans tillsammans med Nissan som en mittpunkt i staden. Planerad omgestaltning och ny byggnad på platsen accentuerar platsen som nav och orienteringspunkt i staden. Den historiska berättelsen knyts samman med den moderna stadens behov och möjligheter.

Som en del av kulturstråk Nissan samlar platsen flera av staden kulturinstitutioner; stadsbiblioteket med konsthall, teatern och ungdomarnas nolltrefem hus bildar en kulturell nod i staden. Det nya hotellet och förädlade offentliga rum är målpunkter som skapar liv, trygghet och rörelse i området; året runt, dygnet runt.

Placeringen av byggnaden tar avstamp i platsens historiska funktion där Österskans har varit en viktig mötesplats sedan befästningstiden. Byggnaden är rumsskapande mot Nissan och Picassoparken, såväl som mot Kapsylparken och Teatern. Den höga höjden motiveras utifrån sitt signalvärde att här är stadens mitt och centrum. Översta våningsplanet ska innehålla ytor där allmänheten ska kunna ta del av vyer över sin stad. Byggnaden bidrar till att markera denna historiska orienteringspunkt i staden på ett samtida vis, både utifrån form, höjd och material. Läsbarheten i stadsbilden är tydlig: föreslagen hotellbyggnad är i sig en egen tidsepok, fränskild rutnätsstadens schematiska mönster.

Förslaget ska både vad gäller placering och utformning ta sin utgångspunkt i, respektera och tydliggöra platsens historiska arv och befintlig bebyggelsestruktur. Den ska även skapa nya värden och bidra till funktionella och sociala behov i en modern tid.

Höga byggnader har alltid betydande effekter på stadslandskapet och målet är att den ska bli ett positivt inslag i stadsbilden. Syftet är att den föreslagna identitetsskapande byggnaden på avstånd blir en del av stadens profil och en tydlig orienteringspunkt i stadsmiljön.

Enligt framtagna miljökonsekvensbeskrivning (Ramböll 2022) medför planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser för markmiljön, friluftslivet, naturmiljön och för vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms som helhet medföra måttliga konsekvenser för miljön, främst med avseende på påverkan på kulturmiljöer och positiva konsekvenser kopplade till dagvattenhantering och sanering av föroreningar i mark.

VIKTIGA UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL MED PLANFÖRSLAGET

- Att utveckla Österskans till en nod för stadslivet i Halmstad genom att skapa en aktiv plats för möten mellan människor med inslag av kultur, handel och friluftsliv. En plats som lockar besökare i olika åldersgrupper.
- Med hjälp av en ny byggnad definiera befintliga stads- och parkrum av olika karaktär.
- Skapa möjlighet för flöden och rörelser; cykel, gång och kollektivtrafik, att fungera väl tillsammans med ytor för vistelse, vila och möten.
- Lyfta och tydliggöra historiens olika utvecklingsskeden, läsbarheten av stadens utveckling och platsens funktion och betydelse genom tiderna.

- Lyfta och återuppliva platsens historiska betydelse som port till staden och orienteringspunkt.
- Skapa en byggnad med flera semipublika plan. Ett öppet och inbjudande entréplan med saluhall, restaurang och uteservering i anslutning till Nissan. En spaavdelning med utblick över Nissan samt en skybar och takterrass med långsträckt utsikt.
- Trygghetsskapande: Mötesplats både inomhus och utomhus, en målpunkt som drar folk och ger liv åt platsen. Stråket längs Nissan möter här det viktiga stadslivsstråket som knyter samman stadens västra delar med resecentrum och stadens östra delar.
- Bidra till en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar stad - genom att skapa en mötesplats, att bygga på höjden för att spara mark och genom att vara en central plats för handel.
- Destinationsutvecklande: Ett stort hotell med placering i närheten av teaten möjliggör för konferens i centrum för större grupper. Närheten till teatern möjliggör bättre nyttjande av befintliga lokaler där men också i intilliggande stadsbibliotek och i Nolltrefemhuset.
- Skapa ett komplement till centrums olika befintliga funktioner som kan lyfta attraktiviteten i centrum.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö och tillgängligheten till vatten/strandlinjen förbättras. Befintligt stråk med höjder genom Picassoparken bibehålls i sitt nuvarande läge. Nedfarten till underjordiskt garage placeras söder om hotellbyggnaden mot Picassoparken med infart från Fredsgatan.

Andelen allmän plats ökar i förslaget. I dagsläget är stora delen av platsen planlagd som kvartersmark; bussterminal. Nu föreslås platsen planläggas som allmän plats torg, gata och park. Teaterparkens utbredning ökar med cirka 500 kvm både mot Strand- och Fredsgatan. Vi planlägger allmän plats med cirka 9900 kvm inom planområdet, varav 2800 kvm planläggs som park, 4000 kvm som torg och 3100 som gata.

Vattenverksamhet

Planförslaget tillåter anläggning av bryggor. Enligt 11 kap. miljöbalken och lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet kan vissa åtgärder i ett vattenområde utgöra vattenverksamhet och därmed kräva tillstånd eller anmälan.

Vattenområden och strandskydd

Denna detaljplan kommer att ersätta tidigare detaljplaner för området. Strandskyddet återinträder automatisk när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Inom område som nu omfattas av detaljplaner återinträder strandskyddet med 100 meter på land (och i vatten).

Halmstads kommun avser upphäva strandskydd på land inom delar av fastigheten Österskans 1, Halmstad 6:31 och i delar av vattenområdet. Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap 18 § c. Skälet ska vara angeläget och intresset att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Inom det aktuella planområdet föreslås att det strandskyddet som inträder upphävs inom alla användningsområden. Kommunen gör en bedömning att särskilda skäl för upphävande finns.

Strandskydd som återinträder i delen som planläggs som kvartersmark (för hotell och konferens och även tekniskanläggning) föreslås upphävas med stöd av miljöbalken 7 kap 18 § c punkt 5 miljöbalken. (markerat a i plankartan). Det särskilda skälet som hävdas är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Omvandlingen av platsen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling och ger långsiktigt fördelar för samhället genom att platsen omvandlas från trafikplats till en central mötesplats.

Strandskydd inom vattenområdet W upphävs i planen. Som särskilt skäl för upphävandet anges att området behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, med stöd av 7 kap 18 c § punkt 3 miljöbalken. I planförslaget vill vi möjliggöra för bryggor som bidrar till att förbättra allmänhetens tillgänglighet till Nissan. Upphävande av strandskydd motiveras för att underlätta anläggandet av dessa.

Strandskydd som återinträder i delen som planläggs som TORG och GATA föreslås upphävas i planen. Som särskilt skäl för upphävandet anges att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken. Platsen har varit hårdgjord sedan många år tillbaka.

Även strandskydd som återinträder i delar närmast Nissan som planläggs som PARK föreslås upphävas med stöd av miljöbalken 7 kap 18 § c punkt 5 miljöbalken. Det särskilda skälet som hävdas är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget. En allmän plats närmast vattnet säkras med förslaget för att ge tillgång till strandlinjen. I aktuell detaljplan föreslås marken närmast Nissan planläggas som parkmark med gång- och cykelstråk, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten i Picassoparken längs Nissan. I samband med planens genomförande kommer allmän plats på Österskans 1 m fl. att utvecklas och tillgänglighets anpassas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare. Upphävande av strandskydd motiveras för att underlätta anläggandet av framtida enkla konstruktioner såsom flytbryggor längs Nissan och enklare möblering och konstruktioner i parkmiljöerna.

Teaterparken föreslås, i och med att busshållplatser tas bort, ges mera utrymme. Teaterparken kommer att bre ut sig ändå fram till Fredsgatan och ändå fram till Strandgatan. Som särskilt skäl för upphävandet anges att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken. Platsen är idag till största delen hårdgjord.

Strandskydd som återinträder i delen närmast Kapsylparken föreslås upphävas. Som särskilt skäl för upphävandet anges att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken. Platsen har varit hårdgjord sedan många år tillbaka.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning som redovisar geotekniska förhållanden genomfördes av Markera Mark Göteborg AB under vår 2019. Ett PM Geoteknik - projekteringsunderlag togs fram av Sweco 2021.

Vattentät konstruktion i källaren säkerställs med planbestämmelse b i plankartan.

Med avseende på grundläggning av planerat 16-våningshus innebär de geotekniska förhållanden att schakt behöver utföras med spont och att byggnaden behöver pålas. Utförs sponten tät bedöms grundvattenfrågor kunna hanteras på ett bra sätt. Byggnaden grundläggs på pålar och utförs med källare vilket innebär en avlastning inom byggnadsytan. Säkerheten för potentiella glidytor som sträcker sig in under byggnaden bedöms vara god.

Marken tål generellt belastningar upp till 30 kPa, undantaget de strandnära områdena där belastningsrestriktioner krävs. För markanläggningar mellan hotell och Nissan behöver stabiliteten beaktas och vid behov stabilitetshöjande åtgärder vidtas. Detta utreds vid detaljprojektering. Stabilitetshöjande åtgärder kan exempelvis vara användande av lättfyllning i form av lättklinker eller skumglas. Stabilitetsförhållanden mot Nissan har översiktligt utretts i tidigare geoteknisk utredning och kommit fram till belastningsrestriktioner.

För mer information se de båda geotekniska utredningarna.

Fornlämningar

Planområdet vid Österskans är beläget inom område för fornlämning RAÄ Halmstad 44: 1 av typ stadslager. Vid arkeologisk förundersökning genomförd av Kulturmiljö Halland i september 2019 påträffades och dokumenterades jordvalls- och träkonstruktioner, samt mur- och stenkantsskoningar till stadens befästningsanläggning från 1500- och 1600-talen belägen öster om Nissan (Jfr. 431-8205-18). De påträffade arkeologiska lämningarna sammanfaller rumsligt med markeringar på äldre kartor som visar befästningen Österskans.

Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämningen undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Parker och torg

I planförslaget tydliggörs befintliga parker och torg. Illustrationsplanen nedan visar översiktligt på hur byggnaden definierar befintliga parkrum; Picassoparken, Kapsylparken och Teaterparken och på hur ett nytt torg; Kulturtorget tillkommer.

Förslaget tar stöd i platsens historiska lager, både synliga och idag dolda spår från tidigare epoker lyfts fram i gestaltningen av hela området. En planbestämmelse om utformning av allmän plats för Kulturtorget finns inarbetad: "Torg ska gestaltas med utgångspunkt i dess historia som skans". Mer om vilka historiska spår som finns och som bör lyftas på platsen finns beskrivet i tillhörande dokument: ÖSTERKANS I NYA SAMMANHANG.

I dialog med inblandade aktörer och allmänhet har önskemål om funktioner inom och nära planområdet kommit fram. Önskan om attraktiva miljöer för vistelse året runt, dygnet runt, för alla åldrar har framförts. Mer platsspecifika önskemål redogörs för nedan.



Situationsplan som visar de offentliga rummen och relationen till Bibiloteket, Teatern och Nolltrefem.

PICASSOPARKEN

Picassoparken får en tydlig inramning av den nya byggnaden i norr och avgränsas därmed från trafiken. Kvällstid bidrar hotellbyggnaden till upplevd trygghet med fler rörelser och belysning i Picassoparken.

Miljöerna närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö. Önskan har varit att komma närmare vattnet. Befintlig gammal kaj föreslås renoveras för att lyftas fram liksom andra gestaltningselement som påminner om platsens historia som hamnplan. Längs kajen kan rejäla flytbryggor förankras för vistelse sommartid. Tillgänglig låglutande väg från Picassoparkens södra del ner mot Nissan anläggs. I anslutning till befintlig trappa i muren föreslås plana ytor för vistelse.

Intill Österbro planeras för en gångpassage och ett attraktivt möte mellan parkerna Picassoparken och Kapsylparken. Tillgänglighet till och längs Nissan ligger i riksintresse för friluftslivet samt i rådande strandskydd.

KAPSYLPARKEN

Rester av befästningsmuren och vallgraven i Kapsylparken är beskrivna bevarandevärden. Kapsylparken med rester av såväl stadsmuren som vallgraven blir i och med rivning av bussterminalbyggnaden synlig och därmed skapas en tydligare koppling mellan parken och Österskans. Marksänkningen i vallgravens gamla sträckning i Kapsylparken ges en mer naturlig avslutning med förlängd utbredning. Resterna av den gamla befästningsvallen kan ses på avstånd och bli ett förståeligt element i sammanhanget. Befintliga stora träd i vallgravens riktning finns i anslutning till Skansgatan och förses med skydd.

Utöver att vara ett grönt och trivsamt inslag i stadsmiljön är önskan också en lekplats i nära anslutning till bibliotekets barnavdelning. Parken kommer även att fylla en viktig funktion för att hantera dagvatten. Förslaget är en nedsänkt yta, så kallad rainarden någonstans där dagvatten samlas upp, renas och fördröjas under sin väg till Nissan. Rainarden föreslås bli en del av gestaltningen för att förtydliga vallgraven.

TEATERN OCH TEATERPARKEN

Befintlig park, Teaterparken ramar in mellan hotellkroppen och teaterbyggnaden. Strandgatan förlängs och får en tydligare utformning som avgränsad park för vistelse och evenemang.

Utvecklingsplaner för teatern omfattar både utvecklad entrémiljö och utveckling av leveranssidan mot Skansgatan. Önskemål är en trädinramad flexibel gräsyta som teatern och Nolltrefem kan nyttja som evenemangsyta i sina verksamheter; föreställningar, mässor osv.

KULTURTORGET

Ett kulturtorg med en utformning som flirtar med den gamla skansens romblika form och placering planeras centralt på platsen. En planbestämmelse om utformning av allmän plats för Kulturtorget finns inarbetad: "Torg ska gestaltas med utgångspunkt i dess historia som skans".

Teaterns vita fasad mot staden i Brogatans förlängning är en central del av förslaget. Väggen fungerar som en fond för siktlinjen och som en visuell kontaktyta för platsen sett från centrum. Kvällstid kan fasaden vara belyst. Här ska finnas möjlighet att visa film, livesänd opera, storbilds-TV vid sportevenemang etc. En scen för utomhusteater placeras framför fasaden.

Eftermiddags- och kvällstid kommer platsen delvis ligga i skugga men på förmiddagen är önskan att platsen ska fungera för till exempel bondens marknad eller annan försäljning. Platsen utformas i "rätt" skala för flexibel användning. Samtidigt som platsen är en scen ska här upplevas behagligt att vistas och slå sig ner. Att rumsligheten ska kännas är en viktig aspekt i kommande arbete med detaljutformning.

Skydd av träd

En grundläggande besiktning av cirka 70 träd vid Picassoparken är genomförd av ACRE Skogstjänst AB under oktober 2021. Besiktningen innehåller även en fördjupad besiktning av 3 plataner. Avverkning av stora välmående trädindivider ska bara ske i de fall där det är absolut nödvändigt. Finns det teknisk möjlighet att flytta individer ska detta i första hand göras även om kostnaden bedöms stor. Eventuell flyttning avser främst de plataner som står där nytt hotell planeras. I kommande planering bör man, när det är aktuellt, utreda om dessa går att flytta till nya lägen. En trädflytt till det ungefärliga läget för befintlig terminal skulle direkt läka platsen, skapa bra mikroklimat och önskade rumsligheter på platsen.

- *Bohuslindarna längs Fredsgatan.* Skyddas då de bildar viktig inramning till teaterparken. Trädinramningen runt teaterparken kan med fördel kompletteras med träd även längs Strandgatan och om möjligt göras dubbel. Åtgärden föreslås i syfte att rama in parken och för att dämpa vindar och skapa bättre mikroklimat på kulturtorget.
- *Pelarekarna i Picassoparken.* Skyddas då det av genomförd vindstudie framgår att volymerna står väldigt strategiskt för dämpa turbulenta vindar på platsen. De är väl placerade för att skydda mot den vanligt rådande vindriktningen sydväst.
- *Storvuxen lind intill Kulturtorget.* Skyddas då den utgör en stomme för tillkommande parkmiljö.
- *Storvuxna träd båda sidor om Skansgatan.* Gamla individer som skyddas då de är rester av en gammal struktur längs stadsmuren.

Med en planbestämmelse skyddas de bevarandevärda träd som endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Innan fällning beslutas ska en bedömning göras om det är möjligt att istället vidta skyddsåtgärder, t.ex. beskärning av skadade grenar, som medför att fällning kan undvikas. Fällning bör vara ett sista alternativ. Vid denna bedömning bör lämplig expertis, exempelvis en arborist, konsulteras.

Skyddsbestämmelser inom planområdet:

Syftet med planen är utöver att möjliggöra för en väl gestaltad utformning av Österskans innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang, även att bevara kulturhistoriska värden. Eftersom endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser (BFS 2014:5) är detta väsentligt, för att tillgodose skyddet för de kulturhistoriska värdena.

Följande värden avseende Mark och vegetation ska bevaras:
träd - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Skyddsbestämmelser

Följande kulturvärden ska bevaras:

- q-skydd₁ - Brofäste med stenpollare och kätting samt befintlig trappa
 - Kajkanter i natursten
- q-skydd₂ - Brofäste ska bevaras

Kompensationsåtgärder

Den föreslagna byggnaden placeras på mark som idag, i huvudsak är, ianspråktagen asfalterad trafikyta. Bedömningen är att kompensationsåtgärder inte är aktuellt för denna detaljplan. Genom planförslaget föreslår kommunen ändå vissa kompensationsåtgärder.

För att skapa ett bra mikroklimat och önskade rumsligheter på platsen föreslår kommunen trädflytt som avser de 3 plataner som står där nytt hotell planeras. En trädinventering har genomfört av ACRE Skogstjänst AB under oktober 2021 och visar på rimlighet och kostnad med att flytta aktuella träd.

Ny detaljplan innebär att andelen parkmark i området ökar. Parkmark är en tillgång för staden och kan utformas mångfunktionellt bland annat för att kunna ta hand om översvämmande vatten från Nissan.

Planbestämmelse om utformning av allmän plats, Kulturtorget säkerställer en utformning som knyter an till platsens historia som skans och gör ökar läsbarheten av historien på platsen.

BYGGNAD

Användning

En hotellbyggnad med 14 våningar och en takterrass planerar uppföras på fastigheter Österskan 1 och Halmstad 6:31 och föreslås användas i huvudsak för hotell och konferens och regleras som tillfällig vistelse. I bottenvåningen föreslås utöver hotellobby även utåtriktade verksamheter som handel och restaurang. Översta våningen föreslås användas för restaurang och skybar. Högst upp anläggs takterrass med panorama utsikt.

Ett källargarage för bilparkering som även innehåller teknik- och förrådsutrymmen och skyddsrum föreslås under hela fastigheten. Garagenedfarten placeras söder om hotellbyggnaden.

Förslaget innebär att en ny transformatorstation tillkommer. Plats avsätts för teknisk anläggning inom planområdet. Funktion varierar mellan de olika våningsplanen enligt nedan:

Källarplan- parkering, skyddsrum, teknik och toaletter

Entréplan- saluhall, hotellobby, restaurang, bar och kök

Plan 2 - konferens, co-working och administration

Plan 3 - spa och hotellrum

Plan 4-9 - hotellrum

Plan 10 - teknik och personalutrymmen

Plan 11-13 - hotellrum

Plan 14 - skybar

Plan 15 - takterrass inklusive planteringsyta och trapphus/teknik

Ytor

Totalt 10 550 kvm BTA ovan mark.

Gestaltning

Byggnadens övergripande arkitektoniska uttryck är skulpturalt med vridningar som tar upp riktningar i den omgivande staden. Det är en solitär byggnad, med tre lätt roterade volymer som separeras av indragna våningsplan. Vridningarna och släppen bidrar till att dela upp och minska den upplevda volymen. Samtidigt förhåller sig vridningarna till platsens riktningar representerade av Österbro-Brogatan, Strandgatan och kvartersstadensrutnät samt Nissan.

Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Fasadbehandlingen är en vidareutveckling av volymernas relation till omgivningen. Basen är öppen och luftig med robusta material som anknyter till omgivningen. De övre volymerna ges en behandling som betonar ytan med avsikt att skapa lätt och skir volym med illusion av djup.

Materialvalen i fasaderna ska vara en kombination av tegel och trä i byggnadens bas och glas med olika grad av transparens i de övre delarna. Materialvalet för byggnationen som helhet ska domineras av glas från helt transparenta glas till glas med screentryckta mönster i varierande täthet. Glas med mönsterraster (prickar, linjer eller liknande) har till följd att glasets transparens eller reflektion minskar och resulterar att risken för fågelkollisioner reduceras.

Byggnadens olika volymer ska vara välstuderade gestaltningsmässigt. Byggnaden ska genomsyras av ett omsorgsfullt utförande hantverksmässigt och med medvetna materialmöten.

Byggnaden ger genom sin placering en trygg plats i staden utan någon baksida. Den har en levande bottenvåning, med öppna verksamheter alla tider på dygnet, alla dagar på året. Belysning och fasadutformning ger trygghet även åt de offentliga stråk som passerar samt åt intilliggande park.

Byggnaden ska till sitt innehåll och sin utformning berika och stärka platsen samt tillföra en karaktärsbyggnad som kan profilera Halmstad. Dess formspråk och materialval ska visa på ett modernt tillägg i bebyggelsen. Gestaltningsmässigt är det av stor vikt att stenstadens karaktär fortsatt får tala med sin tyngd och att den nya byggnaden har ett lättare och modernt formspråk som associerar till kulturplatsen.

Bearbetade runda hörn förstärker ytterligare det skulpturala uttrycket och är en åtgärd som ger stor positiv effekt på vindförhållanden enligt framtagna vindstudie.



Vy från Österbro - Illustration White Arkitekter



Vy från Fredsgatan - Illustration White Arkitekter



Vy från Slottsbron - Illustration White Arkitekter



Vy från Stadsbiblioteket - Illustration White Arkitekter

Gestaltning/materialiet

Hotellbyggnaden utförs med en källarvåning av platsgjuten betong. Våningen utförs som vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem.

Plan 1 och 2, lågdelens fasad har trä som bärande element som en anknytning till historisk hamnmiljö. Även glaspartier och solavskärmningar utförs i trä. Saluhallens arkad muras i tegel, liknande nolltrefem husets tegel och har glaspartier av trä.

Högdelen fasad avses utföras som systemfasad med prefabricerade element som sätts samman och monteras på plats. De två övre volymerna, som innehåller hotellrummen, ges en abstrakt sammanhållen fasad av glas med olika grad av transparens: från helt transparenta glas till glas med screentryckta prickmönster i varierande täthet. Fasaden på högdelen har solavskärmning av solskyddsglas kompletterat med invändig solavskärmning.

Plan 3 och 10 har avvikande fasader för att förtydliga och särskilja de roterade volymerna. Fasaden på plan 3 och 10 hålls ihop till ett generellt uttryck genom ett yttre skikt av genombruten metall och ett inre skikt som är anpassat till funktionen bakom fasaden. På plan 3, med spa och hotellrum innanför, är det inre skiktet till stora delar transparent med en blandning av klart och frostat (screentryckt) glas.

På plan 10 är en större del av fasaden bakom sträckmetallnätet tät med inslag av glaspartier vid personalutrymmena och vid till- och frånluftsgaller från fläktaggregaten. Mellanrummet mellan skikten belyses så att våning 3 och 10 på kvällen framträder som avvikande.

Högst upp takterrass.

Teknikutrymmen

Teknikutrymmen finns i huvudsak placerade på plan 0 och 10. I källaren, plan 0 ligger fläktrum för lågdel, undercentral, sprinkelcentral och elcentraler. På plan 10 ligger fläktrum för högdelen, plan 3-14.

Planbestämmelser

Utformningsbestämmelser kvarteretsmark

f1 - Volym separeras av ett indraget våningsplan med en dubbel fasad: inre skikt av varierande transparens och ett yttre skikt av perforerade metallkassetter. (plan 3 och 10).

f2 - Byggnadens utformning ska ägnas särskilt omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

f3 - Fasadmaterial ska i huvudsak vara tegel och glas.

f4 - Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä och glas.

f5 - Fasadmaterial ska vara glas med olika grad av transparens.

f6 - Skärmtak får finnas om max 110 kvm OPA (öppenarea).

f7 - Takterrass får finnas. Nockhöjd +56,5 meter. Därutöver får tekniska anläggningar, hisschakt och trapphus uppföras högst 4,5 meter och terrassräcke i glas högst 1,8 meter.

f8 - Lägsta golvnivå +4,0 meter

f9- Transformatorbyggnad ska utföras i tegel

f10- Entrétak får finnas.

f11- Fasad ska utföras med rundade hörn. Hisschakt och trapphus undantas.

f12 - Schaktlucka ska vara i marknivå och integreras med markbeläggning.

Utformning av allmän plats.

torg - torg ska gestaltas med utgångspunkt i dess historia som skans.

Utförande

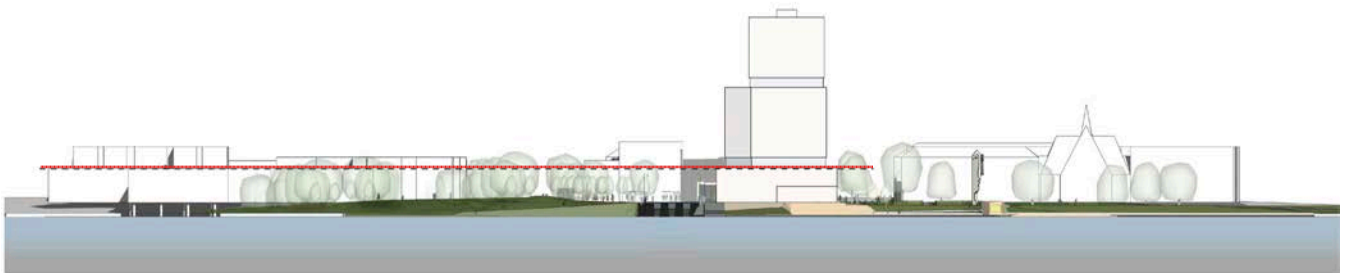
b (b)- Källarvåning ska utföras med vattentät konstruktion.

Förhållningssätt till den historiska platsen och omkringliggande bebyggelse

Området är i sin helhet utpekade i kommunens kulturmiljöprogram och bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Programmet tar upp värden att beakta så som kringliggande äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, stadsplanens rutnätsmönster, trädkantade gator, trottoarbeläggning med smågatsten, parkstråk utmed Nissan och kulturhistoriska inslag såsom brofästen och kajkanter.

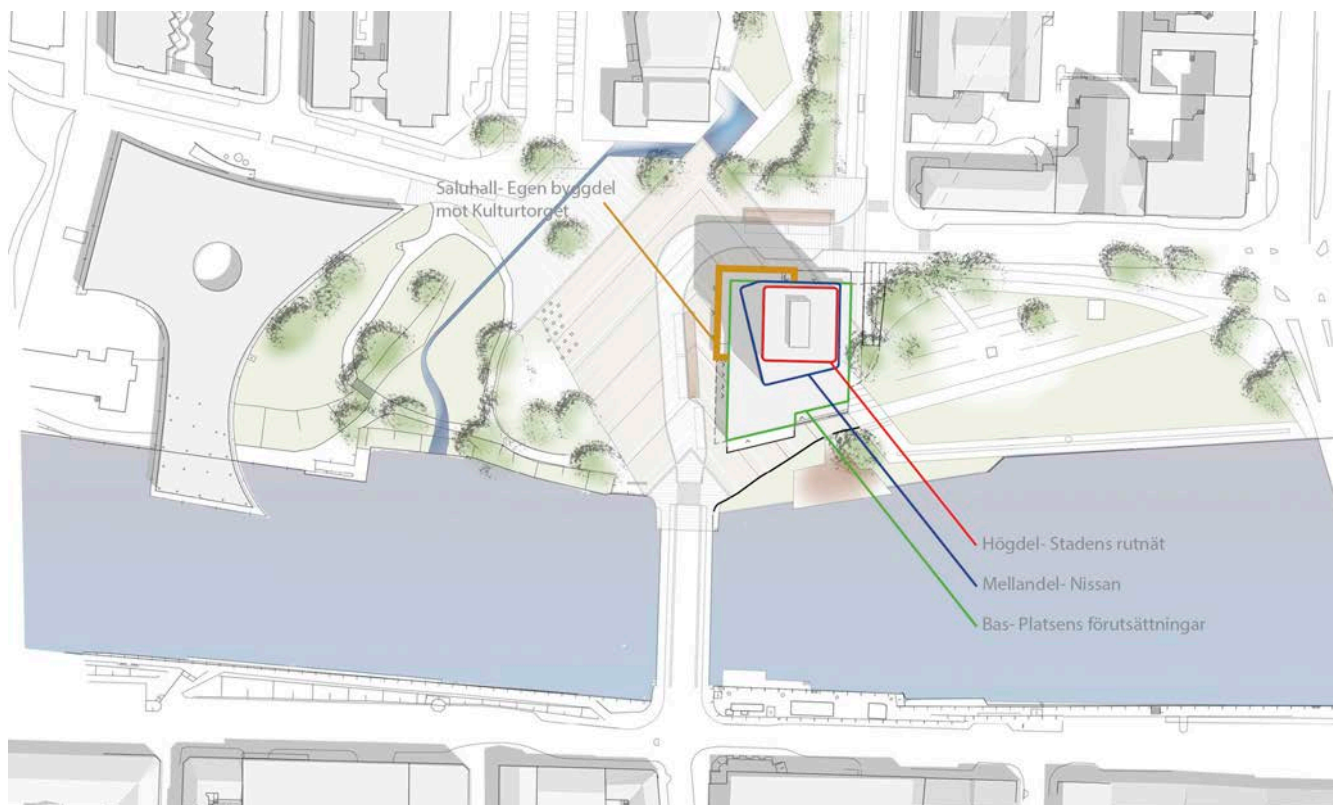
Österskans är och har alltid varit en port till staden, en mötesplats för både invånare och besökare. Med en byggnad i det föreslagna läget stärks den historiska funktionen som mötesplats genom en saluhall med entréer i flera riktningar. Det skapas ett nytt och tydligt definierat offentligt rum omringat av publika byggnader kring den gemensamma grönytan intill teatern och Picassoparken får ett tydligt avslut istället för den oklara gräns mot gaturummet som finns idag.

I planförslaget bevaras viktiga siktlinjer längs Östra förstadens rutnätsindelade gator och med den nya solitära byggnaden skapas även en tydlig årsring till, som blir en nod för flera funktioner i staden. En visuell orienteringspunkt som ska underlätta läsbarheten av de historiska skiktens relationer till varandra. En hög byggnad, synlig på avstånd, markerar platsen och blir till en ny orienteringspunkt. Stenstadens karaktär fortsätter att tala med sin tyngd genom att den nya byggnadens övre volymer kläs i kontrasterande fasadmaterial, glas, som upplevs som lättare.



Bilden visar med en rödstreckad linje hur den lägre volymen i höjd relaterar till Stadsbiblioteket- Illustration White Arkitekter

Byggnaden är uppdelad i volymer som var för sig relaterar till omkringliggande bebyggelse avseende skala, riktningar och materialval. En solitär byggnad, med tre lätt roterade volymer som separeras av indragna våningsplan. Vridningarna och släppen bidrar till att dela upp och minska den upplevda skalan, och därmed minska skalförskjutningen i relation till befintlig omkringliggande stad. Den lägre volymen realiterar till Stadsbiblioteket, till människans skala, landskap och flöden. Den mittersta volymen relaterar i höjd till Immanuelkyrkans torn. Den övre volymen kommer att sticka upp cirka 18 meter över Sant Nikolai kyrktorn. Varje volym sedd för sig relaterar till omgivningen och kvarterstadens skala.



Bilden beskriver de vridna volymernas riktningar - Illustration White Arkitekter

Avseende riktningar relaterar den översta volymen, synlig på avstånd, till kvartersstadens rutnät. De lägre volymerna vrider sig gradvis ner till gatunivå där saluhallen och hotellentrén i den nedre volymens åter rättar sig till kvartersstadens rutnät. Saluhallens tegelarkad anknyter till Teaterns entrémotiv och skapar ett intressant samspel med denna. Hotellets restaurang och konferensdel vrider sig mot Nissan och kvällssolen.

Den nedre volymen utformas i huvudsak med synliga strukturer av trä i större dimensioner för att anknyta till platsens historia som hamn. De övre volymerna förses med glasad fasad med olika grad av genomskinlighet som delvis reflekterar omgivningen. Materialvalet ska förstärka byggnadens skulpturala uttryck och göra att det snarare än att dominera platsen reflekterar sin omgivning.

En viktig koppling till platsen och dess historia finns i gestaltningen av de nedre våningarna, både i materialval, skala och som funktion som handelsplats. I de övre volymerna är målet att med ett mer samtida formspråk och materialval skilja byggnaden från den närmsta omgivningen och inte konkurrera med stenstadens monumentala detaljrika stenarkitektur.

Detaljplanen reglerar Kulturtorgets relation till dess historiska perspektiv genom bestämmelser - *torg ska gestaltas med utgångspunkt i dess historia som skans*. För att bevara viktiga inslag skyddas miljön kring brofästet samt kajkanterna. Stråket längs Nissan med Picassoparken och Kapsylparken rustas upp och blir mer tillgängligt för alla stadens besökare, träd bevaras med bestämmelser i planen och markbeläggningen på allmän platsmark relaterar till platsens historia i utbredning och material.

Avvägning mellan olika intressen

Planområdet ligger centralt i Halmstad och är utpekad i kommunens översiktsplan och i samrådsförslaget för fördjupad översiktsplan för Halmstads centrala delar för centrumutveckling i staden. Målsättningen med detaljplanen är att skapa en utvecklad aktiv allmän plats och en större byggnad med flera offentliga funktioner som hotell, konferens, saluhall och restaurang samt allmän plats. Nedan vägs olika intressen så som att bevara kulturhistoriska värden och skapa en mötesplats, ett attraktivt offentligt rum i staden och en högre byggnad som skapar en ny orienteringspunkt.

Värden som tillförs med planförslaget:

- Platsen blir en nod för stadsliv där flera av stadens viktiga stråk möts. Utformningen av Österskans är central i arbetet med att överbrygga den socioekonomiska uppdelningen av staden i en öst och en västlig del med idag alltför olika förutsättningar där östra sidan av Halmstad har ett utmaningar med högre arbetslöshet, lägre utbildningsnivå och trångboddhet.
- Hotellbyggnaden som erbjuder förutsättningar för det rörliga friluftslivet med inslag av ökad kontakt med Nissan, främjar tillgängligheten till kultur, möten och rörelser som aktiverar platsen året runt.
- Med den nya byggnaden delas det idag, stora utbredda, stadsrummet upp. Torg och parker, vart och ett med sitt individuella särdrag, lyfts fram och tydliggörs.
- Byggnaden utformas med entréer från flera sidor vilket medför att byggnaden inte får några baksidor. Bottenvåningen är öppen för allmänhet genom centrumfunktioner. Aktivitet inomhus skapar även tryggare miljö utomhus.
- Kulturtorget blir ett kulturellt nav där befintliga och nya byggnader, platser och funktioner kan samspela med och komplettera varandra, konferenser i hotellet kan kombineras med aktiviteter på Teatern eller i Biblioteket.
- Flera platser som är för alla och tillgänglig för alla. Miljön närmast Nissan utvecklas till en mer tillgänglig miljö där närheten till vattnet och kajkanten förbättras.
- Utformningen av allmän plats lyfter platsens historiska sammanhang och förbättrar läsbarheten av dess historiska funktioner, främst mot Kapsylparken.
- Tillgängligheten till staden ökar med planen. Hotellets höjd ger allmänheten tillgänglighet att se staden från ovan, Österskans blir en mer tillgänglig plats för fotgängare då trafiken i större utsträckning kommer att underordnas de oskyddade trafikanterna.
- Planen möjliggör en större arbetsplats i centrala Halmstad, och placeringen nära andra funktioner så som biblioteket och teatern ger möjligheter till konferenser i större skalan i den centrala stadskärnan. Möjligheten till större konferenser är idag begränsad i centrum.
- Funktioner med kvällsaktivitet i bottenvåningen och översta våningen ger ögon på plats och skapar trygghet stora delar av dygnet året runt väger tungt.
- Österskans har en historia som en av portarna in i staden, den enda som ledde in till staden över Nissan. En byggnad med mötesfunktioner så som handel och rekreation markerar platsens betydelse som den historiska porten och mötesplatsen i den gamla innerstadens östra del.

Värden som försvinner eller försvagas med planförslaget:

- Kulturhistoriska värden risker att påverkas negativt med en byggnad som framförallt avviker i höjd. Det är tydligt att byggnaden är ett nytt tillskott till strukturen - i både placering, material och volym i relation till omgivningen. De kulturhistoriska värden som finns på och kring platsen idag bedöms dock inte förvanskas eller försvinna.

- Stadsbilden kommer att förändras. Halmstads låga stadsbild med enstaka höga byggnader kompletteras och platsen markeras.
- Risken finns att planens intentioner om materialval blir svårlästa för betraktaren. Historisk koppling i de två nedersta våningsplanen och motsatt förhållande i de övre, framförallt under dygnets mörkare tid försvinner den reflekterande funktionen från glasfasaden. Med en byggnad på 14 våningar skulle andra val av material, så som tegel eller keramik, kunna öka upplevelsen av byggnadens stora volym.

Samlad bedömning av avvägningen mellan olika intressen

Stadsbilden i Halmstad består av en jämn bebyggelse där husen i stort består av 2-7 våningskroppar. Det finns undantag, där dåvarande myndighet valt att markera viktiga platser. Äldst är kyrkan som markerar den äldre stadens centrum. Vidare finns silosarna i hamnen, ”Jörgens pinne” vid högskolan, ett hotell vid järnvägsstationen samt höga byggnader i utvalda entré och centrumnoder. Stadssiluetten ska behandlas med försiktighet och tillkommande höga byggnader ska berätta lika mycket om platsen som om sitt egenvärde. Österskans är en viktig plats i staden och tål att markeras, signaleras. Därav är detaljplanens reglering om höjd väl avvägd i relation till stadsbilden.

Avseende intresset av god helhetssamverkan är planförslaget höjd och volym en avvikelse till kringliggande kvarter och byggnader. Planförslaget innebär en byggnad som är uppdelad i tre volymer. Den nedersta volymen är anpassad i höjd och material till den historiska kontexten, de övre två volymerna har en motsatt funktion - de är i glas, volymerna skiljs dessutom av ett våningsplan där materialvalet är sträckmetall. Allt för att inte betraktaren ska läsa in byggnaden som ett försök att vara en del av den kulturhistoriskt intressanta miljön. De tre volymerna går från en bred bas till att bli smalare och smalare, för att minska upplevelsen av byggnadens höjd men fortfarande signalera platsens betydelse. Stadens karaktärsdrag med låg bebyggelse, där enstaka uppstickande byggnader bevaras, och läsbarheten kring vad som är nytt och vad som är historiskt viktigt tillvaratas.

För att få ekonomisk bärkraft enligt detaljplanens intentioner med saluhall, hotell, konferens så krävs en volym, en bruttoarea, som står i proportion till dess innehåll. Allmänhetens intresse tas tillvara genom fler olika publika plan i byggnaden, framförallt den i plan reglerade bottenvåningen och det översta våningsplanet. Källarplan regleras som skyddsrum och parkering, där skyddsrummet är till för allmänheten vid kriser. I det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen innehåller byggnaden även konferens och spaanläggning, något som inte regleras som tvingande vid genomförande av detaljplanen. Ur allmänhetens synpunkt bidrar och utvecklar planförslaget staden med fler arbetstillfällen centralt, fler tillgängliga funktioner och ökad trygghet kring Österskans, vilket ses som ett väsentligt samhällsintresse. En horisontell byggnad skulle ta stor yta allmän platsmark i anspråk och i stor grad påverka platsens kulturmiljövärden och stadens behov ytor för mötesplatser.

Kulturhistoriska värden på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom torgets gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll. Byggnaden syns som en målpunkt i Laholmsvägens historiska sträckning, värden som försvann i mitten av 1900 talet.

Den samlade bedömningen i avvägningen mellan olika intressen är att planen tar hänsyn till, och förbättrar, stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Marken avsedd att tas i anspråk för planerad bebyggelse bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:200).

RIKSINTRESSE

Riksintresse för kulturmiljövård

Halmstads stad ingår i riksintresse för kulturmiljövården [KN35]. I riksantikvarieämbetets formella beskrivning anges följande:

Motivering:

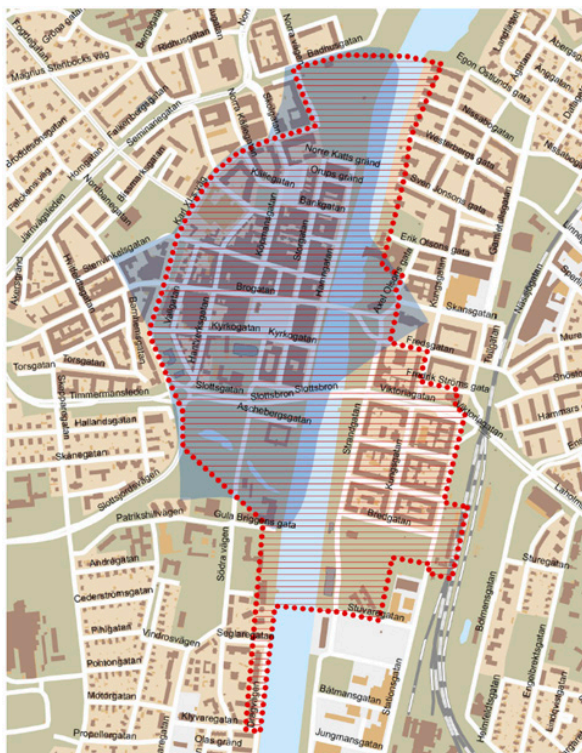
Residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom.

Utryck för riksintresset:

Spår av ursprungliga medeltida befästningssystem bestående av stadskärnans halvrunda form, slottet, bevarande delar av befästningarna samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna. Andra lämningar från medeltidens stad är den stora stadskyrkan från 1400-talets förra hälft och vissa gatusträckningar och tomtfigurer. Byggnader i tegel- och korsvirkeskonstruktion vilka är representativa för den sydskandinaviska byggnadstraditionen under förindustriell tid och som speglar stadens verksamheter samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenhusbebyggelse, järnvägsstation och framförliggande park.

Lagstiftning:

Riksintressen omfattas av Miljöbalkens bestämmelser om skydd mot så kallad påtaglig skada. Kulturmiljövårdens riksintressen regleras i 3 kap 6 § miljöbalken och ingår i hushållningsbestämmelserna.



Den röda linjen visar gränsen för riksintresseområdet

Den blå ytan markerar fornlämningsområdet.

För att bedöma vilka konsekvenser planförslaget får för riksintresset har två separata kulturmiljöutredningar genomförts av Norconsult samt Hille Hus o Historia ab år 2022.

Norconsult skriver i sin kulturmiljöutredning att planförslaget innebär att få riksintressanta uttryck försvinner eller utträder (Strandgatans diagonala sträckning), men att flera riksintressanta uttryck och grundläggande karaktärsdrag som kopplar till motivet för utpekandet av riksintresset (Residens- och fästningsstad /.../ präglad av 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut) förändras och förvanskas genom den tillkommande volymen.

Med hänsyn till effekternas storlek och till att den riksintressanta stadskärnan har ett högt kulturhistoriskt värde bedöms planförslaget få mycket stora negativa konsekvenser på riksintresset.

Hille Hus o Historia lyfter i sin kulturmiljöutredning att motivet till riksintresset bygger i allt väsentligt på 1600- och 1800-talets stadsbyggnadshistoria och de förutsättningar som då gällde. Det ger dock inte uttryck för stadens siluett eller historiska landmärken och anger inte heller några specifika vypunkter eller siktlinjer av särskild betydelse. Sett från Galgberget, Halmstads mest välbesökta utsiktsplats, skymmer inte heller den tänkta byggnaden riksintresseområdet mer än marginellt. Bedömningen är därför att byggnadshöjden i sig inte innebär en påverkan på riksintresset som det är formulerat idag.

Sammantaget gör Hille Hus o Historia en bedömning att planförslaget riskerar att medföra en skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas. Men platsen kommer även fortsättningsvis att återspegla det kulturhistoriska sammanhang som legat till grund för utpekandet. Platsen Österskans och dess relation till både den gamla staden på västra sidan av Nissan och 1880-talets rutnätsstad påverkas men inte i sådan omfattning att läsbarheten avsevärt försvåras. Till följd av detta görs en bedömning att planförslaget inte medför en risk för påtaglig skada.

För mer information se båda kulturmiljöutredningar framtagna av Norconsult och Hille Hus o Historia AB.

Ramboll har i Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattat bedömningarna utifrån de båda utredningarna.



Figur 13. Picassoparken

Samlad bedömning enligt miljöbalken 3 kap.

Den sammantagna bedömningen utifrån de båda utredningarna är att planförslaget bedöms innebära måttlig till stor negativ konsekvens för riksintresset för kulturmiljövård, Halmstad [N35].

För mer information se Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Österskans 1 och del av Halmstad 6:31 framtagen av Ramboll (2022-06-15).

Riksintresse för friluftsliv

Planområdet ligger i ett större område [FF11] för friluftsliv enligt 3 kap MB. Tillgänglighet till och längs Nissan ligger i riksintresse för friluftslivet samt i rådande strandskydd.

Med planförslaget tydliggörs parkstråkets kopplingar mellan Picassoparken och Kapsylparken. En koppling förläggs väster om byggnaden i direkt anslutning till Österbro för att binda samman parkmiljöerna. Befintligt stråk med höjder genom Picassoparken bibehålls. Intill Österbro byggs en rymlig säker passage över Österbro. Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö. Befintlig gammal kaj lyfts fram. Längs denna kan rejäla flytbryggor ankra för vistelse sommartid. Frågan ska behandlas under projekteringsfasen. Tillgänglig låglutande väg från Picassoparkens södra del ner mot Nissan anläggs. I anslutning till befintlig trappa i muren föreslås plana ytor för vistelse. Tillgängligheten till Nissan förbättras därmed genom planförslaget.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar. Försvarsmakten har därför tillfrågats och har inget att invända mot detaljplanen.

Luftfartsverket har efter genomförd flyghinderanalys inget att invända mot planerad etablering. Varken Halmstad Flygplats AB eller Ängelholms Flygplats AB har något att invända då de bedömer att hotellet inte kommer att påverka gällande hinderytor. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på riksintressen för kommunikation eller totalförsvaret.

Platsen då och nu

Nissan var under en lång tid enbart en transportled med motbjudande lukt. Av denna anledning vänder sig bebyggelsen närmast Nissans västra kaj ryggen mot ån och Hamngatan är utformad som en baksida.

Östra sidan av Nissan har genomgått stor förändring efter järnvägens intåg. Östra förstaden byggdes strax efter järnvägens tillkomst. Då stadsdelen byggdes fanns ingen avsikt att skapa en nära relation med stadskärnan utöver kopplingen vid Österbro. Då fanns inga parker längs Nissan. Strävan var istället att hålla bebyggelsen på ett visst, säkert avstånd till Nissan för att freda bebyggelsen från lukter och transporter med båt och tåg.

Efter att Slottsbron byggdes i mitten av 50-talet anlades Picassoparken. Först i slutet på 80-talet då industriverksamheter flyttade från centrala Halmstad tillkom ytterligare parker. Genom flytten av Nordiska fält kunde den nya stadsdelen Nissastrand växa fram. I samband med detta byggdes det nya stadsbiblioteket.

Nissans vattenmiljö har förbättrats och har idag en kvalitet som ska utnyttjas för att ge staden liv. Kommunens vision är att "vända staden mot Nissan" genom att förbättra tillgängligheten för allmänheten till Nissan genom att tillgängliggöra kajer och strandkanter.

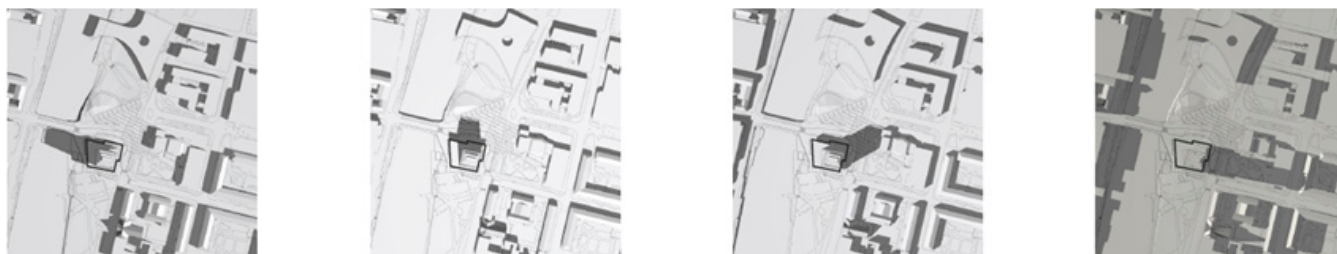
Sammanfattningsvis ger genomförande av planförslaget mera dignitet åt visionen att ”vända staden mot Nissan” genom att stråket längs Nissan säkerställs och parker och platser kring Österskans kopplas samman till ett nav. Stadens viktiga stråk får knytas ihop på en attraktiv plats och kvaliteten på Nissanstråket höjs.

Solstudie

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilaga Solstudie daterad 2022-05-30 illustrerar sol- och skuggförhållanden den 21 mars, 21 juni och 21 december vid olika tidpunkter på dagen med föreslagen byggnation.

Byggnaden är placerad så att den på morgonen skickar skugga ut över Nissan, mitt på dagen mot Kapsylparken, eftermiddagstid åt kulturtorget och kvällstid mot teatern. Byggnadens skuggning på omkringliggande platser i juni framgår av nedan sammanfattande bild. För övriga årstider blir byggnadens skugga längre. Se bilaga Solstudie, White arkitekter 2022-05-30.

Den höga byggnaden påverkar med sin skuggning framförallt allmän platsmark och bedöms inte att försämra närbelägna bostäders ljusförhållande i större utsträckning då den är placerad norr om närmsta planlagda kvarter med stadigvarande vistelse (så som bostäder).



Solstudien visar byggnadens skugga under 21 juni 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00, i bilaga Solstudie redovisas skuggningen vid fler tillfällen och årstider.

Vindstudie

En vindstudie för Österskans tagits fram av Starkstad projekt partners AB daterad 2020-03-18 i syfte att i tidigt skede redovisa hur platser runt om hotellbyggnaden påverkas av vind och att i fortsatt arbete med gestaltning och utformning av allmänna platsen anpassa tar hänsyn till det.

Platsen är vindutsatt och har redan idag, innan exploatering, vindförhållanden som kräver att både landskap och bebyggelse planeras för att minska vindstyrkor på marknivå för att skapa goda förhållanden för aktiviteter så som gågator, torg och sittplatser.

Vindriktningarna med störst påverkan på området är västliga, sydvästliga och sydliga. Byggnadens utskjutande lägre volymer mot väst- och norr samt tornets vridningar hindrar vind från att dras ner till marknivå kraftigt särskilt vid västliga, nordliga och sydliga vindar och är mycket fördelaktigt jämfört med ett högt hus utan lägre byggnadsvolymer nedtill.

Föreslagen volym och placering innebär att vindförhållanden, särskilt på byggnadens östra och norra sida, försämras kraftigt med starka och turbulenta vindar en stor del av året som följd.

De åtgärder som får störst positiv effekt på vindförhållanden är:

- Vindskydd i form av grupper av hög och låg vegetation; träd och buskar. Gärna i kombination med lokala markhöjningar; kullar i området söder om hotellet

- Skärmtak på byggnadens västra och södra fasad
- Ojämn fasad nära marken med utstående objekt och vegetation.
- Brutna eller runda hörn

Befintlig vegetation i Picassoparken har viss positiv effekt men behöver förstärkas. Åtgärder här minskar negativ vindpåverkan från de dominerande vindriktningarna väst, sydväst och syd. Även förstärkning av vegetation i Kapsylparken och teaterparken i öst skulle ge positiva effekter vid nordlig respektive östlig och sydöstlig vind. Den befintliga vegetationen i Kapsylparken får en stor vindreducerande effekt vid nordlig och nordöstlig vind för byggnadens norr- och västsida.

Placering av uteservering på byggnadens syd och sydvästsida är fördelaktigt då området där både har relativt bra vindförhållanden samt mycket god tillgång till sol. Lokala vindskydd, så som häckar eller andra typer av vindskydd, krävs troligtvis oavsett för att skapa bra förutsättningar för sittplatser och uteserveringar och på terrassen.

Bearbetade runda hörn förstärker det skulpturala uttrycket och är en åtgärd som ger stor positiv effekt på vindförhållanden.

Samhällsservice

Möjlighet för etablering av kommersiell samhällsservice i form av hotell och konferens, samt centrumanvändning skapas inom planområdet.

Planförslaget kommer att medföra ett tillskott till den befintliga samhällsservicen i centrum.

Österskans är en naturlig del av centrum och kommer att fungera som en länk mellan stadskärnan och Kungsfreden som under senaste tiden utvecklats till en handelsgata med mindre butiker, caféer och restauranger.

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har tagits fram för Österskans i samband med tävlingen (ÅF, tidigare Trivector 2018-09-17). En uppdaterad trafikutredning pga. förändrade förutsättningar har genomförts för Österskans 1 m fl. med omgivande gator (Sweco 2020-04-20). Förutsättningar, planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder redovisas i denna utredning. Nedan beskrivs bland annat en sammanfattning från trafikutredningen av planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder.

Gång- och cykeltrafik

Kring det nya hotellet och saluhallen föreslås breda stråk där gångtrafiken ges företräde. Längs Nissan föreslås befintliga rekreativa stråk för gångtrafiken i Kapsylparken stärkas.

Målsättningen med cykelvägnätet kring det nya hotellet och saluhallen är att höja standarden på befintliga cykelstråk och skapa sammanhängande cykelvägnät. Strax öster om Österbro mellan bron och Stadsbiblioteket skapas en ny genare koppling till cykelbanan norrut längs Axel Olssons gata.

Kollektivtrafik

Målsättning i förslaget är att lokalisera hållplatser på ett sätt så att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt.

Genom att placera hållplatser på Strandgatan kan de göras tillräckligt långa för att anpassas till framtidens längre bussar samt möjliggöra för två bussar att stanna samtidigt. Med en rak inkörning till det östra hållplatsläget förbättras även bullersituationen för boende något då körbanan kommer längre ifrån husfasaden. För det västra läget behålls inkörningsfickan för att bibehålla god framkomlighet. Plats reserveras även för mindre ”vanliga busshållplatser” på Kulturtorget. Om högratifierade busslinjer flyttas till Laholmsvägen enligt stadsbussutredningens förslag kan de stora busshållplatserna längs Strandgatan utgå.

På grund av sitt centrala läge medför planförslaget endast en liten positiv påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

I trafikutredningen görs bedömningen att samtliga trafikslag i området kommer att öka på grund av att Halmstad växer och får fler invånare och fler verksamheter men till viss del också på grund av de nya verksamheterna som föreslås.

Planförslaget innebär endast en mindre ökning av biltrafiken i Halmstads centrum. Platsens läge i staden med närhet till resecentrum, flera linjer busstrafik och bra förbindelse för gång- och cykeltrafik gör att besökare förväntas ta sig till hotellet med kollektivtrafik eller gåendes/cyklandes.

Cykelparkering

För att undvika cykling längs gångbanan vid saluhallen och hotellet föreslås cykelparkeringar kopplade till cykelstråken norr om Österbro samt i Teaterparken.

Då både saluhall, restaurang och skybar vänder sig till allmänheten, inte bara hotellgäster, föreslås parkeringsnormer för cykel för restaurang att tillämpas för restaurangdelen. Enligt gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun ska restaurang/handel inom zon 1 utgå från 40 cpl/1000 kvm BTA. Om bottenvåningen och överstuvåningen i hotellbyggnaden innehåller cirka 1500 kvm

restaurang/handel innebär detta 60 cykelparkeringsplatser. (1560 inkl. lobby och saluhall+ 604 kvm).

Därtill behövs platser för de som arbetar på hotellet. Enligt Resevaneundersökningen för Halmstads kommun (RVU 18) är det troligt att 17 % av arbetande cyklar till jobbet. Om andelen som arbetar samtidigt är 30 personer, och 17 % av de cyklerna behövs 5 cykelplatser för arbetande på hotellet. Cykelparkeringar anordnas på allmän plats.

Bilparkering

Inom planområdet finns inga bilparkeringar idag. Inom 200 meter finns 950 p-platser i p-hus samt i 260 markparkeringar, privat och kommunalt.

Fastigheten Österskans 1 m fl. bebyggs med en byggnad för centrumändamål och tillfällig vistelse.

Ett underjordiskt garage med 47 platser inom fastigheten ska täcka behovet av parkeringsplatser för hotelländamål. Det underjordiska garaget matas från Fredsgatan/ Strandgatan via en garagedfart.

Parkeringsbehovet för centrumverksamheter (saluhall, restaurang mm) inryms i de omkringliggande parkeringshusen.

Angöring och logistik

Två last- /angöringszoner 15 meter långa föreslås till hotellet och saluhallen. Dessa lastfickor som utformas med ett djup på 3 meter så att angörande lastbilar inte tar någon del av körbanan i anspråk. Lastfickorna kan också användas som angöring för besökare. Leveransfordon till hotellet har ingen möjlighet att vända på platsen.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller negativt:

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

Genomförandet av planen bedöms inte medföra ökad trafik genom området och därmed inte försämra från dagens läge. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte idag och riskerar inte att göra det med planens genomförande.

Vatten - Planförslaget berör inte någon grundvattenförekomst. Miljökvalitetsnormerna för grundvatten bedöms inte påverkas kvantitativt eller kvalitativt då planområdet till största del redan är hårdgjort.

Planförslaget bedöms inte medföra ökad påverkan av flöden eller föroreningar till recipienten Nissan. Dagvattnen kommer att samlas upp, fördröjas och renas innan det ska ledas till befintliga ledningar ut i ån. Rening av vägdagvatten kommer att ske på allmän platsmark och förbättrar därmed dagvattenhanteringen inom området från dagens situation då ingen rening eller fördröjning sker. Genomförandet av planen bedöms medföra en liten positiv påverkan på vattenkvaliteten i Nissan. Berörda fastigheter kommer även efter plangenomförandet att bestå av stora gröna parkytor och genomsläppliga markbeläggningar för att på ett naturligt sätt rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte ha negativ påverkan på vattenkvaliteten eller förutsättningar för att nå MKN vatten för Nissan.

Buller - Eftersom biltrafiken ökar marginellt bedöms trafikbullernivåerna förbli samma som i dagsläget.

Planförslaget påverkar inte antal bussturer.

Sociala konsekvenser

För mer information se bilaga ”Österskans i nya sammanhang”.

Stärkt centrumnod/mötesplats

Planområdet är utpekad för centrumutveckling i kommunens översiktsplan. Centrumfunktioner i centrumnod är avgörande för att stärka stadsdels identitet och funktion som naturlig mötesplats. Genom att möjliggöra och säkerställa fler lokaler för centrumfunktioner i form av hotell, restaurang, konferens och handel bidrar detaljplanen till att stärka servicen i centrum.

Genom att omvandla platsen från trafiknav till en mer trivsam vistelseyta stärks också centrumets funktion som spontan mötesplats som drar till sig folk i olika åldrar.

Ökad trygghet

En bebyggd plats innebär att det rör sig flera människor under större delen av dygnet, vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Genom fönster och entréer med uppsikt över torg, gator och parkområden skapas en naturlig social kontroll i området. Funktionsblandning av handel och tillfällig vistelse bidrar till den upplevda tryggheten i området.

Planförslaget medför att det blir ett tillskott av centrumverksamheter på Österskans och i centrala Halmstad. Eftersom handel och restaurang kombineras med tillfälligt vistelse, blir det aktivitet i den nya byggnaden dygnet runt, vilket ökar tryggheten på Österskans.

Byggnadens nedre våningsplan ska vara öppen, inbjudande, uppglasad och upplyst mot både torg, park och Nissan. Hotellverksamhet garanterar vistelse/aktiviteter i byggnaden under dygnets alla timmar, vilket ytterligare bidrar till att öka tryggheten på Österskans.

Genom att förbättra och även komplettera befintliga gång- och cykelförbindelserna runt om Österskans kommer trafiksäkerheten inom området att öka. Anläggandet av torget där bil- och busstrafiken sker på den gåendes villkor ökar tryggheten. Detta underlättar vardagslivet, inte minst för den som har barn och behöver ta sig till centrum eller Stadsbiblioteket. Frågorna är även en jämlikhetsfråga, med avseende på kön, ålder och funktionsvariation.

Befintligt gång- och cykelstråk längs Nissan utformas med bland annat medveten ljussättning och tydlig koppling mot byggnadens uppglasade rum.

Byggnadens utformning med enbart framsidor bidrar till att skapa trygghet och orienterbarhet. Entréer placeras mot allmän platsmark gata och torg som på så sätt skapar naturlig närvaro, social överblick över de allmänna ytorna; gator, parker och torg. Detta är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Möjlighet till sociala mötesplatser på det föreslagna torget och omkringliggande parker tillskapas. Utformning av tillkommande bebyggelse är gjord utifrån att alla människor ska kunna vistas här.

Barnperspektiv

Målsättningen är att göra Österskans till en attraktiv och annorlunda plats för möten, kultur, kreativitet och upplevelser. Till grund ligger en invånardialog, som genomfördes under sommaren 2016, med extra fokus på unga om utvecklingen av Österskans som ett offentligt rum i centrum.

Dialogen visar på att man önskar en plats som är en naturlig och attraktiv mötesplats, och som kan fungera som en samlingspunkt. Man önskar att platsen vänder sig mot Nissan och närmar sig vattnet, samt tar tillvara och vidareutvecklar den grönska som omgärdar Österskans. Man önskar vidare att det är en plats där man kan sitta ner och vila, men även en plats där man kan vara aktiv.

På Österskans planeras bl.a. en lekplats med en koppling till bibliotekets barnavdelning och dess verksamhet. Platsen är begränsad av stora träd och tillåter inte för stora markarbeten. Yta för lekplats ligger utanför planområdet och är idag planlagd som kvartersmark.

Österskans som mötesplats kommer sannolikt att attrahera familjer med barn och ungdomar. Platsen finns i direkt anslutning till Halmstads teater, Halmstads stadsbibliotek och kulturhus för unga Nolltrefem. Platsen utformas för att gynna en aktiv fritid då den också gränsar till Picasso-, Kapsyl-, Teaterparken samt till Nissan som större rekreationsområde med plats för spontanlek och olika friluftssintressen.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet.

Risk

Markföroreningar

För fastigheten Österskans 1 har WSP utfört en undersökning av förorening inom f.d. bensinstation. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att föroreningar har upptäckts i en punkt. Marken i anslutning till denna punkt är i behov av saneringsåtgärd. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort och samtidigt också kontrolleras om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar bör statusen på dessa kontrolleras. Marken inom planområdet kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) innan startbesked ges.

För att bedöma om intilliggande förorenade områden där bedrivits en mekanisk industri mellan 1902–1968 har påverkat planområdet har Halmstads kommun låtit utföra en stickprovsundersökning av eventuell förekomst av lösningsmedel i den nordöstra delen av planområdet (Breccia Konsult AB, 2021). Eventuell spridning av klorerade alifater och BTEX från närliggande fastigheter till planområdet har utretts genom provtagning av grundvatten och porluft i två grundvattenrör. Klorerade alifater har påträffats i grundvattnet och bedöms vara resultat av spridning i grundvatten i marken. Klorerade alifater har även påträffats i porluft, där bl. a. toluen påträffats i halter 0,4 respektive 2,7 gånger högre är Naturvårdsverkets riktvärde för inomhusluft. Porluften är resultatet av antingen en residual förorening eller gasavgång från flyktiga ämnen i frifas eller i vattenlös form. Spridningen är uppåt mot markytan och är beroende av markens genomsläpplighet. Påvisade halter bedöms ha sitt ursprung i någon av dem utpekade potentiellt förorenade verksamheterna norr om planområdet.

En konservativ beräkning av halter i inomhusluft som ett resultat av halterna i grundvatten med hjälp av Naturvårdsverkets modell har genomförts. Denna har visat att dessa hypotetiska halter i inomhusluft inte överskrider några tillämpbara riktvärden, dock kan det inte uteslutas att dessa beräknade halter inte utgör någon risk med avseende inandning av ånga i framtida byggnad för personer som arbetar eller vistas i byggnaden. För mer information se Rapport- Förekomst av klorerade alifater och BTEX vid Österskans 1 (2021-10-05)

En planbestämmelse a1 i plankartan säkerställer att marken måste saneras innan startbesked ges.

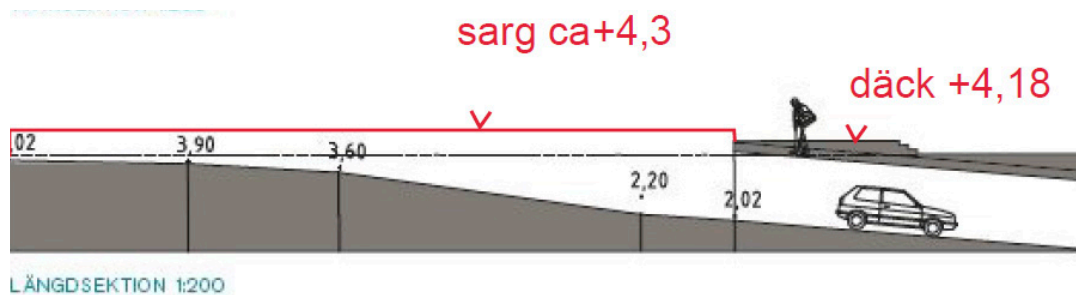
Brand

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de brandtekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Halmstads kommuns handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Det finns två brandposter inom planområdet: en brandpost i Axel Olsons gata och en i korsningen Fredsgatan/Axel Olsons gata och en brandpost utanför planområdet i korsningen Fredsgatan/Kungsgatan. Kapaciteten är 10 l/s och denna volym bedöms vara tillräcklig. Storlek på ledningar där brandposterna sitter är Axel Olsons gata 100 GJJ, Fredsgatan/Axel Olsons gata och Fredsgatan/Kungsgatan 280 PE.

Skyfall och klimatförändringar

Med föreslagen placering av hotellbyggnaden har tagits hänsyn till Nissans fluktuationer över året samt risknivåer för extremväder. Källarplan utförs som vattentät konstruktion. I källarplanet +1,00 meter förekommer endast parkering, förråd, skyddsrum och teknikutrymmen.

Byggnaden har inga öppningar i garageets väggar under +3,61 meter utöver den avvattningsränna utanför garageporten som beskrivs nedan. I rampen ner till garaget ligger en garageport på +2,0 meter med en ränna utanför (ACO-drain). Rampen skyddas av en betongsarg med ök cirka +4,2-4,3 meter. Sargen ligger runt nedfarten och skyddar rampen fram till nedfartens högpunkt på +4,02 meter. Ovan rampen byggs ett trädäck med höjd på +4,18 meter.



Principsektion genom garagedfart

Bryggor och trädäck är utformade för att tåla höga vattenflöden och översvämning på park.

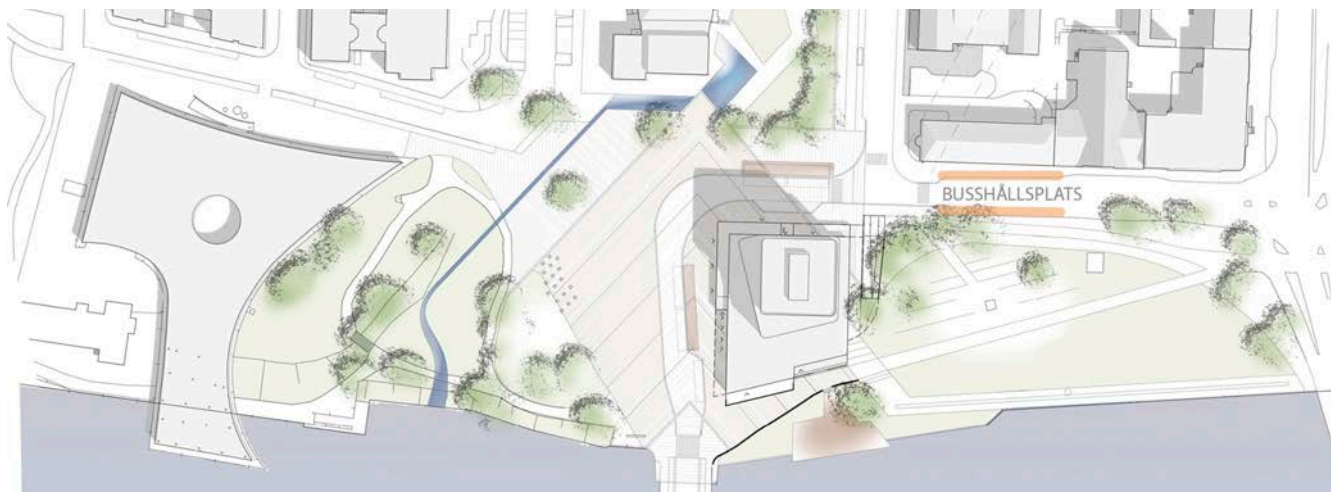
Detaljplaneområdet ligger på över 3,61 meters höjd, vilket gör att byggnation på det utpekade området inte kommer påverka omgivande bebyggda områden negativt ur klimatsynpunkt i enlighet med rapporten "Skyfallskartering Halmstads kommun" (Sweco 2019) och Länsstyrelsens kartskikt om havsnivåhöjningen. Strandgatan är en rinnväg vid skyfall och ska behållas som sådan vid byggnation. Skydd av befintlig bebyggelse tas upp i FÖP Centrum. Ny reglerad golvhöjd är +4,20 meter över havet.

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Trafikbuller

En ny busshållplats längst Strandgatan behöver tillskapas. Denna åtgärd ryms inom gällande detaljplan P662 med användningen GATA varför planområdet inte har utökats till att omfatta denna.

En trafikbullerutredning har tagits fram (*Trafikbullerutredning, Brekke & Strand 2020-04-30*), som dels redovisar nuläge samt efter utökning med ytterligare en busshållplats.



Placering av busshållplatser

Den största påverkan på trafikbullernivåerna orsakas av prognostiserad förändring av trafikmängd fram till beräkningsåret 2040. Att ytterligare en busshållplats tillkommer har bara försumbar påverkan på ljudbidrag till närliggande fasad.

Efter etablering blir det enligt den genomförda trafikbullerutredningen för busshållplatser på Österskans ingen eller försumbar försämring av ljudmiljön i bostäder längs Strandgatan. Den ekvivalenta ljudnivån blir som högst 67 dB(A) och maximala ljudnivån 87 dB(A). Dessa nivåer har sedan används för att ge en bedömning gällande inomhusnivå för bostadshuset invid Strandgatan.

Riktvärdena ur Folkhälsomyndighetens allmänna råd med avseende lågfrekvent ljud inomhus överskrids ej.



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Ekvivalent ljudnivå



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Maximal ljudnivå

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Dricks- spill och dagvatten

Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten.

Kommunala dricks- spill och dagvattenledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten inom planområdet leds till befintliga dagvattenledningar och vidare ut i Nissan. Höjdsättning av området är viktigt och ska genomföras vid projekteringen. För att undvika problem vid extremregn behöver säkerställas att inget vatten stängs in. Viktigt att vid projektering sätta höjder på gatan så att vattnet rinner ner till parken och inte in i fastigheterna.

För att minimera påverkan på recipienten föreslås en raingarden i form av en nedsänkt vegetationsyta dit områdets vägdagvatten leds och samlas upp för rening och fördröjning. Vattnet leds sedan vidare ut i Nissan. Raingarden kan anläggas inom område planlagt som PARK/TORG.

Hotellbyggnation på Österskans innebär att en del ledningar måste flyttas. En stor dagvattenledning nära parkeringsgarage kan innebära att en omläggning krävs.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Avfallshanteringen ska hanteras inom kvartersmark och ej förläggas på allmän plats.

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
2: a kv 2020	Samråd
2 och 3: e kv 2022	Granskning
1: a kv 2023	Antagande

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, dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
Sophantering, fjärrvärme	Halmstad energi och miljö AB
Elnät	Halmstad energi och miljö nät AB
Bredband	Halmstads stadsnät AB
Allmän platsmark (gata /park)	Teknik och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheterna Halmstad 6:31 och Österskans 1 där Halmstads kommun äger båda fastigheterna.

Detaljplanen möjliggör att en fastighet kan bildas för ändamålet hotell, konferens och centrumverksamhet, förslagsvis ombildas Österskans 1 till att omfatta kvartersmarken. För att ombilda Österskans 1 måste de delar av Österskans 1 som i detaljplanen är allmän platsmark regleras till Halmstad 6:31 och de delar av Halmstad 6:31 som i detaljplanen är kvartersmark för hotell och konferens och E-område (skyddsrum) regleras till Österskans 1.

Delar av hotellets garage samt garagenedfart förläggs under allmän platsmark, detaljplanen möjliggör för bildandet av tredimensionellt fastighetsutrymme av dessa ytor. Exakt gränsdragning i höjddled fastställs i kommande lantmäteriförrättning.

All allmänplatsmark samt kvartersmark för tekniska anläggningar föreslås regleras till Halmstad 6:31 alternativt ligga kvar inom Halmstad 6:31. Kvartersmark för tekniska anläggningar kan även avstyckas till en egen fastighet.

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätter

I det fall område detaljplanelagt för E (tekniska anläggningar) inte styckas av till en egen fastighet löses rätten till området med ledningsrätt.

För övriga allmännyttiga ledningar som förläggs i den allmänna platsen finns det markavtal mellan kommun och ledningsägare.

Inom E-område (skyddsrum) finns möjlighet att förlägga underjordiska schakt för in- och ut passage till skyddsrum. Schaktlucka ska vara i marknivå och integreras med markbeläggning, Ovanför schaktet inom x-markerat område ska ett servitutsavtal till förmån för en kommunal gatufastighet upprättas för att säkerställa allmänhetens rätt till framkomlighet.

Planen medför inget behov av upprättande av ytterligare servitut eller ledningsrätter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Detaljplanens genomförande kräver kommunala investeringar för åtgärder på allmän platsmark. Både inom och i anslutning till planområdet. Halmstads kommun är huvudman och bekostar dessa åtgärder.

Inom planområdet har det funnits en bensinstation. Sanering har delvis genomförts våren 2018. Det finns fortfarande betongcisterner kvar belägna under terminalbyggnaden. Marken ska efterbehandlas och cisternerna tas bort i samband med att terminalbyggnaden rivs. Verksamhetsutövaren ansvarar för denna sanering.

Rivning av befintlig terminalbyggnad bekostas och genomförs av Halmstads kommun.

Halmstads kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningen som krävs för detaljplanens genomförande. Kommunen initierar och ansvarar även för bildandet av ledningsrätter och servitut, berörda ledningsägare/servitutshavare bekostar tillskapandet av rättigheten.

Där detaljplanen möjliggör för byggnationen av hotell ligger idag en teleledning (Scanova) samt VA- och dagvattenledningar (LBVA) som kommer behöva flyttas. Inom området ligger också en högspänningsledning men som ej är i drift (Halmstads energi och miljö nät AB). Kostnader för flytt av allmänna ledningar där ledningsägare ska bekosta flytten eller delar av flytten ska regleras via avtal mellan ledningsägare och markägare. Gällande markavtal mellan kommun och ledningsägare ligger till grund för en kostnadsfördelning. I de fall ledningar måste flyttas på och där kostnaden inte kan tillfalla ledningsägarna enligt gällande markavtal mellan kommun och ledningsägare ska exploatören

bekosta flytten. Kostnader för flytt av ledningar som exploatören ska belastas av ska regleras i kommande markanvisningsavtal.

Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme uttages i enlighet med HEMs gällande taxor.

Laholmsbuktens VA AB bekostar utbyggnaden av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende nya VA-anlutningar regleras i gällande VA-taxa.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst osv som har med byggnationen att göra beställs och bekostas av exploatören.

Ett befintligt skyddsrum ska rivas och ersättas med ett nytt. Rivning av det befintliga skyddsrummet bekostas av kommunen. Uppförande av ett nytt skyddsrum ska ske i den nya byggnaden och bekostas av exploatören.

Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning RAÄ Halmstad 44:1 med stadslager inom Österskans 1 och Halmstad 6:31 undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk undersökning.

Markanvisning

Detaljplanarbetet har föranletts av en markanvisningstävling. Halmstads kommun har upprättat ett ramavtal med vinnande aktör. Avsikten är att ramavtalet ska följas upp med ett markanvisningsavtal som tecknas med exploatören som ska bebygga och köpa fastigheten för hotell, konferens och centrumverksamhet. Avtalet, som bland annat ska reglera genomförandet av byggnationen, fördelning av kostnader och försäljning av fastigheten, ska godkännas av Halmstads kommun.

Genomförande av de tredimensionella fastighetsutrymmena

Exploatören ska genomföra alla detaljerade undersökningar, såsom geoteknik, markens bärighet och byggnadskonstruktion, av deras tredimensionella fastighetsutrymmen. Exploatören ska utföra dessa på ett sådant sätt att huvudman för den allmänna platsen sedan kan bygga ut den allmänna platsen ovanpå. Genomförandet av detta kommer att regleras i kommande markanvisningsavtal.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

- Louise Järnek, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)
- Kristin-Charlotte Eklund, Samhällsbyggnadskontoret (MEX)
- Frida Gruntell, Samhällsbyggnadskontoret (MEX)
- Frida Löfgren, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)
- Kajsa Sparrings, Bygg- och miljöförvaltningen
- Annica Pålsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen (Gata)
- Maria Johansson, Teknik- och fastighetsförvaltningen (Park)
- Sofia Warpman, Teknik- och fastighetsförvaltningen (Park)
- Ulf Wallinder, Laholmsbuktens VA
- Per-Anders Linder, Bygg- och miljöförvaltningen
- Fredrik Borgström, Räddningstjänsten
- Claes Andersson, HEM
- Ellinor Waldemarsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog
- Hanna Billmayer, Samhällsbyggnadskontoret, klimatanpassningsstrateg
- AnnCharlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog

Samhällsbyggnadskontoret

Violeta Stanic
Planarkitekt

Olof Selldén
Planchef



KS 2020/00292

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
-----	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

TORG	Torg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
PARK	Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E	Tekniska anläggningar
(E)	Skyddsrum
(O)	Hotell och konferens
O	Hotell och konferens. Bottenvåning och översta våning ska användas för centrumverksamhet

Vattenområde. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W ₁	Vattenområde får delvis överbyggas med bryggor
----------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

torg	torg gestaltas med utgångspunkt i dess historia som skans. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	---

Mark och vegetation

träd	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	---

Skydd av kulturvärden

q-skydd ₁	Följande kulturvärden ska bevaras : - Brofäste med stenpollare och kätting samt befintlig trappa. - Kajkanter i natursten. 4 kap. 8 §
q-skydd ₂	Brofäste ska bevaras. 4 kap. 8 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

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

+0.0	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
------	--

ÖSTERSKANS 1 m.fl. med omgivande gator

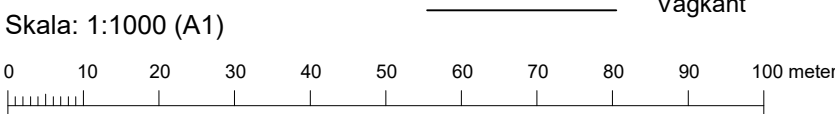
Grundkarta upprättad den 28 mars 2022

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Beteckningar enligt Handbok Kartografi (HMK-Ka)

Grundkartans beteckningar

Karterat från	Huslin	Tackkontur
☒	☒	Bostadshus
▬	▬	Uthus
▬	▬	Distributionsbyggnad/övrig byggnad
▬	▬	Tak/skärmtak
▬	▬	Uterum
▬	▬	Trappa till byggnad
○	○	Fastighetsgräns med gränspunkt
---	---	Rättighetsgräns
---	---	Fastighetsbeteckning
---	---	Väggkant

▬	Staket
▬	Stödmur
▬	Häck
▬	Stenmur
▬	Slänt
▬	Ägoslagsgräns
▬	Nivåkurva
▬	Markhöjd/gatuhöjd
▬	Träd
▬	Ledningsstolpe
▬	Belysningsstolpe
▬	Distributionskåp
▬	Brunnslock



Utformning

f ₁	Volymer separeras av ett indraget våningsplan med en dubbel fasad: ett inre skikt av varierande transparens och ett yttre skikt av perforerade metallkassetter (plan 3 och 10). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Byggnadens utformning ska ägnas särskilt omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Fasadmaterial ska i huvudsak vara tegel och glas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä och glas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Fasadmaterial ska vara glas med olika grad av transparens. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₆	Skärmtak får finnas om max 110 kvm OPA (öppenarea). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₇	Takterrass får finnas. Nockhöjd + 56,5 meter. Därutöver får tekniska anläggningar, hisshakt och trapphus uppföras högst 4,5 meter och terrassräcke i glas högst 1,8 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₈	Lägsta golvnivå +4,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₉	Transformatorbyggnad ska utföras i tegel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₀	Entréttak får finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₁	Fasad ska utföras med rundade hörn. Hisschakt och trapphus undantas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₂	Schaktlucka ska vara i marknivå och integreras med markbeläggning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b	Källarvåning ska utföras med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
(b)	Källarvåning ska utföras med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Parkering för bilar tillåts i parkeringsgarage under mark. Garagets ovasida ska utföras med körbart bjälklag. 4 kap. 10 §
n ₂	Nedfarten till garage och källarfunktionerna tillåts under mark. Bjälklaget ovan dessa funktioner ska vara beträdbart. 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

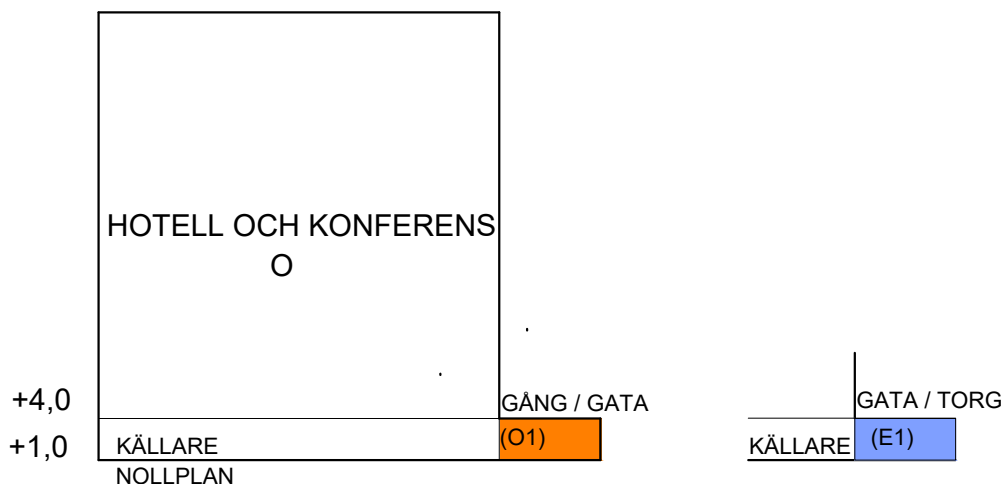
a ₁	Startbesked får inte ges för hotellbyggnad förrän marken har sanerats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för "mindre känslig markanvändning". 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
----------------	--

Markreservat

x	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §
---	---

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller alla användningsområden för del av planområdet inom 100 meter på land och vatten. 4 kap. 17 §



PRINCIPSEKTION Illustration av 3D-fastigheter

3D-fastigheter anges inom parentes. Bilden visar att O1 (parkering) får byggas under GANG och GATA mellan höjderna +1,0 och +4,0 meter över nollplanet. På samma sätt får (E1) byggas under GATA och TORG. Samma princip gäller för övrig redovisning av 3D-fastigheter i plankartan.

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Österskans 1 m. fl.

HALMSTAD

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret den 2022-06-20

Olof Sellén
Planchef

Violeta Stanic
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Förstudie stadbyggnadsanalys
Miljökonsekvensbeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Utredningar enligt lista i planbeskrivningen



Miljökonsekvensbeskrivning



Halmstad kommun

Detaljplan Österskans 1 och del av Halmstad 6:31

Malmö

Detaljplan Österskans 1 och del av Halmstad 6:31

Miljökonsekvensbeskrivning

Datum 2022-06-15
Uppdragsnummer 1320055107
Utgåva/Status 1

Sofia Elg
Uppdragsledare

Ann Ajander, Adelina Osmani, Oliver Ottvall, Emma Eriksson
Handläggare

Håkan Lindved
Granskare

Ramboll Sweden AB
Lokgatan 8
211 20 Malmö

Telefon 010-615 60 00

Unr Organisationsnummer 556133-0506

Sammanfattning

Halmstads kommun arbetar med att ta fram en detaljplan i centrala Halmstad för fastigheterna Österskans 1 och del av Halmstad 6:31. Syftet med detaljplanen är att planlägga för en väl gestaltad utformning av Österskans i centrala Halmstad innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang. Syftet är även att säkerställa stråket längs Nissans strand som en allmän tillgänglig yta med fortsatt och förbättrad tillgång till vattnet. Vidare är detaljplanens syfte även att bevara kulturhistoriska värden och att lyfta och återge Österbro och Österskans som den huvudsakliga porten till stadskärnan.

Planområdet utgörs av en före detta bussterminal för Halmstads stadsbussar. Här finns en byggnad som tidigare bland annat innehåller en kiosk och här finns kringgärdande trafikanläggningar så som gator, busshållplatser och gång- och cykelvägar.

Denna MKB lägger särskild vikt vid påverkan på kulturmiljön, riksintressen, förorenad mark samt klimatpåverkan (översvämning och skyfall). MKB:n tar även upp påverkan på naturmiljön, strandskydd samt vattenförhållanden som berörs av planförslaget.

Sammanfattningsvis medför planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser för markmiljön, friluftslivet, naturmiljön och för vattenkvalitén.

Risken för översvämningar i planförslaget bedöms som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas. Utöver de skyddsåtgärder som redogörs i planbeskrivningen kan det finnas behov av ytterligare skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer och skyfall. I området Halmstad centrum, som planförslaget är belägen inom, pågår parallellt arbete med ny fördjupad översiktsplan som också inkluderar skyddsåtgärder för att minska översvämningsrisken i centrum.

Påverkan på fornlämningen L1997:3939 bedöms som negativ eftersom lämningen behöver tas bort. Det ökade kunskapsläget som en undersökning innebär bidrar till en sammantagen bedömning att genomförandet ger upphov till små negativa konsekvenser. Planområdet bedöms inte ge någon konsekvens på särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde utpekade i Halmstad kommuns kulturmiljöprogram eftersom inga av de utpekade värdena påverkas eller förvanskas.

De betydande konsekvenserna för planförslaget är dess påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Planförslaget medför inte att några av riksintressets utpekade värden försvinner. De stora negativa effekter som planförslaget har på riksintresset består istället i den visuella påverkan och den skalförskjutning som förslaget innebär i centrala delar av staden (Norconsult 2022). Det föreligger en risk för skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas (Hille Hus o Historia ab 2022). De båda utredningarna bedömer

olika påverkan på riksintresset och skillnaden beror på hur man tolkar och utläser riksintressebeskrivningen för Halmstad [N 35]. Den sammantagna bedömningen utifrån de båda utredningarna är att planförslaget bedöms innebära måttlig till stor negativ konsekvens för riksintresset för kulturmiljövård, Halmstad [N35]. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttlig till stor negativ konsekvens för kulturmiljön som helhet.

Planförslaget bedöms som helhet medföra måttliga konsekvenser för miljön, främst med avseende på påverkan på kulturmiljöer och positiva konsekvenser kopplade till dagvattenhantering och sanering av föroreningar i mark.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	1
2.	Planprocess.....	2
3.	Metod för bedömning av konsekvenser	3
3.1	Bedömning av miljökonsekvenser	3
3.2	Bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer	5
4.	Planförslag	6
4.1	Beskrivning av detaljplanen	6
4.2	Planförhållanden	7
5.	Avgränsningar.....	8
6.	Alternativredovisning.....	9
7.	Planområdets omgivningsförhållanden	9
7.1	Lokalisering	9
7.2	Mark- och grundvattenförhållanden.....	9
7.3	Recipienter.....	10
7.4	Förorenad mark	11
7.5	Riksintressen och andra skyddade områden	13
8.	Miljökonsekvenser	14
8.1	Riksintressen	14
8.2	Vattenförhållanden och vattenkvalitet	16
8.3	Strandskydd	20
8.4	Naturmiljö.....	22
8.5	Kulturmiljö	23
8.6	Förorenad mark	32
9.	Risker.....	34
9.1	Klimatpåverkan (översvämning och skyfall)	34
10.	Kumulativa effekter	40
11.	Sammanfattning av miljökonsekvenser och risker	41
11.1	Samlad bedömning av miljökonsekvenserna.....	41
12.	Miljökvalitetsmål.....	44
13.	Uppföljning och övervakning.....	45
14.	Tillkommande prövning eller fortsatt arbete	45
15.	Metoder och osäkerheter	46
16.	Sakkunskap.....	46
17.	Referenser	48

Bilagor

Bilaga 1 Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning Österskans 1, underlag till MKB. Halmstads kommun. Norconsult, 2022

Bilaga 2 Kulturmiljöutredning Österskans 1 m.fl., Halmstad kommun, Hallands län. Hille Hus o Historia ab, 2022

1. Inledning

Dokumentet utgör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen för utformningen av planområdet över Österskans som är beläget i centrala Halmstad, Halmstad kommun. MKB:n är framtagen av Ramboll Sweden AB på beställning av Halmstad kommun som är markägaren av planområdet.

Planområdet omfattar fastigheterna Österskans 1, en nedlagd bussterminal samt omgivande allmänna ytor, del av Halmstad 6:31. Området omfattar cirka 15 500 kvm (Figur 1). Avsikten med detaljplanen är att omgestalta planområdet från en trafikplats till en central mötesplats för allmänheten. En mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden. Viktiga stråk i staden möts vid Österskans varför en omvandling av platsen också innebär att stadens östra och västra delar knyts närmare varandra, liksom stadskärnan och resecentrum. Stråket längs Nissans strand säkerställs som en allmän tillgänglig yta med fortsatt och förbättrad tillgång till vattnet. Vidare är detaljplanens syfte även att bevara kulturhistoriska värden och att lyfta och återge Österbro och Österskans som den huvudsakliga porten till stadskärnan.

Detaljplanen föreslår att en ny byggnad ska uppföras över Österskans 1 m.fl. fastigheter. Den ska fungera som en offentlig mötesplats samt mittpunkt tillsammans med omkringliggande verksamheter och allmänna ytor som Picasso-, Kapsyl- och Teaterparken. Byggnaden ska inkludera funktioner som saluhall, restaurang, hotell- och konferensanläggning.

I tidigare skeden har kommunen utfört en undersökning om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan och kommit fram till att en MKB inte är nödvändig. Länsstyrelsen anser dock att planen, avseende kulturmiljön, kommer medföra betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed behöver tas fram. Länsstyrelsen menar även att det finns ett behov av en separat kulturmiljöutredning eftersom detaljplanen riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Halmstad. Två separata kulturmiljöutredningar har utförts. Dessa kulturmiljöutredningar har utformats som bilagor till aktuell MKB. Utöver kulturmiljön lyfter Länsstyrelsen även påverkan på riksintressen, förorenad mark samt översvämningsrisk vilket aktuell MKB fokuserar på.

Denna MKB fokuserar på de viktigaste frågorna vilka konsekvensbedöms i avsnitt 8. Planprocessen beskrivs mer detaljerat i avsnitt 2. Detaljer avseende planförslag återfinns i avsnitt 4.



Figur 1. Planområdet markerat på ett flygfoto.

2. Planprocess

En detaljplan ska enligt Plan- och bygglagen (PBL) visa regleringar för markanvändningen inom ett avgränsat område. En miljöbedömning ska utföras för att avgöra hur planen kan komma att påverka omgivningen. Om kommunen eller länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan medföra en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser, ska en MKB upprättas.

MKB ska vara inriktad på att beskriva de konsekvenser som förväntas innebära en betydande miljöpåverkan. Övriga miljövärden som är aktuella för området, men där detaljplanen inte antas medföra betydande påverkan, hanteras endast i planbeskrivningen. Avgränsningen av MKB ska samrådask med berörda kommuner och länsstyrelser.

Efter avgränsningsfasen följer arbete med att ta fram ett planförslag och en MKB. Dessa ska via samråd hållas tillgängliga för berörda kommuner, myndigheter och allmänhet, som ska ges möjlighet att yttra sig över planförslaget. Länsstyrelsen har då rollen som yttrande instans och samrådspart. Efter samrådet omarbetas planförslaget och MKB vid behov för att sedan ställas ut som ett färdigt förslag.

Om inga överklaganden inkommit antas detaljplanen via kommunalt beslut och MKB får då status som godkänd handling. När detaljplanen har antagits ska en

sammanställning upprättas som redovisar hur miljöaspekterna har integrerats i planen, hur synpunkter från samråd har beaktats, skäl till att detaljplanen har antagits istället för de alternativ som övervägts samt åtgärder för uppföljning och övervakning. Sammanställningen ska göras tillgänglig för samrådskretsen.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen för Österskans 1 och del av Halmstad 6:31, avseende kulturmiljön, kommer att medföra betydande miljöpåverkan, varpå en MKB tas fram. MKB:n behandlar de områden som Länsstyrelsen lyfter i sitt samrådsyttrande; främst kulturmiljön men även risken för översvämning, förorenade områden samt påverkan på samtliga riksintressen.

3. Metod för bedömning av konsekvenser

3.1 Bedömning av miljökonsekvenser

En MKB är både en process och ett dokument som fungerar som beslutsunderlag. Processen kring MKB ska integrera miljöaspekterna i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Arbetet med MKB ska också ge möjlighet till en ökad insyn för allmänhet och organisationer och på det sättet bidra till ett breddat kunskapsunderlag. Dokumentet MKB sammanfattar processen och slutsatserna är ett viktigt beslutsunderlag för detaljplanen.

MKB ska beskriva den föreslagna detaljplanens påverkan på miljö, människors hälsa och hushållningen med naturresurser. MKB:n ska visa vad som är viktigt att tänka på i den fortsatta planeringen för att undvika eller begränsa påverkan på omgivande miljö. För att bedöma vilka miljökonsekvenser som uppstår jämförs föreslagen detaljplan med en situation utan att planen genomförs, ett så kallat nollalternativ (se vidare i avsnitt 8).

Konsekvenserna bedöms utifrån planens inverkan på olika miljövärden, se Tabell 1 och Tabell 2. Konsekvenserna bedöms utifrån det utpekade intressets värde samt effekterna. Höga värden och stora förändringar kan ge stora miljökonsekvenser. Konsekvensbedömningen omfattar den planerade verksamheten inom planområdet inklusive planerade och vidtagna skyddsåtgärder. Är värdena höga accepteras en mindre påverkan, och vice versa. Konsekvensbedömningen omfattar det som är reglerat i detaljplanen, det vill säga markanspråk inklusive inarbetade skadeförebyggande åtgärder. I MKB används begreppen påverkan, effekt, konsekvens och åtgärder:

- påverkan: den fysiska åtgärden i sig,
- effekt: den förändring som uppkommer i omgivningen och
- konsekvens: betydelsen av denna förändring

Effekterna bedöms efter:

- Vilken utbredning de har – lokalt (0-2 km), regionalt eller globalt

- Vilken varaktighet de har – kortvarigt (månader), långvarigt (flera år) eller permanent
- Vilken storlek effekten har – liten (lindriga skador), medelstor (betydande skador) eller stor (allvarliga skador) betydelse. I allmänhet har antagits att om en störning uppfyller aktuella riktvärden bedöms effekten som ingen eller försumbar.

Bedömningsgrunderna i konsekvensbedömningen kan exempelvis vara miljöbalkens hushållningsbestämmelser och vedertagna rikt- eller gränsvärden. För de olika bevarandebestämmelserna är områdets specifika kvaliteter, särart och eventuellt lagstadgat skydd viktigt vid bedömning av miljökonsekvenserna.

Konsekvenserna anges som positiva eller negativa i en femgradig skala (ingen/försumbar till mycket stor), se Tabell 1

Tabell 1. Matris för bedömning av negativa konsekvenser, exempelfärger för negativa konsekvenser.

	stor effekt	måttlig effekt	liten effekt	försumbar effekt	ingen
stort miljövärde	mycket stor konsekvens	stor konsekvens	måttlig konsekvens	liten konsekvens	ingen/försumbar konsekvens
måttligt miljövärde	stor konsekvens	måttlig konsekvens	liten konsekvens	ingen/försumbar konsekvens	ingen/försumbar konsekvens
litet miljövärde	måttlig konsekvens	liten konsekvens	ingen/försumbar konsekvens	ingen/försumbar konsekvens	ingen/försumbar konsekvens

I den samlade bedömningen tydliggörs de olika konsekvenserna med färger enligt Tabell 2.

Tabell 2. Färgindelning av de olika graderna av konsekvenser

	Positiva konsekvenser
	Ingen eller försumbar konsekvens
	Liten negativ konsekvens
	Måttlig negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens
	Mycket stor negativ konsekvens

Följande har utgjort bedömningsgrunder vid konsekvensbedömningen:

- Formellt skyddade områden (t.ex. fornlämningar eller skyddade arter)
- Nationellt utpekade värden (t.ex. riksintressen)
- Regionalt utpekade värden (t.ex. av länsstyrelsen)
- Lokalt utpekade värden (t.ex. i ÖP eller annat planeringsunderlag)
- Riktvärden för buller
- Utförda utredningar och undersökningar

3.2

Bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) anger den föroreningsnivå som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter och infördes i samband med miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som regleras i femte kapitlet i miljöbalken (MB).

För miljökvalitetsnormer för grundvatten respektive ytvatten görs bedömningen om försämring sker av någon kvalitetsfaktor samt om den kemiska eller ekologiska statusen/ekologiska potentialen förändras. Vid behov bedöms om möjligheten till att uppnå god status försämras. Varje försämring av en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i den lägsta klassen/statusklassificeringen bedöms försämma kvalitetsfaktorn.

För fisk- och musselvatten bedöms om gräns- eller riktvärden i SFS 2001:554 riskerar att överskridas.

4.

4.1

Planområdet ligger i Österskans, centrum av Halmstad kommun, intill Nissan. Planområdet är drygt 15 500 kvm och utgörs av fastigheter, en före detta bussterminal samt allmänna ytor som parker med stråk (Figur 2).



Figur 2. Planområdets placering för detaljplan Österskans 1 m.fl., Halmstad kommun. Orange avgränsning visar den nya byggnadens placering. Blå avgränsning visar Nissan. Grön avgränsning visar Picasso- och Kulturparkens placering. Grå avgränsning visar placeringen av det nya kulturtorget samt gator (Halmstad kommun 2022).

Planförslaget syftar till att omgestalta Österskans från trafikplats till en mötesplats för alla åldersgrupper, där handel samt stadsdelens kultur- och grönområden ska lyftas fram. En hög byggnad planeras att uppföras på Österskans (orange avgränsning i Figur 2) Byggnaden ska inkludera funktioner som t ex saluhall, restaurang, hotell- och konferensanläggning. Byggnaden, tillsammans med ett nytt kulturtorg, förväntas bli en mittpunkt som ska stärka förbindelsen med omkringliggande verksamheter samt parker och sammankoppla stråken som går väster och öster om centrum.

4.2 Planförhållanden

4.2.1 Gällande översiktsplan

Halmstads kommuns översiktsplan Framtidsplan 2030 antogs år 2015. Där pekas marken för planområdet ut som centrumutveckling. Den framtida centrumutvecklingen beskrivs på följande sätt: "Det som idag benämns stadskärnan kommer på sikt att utvidgas och ett större område ska ingå i vad som räknas till centrum. Centrum växer norr-, söder- och österut. Vidgningen åt öster innebär att resecentrum blir en del av centrum samt att delarna öster om Nissan kommer att ingå i vad som kallas centrum.". Planförslaget är förenlig med intentioner i "Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun". För riksintresset för kulturmiljövård, Halmstad [KN35], anges i översiktsplanen att stadens kulturmiljövärden ska ses som en mycket viktig resurs vid förtätning och utveckling av staden och dess roll som regionalt centrum.

4.2.2 Fördjupad Översiktsplan

Kommunen arbetar just nu med att ta fram en fördjupad översiktsplan för centrum. Centrumutvecklingsplanen siktar mot år 2050 och inkluderar en översyn av stadsmiljöprogrammet för den historiska stadskärnan i Halmstad.

4.2.3 Detaljplan

Planområdet omfattar fem gällande detaljplaner. För den centrala delen av planområdet gäller detaljplan 888 för Österskans från 1993. Den gällande planen medger anlagd park, gata, bussterminal och kultur med kontor och handel. I sydväst är området planlagt som gata och park eller plantering enligt stadsplanekarta 662 för kvarter Jordvallen mm från 1979. För planområdet gäller även P92 från 1941, stadsplanekarta P238 för kvarter Jarlen mm från 1950 och detaljplan 986 för kvarter Järnet, nytt huvudbibliotek från 2002. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar. I gällande detaljplan är berörda fastigheter planlagda för bl. a bussterminal vilket medför att planändring krävs.

4.2.4 Kommunala handlingsprogram

Det finns ett antal övriga handlingsprogram för Halmstad kommun och aktuell plats vid Österskans:

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Kulturmiljöprogram för Halmstads stad

Planeringsdirektiv med budget 2020-2024

Kommunfullmäktiges plan för den inkluderande kommunen 2020-2024

Plan för attraktivitet och hållbar tillväxt 2020-2024

Stadsmiljöprogram "Ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad"

En del av planområdet, närmast Österbro, ingår i Stadsmiljöprogrammet.

Ambitionen är att på sikt göra Österbro mer attraktiv som förbindelse över Nissan.

Intentionen är också att ett aktivitets- och rörelsestråk skapas på båda sidorna av Nissan och att "Nissanrummet" ses som en helhet.

Kulturstråk Nissan

Halmstads kommun (KUF/SBK) har tagit fram ett visionsdokument om hur staden ytterligare kan vändas mot Nissan och hur vattnets potential kan tas tillvara.

5. Avgränsningar

5.1.1 Avgränsning i sak

En miljöbedömning ska avgränsas till att omfatta de miljöaspekter som är relevanta för projektet till en lämplig detaljeringsgrad. Miljöbedömningen för den aktuella detaljplanen avgränsas därför till att omfatta den påverkan och de effekter en implementering av den föreslagna detaljplanen kan komma att medföra.

Utöver de effekter som uppstår vid det direkta ianspråktagandet av mark för de funktioner planen ger möjlighet till, bedöms indirekta och kumulativa effekter som kan komma att påverka miljön, liksom de konsekvenser som uppstår under detaljplanens genomförandefas, byggskede.

Inför upprättande av denna MKB har Halmstad kommun genomfört ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen för att inhämta synpunkter om betydande miljöpåverkan och avgränsning av kommande miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen bedömde initialt att detaljplanen för Österskans inte kunde medföra betydande miljöpåverkan. Planen var ute på samråd 16 juni till 15 september 2020. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande pekat på att det finns ett behov av att ta fram en MKB för planområdet då Länsstyrelsen anser att planen, avseende kulturmiljön, kommer att medföra betydande miljöpåverkan. I sitt yttrande över avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning anger Länsstyrelsen att avgränsningen även bör omfatta frågor om förorenat område, översvämningsrisk samt påverkan på samtliga riksintressen.

Denna MKB lägger således särskild vikt på kulturmiljö, förorenade område, översvämningsrisk samt riksintressen, se vidare i avsnitt 8. Kommunen har som underlag till aktuell MKB bland annat tagit fram utredningar för kulturmiljö samt förorenad mark. MKB:n tar även upp dagvattenaspekten med hänsyn till recipient, MKN och översvämningsrisk samt naturmiljön och strandskyddade ytor som berörs av planförslaget.

Ett särskilt fokus har lagts på bedömningen av konsekvenser för riksintresset Halmstad. Därav beskrivs riksintresset för kulturmiljö i ett eget avsnitt och bedöms särskilt.

Rekommenderade åtgärder ingår inte i konsekvensbedömningen utan är rekommendationer för det fortsatta arbetet med och råd inför detaljprojektering. Denna MKB beskriver endast översiktligt lösningar och bedömningar som redovisats i angränsande utredningar.

5.1.2

Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen av MKB:n baseras på gränsen för detaljplanen. Influensområdet för miljökonsekvenser kan dock vara större än planområdet och bedöms för vissa frågor sträcka sig utanför planområdet såsom för kulturmiljön.

5.1.3

Tidsmässig avgränsning

MKB ska beskriva det tidsperspektiv inom vilket de flesta konsekvenserna bedöms uppstå. För den aktuella MKB:n är det valda tidsperspektivet år 2027, vilket stämmer överens med detaljplanens genomförandetid. Då bedöms detaljplanen ha vunnit laga kraft och hela den tänkta exploateringen kan vara genomförd.

6.

Alternativredovisning

6.1.1

Nollalternativet

För att bedöma vilka miljökonsekvenser som av den föreslagna detaljplanen ger upphov till jämförs planen mot ett så kallat nollalternativ. Nollalternativet beskriver en trolig utveckling av området om planförslaget inte genomförs. Syftet med att redovisa ett nollalternativ är att ge ett underlag för att kunna bedöma vilken skillnad den nya verksamheten, markanvändningen eller åtgärden medför ur miljösynpunkt.

Om planen inte genomförs innebär nollalternativet att ingen ändrad exploatering kommer att ske. Detta innebär därmed att markanvändningen i området även fortsättningsvis kvarstår som område planlagt för bussterminal samt park intill vattnet.

7.

Planområdets omgivningsförhållanden

7.1

Lokalisering

Området består idag av park, en stängd byggnad där det tidigare fanns en kiosk och en bussterminal samt kringgärdande trafikanläggningar så som gator, busshållplatser och gång- och cykelvägar.

7.2

Mark- och grundvattenförhållanden

Geologi

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000 - 1:100 000) domineras området av postglacial sand samt fyllningsmassor längs kanten mot vattenförekomsten Nissan (som beskrivs nedan, 7.2).

Grundvatten och brunnsarkiv

Detaljplanen är belägen inom grundvattenförekomsten Tylösand-Åled (WA15174848) som är en sand- och grusförekomst och som har en area på 66 km². Vidare återfinns grundvattenförekomsten som också är av sand- och grusförekomst (WA86521435) cirka 1 km sydväst om planen och den grundvattenförekomst som är belägen precis vid mynningen mot kustvattenförekomsten Laholmsbukten som beskrivs nedan (7.2). Grundvattenförekomsterna omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten (VISS, 2021).

Inom detaljplanens gränser förekommer inga registrerade brunnar enligt SGU:s brunnsarkiv (SGU, 2021). Ungefär 70 m öst om planen förekommer en brunn med okänd användning, och åt söder (cirka 160 m och längre söderut mot Laholmsbukten) återfinns energibrunnar.

7.3

Recipienter

Det finns två vattenförekomster som kan utgöra recipient för dagvatten från planområdet i centrala Halmstad (Figur 3), vilka är vattenförekomsten Nissan (WA34165116) som ligger i direkt anslutning till planen samt kustvattenförekomsten Laholmsbukten (WA88179174) som är belägen cirka 2,2 km söder om föreslagen detaljplan. Recipienterna omfattas av MKN för vatten. För detaljerad beskrivning och bedömning av vattenförekomsterna, se avsnitt 8.2.



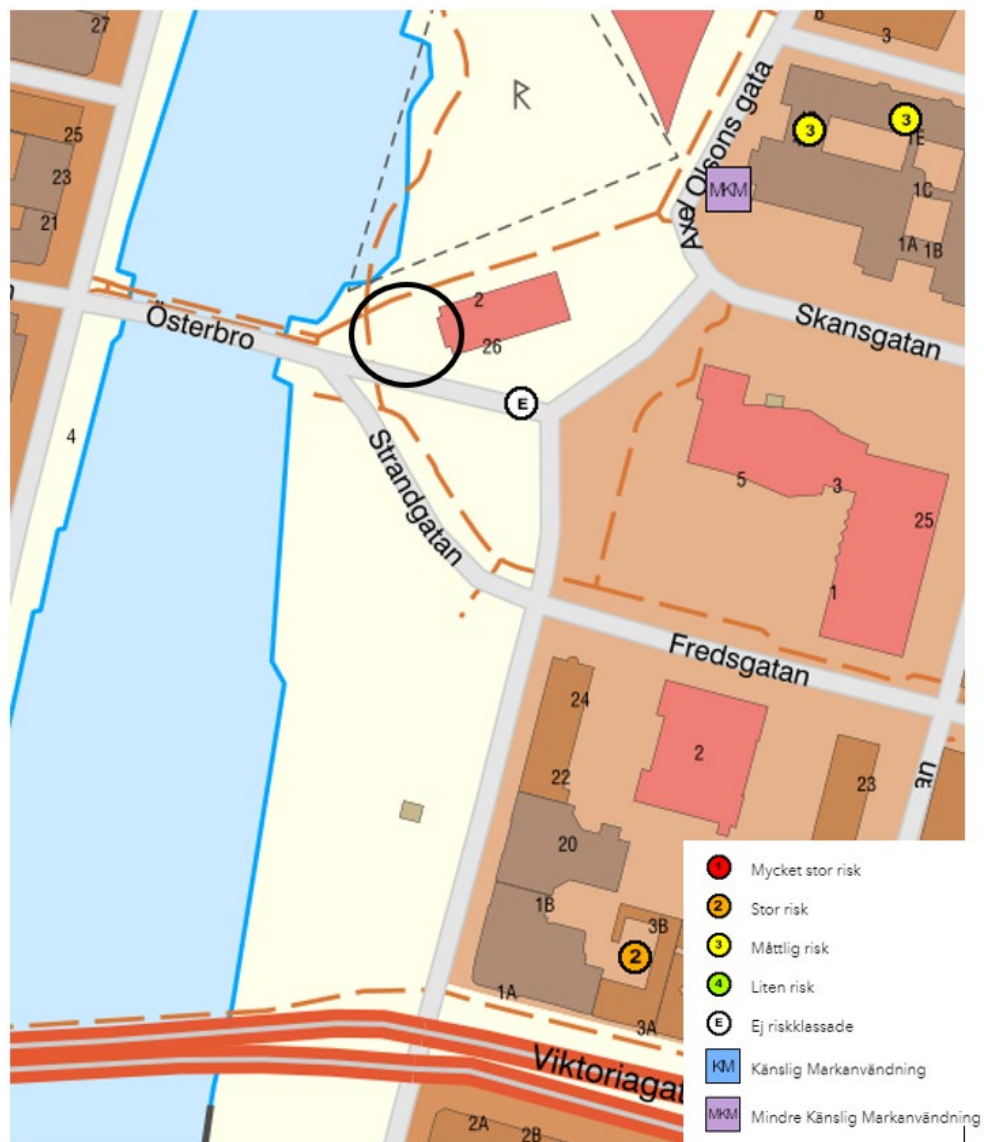
Figur 3 Visar vattenförekomsterna Nissan (linje i blå), samt Laholmsbukten (större område i blått). Röd pil visar planens ungefärliga läge.

7.4

Förorenad mark

Planområdet ligger centralt i Halmstad och omfattar en bussterminal samt omgivande allmänna ytor som gata, gång-cykelstråk och park. Inom planområdet finns ett område som är upptaget som ett ej riskklassat potentiellt förorenat område i Länsstyrelsens EBH-databas (databas för förorenade områden) (Länsstyrelsen, 2021). Vid Österbrons nordöstra fäste har det legat en bensinstation som etablerades 1928 och upphörde 1977. Platsen är markerad med svart ring i kartan på nästa sida (Figur 4). Sanering har delvis genomförts våren 2018. Det finns fortfarande betongcisterner kvar belägna under terminalbyggnaden. Marken ska efterbehandlas och cisternerna tas bort i samband med att terminalbyggnaden rivs.

På intill planområdet nära liggande fastigheter har det förekommit ytbehandling med användning av metaller och lösningsmedel respektive färgindustri med användning av lösningsmedel. Markerade med 3 i gul ring respektive 2 i orange ring i kartan på nästa sida (Figur 4).



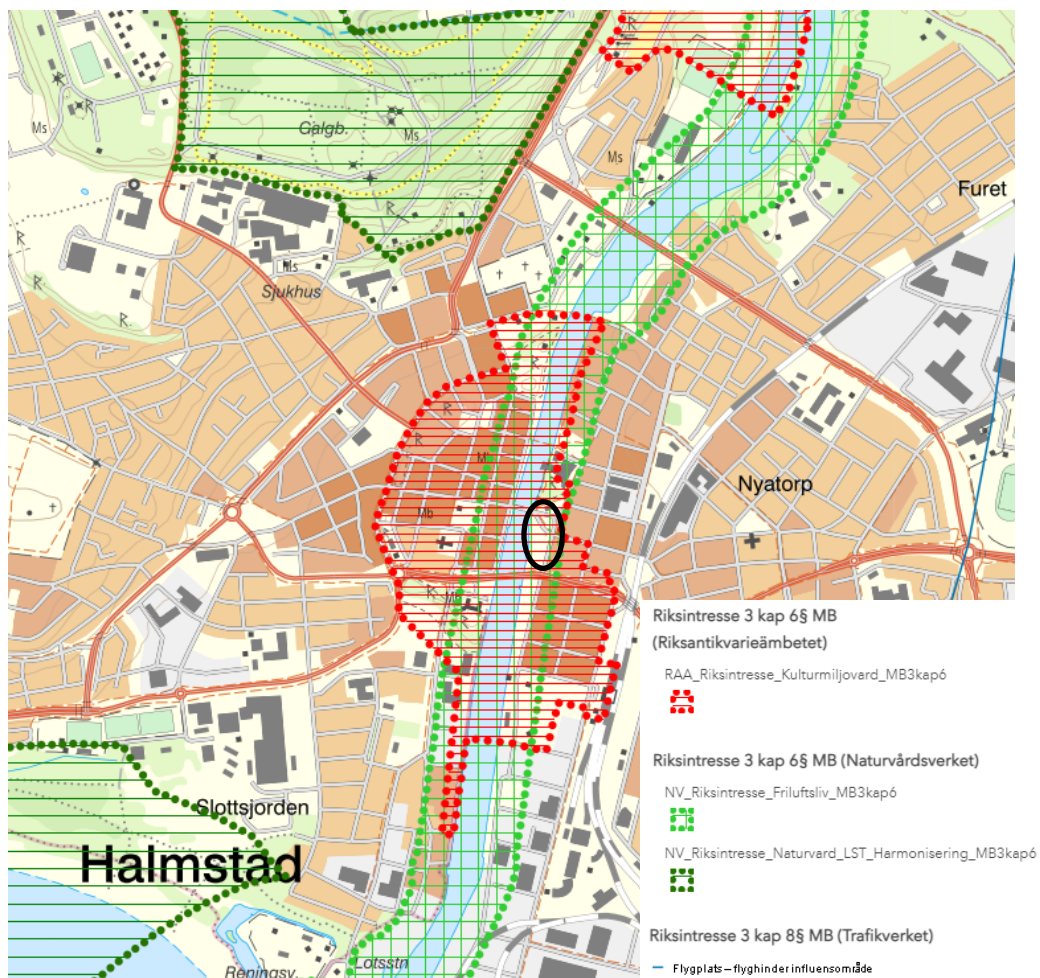
Figur 4. Potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet. Utdrag ur länsstyrelsens informationskarta (Länsstyrelsen, 2021). E hänvisar troligen till den tidigare bensinstationen, men placeringen på EBH-kartan är inte alltid så exakt varför markeringen verkar ha hamnat vid sidan av. Platsen för den f.d. bensinstationen är markerad med svart ring.

7.5

Riksintressen och andra skyddade områden

Följande riksintressen finns inom eller i planområdets närhet (Figur 5):

- Riksintresse kulturmiljövård – Halmstad (KN35)
- Riksintresse friluftsliv – Nissan (FN11)
- Riksintresse för naturvård – Galgberget
- Riksintresse för naturvård – Laholmsbukten-Eldsbergaåsen-Genevadsåsen-Lagan
- Riksintresse kommunikationer, påverkansområde civil flygplats
- Riksintresse för totalförsvarets militära del, påverkansområde för väderradarsystem



Figur 5. Riksintressen i närheten av planområdet (Boverket, 2021). Planområdets ungefärliga läge markeras med svart ring.

Av de riksintressen som berör planområdet eller finns i dess närhet är det riksintresse för kulturmiljö; Halmstad KN35, respektive friluftsliv; Nissan FN11

samt riksintresse för kommunikationer (flygplats) och för totalförsvaret som bedöms beröras av detaljplanen.

Planområdet ligger inom gränsen för Nissans strandskydd som är 100 m. I aktuell detaljplan upphävs strandskyddet för hela planområdet.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter finns dokumenterade inom området. Bohuslindar längs med Fredsgatan omfattas av biotopskydd och ingår delvis i planområdet. Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

De fornlämningar som återfinns inom planområdet och som är registrerade hos Riksantikvarieämbetet (RAÄ) utgörs av lämningen L1997:3939 (tidigare RAÄ-nr Halmstad 44:1) vilket definieras som stadslagret i Halmstad. Inom detta område, som täcker stora delar av centrala Halmstad, är det sannolikt att man vid grävning stöter på lämningar av bebyggelse, boplatser och visten från medeltid fram till nyare tid. I anslutning till Österskans nordvästra del finns rester från de befästningsanläggningar som omgett Halmstad, fornlämningen L1997:4866 (tidigare RAÄ-nr Halmstad 70:1).

Se vidare bedömd påverkan i kapitel 8.

8. Miljökonsekvenser

8.1 Riksintressen

8.1.1 Förutsättningar

Delar av den centrala stadskärnan i Halmstad utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Uttryck för detta riksintresse är följande:

- spår av ursprungliga medeltida befästningssystem bestående av stadskärnans halvrunda form, slottet, bevarade delar av befästningarna samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna.
- andra lämningar från medeltidens stad är den stora stadskyrkan från 1400-talets första hälft och vissa gatusträckningar och tomtfigurer.
- byggnader i tegel- och korsvirkeskonstruktion vilka är representativa för den sydsandinaviska byggnadstraditionen under förindustriell tid och som speglar stadens verksamheter och sociala skiktning. Inslag av större stenhus från 1800-talets slut.
- residensstadens karaktärsbyggnader samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti.
- Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenhusbebyggelse, järnvägsstation och framförliggande park.

Länsstyrelsen har i samrådet bedömt att planförslaget inte är förenligt med de kulturmiljövärden som utgör grunden för riksintesseområdet och ansett att en

kulturmiljöutredning behöver tas fram. Två kulturmiljöutredningar (Norconsult, 2022) och (Hille Hus o Historia ab, 2022) ligger till grund för del av denna MKB och bedömning av konsekvenserna för riksintresset redovisas i avsnitt 8.5.

Nissan utgör riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Området sträcker sig från Nissans mynning i havet upp till Oskarströms nedre kraftverk. Det är ett riksintresseområde med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter som fritidsfiske, strövande, kanot, naturupplevelser och därmed berikande upplevelser. Inom stadskärnan och hamnområdet i Halmstad finns flera kajer och pirar varifrån omfattande sportfiske bedrivs. Gång- och cykelvägar finns längs med Nissan.

Stora delar av Halmstads stadskärna ligger inom riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Det utgör influensområde för civil flygplats.

Planområdet berörs även av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9§ miljöbalken då det ligger inom påverkansområde för väderradarsystem. För att inte skada ska uppkomma finns restriktioner för höga objekt. Generellt gäller att en särskild bedömning ska göras av Försvarsmakten om objekt planeras som är högre än 20 m utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 m inom sammanhållen bebyggelse inom områden med höjdrestriktioner. Försvarsmakten har därför fått yttra sig i ärendet.

Luftfartsverket har genomfört en flyghinderanalysen av om det planerade hotellet genomtränger någon civil hinderyta. Efter utförd analys har även Halmstad respektive Ängelholms flygplats fått yttra sig om den planerade byggnadshöjden kan accepteras eller inte.

8.1.2 **Konsekvenser av nollalternativet**

Nollalternativet innebär att markanvändningen i området även fortsättningsvis kvarstår som park intill vattnet och område för bussterminal. Ingen av planerna tillåter några höga byggnader. Konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljö redovisas i kapitel 8.5 nedan. Påverkan på de övriga riksintressenas värden bedöms inte uppkomma i nollalternativet.

8.1.3 **Inarbetade åtgärder**

I plankartan är hotellets högsta höjd angivet till +56,5 m vilket med god marginal understiger höjden som kan påverka den hinderfria ytan för intilliggande flygplats. Vattenområdet får delvis överbyggas med bryggor.

8.1.4 **Konsekvenser av planförslaget**

Konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljö redovisas i kapitel 8.6 nedan.

Enligt planförslaget kommer stråket utmed Nissan att planläggas som park och stranden blir en allmän yta med fortsatt tillgång till vattnet. Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö och tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras. Befintlig kaj lyfts fram och plana ytor för vistelse föreslås

intill Nissan. Planförslaget kommer att påverka riksintresset för friluftsliv i viss mån under byggfasen genom de bygg- och anläggningsarbeten som tillfälligt begränsar tillgängligheten till stranden. Efter byggfasen bedöms planförslaget som positivt för riksintresset då tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras.

Då planområdet ligger inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar har Försvarsmakten tillfrågats och har inget att invända mot detaljplanen. Planområdet ligger inom den horisontella ytan för hinderfrihet för flygplatsen där hinderfriheten anges till +76 m (RH70). Planförslaget föreslår en hotellbyggnad i fjorton våningar som i plankartan begränsas till byggnadshöjden +56,5 m (RH2000) över angivet nollplan. (Skillnaden mellan RH70 och RH 2000 är 9 cm, RH 2000 är högre.)

Luftfartsverket har efter genomförd flyghinderanalys inget att invända mot planerad etablering. Varken Halmstad Flygplats AB eller Ängelholms Flygplats AB har något att invända då de bedömer att hotellet inte kommer att påverka gällande hinderytor. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på riksintressen för kommunikationer eller totalförsvaret.

Sammantaget bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på riksintressenas värden (konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljö redovisas i kapitel 8.5 nedan).

8.1.5 **Ytterligare åtgärder som föreslås**

Inga ytterligare åtgärder förslås.

8.2 **Vattenförhållanden och vattenkvalitet**

8.2.1 **Förutsättningar**

Förutsättningarna för vattenförhållandena styrs av tidigare föroreningar i området samt av föroreningar som kommer från hårdgjorda ytor såsom gatumark. Föroreningar och miljögifter kan läcka från mark till vatten genom infiltration samt genom ytavrinning som dagvatten. Dagvatten är regnvatten och smältvatten från tak och andra hårda ytor, exempelvis vägar, parkeringsplats och andra stadsmiljöer. Det sköljer med sig föroreningar som finns på ytorna och utan reningsåtgärder kan dagvattenutsläpp orsaka ökning av miljögifter i recipienten. Enligt planbeskrivningen (Halmstads kommun, 2020) omhändertas dagvattnet i området i nuläget genom de kommunala dagvattenledningar som finns utbyggda i omgivande gator, där dagvattenledningarna ansluts till en stor dagvattenledning som rinner ut i Nissan nära planområdet.

8.2.1.1 *Recipienter*

Föroreningarna kan delvis finnas kvar i vattenmassan och delvis sjunka ner till bottensedimentet. Det förekommer två vattenförekomster i området, vilka har nämnts ovan i avsnitt 7.2, nämligen Nissan och Laholmsbukten. Vidare är planen belägen inom grundvattenförekomsten Tylösand-Åled samt

grundvattenförekomsten med ID WA86521435, vilka båda är av sand- och grusförekomst och har därmed hög genomsläpplighet (infiltration). Enligt undersökning från 2021 bedöms grundvattenströmningen ha en sydvästlig riktning mot Nissan eller alternativt en sydlig riktning mot Laholmsbukten (Breccia Konsult AB, 2021).

En bensinstation har varit belägen på den aktuella fastigheten mellan åren 1928 – 1977, och därefter en bussterminal. De naturliga lagren vid den före detta bensinstationen består enligt undersökningen av siltig lera som bedöms som en tät jord. Enligt undersökning av petroleum vid f.d. bensinstationsområdet (nu bussterminalen) visar att det förekommer en förorening på platsen men att föroreningen inte verkar spridas md grundvattnet (WSP, 2014). Undersökningen från 2021 som utgår från två grundvattenrör öster om Österskans visar att det förekommer lösningsmedel (klorerade alifater) både i grundvattnet och i porluften (Breccia Konsult AB, 2021). För detaljerad information om förorenad mark, se avsnitt 8.6.

8.2.1.2 Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvatten samt fisk- och musselvatten. Miljökvalitetsnormerna är ett rättsligt verktyg vilket ställer krav (kvalitetskrav) på vattnets kvalitet till en viss tidpunkt. Alla ytvatten i Sverige (sjöar, vattendrag, kustområden) är indelade i vattenförekomster, vilka klassificeras utifrån vattnets nuvarande. Klassning görs av biologiska, kemiska, hydromorfologiska och fysikaliska bedömningsparametrar, s.k. *kvalitetsfaktorer*, vilka bygger upp och avgör den övergripande klassningen av *Ekologisk* och *Kemisk ytvattenstatus*. Klassningen görs i en femgradig skala från *dålig* status till *hög* status, där målet enligt vattenförvaltningsförordningen är att uppnå åtminstone god status. Enligt försämringsförbudet får inte statusen försämrats i en vattenförekomst för någon kvalitetsfaktor.

Miljökvalitetsnormer för recipienter redovisas i Tabell 3 (VISS, 2021). För recipienten Nissan är den sammanvägd ekologisk status klassificeras som måttlig baserat på fisk (vandringshinder) samt försurning (kalkning, miljögifter från dagvatten och jordbruk). För Laholmsbukten baseras den sammanvägda ekologisk status klassificeras som måttlig baserat på påverkan från övergödning. Kemisk status klassas som uppnår ej god för båda ytvattenrecipienterna vilket baseras på prioriterade ämnen. Kvantitativ status klassas som god för båda grundvattenförekomsterna, och kemisk status klassas som god för grundvattenförekomsten WA86521435. Däremot klassas kemisk status för Tylösand-Åled som otillfredsställande med avseende på PFAS 11.

Tabell 3. Miljökvalitetsnormer för vatten respektive grundvattenförekomster enligt (VISS, 2021).

Vattenförekomster	Ekologisk status		Kemisk ytvattenstatus (utan överallt överskridande ämnen)	
	Status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Status	Kvalitetskrav
Nissan (WA34165116)	Måttlig ekologisk status	Måttlig ekologisk status 2033	Uppnår ej god status	God kemisk ytvattenstatus
Laholmsbukten (WA88179174)	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god status	God kemisk ytvattenstatus
Grundvattenförekomster	Ekologisk status		Kemisk status – Kvalitetskrav och tidpunkt	Kvantitativ status
Tylösand-Åled (WA15174848)	Otillfredsställande		God ekologisk status 2027	God kvantitativ status
Grundvattenförekomst (WA86521435)	God		God kemisk grundvattenstatus (u.å.)	God kvantitativ status

8.2.2 Utvärderingskriterier

Vid bedömning av effekt och konsekvenser för vattenmiljön tas hänsyn till om verksamheten kan påverka känsliga vattenförekomster eller grundvattenförekomster av betydelse. Negativ påverkan på vattendrag och hav har som följd att ekosystem riskerar att utarmas och arter hotas.

Planen bedöms också utifrån påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

8.2.3 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att planen inte kommer att genomföras och därmed sker ingen exploatering. I nollalternativet fortsätter platsen som kvartersmark; bussterminal samt omgivande allmänna ytor, och det tillkommer inte allmän plats med torg, gata och park. I nollalternativet lämnas därmed området för före detta bensinstation orört och petroleumföroreningar kommer därmed finnas kvar i området (WSP, 2014). Med hänsyn till hårdgjord mark och att petroleumföroreningarna är belägna djupare än 1,5 m under mark bedöms föroreningarna inte exponeras eller spridas vidare till vattenmiljöerna såvida ingen schakt sker.

Med hänsyn till grundvattenströmningens riktning bedöms vara mot Nissan, alternativt mot Laholmsbukten finns det däremot risk för att klorerade lösningsmedel som påträffats i samband med grundvattenrörsprovtagningen (Breccia Konsult AB, 2021) når recipienterna. Då ingen exploatering sker förbättras inte dagvattenhanteringen och området fortsätter bestå till största del av hårdgjorda/asfalterade ytor för bussterminal samt obebyggt område, vilket innebär att föroreningar kan nå ut i recipient genom ytavrinning vid till exempel kraftigare nederbörd.

Sammantaget bedöms nollalternativet som liten negativ med hänsyn till att dagvattenhanteringen inte förbättras och recipienter fortsätter påverkas av miljögifter från bland annat dagvatten. I nollalternativet förbättras därmed inte möjligheterna för att upp MKN för yt- och grundvattenförekomsterna.

8.2.4 **Inarbetade åtgärder**

Planförslaget anger att dagvattnet kommer att samlas upp, fördröjas och renas på plats innan det släpps ut i befintliga ledningar och vidare till recipient (Nissan). Planen innebär också att vägdagvatten kommer att renas på plats på allmän platsmark. I planen har område avsedd för grönytor i form av anlagd park men också gång- och cykelväg benämnts som Park.

8.2.5 **Konsekvenser av planalternativet**

Planförslaget innebär att den föreslagna byggnaden placeras främst i redan ianspråktagen mark bestående av asfalterad trafikyta för bussterminal. Med genomförande av planförslaget kommer dagvattenhanteringen att förbättras genom att vägdagvattnet kommer att hanteras på plats på allmän platsmark. I dagsläget finns ingen rening eller fördröjning av vägdagvatten, vilket innebär att planen har en positiv påverkan på vattenkvaliteten. Planförslaget kan vidare förbättra möjligheterna att uppnå MKN med hänsyn till bland annat att mycket av föroreningarna i Nissan kommer från dagvatten.

Vidare sker dagvattenhantering i form av uppsamling, fördröjning samt viss rening genom sedimentation som avskiljer delar av partikelbundna föroreningar innan det leds ut i de befintliga dagvattenledningarna. Med hänsyn till klimatförändringar och ökade mängder nederbörd vid skyfall kan det finnas risk för att befintliga dagvattenledningar överbelastas vid skyfall. Den negativa påverkan kan till viss del motverkas av att planen innebär att det tillkommer fler gröna ytor som benämns som Park i föreslagen detaljplan. Park-områdena kan fungera som en buffert mot Nissan genom att fördröja och eventuellt rena dagvattnet innan det når recipient. Naturlig fördröjning och rening av dagvatten med gröna parkytor och genomsläpplig mark bedöms medföra en positiv påverkan på recipienterna. Då det förekommer föroreningar i området, som vid schakt kan riskera att spridas är det viktigt att markföroreningarna har avhjälpes innan exploatering och omvandling av området utförs. Genom att sanering av förorenad mark sker bedöms därmed omvandlingen av området medföra positiv påverkan på recipienterna. För bedömning av förorenade områden, se avsnitt 8.6.

I planförslaget utpekade vattenområden som delvis får överbyggas med bryggor. Däremot kan det behöva klargöras ytterligare om naturmiljöer i vatten med hänsyn till att planförslaget möjliggör för överbyggnad med bryggor längs vattendraget (Nissan). Konsekvensbedömningen är beroende av eventuella naturvärden som påträffas i vattendraget samt utformningen av bryggor. Detta ska klargöras i samband med tillstånd för eller anmälan om vattenverksamhet vid utformning av bryggor.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att med sanering av föroreningspunkten vid bussterminalen, samt gröna ytor markerade som Park längs med strandkanten mot Nissan och i övriga delar inom planområdet att ett mindre förorenat dagvatten släpps till recipienterna. Med planens genomförande kan möjligheten för att uppnå MKN för recipient förbättras genom bland annat minskad påverkan från miljögifter från dagvatten. Planen bedöms därmed ha en positiv påverkan på vattenkvaliteten om samtliga skyddsåtgärder för att förhindra spridning av markföroreningar samt föroreningar med dagvatten genomförs.

8.2.6 **Ytterligare åtgärder som föreslås**

Enligt (Boverket, 2020) kan det i vissa fall införas särskilda planbestämmelser för att klargöra vilka dagvattenlösningar som genomförs och hur marken ska bli lämplig för dagvattenhantering.

Behov av sanering av förorenat grundvatten kan behöva utredas ytterligare, för detaljer se i avsnitt 8.6 om förorenad mark.

Vidare innebär planen att vattenområden delvis får överbyggas med bryggor, detaljerade utredningar av eventuella naturvärden i vattenmiljöer kan komma att behövas för komplett konsekvensbedömning. Det kan därmed finnas behov om tillstånd för eller anmälan om vattenverksamhet, enligt kap. 11 miljöbalken.

8.3 **Strandskydd**

8.3.1 **Förutsättningar**

Längs vattendrag och stränder gäller generellt strandskydd, enligt 7 kap. miljöbalken. Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet innebär ett generellt förbud mot nya byggnader, anläggningar och åtgärder som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där de annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet. Längs med Nissan gäller 100 m strandskydd men strandområden längs Nissan i anslutning till bebyggda delar omfattas inte av strandskyddet. Där är strandskyddet upphävt genom gällande detaljplaner. Strandskyddet återinträder vid upphävande av dessa detaljplaner och behöver därför upphävas på nytt vid ny detaljplan.

8.3.2 **Utvärderingskriterier**

Bedömning av effekter och konsekvenser för strandskyddade områden som påverkas görs med utgångspunkt från miljöernas värde, betydelse, särart.

8.3.3 **Konsekvenser av nollalternativet**

Planområdet ligger inom detaljplanlagt område där strandskyddet är upphävt genom nuvarande gällande detaljplaner. Friluftsliv i form av fiske samt tillgång till vattenområdet med exempelvis båtar och kanoter kan förekomma redan idag. Området är tillgängligt för allmänheten från land. Förutsättningarna för detta förändras inte i nollalternativet och konsekvensen för nollalternativet bedöms som oförändrad.

8.3.4 **Inarbetade åtgärder**

Planområdet ligger inom gränsen för Nissans strandskydd och för att kunna genomföra detaljplanen kommer strandskyddet att upphävas inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse. Strandskyddet upphävs även inom vattenområdet.

8.3.5 **Konsekvenser av planförslaget**

Marken närmast Nissan planläggs som parkmark med gång- och cykelstråk, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten längs med Nissan. Grönska och trädäck vid den lägre nivån av kajkanten ger bättre kontakt med Nissan (Halmstads kommun, 2020).

Detaljplanen kommer att ersätta tidigare detaljplaner för området och då inträder strandskyddet automatiskt enligt 7 kap. miljöbalken 18 c §. Planområdet ligger inom gränsen för Nissans strandskydd som är 100 m. I föreslagen detaljplan upphävs strandskyddet för hela planområdet. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anger kommunen att det är ett angeläget allmänt intresse. Omvandlingen av platsen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling och ger långsiktigt fördelar för samhället genom att platsen omvandlas från trafikplats till en central mötesplats med människan i fokus. Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer till största delen uppföras på en redan idag ianspråktagen och asfalterad yta. En allmän plats närmast vattnet säkerställs med förslaget för att ge tillgång till Nissans strandlinje.

Planförslaget bedöms inte motverka strandskyddets syften och bedöms medföra en positiv konsekvens för människors rekreation.

8.3.6 **Ytterligare åtgärder som föreslås**

- Tillgängligheten till Nissan kan ytterligare förbättras med konstruktioner ner mot vattnet som underlättar för människor att nå vattenmiljön.
- Eventuella bryggor bör utformas så de inte utgör hinder i vattendraget eller påverkan på vattendragets stränder och strömning.

8.4 Naturmiljö

8.4.1 Föresättningar

Fastigheten utgörs idag till största delen av en redan ianspråktagen asfalterad yta. Inom planområdet växer ett antal stora träd vilka bedömts vara i god kondition. Det finns Bohuslindor utmed Fredsgatan inom planområdet, storvuxna träd på båda sidor av Skansgatan, pelarekar i Picassoparken och storvuxna lindor i den norra parken. Bohuslindorna längs med Fredsgatan omfattas av biotopskydd och ingår delvis i planområdet (Halmstads kommun, 2020).

8.4.2 Utvärderingskriterier

Bedömning av effekter och konsekvenser för värdefull naturmiljö som påverkas görs med utgångspunkt från av de olika biotopernas värde, betydelse och särart.

8.4.3 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att markanvändningen i området även fortsättningsvis kvarstår som park intill vattnet och område för bussterminal. Påverkan på naturmiljöns värden bedöms inte uppkomma i nollalternativet.

8.4.4 Inarbetade åtgärder

Grönstråket/strandpromenaden utmed Nissan bevaras med planbestämmelsen park. En allmän plats medför att grönområden förbinds och tillgängligheten till Nissan förbättras ytterligare. Stora träd bevaras genom en egenskapsbestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

8.4.5 Konsekvenser av planförslaget

Planen syftar bland annat till att skapa goda gröna miljöer. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer till största delen uppföras på en redan idag ianspråktagen och asfalterad yta. Andelen parkmark i området ökar. Parkmiljön söder om Österbro medför att tillgängligheten till mark- och vattenområdet ökar, liksom möjligheterna till gröna värden.

Stora och välmående träd i planområdet är värdefulla för fåglar, insekter och mikroklimatet samt skapar rumsliga värden. Dessa är en resurs som kommer att sparas och ges förutsättningar att utvecklas. En inventering är planerad att genomföras för att utvärdera vilka av träden där hotellet planeras som är möjliga att flytta. I planförslaget föreslås även komplettering med nya träd i vissa områden. Trädraden längs med Fredsgatan är biotopskyddad och det krävs därmed dispens för eventuella åtgärder som kan skada dessa.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser för naturmiljön.

8.4.6 Ytterligare åtgärder som föreslås

Buskar och träd som ger blommor och bär bör sparas i så stor utsträckning som möjligt då de ger föda åt pollen- och nektarsökande insekter och fåglar. Den

tillkommande parkmiljön bör planteras med inhemska och icke-invasiva arter för att förstärka de ekologiska samband som finns inom och med närliggande områden.

8.5 Kulturmiljö

I enlighet med Länsstyrelsens yttrande har två separata kulturmiljöutredningar genomförts av Norconsult samt Hille Hus o Historia ab år 2022. Detta kapitel är en sammanfattning och jämförelse av dessa utredningar (Hille Hus o Historia ab, 2022) (Norconsult, 2022).

8.5.1 Kommunalt kulturmiljöprogram och fornlämningar enligt 2 kap KML.

8.5.1.1 *Förutsättningar Fornlämningar- 2 kap KML*

Inom planområdet finns en känd fornlämning enligt 2 kap Kulturmiljölagen (KML). Det är i anslutning till Österskans nordvästra del som rester från de befästningsanläggningar som omgett Halmstad (RAÅ nr Halmstad 70:1) återfinns. En arkeologisk utredning har genomförts av Kulturmiljö Halland under 2019. Resultatet visar att det inom kvarter Österskans finns lämningar från olika tids-skeden efter en 1500-tals/1600-tals skans/ befästning belägen direkt öster om Nissan. Vid provschaktsgrävning påträffades och dokumenterades jordvalls- och träkonstruktioner, samt mur- och stenkantsskoningar.

Österskans ligger inom det område som definieras som stadslagret i Halmstad (L1997:3939). Inom detta område, som täcker stora delar av centrala Halmstad, är det sannolikt att man vid grävning stöter på lämningar av bebyggelse, boplatser och visten från medeltid fram till nyare tid. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning L1997:3939 med stadslager inom Österskans 1 och L1997:4866 undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk undersökning (Kulturmiljöutredning, Österskans 1, 2021).

Särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde – Halmstad kulturmiljöprogram

Delar av det särskilt kulturhistoriskt värdefulla området 3.1 Stenstaden, utpekat i Halmstads kulturmiljöprogram är beläget inom planområdet. De värdebärande karaktärsdrag som berörs är främst parkmiljön, stenstadens enhetliga bebyggelse och äldre inslag längs Nissan så som brofäste med stenspollare och kätting liksom kajkanter i natursten.

Planområdet angränsar också till det särskilt värdefulla området 1 Stadskärnan, dess värdebärande karaktärsdrag är bland annat rutnätsplanen med gatumönster och kvartersindelning samt befästningslämningar.

8.5.1.2 *Utvärderingskriterier*

För miljöaspekten kulturmiljö bygger bedömningen av effekter och konsekvenser på miljöernas kulturhistoriska värde och eventuellt lagstadgat skydd. De kulturhistoriska värden och känsligheter och tåligheter som identifierats i framtagna kulturmiljöutredningar (Norconsult, 2022) (Hille Hus o Historia ab, 2022) utgör utgångspunkt för bedömningen.

8.5.1.3 *Konsekvenser av nollalternativet*

Nollalternativet innebär att markanvändningen i området även fortsättningsvis kvarstår som park intill vattnet och område planlagt för bussterminal. Därmed kommer även användningen att förbli oförändrad vilket begränsar utvecklingsmöjligheterna. Ytterligare påverkan på kulturmiljöns värden bedöms inte uppkomma i nollalternativet.

8.5.1.4 *Inarbetade åtgärder*

Planförslaget avser att bevara äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter genom skyddsbestämmelser i planen. I planarbetet har även en gestaltning av torgytan som bygger vidare på områdets bakgrund som skans föreslagits. Denna gestaltning har dock inte reglerats i föreslagen detaljplan.

8.5.1.5 *Konsekvenser av planförslaget*

Fornlämningar- 2 kap KML

Fornlämningen L1997:3939 (tidigare RAÄ Halmstad 44:1) som utgörs av stadslager från 1500- och 1600-talet kommer på flera platser påverkas i stor utsträckning. Fornlämningen ligger i sin helhet under mark och är inte upplevelsebar på platsen. Åtgärden bedöms medföra negativa effekter då delar av de arkeologiska lämningarna efter befästningen tas bort. Då lämningarna i sin helhet ligger under mark och inte kan upplevas i stadslandskapet minskar effekterna. Det ökade kunskapsläge som undersökningen kan bidra till bedöms samtidigt medföra vissa positiva effekter för kulturmiljön.

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för aktuella fornlämningar.

Särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde – Halmstad kulturmiljöprogram

Planområdet och det kringliggande stadslandskapet Halmstads historiska kärna, och såväl själva planområdet som kringliggande områden är utpekade som särskilt värdefulla bebyggelseområden i enlighet med PBL och har generellt höga kulturvärden. Då de åtgärder som planförslaget innebär inte medför direkt påverkan på utpekad bebyggelse eller anläggningar så innebär inte åtgärderna förvanskning det särskilda värdet så som det avses i PBL. De särskilt värdefulla bebyggelseområdena i anslutning till planområdet bedöms inte förvanskas (Norconsult, 2022) (Hille Hus o Historia ab, 2022).

Planförslaget bedöms medföra försumbara konsekvenser för de särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdena.

Sammantaget bedöms planförslaget ge små negativa konsekvenser för kulturmiljön med avseende på fornlämningar samt utpekade områden i Halmstad kulturmiljöprogram.

8.5.2 Riksintresse för kulturmiljö 3 kap 6 § MB

8.5.2.1 Företsättningar

Aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Halmstad [KN 35]. En riksintressebeskrivning består av en motivering och ett uttryck. I motiveringen ska en samhällsprocess eller verksamhet lyftas fram som är tydlig för området. I uttryck ska samtliga synliga uttryck som ingår i det kulturhistoriska sammanhang som riksintresset avser att återspegla. Alla fysiska uttryck behöver inte redovisas, bara de komponenter som tillhör den riksintressanta berättelsen och som speglar motivet till att området är utpekade som riksintresset. Riksantikvarieämbetet lyfter även att siktlinjer, utblickar och lokaliseringar ska tas med som är viktiga för förståelsen (Riksantikvarieämbetet, 2022).

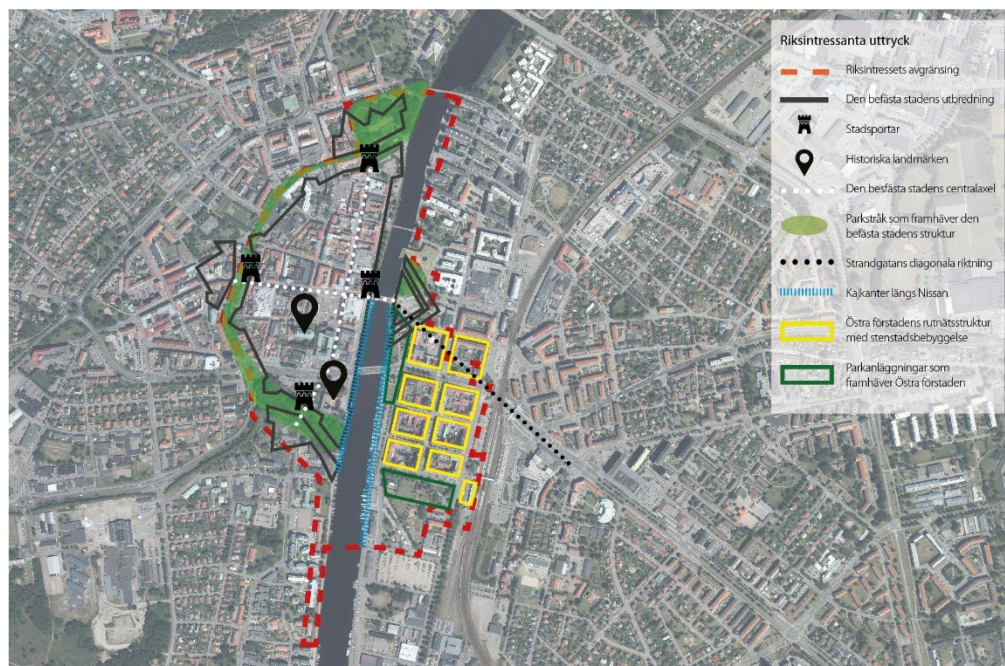
För Halmstad [KN 35] ser motiveringen och uttrycket ut enligt följande:



Figur 6. Riksintresse för kulturmiljövård

Motivering: Residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom.

Uttryck för riksintresset: Spår av ursprungliga medeltida befästningssystem bestående av stadskärnans halvrunda form, slottet, bevarade delar av befästningarna samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna. Andra lämningar från medeltidens stad är den stora stadskyrkan från 1400-talets förra hälft och vissa gatusträckningar och tomtfigurer. Byggnader i tegel- och korsvirkeskonstruktion vilka är representativa för den sydiskandinaviska byggnadstraditionen under förindustriell tid och som speglar stadens verksamheter och sociala skiktning. Inslag av större stenhus från 1800-talets slut. Residensstadens karaktärsbyggnader samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenhusbebyggelse, järnvägsstation och framförliggande park. (Figur 7).



Figur 7. Riksintressets uttryck (Norconsult, 2022)

I samband med framtagandet av kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad togs ett förslag till reviderad avgränsning för riksintresset fram. Förslaget innebär att riksintresset minskas något i de södra och norra delarna, samt att ytterligare ett antal kvarter av Östra förstaden stenstadsbebyggelse samt kvarter Basilikan i stadskärnans västra utkant föreslås ingå i riksintresset. Förslaget är inte ännu hanterat av Länsstyrelsen (Norconsult, 2022).

8.5.2.2 Utvärderingskriterier

Riksantikvarieämbetet har 2014 givit ut en handbok för kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Riksantikvarieämbetet, 2022). Handboken bygger på två grundläggande förhållningssätt. Dels att kulturmiljövårdens riksintressen ger ramar men utgör inte hinder för samhällsutvecklingen, dels att riksintressenas utvecklingspotential kan identifieras och långsiktigt hållbara lösningar nås genom dialog och samverkan mellan berörda aktörer. I handboken finns även generella bedömningsgrunder rörande påverkan på riksintressen för kulturmiljövården och en tabell där man kan placera in påverkan, se Figur 8. Både Norconsult och Hille Hus o Historia ab utgår från detta när de gör sina respektive analyser och bedömningar.

De kulturhistoriska värden och känsligheter och tåligheter som identifierats i framtagna kulturmiljöutredningar (Norconsult, 2022) (Hille Hus o Historia ab, 2022) utgör utgångspunkt för bedömningen.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - lindra Minimera skadan	Ej tillåtligt Undvika skadan	

Figur 8. Tabell för bedömningen av olika förändringars påverkan på riksintressen enligt Riksantikvarieämbetets rapport *Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken –Handbok(2014-06-23)*.

8.5.2.3 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att markanvändningen i området även fortsättningsvis kvarstår som park intill vattnet och område planlagt för bussterminal. Därmed kommer även användningen att förbli oförändrad vilket begränsar utvecklingsmöjligheterna. Ytterligare påverkan på kulturmiljöns värden bedöms inte uppkomma i nollalternativet.

8.5.2.4 Inarbetade åtgärder

Planförslaget avser att bevara äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter genom skyddsbestämmelser i planen. I planarbetet har även en gestaltning av torgytan som bygger vidare på områdets bakgrund som skans föreslagits. Denna gestaltning har dock inte reglerats i föreslagen detaljplan.

8.5.2.5 Konsekvenser av planförslaget

I del 1, Kulturmiljöutredning från Norconsult har en analys och precisering av riksintresset Halmstad gjorts. Analysen ligger till grund för deras konsekvensbedömning (Norconsult, 2022). Analysen är en tolkning utifrån riksintressebeskrivningen och de utvecklade beskrivningarna i Halmstad kulturmiljöprogram. Eftersom den beslutade riksintressebeskrivningen är en kortfattad redogörelse för riksintressets motiv och uttryck behöver en tolkning av riksintresset och den miljö som uttrycken ingår i alltid göras när en åtgärd planeras. (Norconsult, 2022).

Planområdet har en historisk betydelse för den befästa staden Halmstad, men präglas idag till stora delar av en trafikplats med byggnad för tidigare bussterminal. Planområdet är i sig inte känsligt för ny bebyggelse och det finns en hög tålighet för utveckling av platsen. Inom planområdet medför planförslaget att Strandvägens diagonala sträckning, med kontinuitet sedan 1600-talet, försvinner och ersätts av en mer rätvinklig sträckning. Rörelsestråk och utblickar mot stadskärnan vid stadens historiska östra entré och skans förändras därmed. Med hänsyn till att gatan i sig har en modern karaktär och skala, och till att tydligare spår efter befästningssystemen återfinns på ett flertal ställen kring stadskärnan, bedöms läsbarheten av den befästa staden endast delvis försvagas. Planområdet bedöms ha ett litet miljövärde. Planförslaget ger måttliga effekter på riksintresset och bedöms därmed ge en måttlig negativ konsekvens på riksintressets värden på platsen.

Planförslagets stora negativa effekter för riksintresset består enligt Norconsult (2022) i den skalförskjutning som förslaget innebär i centrala delar av staden. Planrådets exponerade placering ut mot Nissan, dess centrala läge i staden och den föreslagna bebyggelsens höjd och volym bedöms medföra stora negativa effekter för flera av riksintressets centrala uttryck, sett från flera vyer. I de breda vyerna längs med Nissan bedöms planförslaget innebära stora negativa effekter för läsbarheten av stadens årsringar, och det idag tydliga mötet mellan stadskärnan och Östra förstaden. Sett från Nissans stränder kommer planförslaget även dominera över riksintressets karaktärsbyggnader såsom exempelvis Sankt Nikolaikyrkan. Byggnadens höjd överträffar Sankt Nikolai- kyrkans spira, och bedöms medföra negativa effekter för stadens siluett och historiska bebyggelsehierarki. Sammantaget bedöms planförslaget innebära att få riksintressanta uttryck försvinner eller utradas (Strandgatans diagonala sträckning), men att flera riksintressanta uttryck och grundläggande karaktärsdrag som kopplar till motivet för utpekandet av riksintresset (Residens- och fästningsstad /.../ präglad av 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut) förändras och förvanskas genom den tillkommande volymen.



Figur 9. Sankt Nikolaikyrkans torn höjer sig över stadskärnans i övrigt relativt låga taklandskap. Kyrkan utgör en av stadens karaktärsbyggnader, och dess dominans över den centrala stadens siluett har en lång historisk kontinuitet samtidigt som den bidrar till en orienterbarhet i stadslandskapet. Östra förstadens jämna och något högre siluett bildar en kontrast mot stadskärnans lägre och brokigare taklandskap. Mot Nissan kan, enligt Norconsult, stadskärnan på Nissans västra strand och Östra förstaden särskilt tydligt upplevas som två årsringar i den riksintressanta stadens framväxt. (Norconsult 2022)



Figur 10 . Planförslagets nya bebyggelse till vänster, i relation till Sankt Nikolaikyrkan och Halmstad slott till höger. Byggnadens höjd överträffar Sankt Nikolai- kyrkans spira, och bedöms enligt Norconsult medföra negativa effekter för stadens siluett och historiska bebyggelsehierarki (Norconsult 2022). Hille Hus o Historia bedömer att byggnadshöjden i sig inte innebär en påverkan på riksintresset som det är formulerat idag och att platsen även fortsättningsvis kommer att återspegla det kulturhistoriska sammanhang som legat till grund för utpekandet (Hille Hus o Historia, 2022).

Med hänsyn till effekternas storlek och till att den riksintressanta stadskärnan har ett högt kulturhistoriskt värde bedöms planförslaget få mycket stora negativa konsekvenser på riksintresset (Norconsult, 2022).

Hille Hus o Historia lyfter i sin kulturmiljöutredning att en av de bärande gestaltungsidéerna i planförslaget är den för Halmstad ovanligt höga höjden. Med en plushöjd på 56,5 meter kommer byggnaden att bli en av de allra högsta i staden. Men till skillnad från de övriga medför placeringen en omedelbar närhet till den lägre historiska bebyggelsen i stadskärnan. Kontrasterna kommer att skapa en skalförskjutning som riskerar att leda till en upplevelse av byggnaden som allt för iögonfallande och avvikande i den stadsbild som riksintresset avser att bevara. Motivet till riksintresset bygger i allt väsentligt på 1600- och 1800-talets stadsbyggnadshistoria och de förutsättningar som då gällde. Det ger dock inte uttryck för stadens siluett eller historiska landmärken och anger inte heller några specifika vyer eller siktlinjer av särskild betydelse. Sett från Galgberget, Halmstads mest välbesökta utsiktsplats, skymmer inte heller den

tänkta byggnaden riksintresseområdet mer än marginellt, se Figur 10. Bedömningen är därför att byggnadshöjden i sig inte innebär en påverkan på riksintresset som det är formulerat idag. Sammantaget är bedömningen att planförslaget riskerar att medföra en skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas. Men platsen kommer även fortsättningsvis att återspegla det kulturhistoriska sammanhang som legat till grund för utpekandet. Platsen Österskans och dess relation till både den gamla staden på västra sidan av Nissan och 1880-talets rutnätsstad påverkas men inte i sådan omfattning att läsbarheten avsevärt försvåras. Till följd av detta är bedömningen att planförslaget inte medför en risk för påtaglig skada (Hille Hus o Historia ab, 2022).

Norconsult kommer fram till att planförslaget och den planerade byggnaden kommer att få mycket stora negativa konsekvenser medan Hille Hus o Historia ab anser att planförslaget innebär skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas. De olika bedömningarna av påverkan på riksintresset har sin grund i riksintressebeskrivningen för Halmstad. Precis som Hille Hus o Historia ab påpekade i sin utredning, står det ingenting om staden siluett eller historiska landmärken och anger inte heller några specifika vypunkter eller siktlinjer av särskilt betydelse. Norconsult har i sin utredning lyft att man inför att en åtgärd planeras alltid behöver göra en tolkning av riksintresset och den miljö som uttrycken ingår i. De olika vypunkterna för utredningen har de tillsammans med Halmstad kommun och länsstyrelsen kommit fram var intressanta att utreda för dess kulturhistoriska värde för staden och riksintresset i helhet.

Den sammantagna bedömningen utifrån de båda utredningarna och resonemanget ovan är att planförslaget bedöms innebära måttlig till stor negativ konsekvens för riksintresset för kulturmiljövård, Halmstad [N35].

8.5.3 Ytterligare åtgärder som föreslås

Norconsult har i sin kulturmiljöutredning tagit fram förslag på åtgärder för att minska planförslagets påverkan. Utgångspunkterna för åtgärderna är att det sker inom ramen för planförslaget, och de konsekvenser som planen bedöms ha på kulturmiljön. Hille Hus och Historia har i sin kulturmiljöutredning inte tagit fram liknande förslag. Det Norconsult föreslår är följande:

- För att minska risken för negativ påverkan på riksintresset Halmstad bör den föreslagna bebyggelsens volym och skala anpassas efter Östra förstaden bebyggelsehöjder och till Sankt Nikolaikyrkans dominans över den historiska stadskärnan.
- Ny bebyggelse i form av en solitär byggnad med eget uttryck kan med fördel uppföras inom Österskansområdet om den inordnas i den centrala stadens siluett och stadskärnans relativt låga bebyggelse på bägge sidor av Nissan.
- Ny bebyggelse kan med fördel placeras utbrutet ur den strikta rutnätsstaden för

att förtydliga platsens historiska och funktionella koppling mot stadskärnan. Ravelinens trekantiga form och Strandgatans diagonala passage kan med fördel nyttjas som utgångspunkt för bebyggelsens placering och riktning, gestaltning av offentliga platser etc.

- En gestaltning av platsbildningen som kan bygga vidare på och synliggöra den befästa stadens utbredning, t.ex. genom marbelläggningen, är positiv och kan fungera stärkande för riksintresset.

8.6 Förorenad mark

8.6.1 Förutsättningar

Undersökning av eventuell förekomst av föroreningar inom det f.d. bensinstationsområdet har genomförts 2013. Vid undersökningen påträffades halter av alifatiska och aromatiska kolväten överstigande riktvärden för MKM på en plats. Halterna överstiger riktvärden för MKM upp till 22 gånger och har sitt ursprung i bensin. Det förorenade skiktet har påträffats 1,8-2,1 m under markytan i anslutning till där pumpön har legat. Utredningen bedömer att föroreningsplymen bör vara begränsad till en mindre yta och att volymen förorenad jord är relativt liten. (WSP, 2014)

Sanering har delvis genomförts våren 2018. Det finns troligtvis fortfarande betongcisterner kvar belägna under bussterminalbyggnaden. Marken ska efterbehandlas och cisternerna tas bort när terminalbyggnaden rivs. Föroreningshalten i jorden kring cisternerna undersöks samtidigt.

För att bedöma om intilliggande förorenade områden har påverkat planområdet har Halmstad kommun låtit utföra en stickprovsundersökning av eventuell förekomst av lösningsmedel i den nordöstra delen av planområdet (Breccia Konsult AB, 2021). Eventuell spridning av klorerade alifater och BTEX från närliggande fastigheter till planområdet har utretts genom provtagning av grundvatten och porluft i två grundvattenrör. Klorerade alifater har påträffats i grundvattnet och bedöms vara resultat av spridning i grundvatten i marken. Klorerade alifater har påträffats i grundvattnet och bedöms vara resultat av spridning i grundvatten i marken. Klorerade alifater har även påträffats i porluft, där bl.a. toluen påträffats i halter 0,4 respektive 2,7 gånger högre är Naturvårdsverkets riktvärde för inomhusluft. Porluften är resultatet av antingen en residual förorening eller gasavgång från flyktiga ämnen i frifas eller i vattenlöst form. Spridningen är uppåt mot markytan och är beroende av markens genomsläpplighet. Påvisade halter bedöms ha sitt ursprung i någon av de utpekade potentiellt förorenade verksamheterna norr om planområdet. (Breccia Konsult AB, 2021)

8.6.2 Konsekvenser av nollalternativet

I nollalternativet kommer inga förändringar att ske runt bussterminalen och det f.d. bensinstationsområdet lämnas orört. Eventuella föroreningar som förekommer inom planområdet finns kvar. Riskerna som förorenad mark utgör för hälsa och miljö kvarstår även om miljön eller människors hälsa i dagsläget inte bör påverkas

av petroleumföroreningarna. Marken där petroleumföroreningarna påträffats är hårdgjord och föroreningarna finns djupare än 1,5 m under markytan. Om ingen schaktning sker exponeras inte föroreningarna. Grundvattnet där klorerade alifater påträffats finns mer än två meter under hårdgjord markyta. Inga vattentäcker finns i området. Grundvattenströmningen bedöms ha en sydvästlig riktning mot Nissan alternativt en sydlig riktning mot Laholmsbukten och därmed kan risk finnas att klorerade lösningsmedel når närliggande vattendrag. Konsekvensen i nollalternativet bedöms som liten negativ eftersom föroreningar inte saneras.

8.6.3 Inarbetade åtgärder

För förorenad mark finns tydlig lagstiftning och inarbetade rutiner som styr hur entreprenörer arbetar med markprovtagning, hantering och återanvändning av massor. Därmed behövs vanligtvis inte några särskilda inarbetade åtgärder i detaljplaner om saneringsskedet.

8.6.4 Konsekvenser av planförslaget

I samband med exploatering av området kommer den förorenade jorden vid den f.d. bensinstationen att grävas bort och fraktas till godkänd behandlingsanläggning. Marken planeras att omvandlas till Park och saneringsnivån bör därmed motsvara MKM (mindre känslig markanvändning). Provtagning av grundvattnet i området vid den f.d. bensinstationen har inte visat på förorening av vattnet eller transport av petroleumföroreningar med vattnet (WSP, 2014). I samband med schaktning kan dock detta förändras. Nyligen utförd provtagning i den nordöstra delen av planområdet visar på föroreningar av klorerade alifater i porluften och grundvattnet som förekommer i den delen av planområdet (Breccia Konsult AB, 2021). Recipienten Nissan ligger inom planområdet och grundvatten har bedömts strömma i riktning mot vattendraget eller Laholmsbukten.

Då det förekommer föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet behöver det säkerställas att markföroreningarna har avhjälpats innan omvandling av området påbörjas. Behov av sanering av förorenat grundvatten kan behöva utredas ytterligare.

Vid genomförande av planförslaget sker sanering av förorenad mark inom planområdet och vid behov även grundvatten vilket bedöms som positivt. Samtidigt kan schaktning innebära en exponering och eventuell spridning av förorenade massor och grundvatten. Detta kan motverkas av hur genomförandet utförs. Påträffas föroreningar ska detta anmälas och avhjälpandeåtgärder vidtas. Sammantaget bedöms konsekvensen av planförslaget som positiv.

8.6.5 Ytterligare åtgärder som föreslås

I en detaljplan kan kommunen enligt 4 kap. 14§ pkt 4 PBL bestämma att markföroreningar ska ha avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder vidtagits innan bygglov ges. Planbestämmelse om detta bör tillkomma i plankartan.

Genomföra rekommenderade undersökningar som föreslås i rapporten från Breccia Konsult AB.

9. Risker

I detta avsnitt beskrivs de risker som identifierats med hänsyn till planförslaget. Den riskaspekt som bedömts som relevant i arbetet med gällande MKB är översvämningsrisker kopplat till skyfall och stor vattentillförsel till vattendrag orsakat av klimatförändrar. Riskerna bedöms som acceptabla eller inte acceptabla, om en risk inte bedöms som acceptabel behövs till exempel fler skyddsåtgärder.

9.1 Klimatpåverkan (översvämning och skyfall)

9.1.1 Förutsättningar

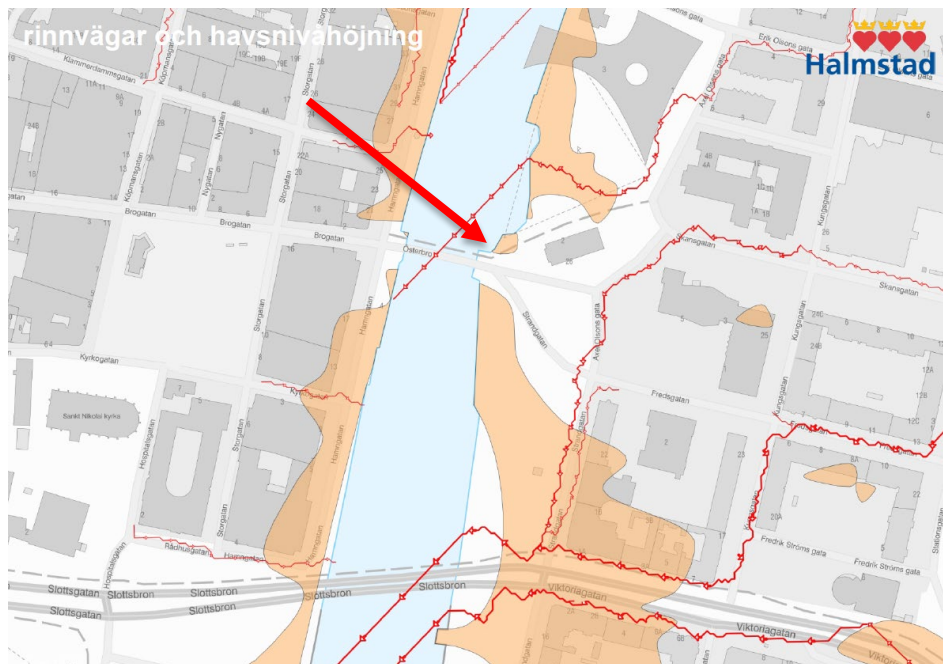
Ökade utsläppsmängder från fossila källor bidrar till klimatförändringar genom den globala uppvärmningen. Den globala uppvärmningen leder till översvämningar till följd av stigande havsnivå, kraftiga skyfall och hög vattentillförsel till vattendrag (SMHI, 2021). Med hänsyn till detaljplanens lokalisering och de risker som återfinns kopplat till det aktuella markområdet och närhet till vattendrag (Nissan), bedöms översvämningsaspekten som den mest relevanta klimataspekten i gällande MKB. Risker kopplat till stormar och värmeböljor omfattas inte i gällande MKB.

Detaljplanen för Österskans 1 med flera är belägen i direkt anslutning till Nissan, centralt i Halmstad tätort. Redan idag har delar av stadskärnan närmst Nissan översvämmats vid storm, och översiktlig kartering visar att det finns risk för översvämningar från stigande havsnivåer och 100-årsregn enligt Figur 11 (övergripande), samt i Figur 12 och Figur 13 (Halmstads kommun, 2021).

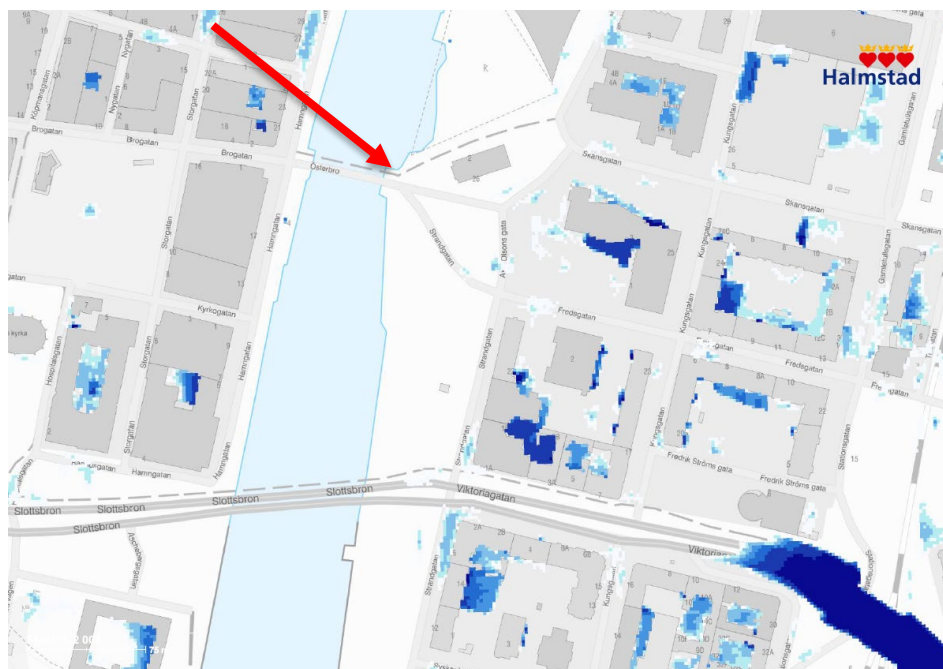
Detta redovisas också i den översiktliga kartläggning av skyfall som tagits fram av (SWEKO, 2019) för fysisk planering. För detaljer, se figurerna 4.1 till 4.4 i den översiktliga skyfallskarteringen i rapporten utförd av (SWEKO, 2019), vilka visar bland annat översvämningsutbredning i instängda områden motsvarande ett klimatkompenserat 100-årsregn där vattendjupet är större än 5 cm.



Figur 11. Avser karta som visar översiktlig kartläggning av översvämningar (blått: områden som kan svämmas över vid höga flöden med 200-års återkomsttid, eller av höjda havsnivåer vid extremt väder år 2100) och stående vatten vid 100-årsregn (lila: stående vatten vid 100-årsregn med djup mellan 0,05 – 1,0 m) i Halmstad centrum (Halmstads kommun, 2021). Röd pil visar ungefärligt läge för detaljplanen.



Figur 12 Visar rinnvägar (röda linjer) mot Nissan och ytor som visar översvämning från havsnivåhöjning (orange). Rinnvägar avser avrinning som sker längs lågstråk i terrängen. Röd pil visar planförslagets ungefärliga läge. Karta från Halmstads kommun.



Figur 13. Visar mer detaljerad karta över vattendjup efter ett klimatanpassat 100-årsregn (53 mm nettonederbörd), från ljusblå till djupare i mörkblå. Röd pil visar planförslagets ungefärliga läge, och kartan visar att planområdet kan översvämmas. Karta från Halmstads kommun.

Figurerna ovan visar att området för detaljplan kan komma att påverkas av översvämningar vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Vidare ska hänsyn tas till avrinning som sker längs lågstråk (rinnvägar) i terrängen, då det i likhet med instängda områden kan finnas förhöjd risk för översvämning vid skyfall längs rinnvägarna.

Avseende geotekniska förutsättningar visar undersökning utförd av (Markena mark Göteborg AB, 2019) att strandbrinken mot Nissan har ett erosionsskydd i stenmaterial och att Österbro (längs med Brogatan) i direkt anslutning till planförslaget är skyddad av stenmurar med erosionsskyddade undervattensslänter (lutning cirka 1:2). Sammantaget har erosionsförhållanden enligt undersökningen bedömts som goda och någon pågående erosion har heller inte konstaterats.

9.1.2 **Utvärderingskriterier**

Kommunens klimatanpassningsplan (Halmstads kommun, 2021b) med inriktningar för ett samhälle i ett förändrat klimat och för byggnation i utsatta lägen för översvämningar. Enligt klimatanpassningsplanen tillåts inte byggnation i utsatta lägen då det kan innebära risk för hälsa och säkerhet, men däremot kan undantag göras där byggnationen tillför en samhällsnytta och/eller där klimatanpassningsåtgärder har försäkrats för berörd fastighet samt dess påverkan på omgivningen.

Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning, enligt plan- och bygglagen (PBL, 2 kap. 5 §), lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till hänsyn till bland annat risken för översvämning och erosion.

9.1.3 **Konsekvenser av nollalternativet**

I nollalternativet fortsätter platsen som kvartersmark; bussterminal med omgivande allmänna ytor. Ingen exploatering sker och därmed tillkommer ingen ny och utökad mängd gröna ytor i form av anlagd Park. Platsen fortsätter att främst bestå av hårdgjorda/asfalterade ytor så som det är idag. Detta innebär att platsen inte får nya multifunktionella ytor som kan användas för att omhänderta översvämmade ytor orsakade av ökade skyfall och stigande havsnivåer.

I kommunens aktuella översiktsplan (Halmstads kommun, 2017) anges inga konkreta skyddsåtgärder mot översvämningar kopplat till den översvämningsrisk som finns längs med Nissan. För utbyggnad föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten för att fördröja avrinning och minska risken för översvämningar. Risken bedöms däremot som acceptabel i nollalternativet med hänsyn till att området främst består av hårdgjorda markytor för bussterminal.

9.1.4 **Inarbetade åtgärder**

Kommunen inkluderar i sitt planförslag förebyggande åtgärder för att minska risken för översvämningar orsakat av ett förändrat klimat. Vidare inkluderar kommunen i sitt planförslag även klimatanpassningsåtgärder för att hantera ökade mängder vatten från skyfall i samband med dess dagvattenhantering. I planbeskrivningen tar man hänsyn till översvämningsrisken vid planområdets läge

intill Nissan, vilket kan påverka val av grundläggningsmetod. Enligt kommunens översiktsplan "Framtidsplan 2030" ska byggnader ha en färdig golvnivå på 3,5 m.

Området för planförslaget är belägen på en höjd som är cirka +3,61 m. Enligt planbeskrivningen är den lägsta golvhöjden för offentlig verksamhet minst +4,0 m och för hotellrum är lägsta golvhöjd ca 13,7 m över nollplanet. Under färdigt golv på 4,0 byggs en vattentät konstruktion. För nivån som är + 1,0 m (källarplan) förekommer parkering, förråd och teknikutrymmen. För teknikutrymme planeras apparatskåp på ställningar (inte golvstående) och inkommande kraft kommer normalt ca 600 mm under mark och som därmed motsvarar taket på källaren. Vidare har apparatskåp en pump för vattentätningssystem som går på ett reservkraftaggregat. Källarplanet planeras att utföras av platsgjuten betong som kommer att utföras som en vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem. Detta innebär också att byggnaden inte har några öppningar i garagets väggar under + 3,5 m, utöver den avvattningsränna (modell ACO-drain) belägen utanför garageporten. Rampen ner till garaget skyddas av en betongsarg (ca +4,2 – 4,3 m) (Halmstads kommun, 2020).

9.1.5

Konsekvenser av planförslaget

Den översiktliga skyfallskarteringen visar att det finns två minimala lågpunkter som i samband med byggnation behöver jämnas ut och risken för översvämning bedöms därmed som liten. I planförslaget placeras den nya byggnaden främst i redan ianspråktagen mark som består främst av hårdgjorda/asfalterade ytor. Ombyggnationen kommer att innebära att fler gröna ytor i form av anlagd Park tillkommer, vilka också har multifunktionellt syfte för att bland annat omhänderta ökade vattenmängder från ett förändrat klimat. Planförslaget ökar därmed inte risken för översvämningar från skyfall eller kraftiga nederbörd. Med planerade åtgärder som gröna ytor för att fördröja dagvatten bedöms planförslaget inte öka risken för att förflytta översvämningssproblematik till annat område eller medföra olägenhet för omgivande bebyggelse.

Planerad byggnad planlagd på en höjd som är över rekommenderad 3,5 m och med anlagda grönområden bedöms förslaget inte medföra en ytterligare/ökad risk för översvämningar för övriga utpekade områden. Strandgatan som går mellan vattendraget/Nissan och övrig bebyggelse är enligt Figur 12 en rinnväg för vatten och kommer bibehållas som sådan vid exploatering.

Som nämns i 9.1.4 planerar kommunen för att byggnaden ska i källarplan ha en vattentät konstruktion för att minska risken för översvämningar då våningen är belagd under den rekommenderade nivån på +3,5 m. Källarplan under +3,5 och ramp mot källaren skyddas av betong- och vattentäta konstruktioner. Exempelvis har ACO-drain föreslagits i detaljplanen för att minska risken för översvämningar. Enligt (The ACO Group, u.d.) avser ACO-drain ett system som används för dagvattenhantering för att bland annat skydda parkeringsytor från översvämningar. I MKB förutsätts att planerad åtgärd med ACO-drain eller

likvärdig lösning används för att skydda källarplanet från översvämning för att risken ska bedömas som acceptabel.

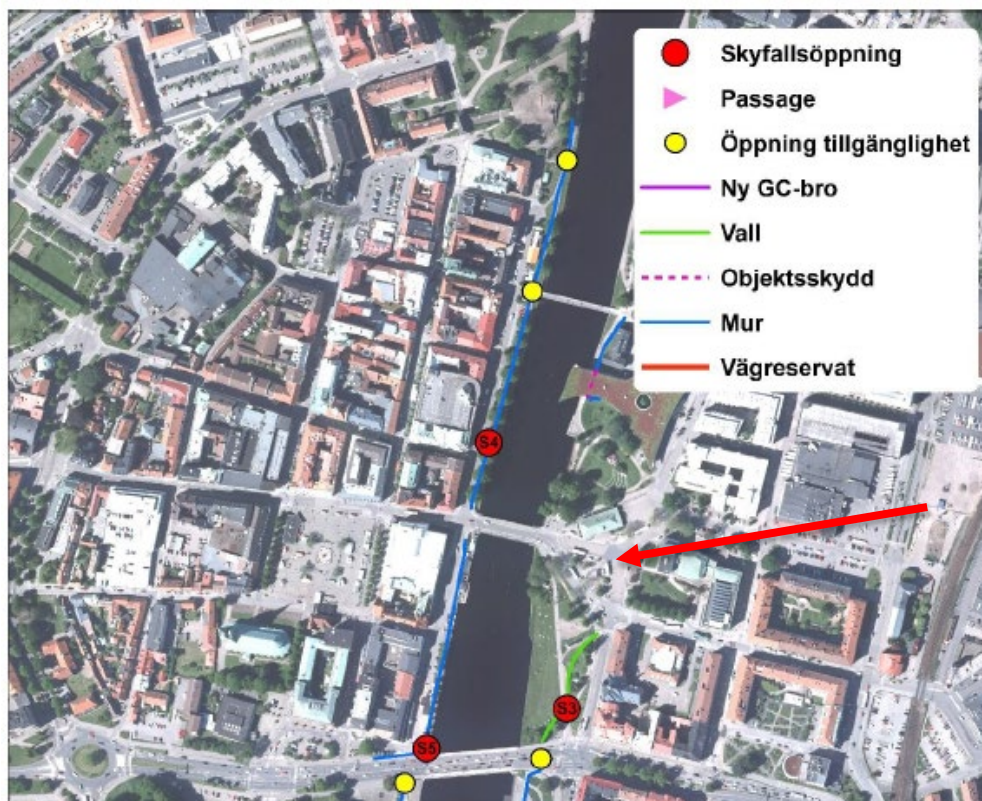
Vattenområdet längs med Nissan som är utpekad för eventuella bryggor ska enligt detaljplanen utformas för att kunna översvämmas vid förhöjda vattennivåer. Enligt den geotekniska undersökningen (Markena mark Göteborg AB, 2019) bedöms erosionsförhållandena i området som goda. När exakta lägen och utformning av bryggor fastställs kan det finnas behov för detaljerad geoteknisk undersökning för att säkerställa att det inte sker påverkan på erosionsförhållandena.

Sammantaget bedöms risken för översvämningar i planförslaget som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas. Utöver de skyddsåtgärder som redogörs i planbeskrivningen kan det finnas behov av ytterligare skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer och skyfall (se avsnitt 9.1.6).

9.1.6

Ytterligare åtgärder som föreslås

Rapporten om översvämningssäkring av centrum (SWECO, 2020) föreslår bland annat en skyfallsöppning (röd ring, S3 i Figur 14) söder om planområdet vilket kan minska eventuell förflyttning av översvämningsrisk nedströms om planområdet. Se förslag på åtgärder från Sweco:s rapport i översiktlig karta (Figur 10).



Figur 14 Visar översikt över föreslagna skyddsåtgärder mot översvämningar enligt (SWECO, 2020). Röd pil visar detaljplanens ungefärliga läge.

För att minska klimatpåverkan ytterligare och för att nå nationella klimatmål kan detaljplanen förslagsvis redogöra för hur masshantering kommer att ske på ett klimatsäkert sätt. Exempelvis återanvändning av rena massor som skyddsåtgärd mot översvämningar. Detta kan också minska påverkan från bränsle som förekommer vid transport av massor. För kunskapsbildning kan skyltning med information om klimatanpassningsåtgärder eventuellt ställas fram.

10. Kumulativa effekter

Kumulativa effekter kan uppstå när effekter från flera olika källor samverkar med varandra. Kumulativa effekter som uppstår kan både vara positiva och negativa. Kumulativa effekter som kan uppstå som följd av planförslaget avser minskad risk för översvämningar. I området Halmstad centrum, som planförslaget är belägen inom, pågår parallellt arbete med ny fördjupad översiktsplan som också inkluderar skyddsåtgärder för att minska översvämningsrisken i centrum. Samtliga planerade skyddsåtgärder såsom ökad andel multifunktionella gröna ytor som följd av planförslaget och övrig planering kan minska risken för översvämningar och den kumulativa effekten bedöms som positiv. Aspekten kan också kopplas till

föroreningssituationen som nämns ovan i avsnitten 8.2 samt 8.6, som avser sanering av föroreningar och minskad risk att föroreningar i mark sprids vid översvämningar vidare till recipient.

11. Sammanfattning av miljökonsekvenser och risker

11.1 Samlad bedömning av miljökonsekvenserna

I Tabell 4 visas hur de olika bedömda konsekvenserna återges med olika färg. I Tabell 5 redovisas en samlad översikt av konsekvenserna för varje aspekt och hur konsekvenserna skiljer sig åt mellan nollalternativet och planförslaget. I de fall där konsekvensen bedöms ligga mellan två nivåer har den större konsekvensen valts, i enlighet med praxis.

Tabell 4. Färgskala för att redovisa konsekvenserna.

	Positiva konsekvenser
	Ingen eller försumbar konsekvens
	Liten negativ konsekvens
	Måttlig negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens
	Mycket stor negativ konsekvens

Tabell 5. Sammanfattning av samtliga konsekvenser för miljöaspekterna.

Aspekt	Nollalternativ	Planalternativ	Inarbetade åtgärder
Riksintresse friluftsliv, MB 3 kap 6§			Vattenområdet får delvis överbyggas med bryggor.
Riksintesse kommunikation, MB 3 kap 8§			I plankartan är hotellets högsta höjd angivet till +56,5 m vilket understiger höjden som kan påverka den hinderfria ytan för intilliggande flygplats.
Riksintesse Försvarsmakten, MB 3 kap 9§			I plankartan är hotellets högsta höjd angivet till +56,5 m.
Riksintesse kulturmiljö, MB 3 kap 6§ bedömning			Äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter ges skyddsbestämmelser i planen.
Kulturmiljöprogram och fornlämningar			Äldre brofäste med pollare, trappor mm. samt kajkanter ges skyddsbestämmelser i planen.
Vattenförhållande/ vattenkvalité			Dagvattnet kommer att samlas upp, fördröjas och renas på plats innan det släpps ut i befintliga ledningar. Planen innebär också att vägdagvatten kommer att renas på plats på allmän platsmark. I planen har område avsedd för grönytor i form av anlagd park men också gång- och cykelväg benämnts som Park.
Strandskydd			Strandskydd upphävs
Naturmiljö			Grönstråket/strandpromenaden utmed Nissan bevaras med planbestämmelsen park. Stora träd bevaras genom en egenskaps-bestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
Förorenad mark			För förorenad mark finns tydlig lagstiftning och inarbetade rutiner som styr hur entreprenörer arbeta. Därmed behövs vanligtvis inte några särskilda inarbetade åtgärder i detaljplaner om saneringsskedet.

De betydande konsekvenserna för planförslaget är dess påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Planförslaget medför inte att några av riksintressets utpekade värden försvinner. De stora negativa effekter som planförslaget har på

riksintresset består istället i den visuella påverkan och den skalförskjutning som förslaget innebär i centrala delar av staden (Norconsult 2022). Det föreligger en risk för skada på riksintresset Halmstad till följd av att platsens kulturhistoriska värden försvagas (Hille Hus o Historia ab 2022). De båda utredningarna bedömer olika påverkan på riksintresset och skillnaden beror på hur man tolkar och utläser riksintressebeskrivningen för Halmstad [N 35]. Den sammantagna bedömningen utifrån de båda utredningarna är att planförslaget bedöms innebära måttlig till stor negativ konsekvens för riksintresset för kulturmiljövård, Halmstad [N35]. Påverkan på fornlämningen L1997:3939 bedöms som negativ eftersom lämningen behöver tas bort men det ökade kunskapsläget som en undersökning innebär ger en sammantagen bedömning till små negativa konsekvenser. Planområdet bedöms inte ge någon konsekvens på särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde utpekade i Halmstad kommuns kulturmiljöprogram eftersom inga av de utpekade värdena påverkas eller förvanskas.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Enligt planförslaget kommer stråket utmed Nissan att planläggas som park och stranden blir en allmän yta med fortsatt tillgång till vattnet. Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö och tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras. Befintlig kaj föreslås renoveras och plana ytor för vistelse föreslås intill Nissan. Planförslaget bedöms få en positiv konsekvens för riksintresset för friluftsliv då tillgängligheten till vatten och strandlinjen förbättras. I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom planområdet. Föreslagen detaljplan motverkar inte strandskyddets syfte.

Varken Försvarsmakten, Luftfartsverket, Halmstad Flygplats AB eller Ängelholms Flygplats AB har något att invända mot planerad etablering. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på riksintressen för kommunikationer eller totalförsvaret.

Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för naturmiljön. Planen syftar bland annat till att skapa goda gröna miljöer där andelen parkmark ökar i planförslaget. En inventering är planerad att genomföras för att utvärdera vilka av befintliga träd där hotellet planeras som är möjliga att flytta. I planförslaget föreslås även komplettering med nya träd i vissa områden.

Vid genomförande av planförslaget sker sanering av förorenad mark inom planområdet vilket får en positiv konsekvens för markmiljön.

Genom att sanera förorenat område vid bussterminalen samt anlägga multifunktionella ytor och förbättra dagvattenhantering minskar risken för att miljögifter från dagvatten/vid skyfall når ut i recipient. Planens genomförande

kommer innebära förbättrade möjligheter för att nå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Risken för översvämningar i planförslaget bedöms som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas. Utöver de skyddsåtgärder som redogörs i planbeskrivningen kan det finnas behov av ytterligare skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer och skyfall. I området Halmstad centrum, som planförslaget är belägen inom, pågår parallellt arbete med ny fördjupad översiktsplan som också inkluderar skyddsåtgärder för att minska översvämningensrisken i centrum. Samtliga planerade skyddsåtgärder såsom ökad andel multifunktionella gröna ytor som följd av planförslaget och övrig planering kan minska risken för översvämningar och den kumulativa effekten bedöms som positiv.

Med grund i ovanstående bedöms planförslaget som helhet medföra måttliga konsekvenser för miljön, främst med avseende på påverkan på kulturmiljöer och positiva konsekvenser kopplade till dagvattenhantering och sanering av föroreningar i mark.

12. Miljökvalitetsmål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål (miljömål) för en hållbar samhällsutveckling. I vissa områden finns även regionala eller lokala miljömål som bör beaktas.

I Tabell 6 nedan redovisas de nationella miljömål som bedöms relevanta för aktuell plan. Verksamheten bedöms varken motverka eller främja övriga miljömål.

- Begränsad klimatpåverkan
- God bebyggd miljö
- Giftfri miljö

Tabell 6. Miljökvalitetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen.

Miljömål	Planförslagets förenlighet med miljömålet
Begränsad klimatpåverkan	Planen bedöms som förenligt med miljömålet genom att inkludera åtgärder såsom multifunktionella ytor (som i planförslaget anges som anlagd Park) för att minska påverkan från översvämningar från skyfall och från vattendraget Nissan. Vidare inkluderar planen skyddsåtgärder för att minska risken för översvämningar i källarplan som är under rekommenderad +3,5 m nivå.

	Förslaget har också centralt läge vilket innebär att det finns goda möjligheter för att ta kollektivtrafik istället för egen bil för resenärer till och från planerad byggnad.
God bebyggd miljö	Fastigheten är redan ianspråktagen och ligger centralt. Idag är marken inom planområdet till största delen obebyggd och utgörs av en asfalterad yta. Planförslaget medför att fastigheten Österskans 1 bebyggs vilket bidrar till god hushållning med mark. Andelen park utökas.
Giftfri miljö	Vid genomförande av planförslaget sker sanering av förorenad mark inom planområdet vilket bedöms som förenligt med miljömålet.

13. Uppföljning och övervakning

MKB ska innehålla en redogörelse för de åtgärder som kan behövas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför. Förslagen till uppföljning och övervakning ska säkerställa att riktvärden och rekommendationer följs samt att en god bebyggd miljö skapas.

Enligt svensk lagstiftning har verksamhetsutövare ett stort ansvar att deras verksamhet inte skadar människors hälsa eller miljön. Verksamhetsutövarens egenkontroll regleras genom bestämmelserna i miljöbalken och innebär bland annat att verksamhetsutövaren har det huvudsakliga ansvaret för uppföljning och kontroll av eventuella miljökonsekvenser under omvandling av planområdet.

14. Tillkommande prövning eller fortsatt arbete

Tillkommande anmälan, dispens eller prövning kan krävas för:

- Vattenverksamhet. Enligt 11 kap. miljöbalken och lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet kan vissa åtgärder i ett vattenområde utgöra vattenverksamhet och därmed kräva tillstånd eller anmälan.
- Biotopskydd. Åtgärder som kan skada biotopskyddade träd kräver dispens.
- Eftersom det förekommer föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet behöver det säkerställas att markföroreningarna har avhjälpits innan omvandling av området påbörjas. Planbestämmelse om detta bör tillkomma i plankartan.

- Saneringsanmälan. Anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för förorenade massor.

15. Metoder och osäkerheter

Arbetet med MKB:n har genomförts med utgångspunkt i befintlig lagstiftning. I de fall då bedömningen har kunnat baseras på gällande riktvärden eller normer har en sådan jämförelse gjorts.

MKB genomförs utifrån bedömningar om en framtida situation. Eftersom framtiden är okänd finns det i bedömningarna alltid en viss osäkerhet. Osäkerheter utgörs av oförutsedda fynd eller förutsättningar. Den här MKB:n bygger på information som har varit känd under processen. Samrådet har varit ett sätt att samla in ytterligare information om området.

16. Sakkunskap

Sofia Elg har filosofie magisterexamen i naturgeografi, har arbetat med MKB för bland annat detaljplan och översiktsplan. Sofia har bred erfarenhet, men också specialistkompetens inom natur- och kulturmiljöfrågor. Sofia har varit uppdragsledare och har gjort miljöbedömningar.

Ann Ajander har filosofie kandidatexamen i Geovetenskap och kemi, och har en lång karriär med arbete inom MKB och expertis förorenad mark. Ann har varit handläggare och har gjort miljöbedömningar.

Adelina Osmani, masterexamen med huvudområde miljövetenskap med fördjupning i tillämpad klimatstrategi, och har erfarenhet från flera komplexa MKB:er för detalj- och översiktsplanering samt klimatgasberäkningar. Adelina har varit handläggare och har gjort miljöbedömningar.

Oliver Ottvall har en naturvetenskaplig kandidatexamen i biologi och en naturvetenskaplig masterexamen i akvatisk ekologi med specialisering inom marinekologi från Lunds universitet. Han har även en civilingenjörsexamen i akvatisk vetenskap och teknologi med specialisering inom landbaserad fiskodling (RAS) och vattenreningsmetoder från Danmarks tekniske universitet. Oliver arbetar främst med miljökonsekvensbeskrivningar.

Håkan Lindved har lång erfarenhet av att jobba med både små och stora MKB: er. Utöver sin långa erfarenhet inom MKB är han också specialiserad på miljörelaterade hamnfrågor och har arbetat med många detaljplaner med fokus på omdaning av hamnmiljöer.

Emma Eriksson har en masterexamen i arkeologi från Uppsala universitet. Emma har erfarenhet från uppdrag där hon bedömt projektets påverkan på riksintresse för kulturmiljö samt utvärderat kompensationsåtgärder i vissa. Hon har tidigare jobbat på länsstyrelsen som handläggare av 2 kap kulturmiljölagen (KML). I jobbet som handläggare granskade hon även översiktsplaner, detaljplaner samt MKB:er avseende kulturmiljön.

Ebba Lundgren, examinerad bebyggelseantikvarie som arbetar med kulturmiljöfrågor i olika typer av projekt. Blandat annat kulturarvsanalyser för vägplaner, kulturmiljöutredningar inför detaljplanering samt lokaliseringsutredning av ny stambana mellan Göteborg och Borås.

Mikael Hammerman är bebyggelseantikvarie med inriktning mot samhällsplanering och har varit yrkesverksam i 10 år. Han har en bred erfarenhet av arbete med kulturmiljöfrågor inom flera olika fält. Så väl från övergripande samhällsplanering och kommunövergripande kulturmiljöprogram till detaljplanering, vård- och underhållsplanering, antikvarisk medverkan vid förändringar av byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen, rådgivning mm. Mikael har även arbetat med ett flertal miljökonsekvensbedömningar och kulturhistoriska konsekvensanalyser. Mikael har också en bakgrund som stadsantikvarie i Mölndals stad vilket ger Mikael en stor kunskap i hur det kommunala kulturmiljö- och samhällsplaneringsarbetet utförs och bred erfarenhet av operativt inriktat arbete kring kulturmiljöaspekter i plan- och byggprocesser inom kommunal förvaltning. Mikael är certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL 2).

Emy Lanemo, kulturmiljövetare med inriktning samhällsplanering. Emy har stor erfarenhet av arbete med kulturmiljö i samhällsplaneringen. Emy har särskilt arbetat med kulturmiljövårdens riksintressen, och i hennes tidigare anställning på Riksantikvarieämbetet deltog hon i framtagandet av Riksantikvarieämbetets handbok för riksintressen enligt 3 kap 6§ fram, med riktlinjer för tillämpning, värdering och urval samt för bedömningar av påtaglig skada. Emy har även som konsult bistått Riksantikvarieämbetet i framtagande och genomförande av utbildningsinsatser samt utvärdering av rättsfall kopplade till kulturmiljövårdens riksintressen. Som konsult har Emy varit projektledare för ett stort antal riksintresseöversyner, bland annat i Stockholm och Kronobergs län. Emy har arbetat med översyn, framtagande av fördjupade kunskapsunderlag och konsekvensbedömning i riksintressanta stadsmiljöer i bland annat Umeå, Karlskrona, Kalmar, Norrköping och Nacka.

17. Referenser

- Boverket. (2020). *Dagvatten vid detaljplaneläggning*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/dagvatten-vid-detaljplanelaggnig/>
- Boverket. (2021). *Kartor riksintressen*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/riksintressen/kartor/>
- Breccia Konsult AB. (2021). *Rapport - Förekomst av klorerade alifater och BTEX vid Österskans 1, Halmstad kommun 2021-10-05*.
- Halmstads kommun. (2017). *Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun*.
- Halmstads kommun. (2020). *Planbeskrivning samrådshandling, tillhörande detaljplan för Österskans 1 mfl.*
- Halmstads kommun. (2021). Internkarttjänst - Klimatförändringar.
- Halmstads kommun. (2021b). *Plan för klimatanpassning*.
- Hille Hus o Historia ab. (2022). *Kulturmiljöutredning Österskans 1 m.fl., Halmstad kommun, Hallands län*. Hille Hus o Historia ab.
- Länsstyrelsen. (den 26 05 2021). Hämtat från Informationskartan Västra Götaland: <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=023f6dde755f41c5a719b111d4dfb80ed>
- Markena mark Göteborg AB. (2019). *Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplan, PM-001*.
- Norconsult. (2022). *Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning Österskans 1, underlag till MKB Halmstads kommun*. Norconsult.
- Riksantikvarieämbetet. (den 2 juni 2022). *Kulturmiljövärdens rikintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken*. Hämtat från Riksantikvarieämbetet: <https://www.raa.se/app/uploads/2014/07/Handbok-riksintressen-140623.pdf>
- SGU. (2021). *Kartvisare*. Hämtat från <https://apps.sgu.se/kartvisare/>
- SMHI. (den 27 05 2021). *Översvämningar - Orsaker till översvämning*. Hämtat från <https://www.smhi.se/kunskapsbanken/hydrologi/oversvamningar/oversvamningar-1.5949>
- SWECO. (2019). *Skyfallskartering Halmstads kommun, En beskrivning av hur Halmstads kommun påverkas av skyfall*.
- SWECO. (2020). *Översvämningssäkring Halmstad centrum, konsekvensutredning, kostnadsberäkning och tidplan för skydd av Halmstads centrum, version 2.0*.
- The ACO Group. (u.d.). *External drainage solutions that protect building infrastructure from floods and storms*. Hämtat från <https://www.acodrain.com.au/external-drainage-solutions-for-floods-and-storms/>

- VISS. (2021). *Vattenkartan - vattenförekomster och övrigt vatten*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=1589fd5a099a4e309035beb900d12399>
- WSP. (2014). *Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation. SPIMFAB 17-1395. Österskans 1, Halmstad kommun*.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292
Samhällsbyggnadskontoret 2022-06-20

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

Syftet med detaljplanen är att planlägga för en väl gestaltad utformning av Österskans i centrala Halmstad med offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang.

Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. En mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden. Viktiga stråk i staden möts vid Österskans varför en omvandling av platsen också innebär att stadens östra och västra delar knyts närmare varandra, liksom stadskärnan och resecentrum.

Stråket längs Nissans strand säkerställs som en allmän tillgänglig yta med fortsatt och förbättrad tillgång till vattnet. Friluftsliv främjas genom att Nissans potential tas tillvara. Vidare är syftet även att bevara och synliggöra kulturhistoriska värden på platsen.

En hög byggnad, synlig på avstånd, markerar platsen och blir till en ny orienteringspunkt i staden. På grund av sitt strategiska, synliga läge utförs byggnaden med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

Planområdet är beläget centralt i Halmstad. Området omfattar Österskans 1, före detta bussterminal samt omgivande allmänna ytor, del av Halmstad 6:31 och omfattar cirka 13 900 kvm.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen 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

För området gäller idag fem olika detaljplaner.

Inom centrala delen av planområdet gäller detaljplan 888, för Österskans från 1993. Den gällande planen medger anlagd park, gata, bussterminal och kultur med kontor och handel.

I sydväst är området planlagt som gata och park eller plantering enligt stadsplanekarta 662 för Kv Jordvallen mm från 1979.

För planområdet gäller även P92 från 1941, stadsplanekarta P238 från 1950 och detaljplan 986 för

Kv Järnet, nytt huvudbibliotek från 2002.

Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar. I gällande detaljplan är berörda fastigheter planlagda för bl. a bussterminal vilket medför att planändring krävs.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området utpekat för centrumutveckling i staden. I den beskrivs ett framtida utvidgad centrum på följande sätt:

”Det som idag benämns stadskärnan kommer på sikt att utvidgas och ett större område ska ingå i vad som räknas till centrum. Centrum växer norr-, söder- och österut. Vidgningen åt öster innebär att resecentrum blir en del av centrum samt att delarna öster om Nissan kommer att ingå i vad som kallas centrum.”

Planförslaget är förenlig med intentioner i ”Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun”.

Platsens betydelse

På kommande sidor 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 området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpe- kade inom planområdet. Det närmst liggande Natura 2000-området är Aleskogen, som ligger drygt 1,5 km från planområdet. Planför- slaget bedöms inte ha någon påverkan på detta område.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	<i>§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områ- den skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret</i> Planförslaget bedöms bidra till god hushåll- ning med mark genom att centralt belägen mark bebyggs. Fastigheten utgörs idag till största delen av en redan ianspråktagen asfal- terad yta.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x		x			Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för Kulturmiljövård, Halm- stad - Innerstaden och Östra Förstaden, KN 35 - Medeltida innerstad med befästnings- lämningar från 1600-talet, bebyggelse från 1600-1900-talen samt Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884 och stenhus från sekel- skiftet 1900. Två separata kulturmiljöutredningar har genomförts. I Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas bedömningarna utifrån de båda utredningarna.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyl- leån)		x			x	Planområdet påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, bio- topskydd, strand- skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Strandområdet längs Nissan i anslutning till bebyggda delar omfattas inte av strandskyd- det. Denna detaljplan kommer att ersätta tidi- gare detaljplaner för området och då inträder strandskyddet automatisk enligt MB 7 kap 18 c §. Planområdet hamnar inom gränsen för Nissans strandskydd som är 100 meter. I aktuell detaljplan upphävs strandskyddet för hela planområdet. Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget. Den föreslag- na nya bebyggelsen kommer att uppföras till största delen på en redan idag ianspråktagen och asfalterad yta.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet omfattas inte av vattenskyddsområde.
		x			x	<u>Naturresevat</u> Planområdet omfattas inte av naturresevat.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Bohuslindar längs Fredsgatan omfattas av biotopskydd och ingår delvis i planområdet. Inom planområdet växer ett antal stora träd: lindar, plataner, pelarekar mm som är i god kondition. En trädinventering har genomfört av ACRE Skogstjänst AB under oktober 2021 och visar på rimlighet och kostnad med att flytta aktuella träd. Bohuslindar utmed Fredsgatan inom planområdet, storsvuxna träd båda sidor Skansgatan, pelarekarna i Picassoparken och en storsvuxen lind avses skyddas i plan.
Byggnads- och fornminnen	x			x		Byggnadsminnen - finns inga inom planområdet. Fornminnen - "Arkeologisk förundersökning" har genomförts av Kulturmiljö Halland (2019). Resultatet påvisar lämningar från olika tidsskeden efter en 1500-tals/1600 tals skans/befästning belägen direkt öster om Nissan. I schakten påträffades och dokumenterades jordvall- och träkonstruktioner, samt mur och stenkantstenskoningar. De arkeologiska lämningarna sammanfaller rumsligt med markeringar på äldre kartor som visar en befästning belägen öster om Nissan. Från nämnda skans gick en bro över ån till Halmstads stadsbebyggelse. En bebyggelse som i väster begränsades av en vallgrav med sträckning motsvarande nuvarande Karl XI:s väg. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att fornlämningar i form av stadslager och stadsbefästning undersöks och dokumenteras vid arkeologisk undersökning (slutundersökning)

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		I Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad från 2019 benämns området som 3.1 Stenstaden och anges kulturvärdena att beakta. Planförslaget föreslår att följande kulturvärden ska bevaras och skyddas i detaljplan: - Brofäste med stenpollare och kätting samt befintlig trappa - Kajkanter i natursten I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom Plan- och bygglagen, PBL 3 kap 12§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 3 kap 12§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 3 kap 10§. Runt Österskans finns ett antal byggnader som är med i ovanstående bebyggelseinventering och är av kulturhistoriskt värde: Klass A: Nolltrefem-huset byggt 1953, kulturhus och mötesplats för unga, f.d. Halmstads stadsbibliotek. Klass B: Halmstads teater byggd 1954. Klass C: Halmstads stadsbibliotek från 2006, inrymmer även café, föreläsningssalar och Halmstads Konsthall.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området. Det närmst liggande natura 2000-området är Aleskogen, som ligger drygt 1,5 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på detta område.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Buller		x			x	En ny busshållplats längs Strandgatan behöver tillskapas. Denna åtgärd ryms inom gällande detaljplan med användningen GATA varför planområdet inte har utökas till att omfatta denna. En trafikbullerutredning har tagits fram (Trafikbullerutredning, Brekke & Strand 2020-04-30) som dels redovisar nuläge samt efter utökning med ytterligare en busshållplats. Riktvärdena ur Folkhälsomyndighetens allmänna råd med avseende lågfrekvent ljud inomhus överskrids ej. Den största påverkan på trafikbullernivåerna orsakas av prognosticerad förändring av trafikmängd fram till beräkningsåret 2040 att det tillkommer en busshållplats har försumbar påverkan på ljudbidrag till närliggande fasad.
Luftkvalitet		x			x	Genomförandet av planen bedöms inte medföra ökad trafik genom området och därmed inte försämra från dagens läge.
Trafik		x		x		Genomförandet av planen bedöms inte medföra ökad trafik genom området och därmed inte försämra från dagens läge. Ytan komprimeras vilket kan leda till att trafikläget upplevs som försämrat.
Radon		x			x	Planområdet ligger inom normalriskområde med avseende på markradon.
Risk för olyckor Skred, ras, Översvämning		x			x	Planområdet påverkas inte av risker knutna till skred eller ras. Planområdet är beläget invid Nissan vilket kan påverka val av grundläggningsmetod. Lägsta golvhöjd för offentlig verksamhet är +4,0 och hotellrum ca +13,7 meter över nollplanet. Källarplan utförs som en vattentät konstruktion. I källarplanet +1,0 meter förekommer endast parkering, skyddsrum, förråd och teknikutrymmen.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark	x			x		För fastigheten Österskan 1 har WSP utfört en undersökning av förorening inom f.d. bensinstation. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att föroreningar har upptäckts i en punkt. Marken i anslutning till denna punkt är i behov av saneringsåtgärd. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort och samtidigt också kontrolleras om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar ska statusen på dessa kontrolleras. Marken kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). För att bedöma om intilliggande förorenade områden där bedrivits en mekanisk industri mellan 1902–1968 har påverkat planområdet har Halmstads kommun låtit utföra en stickprovsundersökning av eventuell förekomst av lösningsmedel i den nordöstra delen av planområdet. Marken kommer att saneras före startbesked.
Landskapsbild / Stadsbild	x		x			Landskapsbilden påverkas ej. Stadsbilden påverkas med planens genomförande. Den nya byggnationen kommer att fungera som en nod och ge karaktär åt platsen. Funktionen hotell och konferens i kombination med saluhall som central nod i denna del av Halmstad, gör att platsen bedömts som lämplig för högre bebyggelse. En hög byggnad, synlig på avstånd, markerar platsen och blir till en ny orienteringspunkt i staden. Byggnaden ska vara stadsmässig med hänsyn till det centrala läget, en modern solitär byggnad med egen identitet som med sin utformning, volymer och riktningar är i balans med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Byggnaden ska uppföras med sunda, gedigna material som känns levande och naturliga. Byggnation som helhet och materialen ska ha möjlighet att åldras på ett vackert sätt och med värdighet. En kombination av glas med olika grad av transparens, genombruten metall och ett inslag av trä föreslås.

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	Genomförandet av planen bedöms inte medföra ökad trafik genom området och därmed inte försämra från dagens läge. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte idag och riskerar inte att göra det med planens genomförande.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. Eftersom biltrafiken ökar marginellt bedöms trafikbullernivåerna förbli samma som i dagsläget. Planförslaget påverkar inte antal bussturer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte medföra ökad påverkan av flöden eller föroreningar i recipienten Nissan. Dagvatten kommer att fördröjas och renas innan det ska ledas till befintliga ledningar ut i ån. Rening av dagvatten sker på allmän platsmark och förbättrar därmed dagvattenhantering inom området från dagens situation då ingen rening eller fördröjning sker. Genomförandet av planen bedöms medföra en liten positiv påverkan på vattenkvaliteten i Nissan. Berörda fastigheter kommer även efter plangenomförandet att bestå av stora gröna parktytor och genomsläppliga markbeläggningar för att på naturligt sätt fördröja dagvattnet inom planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte ha negativ påverkan på vattenkvaliteten eller förutsättningarna för att nå MKN vatten för Nissan.
Nationella miljömål	Detaljplaneförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	En byggnad innefattande hotell, konferens, restaurang och saluhall med närhet till kollektivtrafik, supercykelstråk och service påverkar miljömålet positivt då det minskar behovet av egen bil.
- God bebyggd miljö	Fastigheten är redan ianspråktagen och ligger centralt. Idag är marken inom planområdet till största delen obebyggd och utgörs av en asfalterad yta. Planförslaget medför att fastigheten Österskans 1 bebyggs vilket bidrar till god hushållning med mark.
- Frisk luft	Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte idag och riskerar inte att göra det med planens genomförande.
- Giftfri miljö	En sanering av fastigheten påverkar miljömålet positivt.

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	1. Förorenad mark: Inom planområdet har en bensinstation varit belägen, saneringen har delvis genomförts under våren 2018. Det finns fortfarande betongcisterner kvar belägna under kioskbyggnaden. 2. Stadsbild/utformning: Utformningen av bebyggelsen är viktig för intrycket av staden. Hotellbyggnadens identitet är en förlängning av platsens befintliga identitet. Målet är att berika det som redan finns.
Effekternas sannolikhet	1. Förorenad mark: Det finns markföroreningar inom fastigheten. 2. Stadsbild/utformning: En utveckling av platsen med nya byggnaden kommer att påverka upplevelsen av staden. Höjden på föreslagna hotellbyggnad kommer att påverka stadssiluetten. Genom att bygga modernt och samtidigt ta hänsyn till kulturvärdena i omgivningen, bevara och synliggöra kulturhistoriska värden på platsen, relatera till stadens rutnätsmönster, omkringliggande bebyggelsens individuella karaktär, volymer, detaljer och material berikas det som redan finns. Hotellbyggnadens identitet är en förlängning av platsens befintliga identitet.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna på miljön i samband med planens genomförande bedöms ha liten betydelse och komplexitet.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Förorenad mark: Marken kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta säkerställs genom villkorat startbesked för berörda delar av planområdet. 2. Stadsbild/utformning: En byggnad är tänkt att stå kvar på platsen under lång tid. Effekterna måste därför ses som irreversibla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- AnnCharlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog
- Ellinor Waldemarsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog
- Hanna Billmayer, Samhällsbyggnadskontoret, klimatanpassningsstrateg
- Per-Anders Linder, Bygg- och miljöförvaltningen

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun
- Kulturmiljöprogram för Halmstad stad
- Grönplan för park- och grönområden 2016, Samhällsbyggnadskontoret, Halmstads kommun
- Halmstads gröna värden, antagen av kommunfullmäktige 2008-03-27
- artportalen.se, läst 2019-10-28

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén

Violeta Stanic

planchef

planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD , HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292
Kommunstyrelsen 2022-06-27

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-06-09 § 114 genomförts under tiden 16 juni - 15 september 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket, Turistbyrån samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 16 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Region Halland
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Kulturnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Räddningstjänsten
- Laholmsbuktens VA AB
- Destination Halmstad
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kommunala funktionsrådet
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- Halmstads handelsförening

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Påverkan på riksintresse och kulturmiljön
- Önskan om att enbart utveckla Picassoparken utan att bygga ett hotell
- Exploateringsgrad
- Planbestämmelser
- Trafiksituation
- Buller
- Strandskydd
- Geoteknik

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet kvarstår de generella inriktningarna i planarbetet gällande hotellbyggnadens omfattning och placering. Planområdet har minskat något genom att de delar som idag är planlagda som park och vattenområde, och även fortsättningsvis ska vara det, har tagits bort. Planbeskrivningens förslagsdel har omarbetats för att på ett tydligare sätt motivera avvägningar som kommunen gjort under planarbetet.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

Ändringar efter samråd:

- Två kulturmiljöutredningar har tagits fram som beskriver befintliga kulturmiljövärden och planförslagets påverkan på dessa.
- Vidare arbete med hotellbyggnadens gestaltning, bland annat för att anpassa byggnaden till kulturmiljön har gjorts, vilket resulterat i nya såväl som ändrade utformningsbestämmelser.

Byggnadshöjden har minskat med 2 våningar och omfattningen med 15% sedan tävlingsförslaget.

Byggnadens båda övre volymer har fått ändrad bestämmelse om fasadmateriäl; glas med olika transparens i syfte att göra upplevelsen av byggnaden lättare och mer av en skulptur som omgivningen kan reflekteras i.

Byggnadens båda övre volymer har också fått ny bestämmelse om rundade hörn för att upplevelsen av byggnadens volym ska minska samt för att förstärka byggnadens uttryck som skulptur. Planbestämmelsen om rundade hörn bidrar också till att indragningar mellan byggnadens olika delar blir tydligare vilket också bidrar till byggnadens skulpturala uttryck.

- En fördjupad stadsanalys "Österskans i nya sammanhang" har tagits fram. Denna ger en samlad beskrivning av hur kommunen önskar utveckla Österskans och ger en röd tråd till varför .

"Österskans i nya sammanhang" förmedlar också vilka bakomliggande, idag delvis dolda berättelser som finns på Österskans för att väcka intresse för platsens historia, öka kunskapen och visa hur vi använt oss av kunskapen när förslaget arbetats fram. "Österskans i nya sammanhang" är en bilaga till planbeskrivningen.

- Utvecklingsförslag för allmän plats som förtydligar kulturmiljöspår har tagits fram.

- Illustrationsplan som visar förslaget finns med i bilaga ”Österskans i nya sammanhang”. Utvecklingsförslaget av allmän platsmark kan ses som en kompensationsåtgärd då platsens olika historiska lager kommer att synliggöras och bli mer läsbara än idag. Bland annat lyfts resterna av vallgrav och mur på platsen liksom platsens historia som hamnplan.
- Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram där planförslagets konsekvenser för bland annat kulturmiljön beskrivs.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv till bedömningen

Länsstyrelsen befarar att riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB påtagligt kommer att skadas, se mer under Riksintresse för kulturmiljövård nedan.

Länsstyrelsen befarar vidare att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, se mer under Människors hälsa och säkerhet nedan.

Länsstyrelsen befarar också att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för översvämning, se mer under Risk för översvämning nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för olyckor eller erosion,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Riksintresse för kulturmiljövård

Den 16 våningar och 64 meter höga hotellbyggnaden som föreslås i planen skulle komma att bli ett allt för dominerande inslag placerad inom riksintresseområde Halmstad [N 35] mellan stadskärnan och Östra Förstaden. Den föreslagna byggnaden är i en avvikande skala som är helt främmande för bebyggelse inom riksintresseområdet. Byggnaden skulle till följd av sin placering, storlek och höjd utgöra en påtaglig barriär mellan de ovan nämnda områdena. Områdena och förhållandet sinsemellan speglar på ett tydligt och avläsbart sätt stadens utveckling från fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut. Denna avläsbarhet skulle till följd av den nya byggnaden brytas vilket skulle få en starkt negativ inverkan på stadens kulturmiljö. Hotellbyggnaden skulle också komma att bli ett mycket dominerande inslag överlag, inte minst inom de centrala delarna av staden. Möjligheten till att uppleva Östra Förstadens storstadsmässiga stenstadsbebyggelse och de andra stora stenhusen från 1800-talet som utgör delar av uttrycket för riksintresset skulle gå förlorad till följd av den förskjutning som den nya byggnaden skulle ge upphov till. Även detta skulle få en negativ inverkan på stadens kulturmiljö.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är förenlig med de kulturmiljövärden som utgör grunden för riksintresseområdet Halmstad [N 35].

Människors hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen befarar vidare att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Utöver planerad sanering och undersökning av området kring den f.d. bensinstationen bör även utredning av eventuell förekomst av lösningsmedel utföras. På näraliggande fastighet Österskans 2 har man under en lång tid använt både metaller och lösningsmedel i tidigare verksamhet. På Guldfisken 6 har det legat en färgindustri där man använt sig av lösningsmedel i processen.

Kommunen ska i tidigt skede bedöma om förorenade områden kan påverka planområdet. Om så är fallet behöver utredningar eller miljötekniska markundersökningar utföras. Detta för att utreda omfattning samt risker med föroreningarna. Utredningsunderlaget behövs för att kommunen ska kunna bedöma detaljplanens lämplighet utifrån risk för negativ påverkan på miljö och människors hälsa.

Planområdet ska vara så pass undersökt innan detaljplanen antas, att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra.

Om en efterbehandling ska utföras efter detaljplanens antagande och om markanvändningen kommer att förändras väsentlig bör 4 kap. 14 § punkt 4 PBL tillämpas som planbestämmelse.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen befarar också att det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för översvämning.

Källaren avses placeras på en lägsta höjd om+ 1,0 meter. Detta är en nivå som innebär stor risk för översvämning. Som motiv för att tillåta så låg placering anges att källaren ska utföras vattentät och ha dubbelt vattentätningssystem samt att källaren endast ska innehålla garage, förråd och teknikutrymmen.

Länsstyrelsen anser att det inte är helt säkerställt att en översvämning i Nissan eller ett kraftigt skyfall inte kan få till följd att källaren översvämmas.

Kommunen har inte tillräckligt förklarat eller redovisat hur källaren kan ges ett fullgott skydd i ett mycket översvämningsdrabbat läge. Det framgår inte i planhandlingarna vad som avses med dubbelt vattentätningssystem.

Källaren avses innehålla funktioner som fläktrum för lågdelen, undercentral, sprinklercentral och elcentraler, utöver bilgarage och förråd. Om sådana funktioner översvämmas kan det leda till stora skador på materiel och egendom. Kräver det dubbla vattentätningssystemet tillgång till elförsörjning kan det slås ut om teknikutrymmena hastigt översvämmas eller om större strömbrott inträffar. Vid strömbrott kan t.ex. automatiska portar eller avloppsvattenpumpar upphöra att fungera. Tål sprinklercentralen att översvämmas om vattentätningssystemet fallerar? Vattentätningssystemet måste också påvisas fungera över tid utan större krav på underhåll för sin funktion för att kunna anses som en godtagbar lösning på översvämningsproblematiken.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Av syftet med planen framgår att kommunen har för avsikt att ”säkerställa ett bevarande av befintliga kulturhistoriska värden på platsen”. Detta är naturligtvis lovvärt och en bra intention. Med tanke på hur den totala påverkan på kulturmiljön kan komma att bli på grund av den planerade byggnaden förefaller den delen av syftet minst sagt missvisande. Det som här säkerställs är endast små detaljer i sammanhanget så som brofäste med stenpollare och kätting, en trappa och kajkanter.

I planen återfinns i stort sett bara resonemang kring hur den tänkta byggnaden förhåller sig till platsen och hur den gestaltningsmässigt förhåller sig till byggnadshöjder i sin närhet om än under rubriken ”Förhållningssätt till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse”. Hur den stora och höga hotellbyggnaden och dess placering faktiskt kommer att påverka stadens kulturmiljö saknas. Det saknas ett resonemang rörande planförslagets påverkan på platsen, men framför allt påverkan på stadens kulturmiljö. Det förefaller som att kommunen helt missat att ta fram en kulturhistorisk utredning som belyser detta. Ändå står det följande i planförslaget; ”Planförslaget med nya hotellbyggnaden inom Österskans bedöms inte påverka riksintresset så mycket att det innebär påtaglig skada”. Hur har kommunen kommit fram till den slutsatsen vad gäller riksintresse för kulturmiljövård och på vilket eller vilka underlag bygger kommunen den slutsatsen på?

Utredning avseende kulturmiljö behöver tas fram av expert på kulturmiljöfrågor, som exempelvis universitetsutbildad bebyggelseantikvarie eller motsvarande.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planen, avseende kulturmiljön, kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Anpassningskravet

Länsstyrelsen anser att den nu aktuella byggnaden har en skala och delvis också ett uttryck som inte kan anses förenlig med det så kallade anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Enligt kravet ska bebyggelse eller byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl. a. stadsbilden och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Byggnaden föreslås placeras som en solitär i ett idag öppet stadsrum. Genom sin volym och höjd, cirka 64 meter över mark och 604 kvm per våning i de sju översta planen, kommer den att ta över visuellt och dominera över den omgivande stadsbilden, där tornet på S:t Nikolai kyrka varit högsta punkten sedan 1400-talet.

Arkeologi

Planområdet vid Österskans är beläget inom område för fornlämning Raä Halmstad 44:1 av typ stadslager. Vid arkeologisk förundersökning i september 2019 påträffades och dokumenterades jordvalls- och träkonstruktioner, samt mur- och stenkantsskoningar till stadens befästningsanläggning från 1500- och 1600-talen belägen öster om Nissan (Jfr. 431-8205-18). De påträffade arkeologiska lämningarna sammanfaller rumsligt med markeringar på äldre kartor som visar befästningen Österskans.

Länsstyrelsen har 2019-10-08 meddelat förundersökningens resultat till Halmstads kommun, samt att innan området kan tas i anspråk för eventuell byggnation krävs att berörd del av fornlämningen

undersöks och dokumenteras vid arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Biotopskydd

Det bör anges i planbeskrivningen att det krävs biotopskyddsdispens för åtgärder som kan skada de biotopskyddade träden.

Det anges på plankartan att de träd som avses skyddas med planbestämmelse endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Innan fällning beslutas bör det göras en bedömning av huruvida det är möjligt att i stället vidta skyddsåtgärder, t.ex. beskärning av skadade grenar, som medför att fällning kan undvikas. Fällning bör vara ett sista alternativ. Vid denna bedömning bör lämplig expertis, exempelvis en arborist, konsulteras. Plankartan och planbeskrivningen bör uppdateras i enlighet med detta.

Strandskydd

Det framgår inte av plankartan om strandskyddet upphävs för hela planområdet eller i delar av det. Om det endast upphävs i delar av planområdet bör den administrativa gränsen tydligt anges på kartan.

Om strandskyddet ska upphävas inom användningsområdena park och vatten, bör kommunen utveckla varför det behöver upphävas här.

Planbeskrivningen bör uppdateras med att det är det särskilda skälet nummer 5 i 7 kap. 18 c § MB som åberopas för upphävandet av strandskyddet.

Vattenverksamhet

Enligt plankartan får bryggor anläggas. Länsstyrelsen vill därför upplysa om bestämmelser kring vattenverksamhet. Dessa bestämmelser finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Markförhållanden

Länsstyrelsen har remitterat planförslaget till SGI. Länsstyrelsens samrådsyttrande kan komma att kompletteras om svaret från SGI innehåller väsentlig information för detaljplanen.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd bör planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få.

Flera utformningsbestämmelser i den nu aktuella detaljplanen hänvisar till vad som gäller för olika volymer på byggnaden. Det är dock inte möjligt att utifrån plankartan avgöra vilka delar på byggnaden dessa volymer utgör. Planbestämmelserna är därmed otydliga.

Utformningsbestämmelse f1 är utformad så att den hindrar att glas används i fasad på plan 3 och 10.

Bestämmelse f2 bör ha ett tillägg om att det är i fasad bjälklagen ska döljas.

Utformningsbestämmelse f5 anger att byggnaden ska integreras i gestaltningen av torg och park. Planbestämmelsen saknar precision då den inte anger hur detta ska ske. Detta kan leda till godtyckliga bedömningar eller andra problem vid framtida bygglovsprövning. Vidare tar bestämmelsen inte hänsyn till om den som har rådighet över utformningen av byggnaden också har rådighet över gestaltningen

av torg och park. Bestämmelsen är otydlig och kan vara svår att efterleva.

Bestämmelse f6 anger att skärmtak får finnas max 110 kvm. För ökad tydlighet bör det anges om det är byggnadsarea, öppenarea eller någon annan area enligt standard SS 21054:2009 som avses.

Utformningsbestämmelse b1 anger att källare ska ha dubbelt vattentätningssystem. Bestämmelsen är otydlig då det inte anges vad som avses med detta.

Flyghinder

Luftfartsverket (LFV) har i remissvar till länsstyrelsen 2020-09-13 gällande den nu aktuella detaljplanen svarat att de i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inte har något att erinra mot detaljplanen. LFV erinrar dock om att en flyghinderanalys kan behövas och att det åligger byggherren att efterhöra behovet hos LFV Flyghinderanalys. LFV har i remissvaret inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad.

LFV:s flyghinderanalys grundar sig på ICAO:s regelverk som enligt beslut av EU kommissionen ska gälla som lag inom EU. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar måste dessa åtgärdas innan bygglov beviljas. Om anmärkningarna är av sådan natur att de ej kan åtgärdas får bygglov ej beviljas.

Övrigt

I underlaget till den nu aktuella detaljplanen finns ett antal utredningar om bl.a. buller, skuggning, trafik, geoteknik och vind. Länsstyrelsen saknar dock i underlaget eller planbeskrivningen en utredning om hur kommunen kommit fram till att det är just funktionerna saluhall, konferens, hotell och restaurang, av planerade dimensioner, som kommer att ge en positiv effekt på stadens utveckling om de placeras just på den aktuella platsen. Vidare saknar länsstyrelsen resonemang om hur en stor publikdragare i nu aktuellt läge påverkar ett redan hårt drabbat centrum väster om Nissan.

En utförlig analys av stadens struktur, rörelsemönster, noder och målpunkter kan ge svar på frågan om det över huvud taget är lämpligt att placera de tänkta funktionerna på Österskans. I en sådan analys är det idag även viktigt att ta hänsyn till de effekter den pågående pandemin kan tänkas leda till gällande framtida behov och underlag för konferensanläggningar och hotell.

Kommentar

Riksintresse för kulturmiljövård

Kulturmiljöutredningar med beskrivningar, såväl som analyser, är genomförda och inarbetade i en nu framtagna miljökonsekvensbeskrivning. Denna beskriver att projektet har en negativ konsekvens för kulturmiljön i området. Omfattningen av konsekvensen för kulturmiljön är dock en bedömningsfråga där anlitad expertis har gjort olika ställningstaganden. De olika ställningstagandena beror på hur riksintresset tolkats men också på att man har olika uppfattning om vad i riksintresset som ska bedömas.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar

trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

Människors hälsa och säkerhet

En undersökning för att utreda spridning av klorerade alifater och BTEX från närliggande fastigheter till Österskans har tagits fram. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att föroreningar har upptäckts i en punkt. Marken i anslutning till denna punkt är i behov av saneringsåtgärd. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort och samtidigt också kontrolleras om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar bör statusen på dessa kontrolleras. Marken inom planområdet kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) innan startbesked ges.

En planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges förrän marken har sanerats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för ”mindre känslig markanvändning”.

Risk för översvämning

Enligt den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen bedöms risken för översvämningar i som acceptabel om samtliga skyddsåtgärder vidtas. I miljökonsekvensbeskrivningen föreslås även ytterligare åtgärder som kan vara lämpliga vid behov av ytterligare skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer och skyfall.

För teknikutrymme planeras apparatskåp på ställningar (inte golvstående) och inkommande kraft kommer normalt ca 600 mm under mark och som därmed motsvarar taket på källaren. Vidare har apparatskåp en pump för vattentätningssystem som går på ett reservkraftaggregat. Källarplanet planeras att utföras av platsgjuten betong som kommer att utföras som en vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem. Detta innebär också att byggnaden inte har några öppningar i garagets väggar under + 3,5 m, utöver den avvattningsränna (modell ACO-drain) belägen utanför garageporten. Rampen ner till garaget skyddas av en betongsarg (ca +4,2 – 4,3 m).

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Två oberoende kulturmiljöutredningar har tagits fram som beskriver platsens kulturmiljövärden och planförslagets påverkan på dessa.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har haft ett avgränsningssamråd om MKB samt en dialog med Länsstyrelsen inför framtagande av detaljplanens granskningsförslag och genomfört bearbetningar.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. I överenskommelse med länsstyrelsen behandlar den följande frågor:

- Påverkan på riksintresse kulturmiljö för innerstaden
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Översvämningsrisker
- Markmiljö

Anpassningskravet

Kommunen delar inte länsstyrelsens bedömning om att den föreslagna bebyggelsen inte klarar anpassningskravet. Kommunens ställningstagande är att byggnaden på följande sätt uppfyller 2 kap. 6 § plan- och bygglagen:

Den nya byggnationen ska ha ett stadsmässigt och nutida uttryck, samtidigt som den nya solitära byggnaden ska visa respekt för omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnaden delas upp i volymer som relaterar till omkringliggande bebyggelse. Den lägre volymen relaterar i höjd till Stadsbiblioteket. Den mittersta volymen relaterar till Immanuelkyrkans torn. Den övre volymen kommer att sticka upp cirka 18 meter över Sant Nikolai kyrktorn. Den översta volymen, synlig på avstånd, kopplar byggnaden till stadens riktning genom att relatera till kvartersstadens rutnät. De lägre volymerna vrider sig gradvis ner till gatunivå där saluhallen åter rättar sig till stadsdelens kvartersstruktur och samspelar med teaterns entréarkad.

En solitär byggnad, med tre lätt roterade volymer som separeras av indragna våningsplan. Vridningarna och släppen bidrar till att dela upp och minska den upplevda volymen, upplevelsen av skalan och skalförskjutning. Den nedersta volymen anknyter till den omgivande stadens skala, till människans skala, landskap och flöden. Hotellets restaurang och konferensdel vrider sig mot Nissan och kvällssolen. Saluhallens tegelarkad anknyter till Teaterns entrémotiv och skapar ett intressant samspel med denna. De övre volymerna är omsorgsfullt gestaltade, synliga på långt håll och bildar en stadsmässig orienteringspunkt.

Arkeologi

Berörd del av fornlämningen kommer att undersökas och dokumenteras vid arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950). Detta planeras i samband med grundläggning av byggnaden.

Biotopskydd

Planbeskrivningen har uppdaterats med resonemang om att innan det beslutas om fällning ska en bedömning av sakkunnig göras för att undersöka om det är möjligt att i stället vidta skyddsåtgärder. Kommunen bedömer dock inte att denna information går att reglera i plankartan då en sådan bestämmelse saknar lagstöd.

Strandskydd

Kommunens resonemang kring upphävande av strandskydd är kompletterat och utvecklat i planbeskrivningen.

Vattenverksamhet

Informationen är noterad men är ej aktuell i detta skede.

Markförhållanden

Se kommunens kommentar till samrådsyttrande från SGI.

Planbestämmelser

Planbestämmelser har formulerats om och tydliggjorts i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Flyghinder

En flyghinderanalys har tagits fram och denna innehåller ej några anmärkningar. Ängelholms samt Halmstads flygplatser har bedömts vara berörda och ingår i analysen. De båda flygplatserna har yttrat sig och har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Övrigt

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om effekterna av att placera den tilltänka byggnaden på Österskans. Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. En mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden. Viktiga stråk i staden möts vid Österskans varför en omvandling av platsen också innebär att stadens östra och västra delar knyts närmare varandra, liksom stadskärnan och resecentrum.

En stadsbyggnadsanalys som belyser stadens struktur, rörelsemönster, noder och målpunkter med mera har tagits fram i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Vidare vill kommunen lyfta att behovet av ett hotell inte är en detaljplanefråga. Detaljplaneprocessen är en prövning i syfte att utreda markens lämplighet för användning av hotell, konferens med mera. Vilket behov som finns är upp till verksamhetsutövaren att avgöra och är inte något som avgörs i en detaljplan. En detaljplan gäller fram till dess att den ersätts av en ny eller upphävs. Det innebär att en detaljplan oftast gäller under en mycket lång tid och behovet av hotellrum kan skifta mycket under denna tidsperiod.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Geotekniska säkerhetsfrågor

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI noterar att detaljplaneområdet enligt plankarta daterad 2020-06-09, sträcker sig längre norrut utmed kajen än det undersökningsområde som redovisas i PM Geoteknik daterad 2019-05-24. SGI anser att stabiliteten behöver utredas för hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planens stabilitet. Enligt planbeskrivning daterad 2020-05-26 behövs en komplettering i form av en detaljerad geoteknisk utredning. Vi anser att den detaljerade geotekniska utredningen bör genomföras och beaktas innan detaljplanen antas. I samband med den detaljerade utredningen anser vi att ett underlag för bedömningen i PM Geoteknik om stabiliteten norr- om Österbro, med hänseende till muren intill bron och befintliga bankpålar, bör redovisas. Vidare bör den detaljerade utredningen omfatta stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet.

Kommentar

I detaljplanskedet påbörjar man alltid med en översiktlig geoteknisk utredning (geoteknisk förundersökning) som i vissa fall behöver fördjupas.

Fördjupade geotekniska utredningar görs i samband med projektering. De kompletterade undersökningarna är även ett viktigt underlag för kommande projekterings- och byggskede. Vad som sedan behövs för bygglov och projekteringen av hur grundläggningen ska ske exakt är inget som detaljplanen kräver.

Dock har exploatören för planerade hotellet redan utfört geoteknisk undersökning och utredning inför nybyggnation av hotellet vid Österskans som är en bilaga/utredning till planhandlingar. Utförd undersökning syftar till att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering och utgör ett underlag för konstruktör.

Undersökningen visar att byggnaden inte påverkar omgivningen.

Detaljplanen möjliggör att vattenområde får delvis överbyggas med bryggor. En detaljerad utredning om stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet skall tas om detta blir aktuellt i samband med bygglovsprövning.

Planområdet har minskat genom att de delar som idag är planlagda som park och vattenområde, och även fortsättningsvis ska vara det, har tagits bort. Området norr om Österbro igår inte längre i detaljplanen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget och vill särskilt påpeka att Österskans är en central och mycket viktig plats i Halmstad som kopplar öst och väst och markerar den gamla entrén från öster in till staden. Mycket hög arkitektonisk kvalitet som sticker ut och håller i längden krävs därför på både byggnad och allmän plats. Gestaltning av byggnad och plats behöver bearbetas vidare och ses i ett gemensamt sammanhang. Kommunens vision för den allmänna platsen behöver konkretiseras i planförslaget. Utslag av vind- och solstudier ska tas med i lämplighetsprövningen av den mer detaljerade utformningen av byggnad och allmän plats. Det finns behov av att ta fram ett konstprogram för området innan granskningsskedet. Detta för att kunna integrera konsten i platsens utformning och för att kunna arbeta långsiktigt med den konstnärliga gestaltningen av Österskans som en del av kulturstråk Nissan.

Placering av busshållplatser inom området är ännu inte klarlagd, två förslag på placering finns. En utredning och prövning av busshållplatsernas läge som tydligt jämför olika alternativ och redovisar motiven till det alternativ som valts saknas i förslaget. Risken för bullerstörningar och andra olägenheter för boende i området är en utredningsdel som bör ingå i en sådan utredning och prövning. För att kunna planera för en trafiksäker, trygg och väl gestaltad yta behöver busshållplatsers placering tydligt framgå av planförslaget. För en ökad tydlighet bör planområdet även omfatta den del av Strandgatan där man avser att placera busshållplatserna om denna placering väljs.

Vidare har byggnadsnämnden uppmärksammat att en del information inte finns med eller är för otydligt markerat på plankartan, vilket behöver åtgärdas.

q-skydd behöver finnas inom allmän plats även norr om brons fäste. Brofäste, kajkanter i natursten. Säkerställ att kajkant ryms inom planområdet.

Nockhöjd på saluhallsdelen har fallit bort. Denna får uppföras i en våning. Höjd ca +9 m.

Nockhöjder +37,5. Det är något otydligt inom vilka ytor denna höjd gäller. Använd eventuellt en pil för att markera var bestämmelsen gäller.

Prickad mark utanför hotellentrén i öster verkar ha fallit bort då det inte syns att den är prickad. Tydliggör även att entrétak får finnas här.

f 1-4, 8 Det är något otydligt inom vilka egenskapsgränser bestämmelse f1-4 samt f8 råder. Det kan därför bli svårt att tolka i nästa skede. f 1, 2 gäller inom ytor för de två över volymerna, f 3,4, 8 gäller hela byggnaden/ inom byggnadens alla ytor på plankartan.

n2 anger att nedfart till garage och källarfunktioner tillåts under mark. Bestämmelsen preciseras med att Garagets ovansida ska utföras med beträdbart bjälklag. Ändra den senare formuleringen för bättre förståelse – ex Bjälklaget ovan dessa funktioner ska vara beträdbart.

träd – inom vissa egenskapsområden med bestämmelsen träd finns flera träd som är skyddsvärda. Tydliggör detta i legenden för bättre förståelse. Här står ”trädet”.

Se över om annan placering för E-området kan finnas. Om inte är det otroligt att viktigt denna integreras i platsen och uppfattas som en del av platsens möblering/ gestaltning snarare än en byggnad. Ex kan här finnas gradänger/ sittplatser för att kunna komma upp och se tänkt scen vid teaterfasaden.

Kommentar

En stadsbyggnadsanalys ”Österskans i nya sammanhang” har tagits fram inför granskning och finns med som bilaga till planhandlingar. I den beskrivs bl. a. gestaltning av byggnad och allmän plats.

Planen möjliggör och prövar en hållplatsplacering inom planområdet. I pågående och fortsatta arbeten med stadsbussutredning och kollektivtrafikplan kommer det tydliggöras i vilken omfattning denna hållplats kommer att nyttjas.

Illustrerat hållplatsläge utanför planområdet är en alternativ hållplatsplacering som ryms inom gällande planläggning (GATA). Platsens lämplighet för busshållplats och eventuella åtgärder på intilliggande fastigheter behöver utredas vidare inför ett eventuellt genomförande. Att ändra placering av busshållplats inom användningsområde GATA är inte en planfråga.

Plankartan har setts över och planbestämmelserna har tydliggjorts. Planområde norr om Österbro utgått.

En ny placering av E-området föreslås. En planbestämmelse säkerställer byggnadens utformning.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

1. Detaljplanen behöver kompletteras med en utredning och prövning av busshållplatsernas läge som tydligt jämför olika alternativ och redovisar motiven till det alternativ som valts. Risker för bullerstörningar och andra störningar för boende i området är en utredningsdel som bör ingå i en sådan utredning och prövning.

Enligt miljöbalken ska det för en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (Miljöbalken 2 kap. 6 §). Det valda läget för busshållplatsen behöver motiveras med detta som utgångspunkt. Vilka alternativ som har beaktats behöver även framgå.

2. Om busshållplatserna placeras på Strandgatan bör planområdet utökas så att även den del av gatan

där man avser att placera busshållplatserna omfattas.

3. Den utredning av ljudnivåerna för busshållplatserna som gjorts visar på en ekvivalent ljudnivå på upp 66-67 dB(A) vid fasader på Strandgatan med prognosticerad trafik år 2040. Detta är över den så kallade åtgärdsnivån enligt infrastrukturpropositionen (1996/97:53) för vägtrafik-buller som är 65 dB(A). Det är också en väsentlig ökning av ljudnivån i jämförelse med den tidigare utredning som gjorts i samband med klagomål på busstrafik då den ekvivalenta ljudnivån var 62 dB(A). Det behöver klargöras om och hur detaljplanen bidrar till ökningen av ljudnivån samt vilka åtgärder som kan vidtas för att motverka olägenheter för människors hälsa i fråga om trafikbuller för de boende.

Kommentar

Planen möjliggör och prövar en hållplatsplacering inom planområdet. I pågående och fortsatta arbeten med stadsbussutredning och kollektivtrafikplan kommer det tydliggöras i vilken omfattning denna hållplats kommer att nyttjas.

Illustrerat hållplatsläge utanför planområdet är en alternativ hållplatsplacering som ryms inom gällande planläggning (GATA). Platsens lämplighet för busshållplats och eventuella åtgärder på intilliggande fastigheter behöver utredas vidare inför ett eventuellt genomförande. Att ändra placering av busshållplats inom användningsområde GATA är inte en planfråga.

Genomförd utredning visar gällande bullersituation oavhängt busshållplatsen. Platsen är bullerutsatt och åtgärder för bostäder kommer att behöva vidtas när tiden för överskridande av riktvärden närmar sig. Detta görs inom ramen för "kommunens åtgärdsplan för buller"

Detaljplanen bedöms inte generera tillkommande trafik i sådan omfattning att den avsevärt påverkar bullersituationen.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämndens uppfattning är att planförslaget inte är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, eller med kommunens stadsmiljöprogram "Ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad".

Enligt stadsmiljöprogrammet hör större delen av planområdet till den historiska stadskärnan. Området för det planerade hotellet ingår nästan helt i den historiska stadskärnan. I stadsmiljöprogrammet finns ett antal riktlinjer som anger hur kommunen vill att stadskärnan ska utformas på kortare och längre sikt.

När det gäller bebyggelsen är det framför allt två punkter som är aktuella. Den ena lyder: "Ny bebyggelse i Halmstads stadskärna ska anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande volym, form, material och kulör." (sid 20). Ingen kan rimligen hävda att den föreslagna hotellbyggnaden är anpassad till omkringliggande bebyggelse, varken i volym, form eller höjd.

Enligt en annan punkt - "Vid nybebyggelse ska bebyggelsen spegla den äldre tomtindelningen." (sida 20) - bör man överhuvudtaget inte tillåta någon bebyggelse just där, eftersom det inte följer den äldre tomtindelningen.

Även i översiktsplanen finns en skrivning om ny bebyggelse i stadskärnan: "Tillkommande bebyggelse

i den historiska stadskärnan ska anpassas till den skala som finns i omkringliggande miljö. Högre bebyggelse placeras utanför den historiska stadskärnan.” (sida 155).

För att sammanfatta: Det är en alldeles för stor och hög byggnad för den aktuella platsen. Eftersom huvudsyftet med detaljplanen är hotellbyggnaden bör planarbetet omgående avbrytas. Samtidigt bör arbetet med en ny alternativ detaljplan för området påbörjas. Den nuvarande låga byggnaden bör rivas. Ny bebyggelse bör i första hand placeras i områdets norra del. Bebyggelsen bör vara långt mer småskalig och anpassad till omgivningen än i det nuvarande förslaget. Grönstråket längs Nissan bör utvecklas och stärkas, inte smaltas av. Parkerna bör få bättre vindförhållanden, inte sämre.

Det är viktigt att området vid Österskans så snart som möjligt förvandlas från en trafikplats till en central plats för möten mellan människor, kultur och grönska.

Kommentar

Kulturnämndens synpunkter har noterats, skrivningarna om anpassning av skalan i stadsmiljöprogram och gällande ÖP likaså. Samhällsbyggnadskontorets avvägning är dock att utveckling av en aktiv nod för stadsliv här är viktigt. Bedömningen är att platsen är så pass stor att den kan exploateras utan att upplevelsen av omkringliggande befintliga miljöer förvanskas påtagligt.

Synpunkt om att ny bebyggelse på platsen ska spegla den äldre tomtindelningen är svår att tillämpa. Platsen har omgestaltats så många gånger under historiens lopp att det inte går att säga vilken av epokerna som skulle vara mest rätt att anpassa sig till.

Halmstad är en stad som växer. I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för centrum är inriktningen att peka ut Österskans som mötesplats och nod för stadsliv men också som ny orienteringspunkt i staden. En plats som är synlig på håll som entré till stadskärnan och som orienteringspunkt för kulturstråk Nissan.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Analys och förslag

Gata trafik

Planområdet är en liten yta fylld med verksamheter, gemensamma ytor och hög exploateringsgrad där olika behov för olika trafikantkategorier ska tillgodoses och där konflikter mellan alla dessa behov blir svåra att undvika.

Gatuområdet, inberäknad del av torgytan, kräver mycket låg hastighet och ställer stora krav på fordonstrafiken.

Kollektivtrafiken, med uppskattningsvis 900 bussar per dygn, är de fordon för vilka konsekvenserna av dessa konflikter kan bli allvarliga. Anspråk på trafiksäkerhet som skall balanseras mot resenärernas krav på framkomlighet, därtill i kombination med en ofta pressad tidtabell, innebär avsevärda risker.

Förutsättningar för ett lyckat genomförande av denna detaljplan bygger mycket på närområdets utformning och funktion. Förutsättningar för ett trafiksäkert och välkomnande Österskans även utanför planområdet måste tillskapas, vilket ställer krav på tillkommande investeringar. Kompletterande stora investeringar krävs utanför planområdet.

Park Natur

Yta för lekplats bör planläggas som allmän plats vilket ej reglerats på plankarta. Ytan i parken närmast biblioteket ligger idag på kvartersmark. (planbeskrivning s. 41)

Förprojektering bör göras under samrådstiden för att visa hur föreslagen lösning för dricks- spill- och dagvatten fungerar. (planbeskrivning s. 44)

I likhet med gata trafik framhåller park natur att detaljplanens genomförande förutsätter åtgärder utanför planområdet, såsom trädkomplettering i Picassoparken och lekplats på allmän plats i anslutning till bibliotek.

För att bestämma vilka träd som behöver skydd på plankarta bör en trädinventering ske där protokoll ska presenteras.

Kommentar

Planprojekt behöver ses i sin kontext och stora investeringar utanför planområdet kommer att krävas.

Planerad lekyta ligger utanför planområdet och fastigheten ägs av Halmstads kommun. Möjlighet att anlägga lekplats på ytan finns, det är ingen planfråga. Frågan tas upp först när det blir aktuellt att anlägga lekplatsen.

En stadsanalys "Österskans i nya sammanhang" har tagits fram inför granskning och finns med som bilaga till planhandlingar. I den beskrivs bl. a. gestaltning av allmän plats översiktligt. I det fortsatta, mer detaljerade arbetet med platsen, kommer stort fokus att behöva läggas på att hitta detaljlösningar som säkerställer såväl trafiksäkerhet som framkomlighet på platsen.

Bedömningen är att förprojektering av lösning för dricks- spill- och dagvatten kan avvakta.

Planarbetet har kompletterats med en grundläggande inventering med besiktning av cirka 70 träd i området (oktober 2021). Trädinventeringen och ligger med som underlag till planen, i denna finns ett protokoll. Besiktningen innehåller även en fördjupad besiktning av de 3 plataner som står där nytt hotell ska placeras och visar på rimlighet och kostnad med att flytta aktuella träd.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon

Då byggnader inom planområdet förväntas utrymmas utan räddningstjänstens medverkan ställs inga direkta krav på uppställningsplatser för varken utskjutsstege eller maskinstege. Dock är tillträdesvägar till byggnader inom och i närheten av planområdet viktiga, varpå det förutsätts att ordinarie vägnät i planområdet även uppfyller kriterierna för räddningsväg. Även förbindelsen mellan Fredsgatan och Österbro är viktig att kunna användas för räddningsfordon.

Transportled för farligt gods

Inget att erinra.

Vatten för brandsläckning

Inom planområdet finns två brandposter och den som är belägen i korsningen av Fredsgatan/Strandgatan (Axel Ohlsons gata) bedöms ha hög kapacitet. Endast brandposten som är belägen på Axel Ohlsons gata bedöms inte ensamt uppfylla kraven på brandvattenförsörjning till planområdet.

Omhändertagande av släckvatten

Inget att erinra.

Höga vattenstånd

Källarplan utförs som vattentät konstruktion. Räddningstjänsten förväntar sig genom detta att byggnader inom planområdet förses med tekniska och fysiska lösningar som säkerställer att simulerade vattenstånd inte påverkar byggnaden negativt.

Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

Etablering och ökad närvaro av vatten innebär också en ökad risk för olyckor. Livräddningsutrustning bör därför finnas vid kajer, kanaler, hamnar, badplatser och andra vattendrag där det är vanligt att människor är nära vattnet.

Under planarbetets gång har möjligheterna till en takterrass diskuterats. Efter avstämning med projektets byggkonsult var kontentan den att det blir mycket svårt att uppfylla gällande byggregler och samtidigt placera en takterrass på våning 17. I planförslaget finns idén med takterrass kvar, vilket i förlängningen inte kommer att fungera praktiskt. Förslaget behöver därför omarbetas så att lösningen inte strider med förutsättningarna i gällande byggregler.

Kommentar

Räddningstjänstens synpunkter har noterats.

Källaren är en tät konstruktion med vattentät betong och vattentäta genomföringar. Den lösningen kräver inget underhåll. Apparatskåp är ej golvstående, inkommande kraft kommer cirka 600 mm under mark vilket gör att det kommer normalt sett i taket på källaren. Utöver detta kommer det att finnas en pumpgrop med pump, vilket även kommer att backas upp reservkraftaggregat (dubbelt vattentätningssystem).

Bedömningen är att två brandposter inom planområdet och en brandpost utanför har tillräcklig kapacitet för brandsläckning.

Planförslaget uppfyller gällande byggregler med två hissar och två trappor upp till takterrassen.

LAHOLMSBUKTENS VA AB

Styrelsen för Laholmsbuktens VA AB lämnar följande synpunkter:

Kapaciteterna för brandposter i detaljplanen samt en brandpost strax utanför har följande brandpost Axel Olsons gata 10 1/s

brandpost Fredsgatan/Axel Olsons gata 10 1/s

brandpost Fredsgatan/ Kungsgatan (utanför planområdet) 10 1/s

Denna volym bör vara tillräcklig

Önskat förtydligande om storlek på ledningar där brandposterna sitter.

Axel Olsons gata 100 GJJ

Fredsgatan/ Axel Olsons gata 280 PE
Fredsgatan/ Kungsgatan 280 PE

Under dagvatten skall sista meningen ändras till att ledningen ansluts till en dagvattenledning, ej kombiledning.

Vattenledningen som korsar planområdet behöver flyttas (250 GJJ)

Styrelsen för Laholmsbuktens VA AB ser att det finns möjligheter i denna detaljplan att inom planerad byggnation åstadkomma en lösning som möjliggör exempelvis användning av uppsamlat takvatten för att ersätta dricksvattenanvändning i fastigheten, eller någon annan lösning som bidrar till vatten- och resurssmart teknik. Styrelsen bedömer att detta kan ge stort mervärde som lyfter kvalitetsupplevelsen av den planerade etableringen och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Kommentar

Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med ovannämnda uppgifter. Synpunkter/förslag om lösning som bidrar till vatten- och resurssmart teknik tas i beaktning i det vidare arbetet.

DESTINATION HALMSTAD AB

Destination Halmstad har valt att svara på detta yttrande i två delar.

Del 1 avhandlar det nya planförslaget som innebär en omgestaltning av Österskans till en central mötesplats med människan i fokus. Del 2 berör det nya hotellet och dess tänkta användning.

Del 1

Följande bör tas i beaktning; Halmstads Teater har i sin investeringsplan en önskan om att bygga till inlastningen (emot biblioteket) i anslutning till Stora Scenen samt en ombyggnad/ flytt av entrén till Figaro vilket måhända kommer påverka utformningen av Teaterparken.

Det har även förts en dialog med Fastighetskontoret under ett antal år om möjligheten att åtgärda ventilationen, dra in fjärrkyla, se över avfallshantering, cykel förråd/ ställ och elbilsladdning.

Behovet av parkeringsplatser för av och påstigning (bil & buss) samt korttidsparkering i anslutning till Halmstads Teater och Tourist Center behöver ses över och åtgärdas. Detta bör om möjligt samordnas med Noll Tre Fem, biblioteket och det tänkta nya hotellet på Österskans i samband med ett eventuellt genomförande av planförslaget.

Enligt planförslaget utökas Teaterparkens utbredning med cirka 500 kvm både mot Strand- och Fredsgatan och ett nytt cykelstråk planeras snett igenom parken. Teatern har nyttjat parken i samband med större möten och har då slagit upp tält på denna yta. Vi önskar att detta även ska vara möjligt i fortsättningen.

Del 2

I dagsläget finns det inte förutsättningar för att anordna större möten eller kongresser i centrala Halmstad. Detta beror till huvudsak på avsaknaden av lokaler som rymmer minst 300 deltagare och erbjuder "allt under ett tak" (break-out lokaler, utställningsplats, gemensam lokal för lunch och middag).

Som exempel har under åren 2016-2018, 12 kongresser i storleken 300-700 deltagare tackat nej till Destinationen Halmstad för att det inte finns en cityanläggning med "allt under ett tak". Så sent som i

mitten av augusti 2020 fick vi svar från en mötesarrangör att de i stället förlägger sitt möte till destination med centralt belägen kongressanläggning. I besöksomsättning innebär dessa 12 konkreta förfrågningar ett inkomstbortfall för Halmstad på ca 40 mkr.

Vi har idag ca 550 hotellrum i centrala Halmstad med en årsbeläggning på 55-60 procent (innan Covid-19). I anslutning till Halmstads nya resecentrum byggs nu ett nytt hotell som kommer bestå av ca 240 rum och beräknas vara klart under våren 2021. Maxkapaciteten planeras till 180 mötesdeltagare i biosittning samt 180 sittande matgäster.

Det nya hotellet på Österskans planeras att ha ca 200 rum samt en möjlighet att ta emot ca 370 mötesdeltagare i biosittning alternativt 250 sittande matgäster enligt nuvarande ritningar. Dvs med nyttjande av samma lokal, antingen eller.

Detta innebär att 2025 har vi ytterligare ca 440 rum i centrala Halmstad (totalt ca 990 rum) men saknar fortfarande lokaler som rymmer minst 500 deltagare och erbjuder ”allt under ett tak”.

En saluhall har länge efterfrågats av många boende i Halmstad. Dock ställer vi oss tveksamma till att bästa placeringen för en sådan inrättning är i hotellbyggnaden. Vidare ser vi att kombinationen saluhall/lokal för större middagssällskap kan bli problematiskt.

Destination Halmstad föreslår med tanke på det stora behovet av större lokaler för kongresser i kombination med att flera lämpliga lokaler i city står tomma, en annan placering av saluhallen. Vi föreslår även att nuvarande ritningar på Österskanshotellet ses över för att om möjligt skapa större gemensamma lokaler för möten, lunch och middagar. Alternativt investerar Kommunen i Halmstads Teater och skapar förutsättningar för att kunna ta upp till ca 500 sittande matgäster i övre foajén enligt gällande investeringsansökan.

Citynära möteslokaler för mellan 400-900 personer skulle göra Halmstad mycket mer attraktivt för mötesarrangörer och Halmstad kan vara med och konkurrera med liknande destinationer. Det är väsentligt att ha i åtanke att affärerna och kunskapen i dag landar på destinationer som har klart mindre utbud utanför möteslokalen än vad Halmstad kan erbjuda. Kan Halmstad attrahera fler mötesarrangörer innebär det också ett starkt bidrag till ökad besöksomsättning och ett levande city.

Genomförs ingen av dessa punkter enligt ovan är risken överhängande att något -eller några av Halmstads befintliga hotell tvingas slå igen, vilket skulle vara ett högst olyckligt scenario.

Kommentar

Destination Halmstads synpunkter har noterats.

När arbetet med Österskans återupptogs 2015 var kommunstyrelsens inriktning att området skulle inriktas mot tre delar:

- hotell och konferensanläggning i anslutning till teatern
- saluhall
- en allmän plats som ett aktivt och attraktivt offentligt rum i staden

Kommunens inriktning är fortfarande att tillföra en större aktiv byggnad på platsen med offentliga funktioner som hotell, saluhall, konferens, restaurang, kafé och skybar. Behovet av större lokaler för kongresser är inte en fråga som behandlas i denna detaljplan eftersom vi har ett vinnande tävlingsförslag att utgå ifrån. Behovet bör ses igenom och lösas på ett annat vis, exempelvis i redan befintliga lokaler

på teatern som idag har dålig beläggning.

Målet är att Österskans som ett nav samlar kulturbyggnaderna kring sig som ska i ett nätverk komplettera och förstärka varandra.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Halmstads Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Avfallshanteringen skall utföras på kvartersmark. Genomfart ska finnas för hämtningsfordon av avfall (Lastbil med totalvikt på 28 ton och en totallängd av ca 10 meter). Om inte genomfart finns så ska vändzon finnas enligt något av följande 2 alternativ enligt bifogade bilder.

Hem bedömer att byggnaden kommer att generera stora mängder avfall och därför kommer troligtvis någon form av container behövas vilket i sin tur ställer krav på tillgänglighet för lastbil. Hem har max 30 meters dragväg av kärl.

Kommentar

Planförslaget har stämts av med representanter från HEM för att säkerställa krav för sophantering uppfylls. Numera gäller 10 meters dragväg av kärl.

KOMMUNALA FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Synpunkter från kommunala funktionsrättsrådet

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar.

När det gäller ambitionen i planen att se till att området blir tillgängligt för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att eventuella grusgångar hårdbeläggs samt att belysningen förstärks i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till regelbundna sittplatser samt att tillse att där finns synstråk så det blir enklare att orientera sig.

Funktionsrättsrådet ställer sig positiva till förslaget om att anlägga en lekplats i anslutning till Stadsbiblioteket och vill betona vikten av att lekredskapen i möjligaste mån blir tillgängliga för såväl barn som vuxna med varierande funktionsförmågor.

Gällande den planerade busshållplatsen är det angeläget att där finns sittplatser och väderskydd att tillgå för väntande och att markytan anpassas så det blir i rätt höjd så att personer med varierande funktionsförmågor enkelt kan ta sig av och på bussen.

När det gäller parkeringsplatserna för rörelsehindrade är det av största vikt att de ligger i nära anslutning till området samt att det även finns parkeringsplatserna för rörelsehindrade i det planerade parkeringsgaraget med tillhörande hiss.

Kommentar

Synpunkter tas i beaktning i det vidare arbetet.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET (KPR)

Synpunkter från kommunala pensionärsrådet

- Denna plats skall anpassas för Halmstadsbornas skull och inte för turister och besökare. Den ska vara tillgänglig för befolkningen i Halmstad i alla sina delar.
- Kan en plats som bebyggs med en betydligt högre byggnad än omgivningen anses vara en "God bebyggd miljö?" (Svenska miljömålen)
- För hög byggnad för centrala Halmstad som bör bevaras i den småskalighet som den idag är byggd i.
- Vi vill även påtala att strandskyddet måste beaktas mer då bebyggelsen måste medge tillgänglighet till Nissan för medborgare i Halmstad.
- Vid nuvarande terminalbyggnad kan en saluhall byggas då den är något som tillför ett mervärde för centrum.
- Saknar en inventering av det totala behovet av hotellrum för centrala Halmstad
- Trafiksituationen kring saluhallen behöver ses över då det kommer att bli en stor ökning av trafikrörelser i området.

Kommentar

Halmstads kommun var tydlig med sina krav i markanvisningstävlingen att hotellbyggnad ska ha inslag av kommersiella eller på annat sätt publika verksamheter på gatuplan och överstaplan.

Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget utan kommer att utvecklas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare för besökare såväl som för Halmstads invånare

En aktuell inventering av det totala behovet av hotellrum i centrum är inte genomförd. Det vinnande teamets fortsatta intresse i projektet får ses som ett svar på att behovet finns.

En trafikutredning som är genomförd inför samråd under våren 2020 belyser planförslagets framtida påverka och ger förslag på åtgärder. Kring det nya hotellet och saluhallen föreslås breda stråk där gångtrafiken ges företräde. Målsättningen är även att höja standarden på befintliga cykelstråk och skapa sammanhängande cykelvägnät. Målet är också att lokalisera hållplatser på ett sätt att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. I övrigt ska all trafik inom området ske på fotgängares villkor.

HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN

Hemvårdsförvaltningen har följande synpunkter:

- Det är av stor vikt att det blir en trygg och säker miljö på platsen för denna detaljplan och att den blir tillgänglig för äldre som vill besöka den.
- Förvaltningen anser även att belysningen är en viktig aspekt för området och för att den ska upp-

levas som en trygg plats att besöka.

Kommentar

Synpunkter tas i beaktning i det vidare arbetet.

Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa en mötesplats som fungerar som ett nav för att aktivera stadsliv och därmed trygghet i staden.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

REGION HALLAND

Region Hallands lokala nämnder arbetar med hållbar utveckling och insatser som syftar till att utjämna hälsoskillnader och för att främja socialt hållbara mötesplatser, boende, livsmiljöer och livsvillkor. Nämnden har genom nationella, regionala och lokala studier samt dialoger med invånare, sett tendenser till att den allmänna tilliten i samhället minskar, den ofrivilliga ensamheten och den psykiska ohälsan ökar.

Detta är angelägna frågor som samhällets olika aktörer har att arbeta med. Den fysiska miljön påverkar en mängd faktorer av social och hälsomässig karaktär. Hur ett bostadsområde/ område ser ut kan underlätta eller motverka goda grannkontakter och tillit mellan människor.

Nämnden ställer sig särskilt positiv till att lyfta fram, öppna upp och utveckla områdets mötesplatser, parker, gångstråk och området vid Nissan. Det är angeläget att hela området planeras och utvecklas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt och tryggt för invånare och besökare. Att det tas hänsyn till barnperspektivet och barnens perspektiv. Att det finns platser som gynnar fysisk aktivitet och spontana möten mellan människor. Det är positivt att man med parkområde knyter samman kulturbyggnaderna, teatern, biblioteket och nolltrefem. Att det centralt i staden anläggs en lekplats för barn. Att få tillgång till en central saluhall. Att det ges möjlighet till att uppleva vattnet i Nissan både för syn, hörsel men också att kunna känna.

Genom Halmstads kommuns och nämndens medlemskap i WHO-nätverket Healthy Cities, tar nämnden del av värdefull omvärldsbevakning, erfarenheter och kunskapsunderlag, bland annat med koppling till Hälsofrämjande- och tillitsfrämjande stadsplanering.

Kommentar

Kommunen noterar att Region Halland ser positivt på utveckling enligt liggande förslag.

Kommunen anser att med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. Området ska förvandlas från ett trafiknav till en kulturell knutpunkt vid Nissan. Vi vill synliggöra, koppla samman existerande stadsrum och utveckla området som en mötesplats i ett sammanhängande offentlig rum längs Nissanstråket.

KULTURMILJÖ HALLAND

Området som planförslaget berör ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (N 35 - Halmstad). Riksintressets motivering grundar sig på att Halmstad är en residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom. Uttryck för riksintresset består bland annat i spår av

befästningssystemet samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna, inslag av större stenhus från 1800-talets slut, residensstadens karaktärsbyggnader samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenhusbebyggelse, järnvägsstation och framförliggande park. Området är utpekats som en kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad (3.1 Stenstaden) och är även skyddat som fast fornlämning (stadslager, RAÄ nummer Halmstad 44:1). I nära anslutning till platsen ligger även ett flertal byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Planen möjliggör ett hotell som placeras inom riksintresset på gränsen mellan Östra förstaden och stadskärnan på platsen för den gamla infartsvägen från söder. Hotellet skulle med sin föreslagna placering och storlek utgöra ett synnerligen dominant inslag, som bryter kraftigt mot det befintliga bebyggelsemönstret och Östra förstaden enhetliga karaktär.

Byggnaden är tänkt att placeras mitt i siktlinjen från stadskärnan mot Östra förstaden. Exploateringen skulle innebära att riksintresseområdets historiska utveckling blir svårare att avläsa och upplevelsen av sambandet mellan stadskärnan och östra förstaden minskar kraftigt. Förslaget innebär vidare att den karaktäristiska vyn med de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna utmed Strandvägen skulle förändras påtagligt. Byggnaden, med en för området fullständigt främmande skala, skulle innebära ett oåterkalleligt ingrepp i stads- och landskapsbilden som helhet.

Sammantaget skulle förslaget medföra kraftigt negativa konsekvenser för kulturmiljön. Vi bedömer att hotellet med föreslagen placering och utformning medför påtaglig skada på riksintresset och stadsbilden och att åtgärden därför inte är förenlig med Miljöbalken 3 kap §6. Då åtgärden medför skada på kulturmiljön såväl i området som i centrala staden är den inte heller förenlig med PBL kap 2 § 6 punkt 1.

Kommentar

Kulturmiljöutredningar med beskrivningar såväl som analyser är genomförda och inarbetade i en nu framtagna miljökonsekvensbeskrivningen. Denna beskriver att projektet har en negativ konsekvens för kulturmiljön i området.

Omfattningen av konsekvensen för kulturmiljön är en bedömningsfråga där anlitad expertis har gjort olika ställningstaganden. De olika ställningstagandena beror på hur riksintresset tolkats men också på att man har olika uppfattning om vad i riksintresset som ska bedömas.

Kommunens avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen landar i att kulturhistoriska värden, trygghet genom rörelse året runt, tillgänglighet, ekonomisk bärkraft för intressenten, hjälpa andra att vara kvar i stadskärnan, en levande stadskärna, funktioner som stöttar befintliga funktioner i centrum, funktioner med kvällsaktivitet i bottenplan och översta plan ger ögon på plats och skapar trygghet stora delar av dygnet året runt. Kommunens bedömning är att de kulturhistoriska värdena på platsen idag är tämligen osynliga. Med planförslaget lyfter man platsen och dess historiska skikt och funktioner genom platsens gestaltning med tydligare läsbarhet av platsens historiska roll.

HALLANDSTRAFIKEN

Då planområdet ligger i centrala Halmstad finns det flera busshållplatser i närområdet. Närmsta busshållplats Österskans trafikeras av 11 busslinjer och under en högtrafiktimme gör cirka 56 bussar uppehåll vid hållplatsens fyra olika lägen. Bussar från väster angör Österskans via Österbro. Bussar från söder och öster angör Österskans via Fredsgatan och Strandgatan.

En normal vardag passerar ca 900 bussar Österbro och Österskans.

Hallandstrafiken noterar, med den mängden bussar som trafikerar platsen idag, att den skarpa kurva vid hotellets nordöstra hörn där även Kulturtorget ska vara kan skapa framkomlighetsproblem. Här behöver bussar kunna mötas i kurvan. Vi ser en risk för trafikstockningar vid tillfällen möten sker i kurvan samt en påverkar på hastigheten i och med att ytan ska delas med gående.

Vidare önskas ett förtydligande gällande hållplatser för busslinjer som kör till/från Fredsgatan, idag linjerna 6, 12, 13 och 14.

En viktig trafikutvecklingsprincip är att prioritera snabba restider i de utpekade kollektivtrafikstråken i syfte att stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft. För att kollektivtrafiken ska bli mer attraktiv är det nödvändigt att restiderna blir kortare vilket möjliggörs genom god framkomlighet i gatuutrymmet.

Hallandstrafiken önskar att perspektivet om en god framkomlighet för kollektivtrafiken omhändertas i den framtida utformningen för området Österskans.

Kommentar

Med sitt centrala läge har Österskans förutsättningar att bli en av Halmstads mest attraktiva mötesplatser. Området ska förvandlas från ett trafiknav till en kulturell knutpunkt vid Nissan. Kring det nya hotellet och saluhallen föreslås breda stråk där gångtrafiken ges företräde. Målsättningen är även att höja standarden på befintliga cykelstråk och skapa sammanhängande cykelvägnät. Målet är också att lokalisera hållplatser på ett sätt att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. I övrigt ska all trafik inom området ske på gåendes villkor.

I genomförd stadsbussutredning föreslås en utflyttning av de mest högtrafikerade busslinjerna till Laholmsvägen. Med en sådan lösning bedöms befarade trafikstockningar inte bli aktuella. Kvarstår samtliga busslinjer på platsen är framkomlighet för bussar och trafiksäkerhet för gående en fråga att sätta mycket stort fokus på i den fortsatta med detaljerade planeringen.

Väl utformade hållplatser för busslinjer som kör till/från Fredsgatan behöver förtydligas. De har till delar tillkommit som tillfälliga lösningar som sedan blivit kvar och permanentade bland annat i olyckligt läge som blockerar Nolltrefem-huset. Detta är dock inte en planfråga.

HALMSTADS HANDELSFÖRENING

För att åstadkomma syften så anger detaljplanen att på Österskans skall byggas ett 16-våningars högt hotell med konferensmöjligheter, restaurang och saluhall. Det hade varit förtjänstfullt om detaljplanen som nu är ute på samråd hade redovisat den analys som legat till grund för bedömningen att det är ett hotellkomplex som bäst bidrar till syftet med planen. Rent generellt måste bedömas att det i första hand inte är Halmstadsbor som kommer att nyttja hotellet. Hotellets huvudverksamhet bedrivs ju dessutom sent dagtid och nattetid, vilket innebär att dess påverkan på den dagliga verksamheten (ett levande centrum) i centrala Halmstad torde bli på marginalen. Möjligtvis kommer hotellverksamheten att bidra till den så kallade "kvällsekonomin" som utgörs av barer, restauranger mm. En verksamhet som för närvarande inte är den svagaste länken i ett levande centrum. Frågan som måste ställas är på vilket sätt hotellkomplexet bidrar till att skapa den mötesplats som detaljplanen lyfter fram. Exempel på

alternativa verksamheter och funktioner har ju framförts av olika aktörer och allmänhet i de dialoger som kommunen haft. Som sammanfattning av dessa dialoger så anger detaljplanen att önskemål om ”goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar i området har framförts. Detaljplanen hade tjänat på att beskriva hur dessa önskemål tillvaratagits.

Detaljplanen anger som målsättning att Österskans skall bli en mötesplats med människan i centrum. Igår och idag är ju Österskans mer definierad som trafikplats. Ett förhållande som rimligtvis bör ändras om syftet med mötesplats med människan i fokus skall bli verklighet. Enligt detaljplanen så passerar en normal vardag ca 900 bussar Österbro och Österskans bedömning gjord vid kontroll 2018). På hållplatsens fyra lägen sker totalt ca 470 påstigningar per vardag (snitt räknat oktober 2019). Detaljplanen förutsätter att stadsbusstrafiken kommer att fortsätta att trafikera hållplatser på Österskans när hotellet och saluhallen är färdigställda. Detaljplanen anger vidare att planförslaget medför endast en liten påverkan på befintlig kollektivtrafik. Målsättning i förslaget är att lokalisera hållplatser på ett sätt så att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt. Det verkar (helt oförstående) som att trafiken i planen är lika mycket i fokus som människan. Av kanske förståeliga skäl så berörs inte i detaljplanen den trafik som hotellet genererar av såväl privata bilar som taxi. Lösningen anges vara att hänvisa till att inom gångavstånd finns parkeringshusen Combihuset, Gamletull och Torggaraget. Med detta som underlag så måste konstateras att trafiksituationen även i framtiden är ett allvarligt hot mot målsättningen med framtidens Österskans. Oavsett om detaljplanen blir accepterad så krävs fortsatta överväganden och åtgärder som kraftigt förändrar trafiksituationen inom aktuellt område. Detaljplanen bör inte godtas om inte detta ingår som en del i beslutet.

Det går att ana att i detaljplanearbetet att man förhoppningsvis varit till del medveten om frågan. Det framgår av beskrivningen i planen hur man avser bilda samman parkmiljöerna på ömse sidor Österskans. Det talas om ett ”Åstråk” som förläggs väster om hotellet i direkt anslutning till Österbro för att bygga samman parkmiljöerna. Öster om hotellet skapas ett ”kulturstråk” för att koppla samman miljöerna i Picassoparken, Teaterparken, Kapsylparken och stadsbibliotekets entrésida. Om syftet är att skapa en mötesplats så bör ju miljön/miljöerna i området skapas som en helhet och inte kopplas samman med stråk. Det innebär att det förutsätts att det skall ske förflyttningar i stället för att vara en mötesplats. Det framstår med tydlighet att det är trafiksituationen som kräver detta.

Kommentar

Kommunens inriktning är att tillföra en större aktiv byggnad på platsen med offentliga funktioner som hotell, saluhall, konferens, restaurang, café och skybar. Hotellet, tillsammans med saluhallen och intilliggande offentliga rum, kommer att skapa en ny målpunkt i Halmstads centrum. Av hotellets 14 våningar är 4 våningar öppna för allmänhet och inte enbart för hotellgäster. Bakgrunden till varför kommunen landat i just denna användning av platsen finns beskriven i bilaga ”Österskans i nya sammanhang”

Ett hotell på Österskans förväntas gynna befintliga verksamheter på platsen; Teatern, Stadsbiblioteket och Nolltrefem (kulturhuset för unga). Dessa verksamheter ser synergieffekter med den tänkta byggnadens funktioner; bättre nyttjande av sina befintliga lokaler, möjlighet att samordna evenemang mm.

Goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar skapas genom att befintliga stadsrum på platsen definieras

rumsligt och utvecklas. "Nygamla" platser med olika karaktär som attraherar invånare i alla åldrar skapas runt om byggnaden: Kulturtorget som inrymmer platser för lek, uppträdande och tillfälliga arrangemang. I Kapsylparken planeras för en lekplats samtidigt som parken utvecklas för rekreation och vila. Teaterträdgården blir ett intimare trädgårdsrum för lugn och avkoppling med plats för samtal. Picassoparken får en tydlig avgränsning i byggnadens fasad och ett ökat lugn då trafiken på Österskans förläggs till andra sidan.

En aktiv plats kräver flöden, många som samsas för att platsen ska upplevas som trygg alla tider på dygnet, året om. Helt riktigt kan det bli problem om flödena inte styrs rätt och blir för omfattande. I den fortsatta processen kommer gatans detaljutformning vara avgörande för att fordonstrafik rör sig på gående och cyklisters villkor. Det kommer också att vara av vikt att planerad utflyttning av stadsbussar till Laholmsvägen genomförs.

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny mötesplats som fungerar som ett nav där. En ny plats med nya sammanhang. Österskan blir ett nav för mänskliga möten där viktiga stråk möts. I samrådsversionen illustreras stråk. I granskningsversionen ligger fokus i stället på att beskriva de olika stadsrum som bildas och omger byggnaden. Stadsrummen är länkade med varandra och set går att röra sig mellan dem i tydligt läsbara strukturer, vilket kan benämnas stråk.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Försvarsmakten
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Swedegas AB
- Weum Gas AB
- E.ON Energidistribution AB
- Polismyndigheten
- Fastighetsnämnd

SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sammanlagt har 194 yttranden inkommit från sakägare och övriga. Det har även inkommit två namninsamlingar; en med 129 underskrifter och en med 79 underskrifter. Eftersom många samrådsyttrande berör samma frågeställningar så sammanställs de tematiskt nedan och följs av kommunens ställningstagande i frågan. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

STADSBILDEN

Många synpunkter i samrådet är starkt kritiska till samrådsförslaget som de menar inte stämmer överens med gällande översiktsplan och inte tar hänsyn till platsens karaktär, befintliga kulturmiljöer och riksintresse för staden. Det som har upprört mest är byggnadens placering, skala och gestaltning som de menar i allt för hög grad påverkar stadens karaktär och kulturmiljön på platsen negativt.

Kommunens ställningstagande

Kommunen har sedan samrådsförslaget tagit fram fördjupade kunskapsunderlag, beskrivningar av kulturmiljön och bedömningar av vilka konsekvenser för kulturmiljön planförslaget har. Dessa har arbetats in i den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram för projektet.

BYGGNADENS HÖJD, PLACERING OCH UTFORMNING

Bland yttrande finns förslag att placera hotellet på en annan plats, flera förslag för placering i andra delar av staden eller i närområdet har inkommit:

Bygg hotell på Tullkammarkajen, placera hotellet i utkanten av centrum, nere i hamnen mitt emot Söderkajen. Ska det byggas hotell ska det ligga kustnära. Bygg på västra sidan av teatern. Bygg hotell på med vacker restaurang och uteservering mot Kapsylparken och med närhet till Picassoparken.

Förslag finns om att bygga enbart en saluhall på Österskans om en ny samlingspunkt och mötesplats i staden. Andra föreslår att man använder befintliga tomma lokaler i city för det, tex fd H&M med placering intill Stora torg och torghandel. Bygg gärna en lägre byggnad som får hysa en saluhall. Placeringen är OK men det är för högt och kommer att dominera stadsbilden. Minska antal våningar till 8-10.

Kommunens ställningstagande

Kommunens inriktning att planlägga för en större byggnad på Österskans som rymmer såväl hotell, konferens, saluhall mm letar sig relativt långt tillbaka i tiden och föll på plats när beslut tagits om att flytta bussterminalen.

I det program som skickades ut som underlag till markanvisningstävlingen var omfattningen definierad, detta för att byggnationen i sig skulle bära sig, vara lönsam och utgöra en attraktiv destination.

I markanvisningstävlingen inkom förslag, också dessa stora, höga och utbredda i plan, som var placerade närmare Teatern och Kapsylparken. De andra förslagen hade dessa enligt utsedd jury svagheter som gjorde att man ej arbetade vidare med dem.

Mer om bakgrund omfattning och placering av projektet finns att läsa i framtagna stadsbyggnadsanalys Österskans i nya sammanhang som finns med som bilaga till planbeskrivningen.

PARKMILJÖ

Många som lämnat synpunkter anser att byggnaden i området kommer att förstöra Picassoparken och den gröna lunga som parken utgör. Det anses även att byggnaden tar en stor del av parken och att även tillgängligheten till parken kommer försämrats.

De flesta är starkt emot och vill inte se någon omfattande byggnation på Österskans eller i Picassoparken utan bevara parken och utveckla grönområdet längs Nissan. Önskan är att planförslaget ska avvisas för att istället bevara och utveckla parkområdet.

Grönområden är viktiga för vår hälsa. Önskan är att binda samman Kapsylparken, Picassoparken, Teaterparken och Österskans till ett sammanhängande grönområde.

Kommunens ställningstagande

Kommunen vill betona att det endast är en liten triangulär yta av Picassoparken som tas i anspråk för

bebyggelse. Den aktuella begränsade ytan består av en låg buskplantering som inte bedöms ha höga naturvärden. Picassoparken får genom planförslaget en tydlig avgränsning i byggnadens fasad och ett ökat lugn då trafiken på Österskans förläggs till andra sidan. Kommunens ställningstagande är därför att Picassoparken värden snarare stärks än att den förstörs.

Goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar skapas även i övriga allmänna ytor genom att befintliga stadsrum på platsen med hjälp av byggnaden definieras rumsligt och utvecklas. "Nygamla" platser med olika karaktär som attraherar invånare i alla åldrar skapas runt om byggnaden. Kulturtorget utvecklas för att rymma platser för lek, uppträdande och tillfälliga arrangemang. I Kapsylparken planeras för en lekplats samtidigt som parken utvecklas för rekreation och vila. Teaterträdgården blir ett intimare trädgårdsrum för lugn och avkoppling med plats för samtal. Sambanden mellan parkområdena stärks också i och med planförslaget.

STRANDSKYDD

Flera som yttrat sig anser att kommunen inte bör upphäva strandskyddet eftersom de befarar att det innebär att allmänhetens tillgång till Nissan försämras. Vidare finns det även en farhåga att vattenkvaliteten i Nissan kommer att försämras om det byggs ett hotell i den här skalan.

Kommunens ställningstagande

Kommunens resonemang kring upphävande av strandskydd är kompletterat och utvecklat i planbeskrivningen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). I det här fallet har kommunen bedömt att det utifrån platsens förutsättningar främst är tillgängligheten som påverkas.

Med allmän plats närmast vattnet säkras fri tillgång till strandlinjen. I aktuell detaljplan föreslås marken närmast Nissan planläggas som parkmark med gång- och cykelstråk, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten i Picassoparken längs Nissan. I samband med planens genomförande kommer allmän plats på Österskans 1 m fl. att utvecklas och tillgänglighetsanpassas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare. Sammantaget är kommunens bedömning att planförslaget bidrar med positiva effekter vad gäller tillgänglighet till Nissan för Halmstads invånare och besökare.

Vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten så bedöms de inte påverkas negativt, vare sig kvantitativt eller kvalitativt, då planområdet till största del redan är hårdgjort. Planförslaget bedöms inte heller medföra ökad påverkan av flöden eller föroreningar till recipienten Nissan. Dagvattnen kommer att samlas upp, fördröjas och renas innan det ska ledas till befintliga ledningar ut i ån. Rening av vägdagvatten kommer att ske på allmän platsmark och förbättrar därmed dagvattenhanteringen inom området från dagens situation då ingen rening eller fördröjning sker.

TRAFIK OCH PARKERING

Trafiksituationen var en stor fråga under samråd, framförallt gällande gatans utformning, ökad biltrafik och transporter i innerstaden samt att det inte kommer att vara lika lätt att använda Österbro längre. Det finns en oro att ökad trafik ska medföra olägenhet i form av buller för intilliggande fastigheter. För att locka folk till stan måste också P-skiva införas.

Kommunens ställningstagande

En aktiv plats kräver flöden, många som samsas för att platsen ska upplevas som trygg alla tider på dygnet, året om. Om flödena, trafikflödena med motortrafik, inte styrs rätt och blir för omfattande blir det en orivsam och otrygg plats..

I den fortsatta processen kommer gatans detaljutformning vara avgörande för att fordonstrafik rör sig på gående och cyklisters villkor och att samspelet fungerar väl. Det kommer också att vara av vikt att planerad utflyttning av stadsbussar till Laholmsvägen genomförs.

Bullerutredning som tagits fram visar att riktvärden för buller inte överskrids, varför inga åtgärder planeras.

Införande av P-skiva och fri parkering går inte att reglera i detaljplan. Önskemål har förts vidare till berörda.

SKUGGNING

Många anser att den nya byggnaden kommer medföra skuggning med olycklig påverkan på intilliggande fastigheter, gator och torg samt Picassoparken.

Kommunens ställningstagande

De yttranden som inkommit i samrådet synliggör att det finns en oro för hur det planerade hotellet kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. När det gäller frågan om skuggning så är kommunen medveten om att situationen blir förändrad för ett antal grannfastigheter i jämförelse med idag. Av framtagna solstudie framgår att byggnaden är placerad så att den på morgonen skickar skugga ut över Nissan, mitt på dagen mot Kapsylparken, eftermiddagstid åt kulturtorget och kvällstid mot teatern. Närliggande bostadsfastigheter påverkas ej i någon större utsträckning.

Picassoparken skuggas endast på morgonen under vår och höst. Denna skuggning orsakas dock av befintlig bebyggelse längs Strandgatan och ej på grund av föreslagen hotellbyggnad.

Att skuggning ökar är svårt att undvika vid en förtätning i ett så här pass centralt läge, men kommunen menar samtidigt att det svårt att som boende i Halmstads centrum räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och att vissa förändringar måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Kommunens ställningstagande är därför att skuggning av denna högst begränsade karaktär måste kunna accepteras i Halmstads centrala delar och bedöms inte medföra en betydande olägenhet.

BEHOV OM ATT BYGGA ETT HOTELL I HALMSTAD

Många av de som yttrat sig anser att Halmstad har överskott av hotellrum och är rädda att ett hotell till i centrala Halmstad kan innebära att befintliga hotell tvingas slå igen. Samhällsnyttan med föreslagen bebyggelse i Österskans 1 m.fl. ifrågasätts.

Många anser att en ordentlig utredning om hur behovet av fler hotell ser ut och hur det kommer att påverka befintliga hotell måste göras. ”Var finns denna utredning?”

Kommunens ställningstagande

En aktuell inventering av det totala behovet av hotellrum i centrum är inte genomförd. Det vinnande teamets fortsatta intresse i projektet får ses som ett svar på att behovet finns.

Vidare vill Samhällsbyggnadsavdelningen lyfta att detaljplaneprocessen är en prövning i syfte att utreda markens lämplighet för användning av hotell, konferens med mera. Vilket behov som finns är upp till verksamhetsutövaren att avgöra och är inte något som avgörs i en detaljplan. En detaljplan gäller fram till dess att den ersätts av en ny eller upphävs. Det innebär att en detaljplan oftast gäller under en mycket lång tid och behovet av hotellrum kan skifta mycket under denna tidsperiod.

GEOTEKNIK

Synpunkter har inkommit att geoteknisk utredning inte är tillräcklig och måste kompletteras.

Kommunens ställningstagande

I detaljplanskedet påbörjar man alltid med en översiktlig geoteknisk utredning (geoteknisk förundersökning) som i vissa fall behöver fördjupas.

Fördjupade geotekniska utredningar görs i samband med projektering. De kompletterade undersökningarna är även ett viktigt underlag för kommande projekterings- och byggskede. Vad som sedan behövs för bygglov och projekteringen av hur grundläggningen ska ske exakt är inget som detaljplanen kräver och kommunens ställningstaget underlag gällande geoteknik är tillräckligt.

Dock har exploatören för planerade hotellet redan utfört geoteknisk undersökning och utredning inför nybyggnation av hotellet vid Österskans som är en bilaga/utredning till planhandlingar. Utförd undersökning syftar till att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering och utgör ett underlag för konstruktör.

Undersökningen visar att byggnaden inte påverkar omgivningen.

Detaljplanen möjliggör att vattenområde får delvis överbyggas med bryggor. En detaljerad utredning om stabiliteten utmed kajen inom hela detaljplaneområdet skall tas om detta blir aktuellt i samband med bygglovsprövning.

PLANPROCESS

Informationen till allmänheten har varit under all kritik. Att ha samråd under juni, juli augusti när stora delar av Halmstads befolkning har semester och många arbets- och mötesplatser är nedstängda verkar vara en väl genomtänkt strategi.

Kommunens ställningstagande

Det är beklagligt att ni uppfattar tiden för samrådet som en medveten strategi för att hindra Halmstads befolkning från att yttra sig. Kommunens avsikt har varit det motsatta. Enligt plan- och bygglagen ska samrådstiden vara minst tre veckor vid ett utökat förfarande. Samrådstiden har i det här fallet varit avsevärt mycket längre och det har även funnits flertalet tillfällen, vid olika tider på dagen, med möjlighet att ställa frågor och få information. Vi bedömer inte heller att flertalet Halmstadbor är bortresta under perioden 16 juni till 15 september och därmed inte har haft möjlighet att engagera sig i samrådet eller ta del av informationen. Det är självklart olyckligt att samrådet inträffade under pandemin, men det är dessvärre inte möjligt att helt avstanna kommunens arbete under två års tid. Kommunens har dock anpassat samrådet efter rådande förutsättningar och hållit informationsträffar digitalt och utomhus på plats. Med tanke på det stora engagemang som planförslaget skapat bedömer vi att de som varit intresserade har nåtts av informationen.

FOLKOMRÖSTNING

Folkinitiativet lämnade in den 8 mars 2021 namnunderskrifter för att få i stånd en folkomröstning om det planerade bygget av ett hotell på Österskans.

En kort sammanfattning av föreningens ställningstagande är:

1. Fel projekt
2. Fel lokalisering
3. Fel exteriör/utseende
4. Vid fel tidpunkt

Det är viktigt att kommunen icke satsar på att bygga stora hotell som inte behövs utan i stället snabbt hanterar frågan om brist på bostäder och skolor.

Kommunens ställningstagande

Den 25 maj fattade kommunfullmäktige beslut om att det ska hållas en lokal folkomröstning. Folkomröstningar i Sverige är endast rådgivande. Det är kommunfullmäktige som beslutar om resultatet av folkomröstningen ska följas och eventuella villkor som ska vara uppfylla för att resultatet ska följas. Tills dess att kommunfullmäktige fattar beslut i frågan löper detaljplaneprocessen på som planerat utifrån det planuppdrag som tidigare getts.

ÖVRIGT

Många anser att kommunen i stället för att planera för detta projekt borde satsa på annan utveckling av miljö och områdena längs Nissan för Halmstadborna att uppleva; restaurang, park, café, konst, scen, strandmiljö i staden). Satsa på ett levande centrum med torghandel. Göra något som skulle gynna boende i Halmstad. Se till att torget lever, bygga om en tom lokal som t ex H&M till saluhall.

Inkomna synpunkter påpekar också att framtiden vet vi väldigt lite om. Pandemin har förändrat mycket och att bygga konferenshotell känns därför mycket inaktuellt. Avstå helt från bygget, eller bordlägg planerna tills vidare. Avvakta och se vart världen och framtiden är på väg efter pandemin och i samband med de oväntat snabba klimatförändringarna.

Kommunens ställningstagande

Att utveckla Österskans enligt planförslaget utesluter inte att kommunen gör andra satsningar, till exempel de ni nämner. Det planuppdrag som Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott fattade beslut om 2015-11-16 är att i detaljplan pröva Österskans 1 m.fl. fastigheter för nya offentliga aktiviteter på allmän plats, saluhall, restaurang samt hotell- och konferensanläggning. Att i det här planarbetet föreslå utveckling på andra platser är därför inte möjligt, utan då måste ett nytt planuppdrag beslutas kring detta.

Vi lever i en föränderlig värld vilket skapar både möjligheter och utmaningar när det gäller att planera inför framtiden. Att bygga stad är en ständigt pågående process och att avvakta och se var världen är på väg bedömer vi därför inte ett rimligt alternativ i en växande stad som Halmstad. Vi måste ständigt anpassa oss till nya förutsättningar vilket kommunen bland annat arbetar med på en strategisk nivå, exempelvis med klimatanpassning.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samrådsmöten har genomförts vid fem tillfällen i juni och juli 2020, två stycken digitalt och tre stycken på plats på Österskans. Synpunkter som framfördes under genomförda samrådsmöten överensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga som presenteras ovan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Hotellbyggnad kvarstår i något minskad volym*
- *Placering av hotellbyggnad kvarstår*
- *Detaljplaneområdet utökas ej*
- *Behovet av ett hotell utreds inte ytterligare*

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Ann-Britt Thörner <ann-britt.thorner@halmstad.se>
Skickat: den 5 juli 2022 12:04
Till: RK DIARIUM; HALMSTADSNÄMNDEN; KLF Strategi
Ämne: Detaljplan för ÖSTERKANS 1, m.fl. Dnr KS 2020/00292.
Bifogade filer: Remissbrev - granskning.pdf; Sändlista - granskning.pdf; Planbeskrivning.pdf; Plankarta.pdf; Undersökning av betydande miljöpåverkan.pdf; Samrådsredogörelse.pdf; Miljökonsekvensbeskrivning.pdf

För kännedom.

Vänliga hälsningar

Ann-Britt Thörner

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

Halmstads kommun

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

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

På www.halmstad.se/personuppgifter kan du läsa mer om hur kommunen hanterar personuppgifter och vilka rättigheter du har enligt dataskyddsförordningen, GDPR.