

Diariennr:

Datum:

KS 2020/00427

2022-08-24

Remissinstanser enligt sändlistan

Samråd för detaljplan gällande KATTEN 18 m.fl., Halmstad

Remisstid: **29 augusti – 26 september 2022**

Handläggare: Per-Erik Linders

Tel. 035-13 70 00

E-post: per-erik.linders@halmstad.se

Svar senast 26 september 2022

Förslaget har godkänts för samråd av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 16 augusti 2022.

Ärendet handläggs med standardförfarande. Det innebär att ett planförslag senare kommer att skickas ut för granskning. Det är viktigt att ni meddelar eventuella synpunkter redan nu.

Kan slutligt yttrande inte avges i tid önskas ett preliminärt yttrande (tjänsteperson, utskott, ej justerat protokoll etc).

OBS!

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

Svar ska vara inlämnat senast den **26 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
2022-08-24

Dnr
KS 2020/00427

Detaljplan gällande **KATTEN 18 m.fl., Halmstad**

Remisstid: **29 augusti – 26 september**

SAMRÅD (standardförfarande)

FÖR YTTRANDE:

Byggnadsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
Hallandstrafiken AB
HEM
HEM Nät AB
Halmstads Stadsnät AB
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
LBVA AB
Länsstyrelsen
Miljönämnden
Nordion Energi
Räddningsnämnden
Skanova
Socialnämnden
Teknik- och fritidsnämnden
Trafikverket
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

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
Olof Selldén, planchef
Annika Hansson, planstrateg
Strategi- och utredningsenheten
PostNord
Villaägarna Södra Halland
Halmstadnämnden, Region Halland

Handläggare: Per-Erik Linders

Telefon: 035-13 70 00

Epost: per-erik.linders@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

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

KATTEN 18 m.fl



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00427
Samhällsbyggnadskontoret 2022-08-01

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
13	FÖRUTSÄTTNINGAR
24	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
40	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2022-07-29)
 - Grundkarta, (2021-06-30)
- etc.

Övriga handlingar/utredningar:

- Utvecklingsförslag med situationsplan, sektioner och illustrationer, 2022-05-24
ARKKAS arkitekter
- Solstudie, 2022-05-03, ARKKAS arkitekter
- Fördjupad riskbedömning för detaljplan, 2022-05-23, WSP Brand och risk
- Trafikbullerutredning, 2022-04-27, WSP Environmental Sverige
- PM geoteknik, 2021-06-02. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2021-01-29. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kulturmiljöutredning 2021-03-09. WSP Byggprojektering Malmö
- Miljöteknisk markundersökning. 2021-05-07. WSP Environmental Sverige
- Översiktlig VA och dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS Konsulter AB

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

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom uppförande av nya bostäder. Syftet är också att utreda den kulturhistoriska miljön och vid behov säkerhetsställa denna i detaljplanen. Byggnadernas gestaltning ska bland annat spegla områdets industriella historia där utformningsbestämmelser kommer att styra den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

Det stadsliv som utvecklats inom kvarteret de senaste decennierna ska bekräftas i den mån möjligt. Detta med hänsyn till platsens läge och påverkan från närliggande järnväg gällande farligt gods, buller och vibrationer som påverkar val av markanvändning och grundläggning. Det är av lokal och regional betydelse att inom området för centrum ta till vara och utveckla urbana kvaliteter som bidrar till ett varierat, tryggt och levande Halmstad.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 2020-09-09 § 149 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att genomföra planprocess för fastigheterna Katten 4, 5 och 18. Området ska enligt uppdraget prövas för bostadsändamål och i viss mån verksamheter.

Ny detaljplan bör enligt planbeskedet kunna antas senast i tredje kvartalet 2023.

Uppdraget har föregåtts av en planutredning framtagen av samhällsbyggnadskontoret, daterad 2020-08-20.

Området finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ligger i linje med planens strategier om förtätning i stadens centrala delar. Området är medtaget som objekt i bostadsförsörjningsprogrammet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Katten 18, Katten 4 och Katten 5 belägna mellan Nässjögatan och Bryngelhusgatan, cirka 500 meter öster om Stora torg i Halmstad. I planen ingår även en mindre del av Katten 17 samt delar av Bryngelhusgatan och Sperlingsgatan som ingår i gatufastigheten Halmstad 6:1.

Markägförhållanden

Fastigheterna Katten 4, 5, 18 och 17 är i privat ägo och fastigheten Halmstad 6:1 som är en allmän gatufastighet ägs av Halmstads kommun.

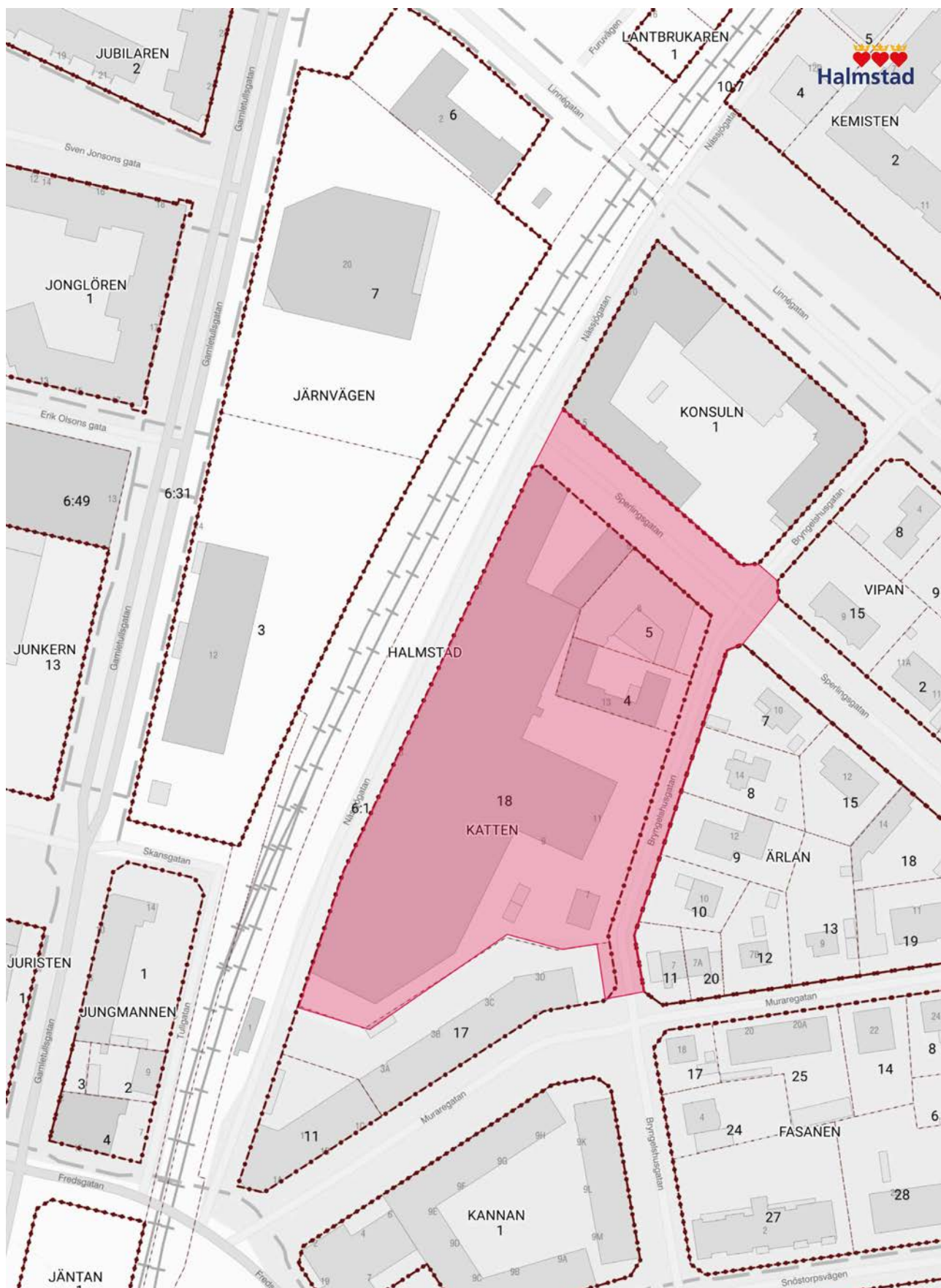


Bild 1: Fastighetskarta med planområde

MILJÖBEDÖMNING

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

God bebyggd miljö.

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

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

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

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

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området utpekats som befintlig bebyggelse.

Förslaget är inte utpekats för någon förändrad markanvändning men bedöms ändå ligga i linje med översiktsplanens intentioner då förslaget bland annat innebär:

- Förtätning inom befintlig stadsstruktur i ett centrumnära läge.
- Funktionsblandning genom förtätning med bostäder inom ett befintligt verksamhets- och handelsområde.

Riktlinjer för kulturmiljö enligt gällande översiktsplan.

- Områden med höga kulturmiljövärden värnas för att bevara och utveckla kommunens identitet.
- Inom områden med höga kulturmiljövärden följs rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet.

Ny översiktsplan

Översiktsplan 2050

Ny kommunomfattande översiktsplan, Översiktsplan 2050, har antagits av kommunfullmäktige, 2022-03-30. Planen har i skrivande stund inte vunnit laga kraft men planförslaget är förenligt med inriktningarna som redovisas nedan.

- Markanvändning

Område för centrumutveckling som har stor betydelse såväl centralt som regionalt. Urbana kvalitéer tas tillvara och utvecklas genom att variera - för ett blandat centrum, länka - för ett nära centrum och synliggöra - för ett karaktäristiskt centrum.

- Beskrivning

Området för centrum beräknas rymma ungefär 3200 nya bostäder. Inom centrumutvecklingsområdet tillåts en högre och tätare bebyggelse än resten av staden. Bebyggelsen är ofta funktionsblandad och verksamheter som bidrar till ett levande centrum är mycket positivt. Bebyggelse kan tillkomma både på lucktomter och som förtätning. I översiktsplanen har inga nya bostadsområden pekats ut då detta istället kommer att redovisas i FÖP centrum, där hela områdets utveckling kommer att redovisas, se föp centrum sida 8.

- Kulturmiljöerna är viktiga värdeskapare

Områden med höga kulturmiljövärden värnas för att bevara och utveckla kommunens identitet.

I kulturhistoriskt värdefulla miljöer såsom riksintresse för kulturmiljövård, kulturmiljöområden och vid klassad bebyggelse i byggnadsinventeringen, ska en antikvarisk utredning göras inför eller inom detaljplanprocessen innan förslag på förtätning och ombyggnad tas fram.

Kulturmiljöer av stort värde ska skyddas i detaljplan i samband med planläggning. Bebyggelsens utformning ska förhålla sig till den befintliga kulturmiljön. Utveckling av befintliga byggnader genom ändrad användning tillåts i högre grad än nyexploatering, i synnerhet när det berör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för centrum

Arbete pågår med en ny fördjupad översiktsplan för centrum. Centrumutvecklingsplanen bygger vidare på översiktplanen intentioner genom att fastlä planeringsinriktningar och förslag för centrums fysiska utveckling mot år 2050.

I samrådsversionen, 2021-10-12, är planområdet utpekade som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (H28). Även offentlig service och mindre kommersiell service kan finnas.

Planområdet ligger även inom en 600 meter radie (streckad linje) från resecentrum (RC) vilket gör det positivt med ett ökat inslag av kontor och andra arbetsplatser för att öka den centrala stadens dagbefolkning, och utnyttja resecentrum för en ökad arbetspendling

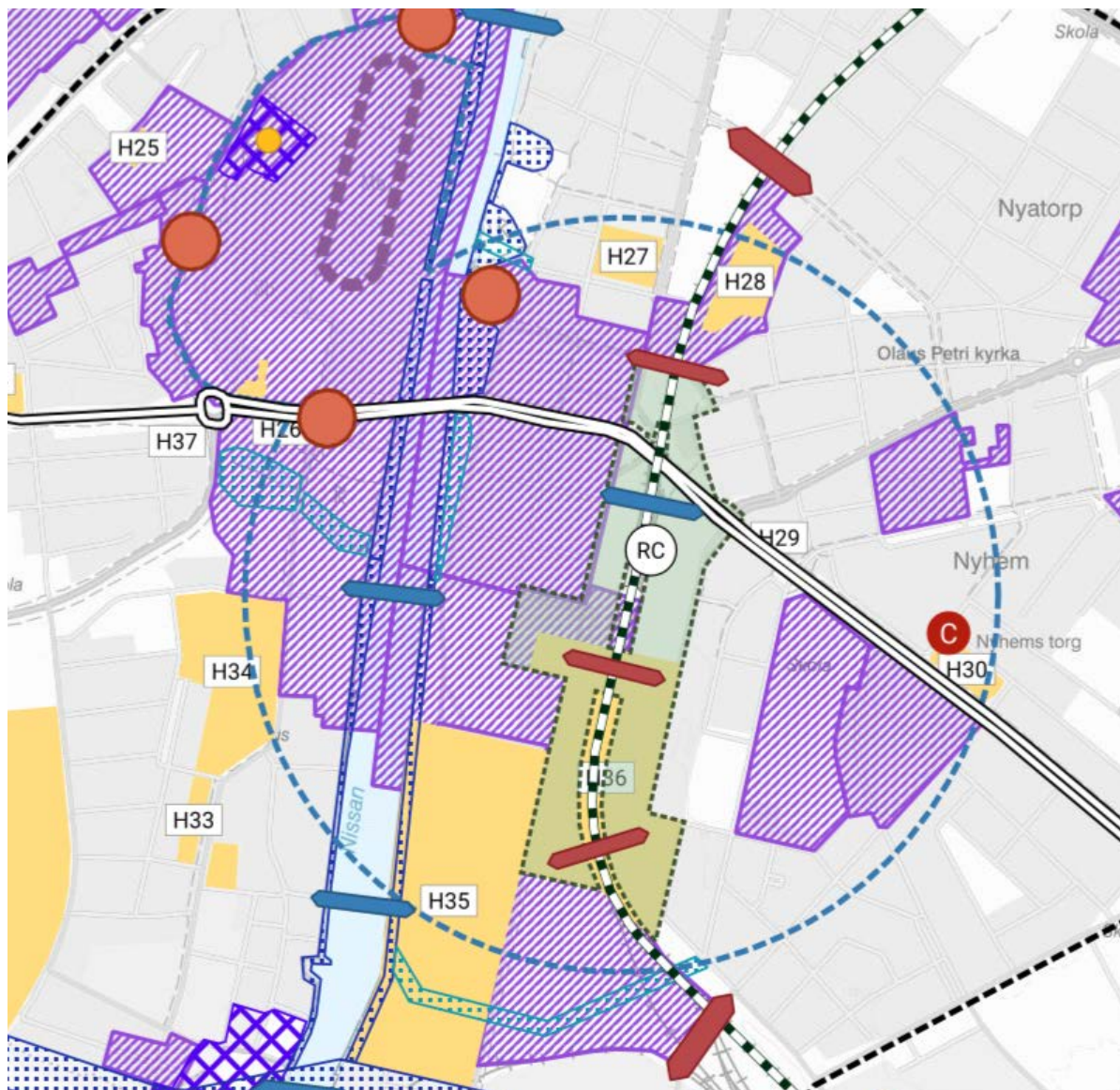


Bild 2: Utdrag från den digitala kartan över FÖP centrum, samrådsversion 2021-10-12. Aktuell planområde markerat som område H28. Lila skrafferade område är utpekade kulturmiljö, Röd prick är entré till stadskärnan. Röda pilar är tänkta tunnelpassager och blå pilar tänkta bropassager förbi västkustbanan och Nissan.

Ny Transportplan

Som underlag till den nya översiktsplanen finns kommunens transportplan. Transportplan mot 2050 antogs av KS den 5 april 2022. Transportplanen ger svar och inriktningar för hur transportsystemet i Halmstad ska utvecklas mot 2050.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Planförslaget finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningprogram.

Kulturmiljöprogrammet

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad.

Ur Kulturmiljöprogrammet -

"I anslutning till järnvägen vid Nässjögatan och Fredsgatan finns den sista kvarvarande delen av det industriområde som tidigare bredde ut sig öster om Nissan. Bebyggelsen består av industribyggnader och hyreshus från sekelskiftet 1900 och framåt. Arkitektoniskt hålls den heterogena bebyggelsen ihop av det röda slottsmöllanteglet som förekommer i alla byggnader. I kvarteret Katten ligger industribebyggelse från olika perioder. Byggnaden i det nordvästra hörnet är äldst, uppförd under 1900-talets första årtionde. Lokalerna användes av Waco maskin-fabrik mellan 1918-1983".

"I området finns även ett par äldre hyreshus i tegel, bland annat det karaktäristiska hörnhuset kallat Strykjärnet i korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan". (utanför planområdet)

Kulturvärden att beakta enligt kulturmiljöprogrammet :

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens individuella karaktär, volym, detaljer och material.
- Den industriella karaktären i kv. Konsuln och Katten.
- Fasader i rött tegel.



Bild 3: Bilder på utpekade kulturmiljöobjekt i och i anslutning till planområdet. Till vänster "Strykjärnet" vid korsningen Fredsgatan/Muraregatan/Nässjögatan. I mitten, "snickeriverkstan" i kvarteret kattens nordvästra hörn. Till höger Kvarteret konsuln.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller ändring av stadsplan för kvarteret Katten från 1950, 1380K-P242. Inom planområdet medger gällande detaljplan icke störande småindustri. Byggnader inom området får högst uppföras i två våningar. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Angränsande detaljplaner

1. Norr om planområdet gäller detaljplan för kvarteret Konsuln, 1380K-P813, laga kraft år 1990. Detaljplanen medger kontor, handel och småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnaden i kvarterets södra och västra del är q-märkt. Byggnaderna får uppföras i tre våningar med högsta byggnadshöjd 11 meter i väst och 10,5 meter i öst. Sperlingsgatan är reglerad med utfartsförbud. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
2. Söder om planområdet gäller stadsplan för del av kvarteret Katten mfl, 1380K-P320, laga kraft år 1958. Detaljplanen medger kontor och handel. Högsta byggnadshöjden är 13 meter med undantag för en del i öst mot Bryngelhusgatan som där högsta byggnadshöjden är 10 meter. Befintliga kulthistoriska väden är inte skyddade i detaljplan. Mot planområdet i söder medges källargarage.
3. Öster om planområdet gäller stadsplan för områden inom Halmstad, 1380K-P92, laga kraft år 1934. Detaljplanen medger bostäder i form av fristående hus i upp till två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.
4. Väster om planområdet gäller stadsplan för kvarteret Järnvägen mfl, 1380K-P724, laga kraft år 1983. Detaljplanen omfattar Nässjögatan och järnvägsområdet. Marken mellan Nässjögatan (allmän gata) och järnvägsområdet (specialområde Tj, järnväg) är byggnadsfritt område och får användas som parkeringyta (specialområde Tp). Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

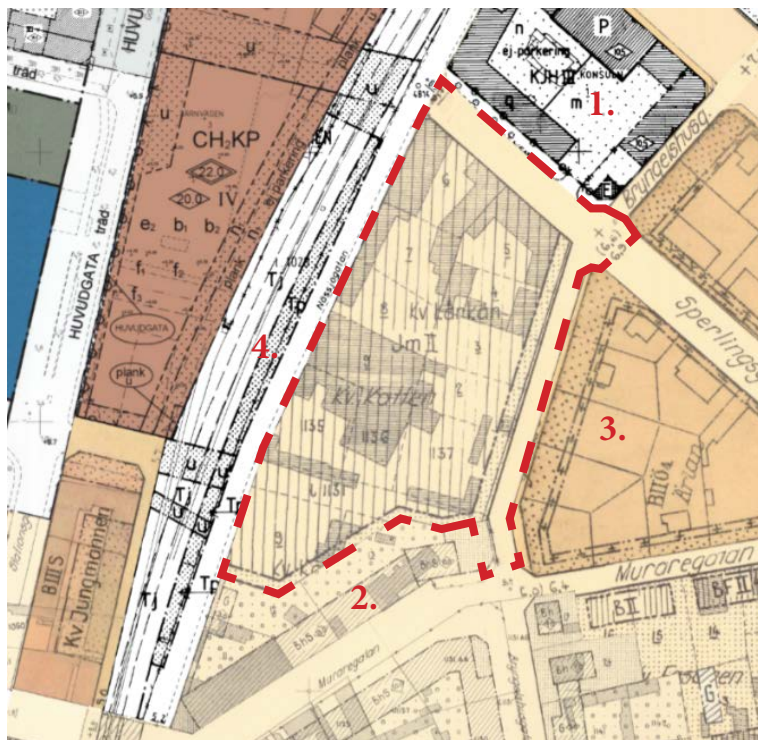


Bild 4: Utdrag ur kommunen planmosaik. Aktuellt planområde markerad med streckad röd linje.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

PÅGÅENDE UPPDRAG/PROJEKT

Fredsgatan

Planläggning pågår vid järnvägsövergången vid Fredsgatan 80 meter söder om planområdet. Järnvägsövergången vid Fredsgatan är planerad att stängas av för biltrafik och ersättas med en tunnel för gång- och cykeltrafik. Då Fredsgatan är en av huvudgatorna in till stadskärnan kommer en stängning av gatan påverka biltrafikflödena på anslutande gator. Fredsgatan kommer även kompletteras med ny centrumbebyggelse i anslutning till tunneln för att styrka gaturummet.

Stationsstaden

Planläggningen av området kring Fredsgatan är en del av stadsbyggnadsprojektet "Stationsstaden" som innefattar området kring Halmstads resecentrum där kommunen planerar för en omfattande stadsutveckling med blandad bebyggelse för kontor, service, bostäder och nya mötesplatser. Som underlag till detaljplanarbetet har en strukturplan tagits fram som redovisar kommunens mål och intentioner för området, se strukturplan för Stationsstaden, samhällsbyggnadskontoret 2021-07-09.

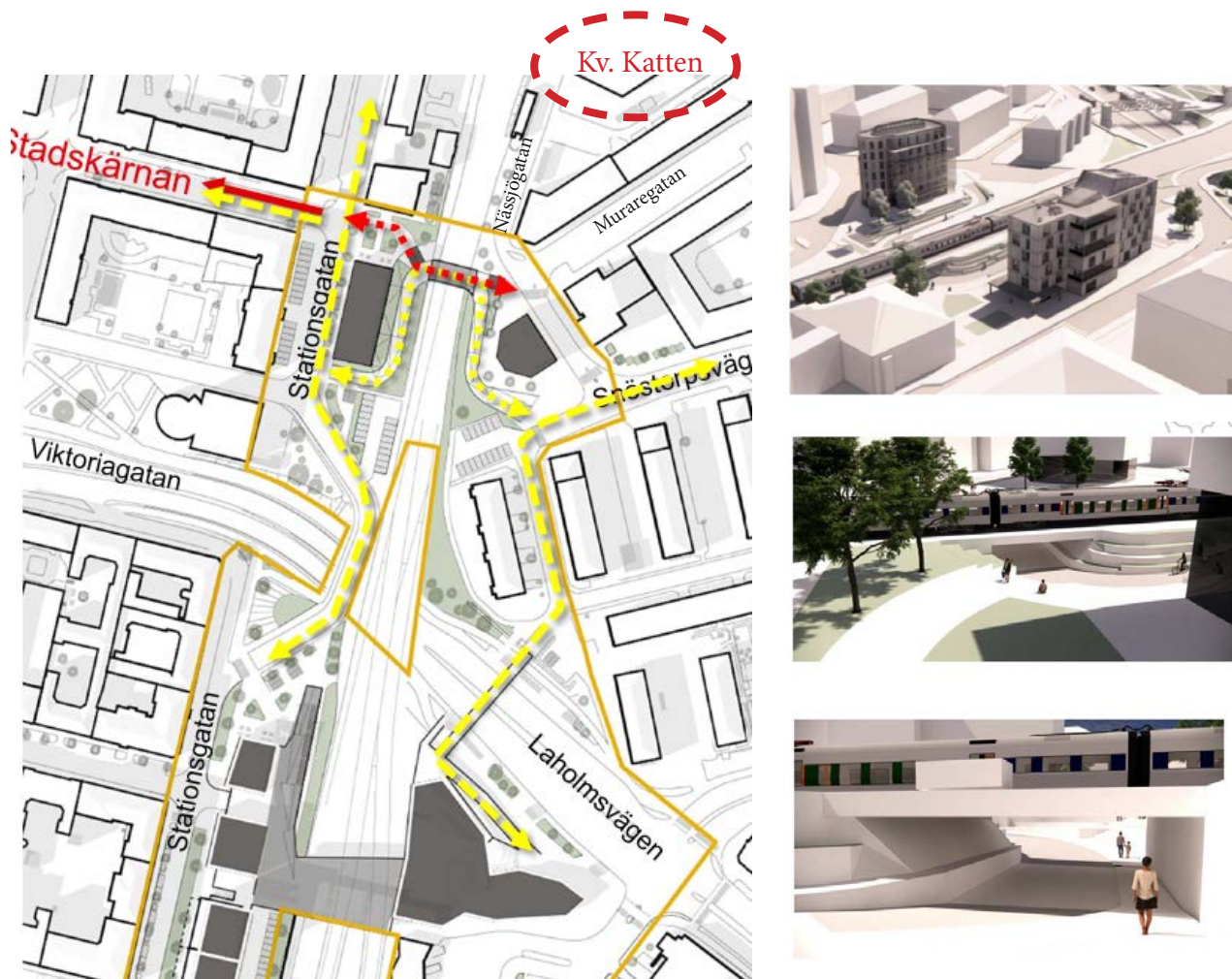


Bild 5: Kartutdrag och bilder från strukturplanen för Stationsstaden som innefattar området runt Halmstad resecentrum. Gul heldragenlinje är avgränsning för strukturplanen. Röd streckad linje visar gångkoppling och gulstreckad visar cykelkoppling.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom påverkansområde för flygplats och väderradar.

Inga internationella miljökonventioner finns utpekade inom planområdet. Närmaste Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) är Alet som ligger ca 1,2 km från planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka på riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planområdet ligger cirka 20 meter ifrån västkustbanan som är ett utpekat riksintresse för transporter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE OCH PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av en gammal industrifastighet där bland annat maskintillverkningsföretaget Waco sen tidigt 1900-tal bedrivit verksamhet. Enligt fastighetsägaren avvecklades fabriken på 1970-talet.

Bebyggelsen består idag av flera större och mindre sammanhängande byggnadskroppar uppförda i en till två våningar. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958. Bebyggelsen inom planområdet har växt fram över tid och har sedan maskintillverkningen lades ned succesivt omvandlats och innehåller idag en bred blandning av verksamheter. Verksamheterna är väl etablerade och fungerar i många avseenden som en kulturell och social mötesplats i staden.



Bild 6: Ursprunglig fabriksbyggnad från 1920 med fasad mot Nässjögatan. Byggnaden förstördes i en omfattande brand år 1958.

Planområdet innehåller lokaler för bland annat friskvård, dansstudio, vuxenutbildning, kontor, auktionsbyrå och föreningslokal där bland annat studentföreningen tre hjärtan håller till i den gamla snickeriverkstaden i fastighetens norra del. I norra och östra delen av planområdet ligger även en bilservice, kontor och konsthall. Verksamheterna är planstridiga men innehar bygglov för ändrad användning i samtliga delar av fastigheten. Byggloven sträcker sig så långt bak som till 1982.

I väst mot Nässjögatan är bebyggelsen placerad med fasad i fastighetsgräns. I öst är placeringen mer varierad med vissa delar av byggnaden långt indragna från gatan. Marken är asfalterad och används i huvudsak som besöks- och personalparkering. I sydöstra delen av området ligger ett mindre solitärt bostadshus.



Bild 7: Befintliga byggnader med blandade verksamhetslokaler.

Omgivande bebyggelse

Planområdet omges i norr och söder av befintlig stadsbebyggelse med förstadskaraktär uppförda i huvudsak tre till fyra våningar med sadeltak, de flesta med inredd vind. Högsta huset i området ligger vid järnvägsövergången vid Fredsgatan. Huset är uppförd i tio våningar och är cirka 30 meter högt. Huset syns väl från området och fungerar som landmärke för platsen vid järnvägsövergången med riktning mot stadskärnan. I öst angränsar området till ett mer renodlat bostadsområde bestående av enfamiljshus och villalikande flerbostadshus, i huvudsak uppförd i två våningar. Fasadmaterialet i området är mesta delen tegel eller puts. Äldre och mer tongivande hus är uppförda i tegel.

Kvarteret i norr är planlagd som kontor, handel och småindustri och ligger med ett avstånd på cirka 15 meter från Järnvägen. Kvarteret i söder är planlagd som bostäder och handel och ligger på ett avstånd på 19 meter från järnvägen.

Kulturmiljöer

Planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad, se sida 9. Byggnad inom fastigheten Katten 18 (snickeriverkstaden) är enligt kommunens byggnadsinventering c-klassad vilket innebär miljöskapande och byggnadsmässigt värdefull.

Byggnaderna inom fastigheterna Katten 4 och 5 är inte klassificerade men är av äldre karaktär och ingår i den kulturhistoriska miljön.

Enligt plan och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser.

Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöutredning genomförts av området för att avgöra hur stor del av fastigheterna som kan utvecklas med ny bebyggelse samt vilka delar och värden som bör bevaras och säkerställas i detaljplan.

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av utredningens inventering och slutsatser. För djupare historisk beskrivning och inventering av området se WSP, 2021-03-09.

Inventering och analys

Katten 18 består av ett flertal olika byggnadskroppar av varierad ålder. De flesta är uppförda i slutet av 1950-talet som ersättning för en brand 1958.

I kommunens bebyggelseinventeringen är två byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i klass C. Den i hörnet av Nässjögatan och Sperlingsgatan är från 1914 och kvarterets äldsta industribyggnad. Den är ursprungligen uppförd som snickeriverkstad för Anderson & Hansson. Det är en industribyggnad typisk för sin tid i rött tegel med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad.

Den andra byggnaden som är utpekad i bebyggelseinventeringen är vaktmästarbostaden i kvarterets sydöstra del. Denna är uppförd 1951 och har förändrats sedan inventeringstillfället 2006. Fönstren

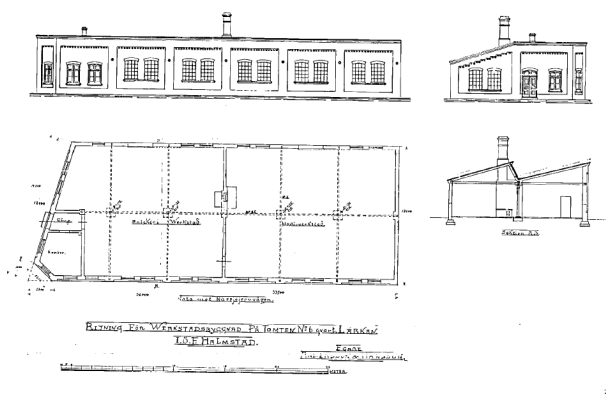


Bild 8: Snickeriverkstaten Andersson & Hansson år 1914, ursprungligt utförande (1920) med fasad och planritningar.

är utskiftade liksom entrédörren och det tidstypiska skärmtaket är borttaget. Byggnaden har därmed förlorat en väsentlig del av sina kulturhistoriska värden.

De olika byggnadskropparna, se bild 9, som tillsammans utgör den större fabriksbyggnaden inom Katten 18 har fasader i rött tegel med vissa inslag av dekorativ murning som takfotslistor och rullskift. En del av fönstren är i trä och ursprungliga från 1950-talet. Huvudentrén markeras av ett uppstickande torn i tre våningar. De interiöra värdena är få och utgörs av en trappa i terrazzo med



Bild 9: Ortofoto (2019) med de olika byggnadskropparna och deras tillkomst markerade. Källa: Eniro, bearbetning WSP.

smidesräcke. I övrigt präglas interiörerna av sentida ombyggnader och ändringar. Utöver dessa fabriksbyggnader från 1950- och 1960-talen finns två nyare byggnadskroppar. I fastighetens norra del mittemot det f.d. snickeriet finns en verkstadsbyggnad som är uppförd 1980 och ombyggd 2001. I fastighetens sydligaste del finns en byggnad som i allt väsentligt är från 2004. Dessa har ringa kulturhistoriskt värde men intressant är att de med sitt utförande i rött tegel är anpassade till den äldre bebyggelsen.

Katten 4 var ursprungligen ett kafferosteri uppfört 1935 som sedan blev mekanisk verkstad och från 1987 konstgalleri. Fönster och entrédörr är förändrade sedan uppförandet och i taket är inlagt takfallsfönster. Byggnadens kulturhistoriska värde finns endast kvar i tegelfasaderna.

Katten 5 var ursprungligen ett bageri, Alex Bröd, uppfört 1934. Idag innehåller byggnaden en biltvätt och lokaler för en rivningsfirma. Fasaderna är i rött tegel med rullskift över fönstren. Samtliga fönster och dörrar är utskiftade mot aluminiumpartier. Byggnadens kulturhistoriska värden finns endast kvar i tegelfasaderna.

Samlad kulturhistorisk värdering

Mot Nässjögatan har industrietableringar från 1914 och framåt skapat en sammanhängande tegelfasad med stark industriell karaktär. Här kan Östra Förstadens industriella historia tydligt upplevas. Även mot Sperlingsgatan är bebyggelsen relativt sluten och med relativt stark industriell prägel. Mot Bryngelshusgatan är kvarteret upplöst i relativt små byggnadskroppar med stora luckor emellan. Byggnaderna i sig är inte särskilt välbevarade och har ingen tydlig karaktär. Det är en splittrad miljö som är svår att avläsa. Slutligen mot söder så har kvarteret delats av och här finns två flerbostadshus som är välbevarade men med stor skillnad i ålder. Den ändrade kvartersformen, användningen och åldersspridningen gör det svårt att förstå dessa byggnader i förhållande till Östra förstadens rutnätplan eller Kv. Kattens industriella prägel. Jämfört med vad som framkommit i kommunens kulturmiljöprogram, och bebyggelseinventeringar har inga nya kulturvärden påträffats, däremot så har en av byggnaderna, den f.d. vaktmästarbostaden, förlorat väsentliga delar av sina kulturhistoriska värden. Sammantaget är det den industriella karaktären i kv. Katten så som den framträder mot Nässjögatan som är bevarandevärd.

Byggnadsteknisk utredning

I samband med kulturmiljöutredningen (WSP 2021-03-09) genomfördes även en byggnadsteknisk utredning för att avgöra om en påbyggnad av befintliga byggnader är möjlig. Den byggnadstekniska utredningen inventerade bärande stommar till byggnaderna samt till viss del byggt teknik för att bedöma möjligheten till påbyggnad av befintlig stomme. Inga statiska beräkningar utfördes.

Utredningen visar på stora svårigheter att kunna genomföra en påbyggnad på befintliga byggnader. Detta med avseende på de laster som följer av en påbyggnad, både horisontella och vertikala. Bland annat kan inte befintligt lättbetongtak belastas ytterligare utan förutsätter en ny golvkonstruktion fristående från nuvarande konstruktion. I det fall att denna behöver ske i nära anslutning till källare kan ökat tryck skapas på befintliga väggar som i sin tur behöver hanteras.

Sammantaget innebär detta att en rivning bedöms motiverad. Med en ny konstruktion kan även andra aspekter tillgodoseas, såsom en grundläggning som även hanterar risk för vibrationer från järnväg, nödvändiga säkerhetshöjande åtgärder knutna till farligt gods på järnväg liksom omhändertagande av befintliga skyddsrum och att optimera ett underjordiskt källarutrymme. Detta utöver att nya krav på

dimensionerande laster enklare går att tillgodose.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Som underlag till planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts, WSP 21-06-02. Utredningen konstaterar en svag marklutning från nordost ner mot söder med en markhöjd på +6,8 meter till +5,8 m.ö.h. Marken är ohomogent utfylld med en mäktighet på 0,3 till 0,6m. Under utfyllnaden återfinns sand, lera, silt, torv och gyttja. Vid undersökningen har fast botten, berg inte påträffats men kan enligt SGU's jorddjupskarta ligga på ett djup 20-50m.

Grundvattenytan har vid utredningens upprättande uppmätts mellan 1,6 meter till 2,2 meter under markytan. Jordens sammansättning och grundvattennivån utgör svårigheter med lokal infiltration av dagvatten.

Några radonmätningar inom planområdet har inte genomförts.

Rekommendationer

Massor kommer behövas bytas ut inför grundläggning.

Högre hus än fem våningar med källare rekommenderas att grundförstärkas. Väljs grundförstärkning med pålning måste massundanträngning, vibrationer och buller beaktas under installationstiden.

Buller och vibrationer kommer även uppstå vid spontning. För sådana byggaktiviteter krävs att ett kontrollprogram mot omgivningspåverkan upprättas. Kontrollprogrammet ska även beakta närliggande byggnader och omgivande ledningar i gator.

Vad gäller vibrationer rekommenderas det att en särskild utredning utförs kopplat till grundläggningens utformning och vibrationer från järnvägen. En styv källargrundläggning är i detta avseende fördelaktig.

Fyra våningar utan källare eller mer än fem våningar med källare kräver fördjupade analyser av byggnadernas laster, stomsystem, lastfördelning för att medge en säkrare analys av acceptabla sättningsdifferenser. Dessa analyser kan medföra att differenssättningarna blir för stora och att byggnaden behöver grundförstärkas.

Naturmiljö

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

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Samhällsservice, parker och torg

Samhällsservice finns nära till hands då planområdet ligger centralt i anslutning till stadskärnan, cirka 500 meter öster om Stora torg. Närmsta större park med möjligheter för rekreation och aktiviteter ligger i gamle tull cirka 130 meter norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omgärdas av befintligt gatunät utformat för blandtrafik. Närmsta cykelvägar finns längs med Linnégatan och Fredsgatan. Området ligger nära stadskärnan och nås till fots eller med cykel via passage förbi järnvägen vid Fredsgatan i söder och Linnégatan i norr. Fredsgatan är ett utpekat supercykelstråk och utgör en viktig port in till stadskärnan österifrån med ett högt flöde av fotgängare och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 250 meter norr om Halmstad resecentrum där regionbussterminalen och det centrala hållplatsläget för stadsbussarna idag ligger. Cirka 500 meter söder om planområdet vid Stationsgatan ligger själva järnvägsstationen där också nuvarande anslutning till perrongerna finns. Halmstad resecentrum är under utveckling i syfte att öka anläggningens kapacitet och integrera stationsområdet bättre i staden med fler passager och perronganslutningar, *se pågående projekt och uppdrag sida 11*.

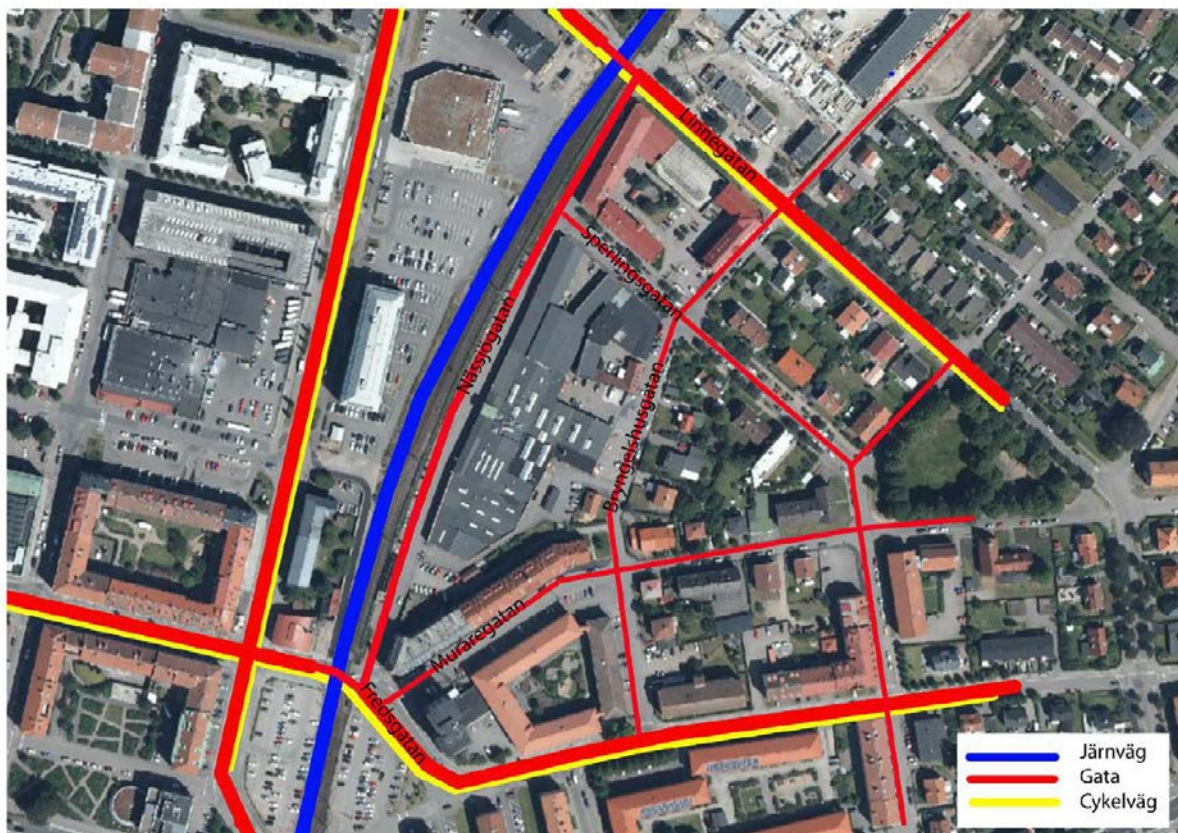


Bild 10: Ortofoto med gatunät, cykelnät och järnväg utritat

Biltrafik och gator

Området kan nås från gator i samtliga väderstreck via huvudgatorna Linnégatan, Snöstorpsvägen och Fredsgatan. Gatunätet runt planområdet har variation i standard och funktion som begränsar kapaciteten. Bryngelshusgatan som löper längs med områdets östra sida och ansluter till Linnégatan i norr är idag inte utformad för att ta emot några större trafikmängder. Även Sperlingsgatan, Muraregatan och Ljunggatan är smala gator med en stor mängd kantstensparkering, som kommer att påverkas av en högre trafikbelastning.

Nässjögatan är en bredare gata med tvärställd parkering som löper utmed järnvägen men här kommer anslutningarna från Fredsgatan och Linnegatan att påverkas av planerade planskilda korsningar.

Trafikmätningar anger flöden av vardagsdygnstrafik (VDT) till en förväntad nivå i området. Fredsgatan ca 2900 fordon, Linnégatan ca 2800 fordon och Snöstorpsvägen ca 1000 fordon. Övriga vägar i området ligger på lägre nivåer och har ett starkt samband till kvarterets olika målpunkter. Järnvägs korsningarna vid Fredsgatan och Linnégatan planeras på sikt att byggas om. Vid Linnégatan planeras det för en tunnel i fullhöjd för motortrafik, gång- och cykel. Vid Fredsgatan planeras det endast för en gång- och cykeltunnel och att Fredsgatan stängs av helt för motortrafik. Detta påverka gatunätet och kommer innebära en omfördelning av biltrafiken i området.

Cykel- och bilparkering

Parkering för cyklar och även elsparkcyklar behöver förbättras i området. Utmed Nässjögatan finns utrymme som tidigare varit aktuellt för fler cykelparkeringar.

Större allmänna ytor för bilparkering nära planområdet finns idag vid Fredsgatan samt längs med Nässjögatan. Övriga gator i området har kantstensparkering.

Personal- och viss besöksparkering finns inom fastigheterna, framförallt på östra sidan med angoring från Bryngelshusgatan där även möjlighet för inlastning till verksamheterna finns. Inlastning kan även ske vid Nässjögatans södra del och vid Sperlingsgatan.

Halmstads parkeringsnorm

Planförslaget ska uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm för Halmstad kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13. Parkeringsnormen är indelad i tre olika zoner och omfattar både bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i de centrala delarna av Halmstad och ingår därför i zonområde 1.

Cykelparkeringens läge bör prioriteras framför bilparkeringen och anordnas så nära målpunkten som möjligt. Cykelparkering ska vara trygg och säker, vägen mellan parkering och målpunkt ska vara bra belyst och ha god sikt. Utgångspunkten för cykelparkering vid verksamheter är att denna skall vara generöst tilltagen och attraktiv, för att främja användandet av cykel. Antalet cykelparkeringsplatser behöver anpassas efter varje verksamhet eftersom verksamheter varierar framför allt i antalet besökare.

Mellan 2 till 3 procent av samtliga bilplatser, dock minst en, ska enligt Halmstad kommuns p-norm anpassas för funktionshindrade med särskilt parkeringstillstånd. Bilplatserna ska vara tillgängliga enligt gällande boverkets byggregler (BBR). Förflyttning från bil till den aktuella målpunkten ska

ske utan onödiga omvägar och utan att hindras av kantstenar, trappsteg eller liknande. Minst en angoringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

För studentbostäder och andra småbostäder där bilinnehavet generellt är lägre, kan ett något lägre parkeringstal vara motiverat.

Reducering av bilparkeringsplatser möjliggör för exploatören/fastighetsägaren att göra avsteg från parkeringsnormen genom att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser. Exempel på sådana åtgärder kan vara bilpool och/eller samnyttjande av parkeringsplatser. Avsteg från parkeringsnormen för bilparkering kräver alltid en särskild redovisning som visar åtgärder och incitament för ett boende och verksamheter med minskat bilberoende på kort och lång sikt.

För mer information och parkeringstal se *Parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13, §139*

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Vatten

Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Nissans status negativt. Planförslaget innebär snarare en förbättring då områdets användning ändras från industri till bostadsändamål vilket betyder lägre hårdgörandegrad som leder till minskad vattenavrinning och en avrinning med mindre föroreningsinnehåll. Som en fördröjningsåtgärds föreslås lågdelen mot Nässjögatan också förses med vegetationsbeklätt tak.

Buller

Planförslaget innebär en ökad mängd biltrafik till och från planområdet, se *planförslag trafikallstring sida 34*. Trafiken förväntas fördela sig i gatunätet och bedöms inte påverka bullernivåerna i området i någon större omfattning.

Planområdet påverkas negativt av buller från västkustbanan som ligger cirka 20 meter från planområdet. En översiktlig bullerutredning har genomförts. Bulleråtgärder för att säkra markens lämpligheten avseende bostäder enligt gällande riktvärden ska regleras i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 38-39.

Luft

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

Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Detta beror på en kombination av den höga trafikmängden och hur gaturummet är utformat (stängt gaturum med höga fasader som ger dålig ventilation). Mätningarna under 2020 och flera år tillbaka i tiden visar att miljö kvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Halterna för kvävedioxid ligger också under miljömålet för frisk luft men strax över miljömålet sett till PM10.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. Avståndet mellan spårmittpunkt och fastighetsgräns är 21,5 meter förutom en kortare sträcka i norr framför ”snickeriverkstan” som ligger som närmast 18 meter från spårmittpunkt.

Enligt Länsstyrelsens rapport ”Riskanalys för farligt gods i Hallands län” är det rekommenderade avståndet (basavstånd) mellan bebyggelse inom tätort (bostäder, affärsverksamhet, service, handel) och transportleder för farligt gods 80 meter, se tabell nedan. Detta avstånd gäller förutsatt att vissa baskrav är uppfyllda men utan att några särskilda åtgärder behöver tas. Om specifika åtgärder för att minska riskpåverkan tas, kan avståndet reduceras till 30 meter. För kontor är det rekommenderade basavståndet och reducerade avståndet 50 respektive 20 meter. Om det under särskilda omständigheter finns behov att frångå dessa avstånd bör en särskild riskanalys upprättas.

Länsstyrelsen Hallands Län understryker att om man önskar göra avsteg från riktlinjerna avseende avstånd till bebyggelse är det, inom vissa gränser, möjligt att genom olika kompensande åtgärder bibehålla en god säkerhetsnivå (Länsstyrelsen Hallands Län, 2011, s. A.6). Lokala förhållanden ska vid avvikelser från Länsstyrelsen Hallands riktlinjer beaktas.

	<i>Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)</i>		
Typ av bebyggelse	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Förorenad mark

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en ”Miljöteknisk markundersökning” utförd av WSP, 2021-05-07.

I yttlig jord finns låga halter av PAH över riktvärde för planerad markanvändning vilket behöver beaktas vid markarbeten såsom masshantering i samband med ledningsdragning osv. Något som också bör beaktas vid eventuell masshantering är att det finns halter av metaller över riktvärde för MRR (mindre än ringa risk) vilket innebär att massorna inte kan användas helt fritt.

I grundvatten har inga föroreningar påvisats som tyder på att det finns någon betydande förorening i grundvatten inom undersökningsområdet som innebär någon risk varken för nuvarande eller planerad markanvändning KM (känslig markanvändning).

Ursprung till påvisade förhöjda halter av PAH i grundvattnet inom området vid 20W01 är utifrån undersökningsresultatet ej klarlagt. Kan eventuellt härstamma från en lokal förorening i jord.

I byggnad 13, i källarplan (Katten 4) har halter av etaner påvisats i sådana halter att det kan utgöra en hälsorisk för människor som vistas i dessa lokaler.

De höga halterna av etaner (DCA) som påvisats i inomhusluften i byggnaden härrör högst sannolikt från förorening som finns i byggmaterialet och troligtvis även i porluft inunder betonggolvet. Påvisade halter antas inte härstamma från någon mer omfattande förorening då inga halter påvisats i vare sig jord eller grundvatten nedströms byggnaden. Vid en exploatering behöver dock en uppföljning av påvisad förorening göras.

Påvisade halter av etaner i övriga byggnader härstammar sannolikt från en residual förorening i porluft som finns under byggnaderna. Men halterna i övriga byggnader, förutom byggnad 13, bedöms mycket låga och bör inte utgöra någon risk för människors hälsa med avseende på ånginträngning i inomhusluft även vid en förändring av markanvändningen till KM.

Sammanfattningsvis tyder undersökningsresultaten på att det inte finns några betydande föroreningar inom undersökningsområdet i sin helhet med Kvarteret Katten undantag av byggnad 13. Föroreningar som påvisats i porluft och inomhusluft har troligtvis sitt ursprung i den historiska verksamheten men det kan inte uteslutas att vissa påvisade halter bland annat bensen i inomhusluft utgörs av bakgrundshalter då de ligger i nivå med förväntade halter i inomhusluft i urban miljö.

Luftföroreningar

Ingen risk för luftföroreningar bedöms föreligga i området, se miljökvalitetsnorm för luft, sida 18.

Översvämningsrisk

Avrinning från området sker väster om utredningsområdet längs med Nässjögatan i sydlig riktning. Någon översvämningsrisk bedöms inte föreligga i området.

Buller och vibrationer

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator.

Enligt förordning i miljöbalken (2015:216, 3§) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Om angiven ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dbA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dbA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad. Om den maximala ljudnivån om 70 dbA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas mer än 10 dbA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

En översiktlig bullerberäkning för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. Se vidare under planförslag buller sida 38-39.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i omgivande gator och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand i befintligt ledningsnät. Dagvattennätet i området är enligt uppgifter från LBVA klent. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts. Se vidare under planförslag dagvatten på sida 40.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Det är av stor vikt att all hantering av avfall minimerar påverkan på allmän plats, gata och kantstensparkering.

Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Gamle Tullsgatan-Linnégatan som ligger cirka 150 meter nordväst om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Planförslaget innebär en utveckling av kvarteret med nya bostäder och likt idag, en blandning av olika verksamheter i bottenplan mot Nässjögatan. Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets historia samtidigt som planförslaget tar hänsyn till omgivande kvarter och stadsbild.

Planområdet påverkas av närheten till järnvägen och förutsätter beroende på avstånd, att buller- och säkerhetshöjande åtgärder i byggnaderna genomförs för att bullerstörningar och olycksrisker förknippade med bebyggelse nära järnväg ska minimeras.

Totalt sett medger planförslaget cirka 19 000 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder samt cirka 2150 kvm BTA verksamhetslokaler mot Nässjögatan. Beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer att se ut motsvarar detta ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området.

Parkering för kvarteret hanteras genom källargarage med en upp- och nedfart från Sperlingsgatan.



Bild 11: Föreslagen exploatering. Vy från nordöst Bryngelhusgatan-Sperlingsgatan. Illustration ARRKAS arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet är utpekad som särskild kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. Enligt plan och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. För kulturhistorisk beskrivning och sammanvägd värdering se sida 14-16.

Varsamhet (k)

Snickeriverkstaden som är områdets äldsta byggnad föreslås att bevaras och skyddas i detaljplan ge-

nom varsamhetsbestämmelser (k). Detta skyddar byggnaden och säkerhetsställer att dess äldre karaktär bibehålls. Byggnaden är enligt genomförd kulturmiljöutredning WSP 21-03-09, tidstypisk med fasad i rött tegel och sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister. Fönstren är utskiftade och sågtandstaket har ändrats, invändigt finns dock den bärande konstruktionen i form av gjutjärnspelare bevarad. Vid eventuell förändring ska äldre utförande och material vara vägledande och om möjligt återställas.

Övrig hänsyn

Förutom snickeriverkstaden, bedöms byggnaderna i området inte besitta några höga kulturhistoriska värden som enskilda byggnader. Byggnaderna mot Nässjögatan är med sin industriella karaktär miljöskapande som bedöms kunna överföras vid en nybyggnation.

Den industriella karaktären mot Nässjögatan bibehålls med en lägre verksamhetsdel i en våning med överhögt sarg som följer kvarterets ursprungliga kontur och skala. I övriga delar av kvarteret beaktas kulturmiljön genom att byggnaderna ges en industriell prägel och anpassas i skala och volym



Bild 12: Befintlig snickeriverkstad med fasad och byggnadsdetaljer.



Bild 13: Snickeriverkstaden tillsammans med föreslagen exploatering. Vy från nordväst Nässjögatan-Sperlingsgatan. Illustration ARRKAS arkitekter.

så byggnaderna harmoniserar med omgivande kulturhistoriska bebyggelse och kvarter, se vidare under utformning, *se vidare under utformning på sida 29*.

Markanvändning (kvartersmark B, C₁, C₂ och s₁)

Med bostadsändamål (B) avses för planområdet olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Förutom bostäder medges centrumändamål (C₁) i bostadshusens bottenvåning (s₁) vilket möjliggör en inriktning åt närservice/handel motiverad av platsens centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Användningen speglar delvis också fastighetens nuvarande användning som idag innehåller flera olika typer av utåtriktade verksamheter som bidrar till en diversitet som skapar liv och rörelse i stadens centrala delar.

Närheten till järnvägen innebär en del begränsningar för hur byggnaderna närmast järnvägen får användas, se vidare under risk på sidan 36-38. På ett avstånd på mellan 20 -30 meter till järnvägen dvs i lågdelen mot Nässjögatan begränsas därför byggnadernas användning. Detta genom en specificering av centrum (C₂) till ”kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal” likt nuvarande användning.

Inom kontor tillåts kontorsverksamhet samt vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus som tex språk- eller körskola. Med träningslokal avses gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet. Med studioverksamhet menas arbetslokal eller studielokal för utövande av tex musik, konst, dans, eller hantverk som kan ske i föreningsform eller kopplat till vuxenutbildning. Med lokal för föreningsverksamhet menas lokaler för föreningar där medlemmar är bekanta med platsen och lokalens förutsättningar. Även gym eller annan friskvårdsinriktad verksamhet är exempel på medlemsbaserade verksamheter med få spontana besökare.

Centrumändamålet (C₂) utesluter handel varför nuvarande auktionskammare inte bedöms kunna fortsätta sin verksamhet på platsen. Även hotellverksamhet liksom religiösa samlingslokaler, polis eller häkte bedöms inte lämpliga på platsen.

Omfattning (e₁, e₂ och f₄)

Planområdets utnyttjandegrad regleras indirekt genom prick- och korsmark samtnockhöjd med takutformningsbestämmelser på huslängorna med tänkt gavel mot Bryngelshusgatan. Här får byggnation över 16,5 meter endast utföras med sadeltak eller sluttande tak med högst 30 graders lutning vilket också möjliggör för sågtandade tak. Om fasadhöjden understiger 16,5 meter kan dock taket utföras med en större lutning. Utnyttjandegraden för komplementbyggnader inom korsmark regleras med hjälp av största byggnadsarea.

Placering (p₁, p₂, p₃ och b₉)

Byggnaderna placeras utifrån en halvsluten kvartersstruktur med innergårdar och byggnader placerade i fastighetsgräns utmed omgivande gator. Mot spåren placeras lamellhus med varierad höjd som bildar en ny kontur in mot stan i väst samtidigt som husen skapar en skyddande fasad för kvarteret bakom. Den södra delen kopplas loss från kvarteret och utformas som ett punkthus med en större



Bild 14: Illustrationskarta med befintliga och nya byggnader markerade. Illustration ARKKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 22-05-24)

verksamhetsvåning i markplan.

Två genomgående passager föreslås i planområdet mellan Bryngelhusgatan och Nässjögatan som skapar inblickar och bryter upp kvarteret i mindre delar. Passagerna säkerhetsställs med prickmark där mittenpassagen mot Bryngelhusgatan i öst får överbyggas. Överbyggnaden ska utföras i höjd med andra våningsplanet, minst 5,5 meter ovan mark mätt från gatunivå. Överbyggnaden ska gestaltas så att uppdelningen av kvarteret i två delar styrks. Detta kan göras genom tex en indragen fasad och/eller avvikande fasadmateriell.

Innergårdarnas läge och omfattning säkerhetsställs med korsmark och byggnadernas läge i fastighetsgräns genom särskild planbestämmelse. På korsmark får både komplementbyggnader som tex förråd uppföras samt mindre utkragningar upp till 1,8 meter från byggnadernas fasad finnas.

För undvika att entrédörrar öppnas ut i gatan ska entrépartier mot anslutande gata placeras minst 1,2 meter från fastighetsgräns.

Med hänsyn till riskbilden från järnvägen ska samtliga byggnader inom ett avstånd på 50 meter från järnvägen kunna utrymmas via en entré som ska placeras bort från järnvägen, se planförslag risk 36-38.

Utformning (f₁, f₂ och f₃)

Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets industriella historia. Utbyggnader, ombyggnader och förändringar över tid skapar en brokighet som blivit en del av den tidigare bebyggelsens industriella karaktär.

Som en anspelning till industriverksamheternas årsringar och tillkommande byggnader kan den nya bebyggelsen varieras i material, fönstersättning och volym inom ett kvarter, men ändå ha en sammanhållen materialitet inom samma byggnadsvolym. Det är intressant både att återanvända material från området, att välja material som åldras med värdighet och att använda material med stark identitet.



Bild 15: Inspirationsbilder med lämpligt fasadmaterial och färgskalor.
Källa: ARRKAS arkitekter.



Exempel på andra karaktäristiska gestaltungsprinciper är:

- *Repetitiv fönstersättning tillsammans med en varierad detaljering av omfattningar, fönster och fasadmateriäl för olika våningsplan.*
- *Fönster med spröjs och fasaddetaljer av stål/metall i mörka kulörer.*
- *Intryck av höga våningsplan med generösa öppningar.*

Med hänsyn till kulturmiljön ska tongivande fasadmateriäl som inte vetter mot kvarterets innergårdar, vara rött tegel. Annat fasadtegel i jordnära, brända kulörer samt inslag i fasaden av annan sten, betong, puts och plåtmateriäl får finnas.

Framträdande delar eller byggnader inom kvarteret kan lyftas fram och få en mer särpräglad utformning som blir tongivande och borgar för en industriell karaktär i kvarteret som helhet. Det kan exempelvis gälla bottenvåningen eller den byggnadsvolym som utgör hörnet i kvarteret. I dessa delar kan robusta materiäl såsom tegel, corten eller skiffer användas. Övriga delar av kvarteren kan tillåtas ha en större spridning i val av materiäl och detaljering. Särskilt de två innergårdarna som inte på samma sätt ligger i fokus.

De låga delarna mot Nässjögatan är de nya byggnadsvolymer som med sin utbredning och höjd särskilt knyter an till de tidigare industribyggnaderna. Fasader i dessa delar ska utformas i rött tegel med partier av mönstermurning eller spröjsade glaspartier.

Taken i den tidigare industribebyggelsen uppvisar en stor variation och har även ändrats över tid. Den nya bebyggelsen kan likt den tidigare utformas med en blandning av olika taktyper som exempelvis platta tak, sågtandstak och sadeltak.

Lågdelar mot Nässjögatan ska utföras med vegetationsbeklädda tak. Detta fördröjer dagvattnet och minskar hårdgörningsgraden i området samtidigt som det ger positiva effekter för boendemiljön med gröna utblickar från framförallt de högre belägna lägenheterna.



Bild 16: Föreslagen exploatering. Vy från väst Nässjögatan. Illustration ARRKAS arkitekter.

Höjd på byggnader (h_1 , (h_2) och h_3)

Byggnadernas högsta tillåtna höjd anges som nockhöjd. Husens höjder varierar mellan 14-21 meter i nock med viss nedtrappning i höjd mot Bryngelhusgatan. Detta möjliggör en byggnation på mellan 4- 6 våningar med en förhöjd bottenvåning på cirka 1 meter.

I södra änden av kvarteret mot Nässjögatan föreslås en något högre byggnad på upp till 26 meter. Denna höjd motsvarar 8-9 våningar vilket underordnar sig den något högre byggnaden vid Fredsgatan som är på 10 våningar med en höjd på cirka 30 meter.

Lågdelen mot Nässjögatan får vara högst 7 meter i nock. Fasadhöjden får dock inte understiga 5,5 meter. Byggs lågdelen i ett våningsplan kan denna fasadhöjd uppnås genom en förhöjd fasadsarg.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom kvarteret regleras till 4,5 meter.

Skuggning

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året.

Enligt Boverkets rekommendationer (Boverket 1991, Solklart) är ett önskat värde i boendemiljön minst fem timmar sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lektytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid vår- och



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 9:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 12:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 15:00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 17:00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 9:00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 12:00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 15:00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 17:00



höstdagjämning. Nedan redovisas solförhållandena under vårdagjämning den 21 mars. Solstudien visar en skuggpåverkan på angränsande fastigheter öster om planområdet först vid klockan 15 och framåt vid både vår- och höstdagjämning. Vid sommarsolstånd når skuggorna fastigheterna i öst först vid klockan 17. Solförhållandena bedöms utifrån genomförd studie ligga inom ramen för Boverkets rekommendationer och med tanke på fastigheternas centrala läge i Halmstad därmed som fullt acceptabla.

Markens anordnande (n_1 , n_2 och n_3)

För att skapa förutsättningar för en god boendemiljö med gröna innergårdar tillåts ingen bilparkering inom kvarteret i markplan. Undantaget är bilparkering för funktionshindrade som får angöra mitt på kvarteret i markplan från Bryngelshusgatan.

För att tillåta förhöjda innergårdar inom kvarteret tillåts det en höjning av marknivån med cirka 1 meter i förhållande till omgivande gatunivåer dvs upp till +7,5 meter ovan nollplanet i södra delen av kvarteret samt upp till +8 meter ovan nollplanet i norr.

Utförande (b_1 , b_2 , b_4 , b_5 och s_2)

Eftersom det är geotekniskt gynnsamt föreslås hela ytan under de nya byggnaderna, bortsett från de lägre verksamhetsvolymerna mot Nässjögatan, byggas med källare. Källaren ska byggas vattentät (minst upp till marknivå) och är tänkt att användas både för parkering, teknik och förråd. Garaget föreslås nås via en ramp från Sperlingsgatan.

För att möjliggöra för vegetation på innergårdarna ska underjordiskt garage utföras med planterbart bjälklag. Mark och gräs och enklare buskar kräver totalt en total tjocklek på 1-1,2 meter inklusive konstruktion. Särskilda tråg för trädplantering får användas för att hålla nere tjockleken på bjälklaget.

För att kunna ha parkering för funktionshindrade nära entréer inne i området ska mittendelen av bjälklaget i kvarteret också vara körbart.

Punkthuset i södra delen föreslås också förses med källare då det är en bättre lösning avseende geoteknik. Parkering för det punkthuset föreslås dock lösas i det underjordiska garaget med en underjordisk gång mellan punkthusets källare och garaget.

För att säkerhetsställa att boende inte behöver använda gatan för att nå kvarterets innergårdar ska



Bild 17: Sektion av föreslagen exploatering. Övre bild visar en sektion i nord-sydlig riktning genom kvarteret. Nedre bild visar en sektion i öst-västlig riktning med föreslagen överbyggnad av passage och gatuutformning av Bryngelshusgatan. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 2022-05-24)

entréer mot anslutande gator utföras genomgående. Detta bör övervägas för samtliga trapphus då det ökar tillgängligheten till innergårdarna vilket aktiverar gårdsmiljön och ökar kvalitén på boendet i området.

I det nordvästra hörnet vid korsningen Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan ska möjlighet för verksamhetslokaler finnas i husets bottenvåning. Detta för att ta tillvara på det potentiellt attraktiva läget mot Sperlingsgatan som kommer utgöra huvudvägen in till området. Bottenvåningens rumshöjd, mellan bottenplatta och bjälklag, på lokal mot korsningen Bryngelshusgatan/Sperlingsgatan, får därför inte understiga 3 meter.

Samhällsservice

I området prövas centrumändamål vilket kan stärka platsen funktion som mötesplats i stadsdelen. Verksamheter med aktiviteter, liv och rörelse även kvällstid gynnar tryggheten längs med Nässjögatan. Planläggning av bostäder stärker underlaget för service och dagligvaruhandeln i närområdet och i centrum generellt. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelvägnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på det befintliga gång och cykelnätet. Gatorna utformas för

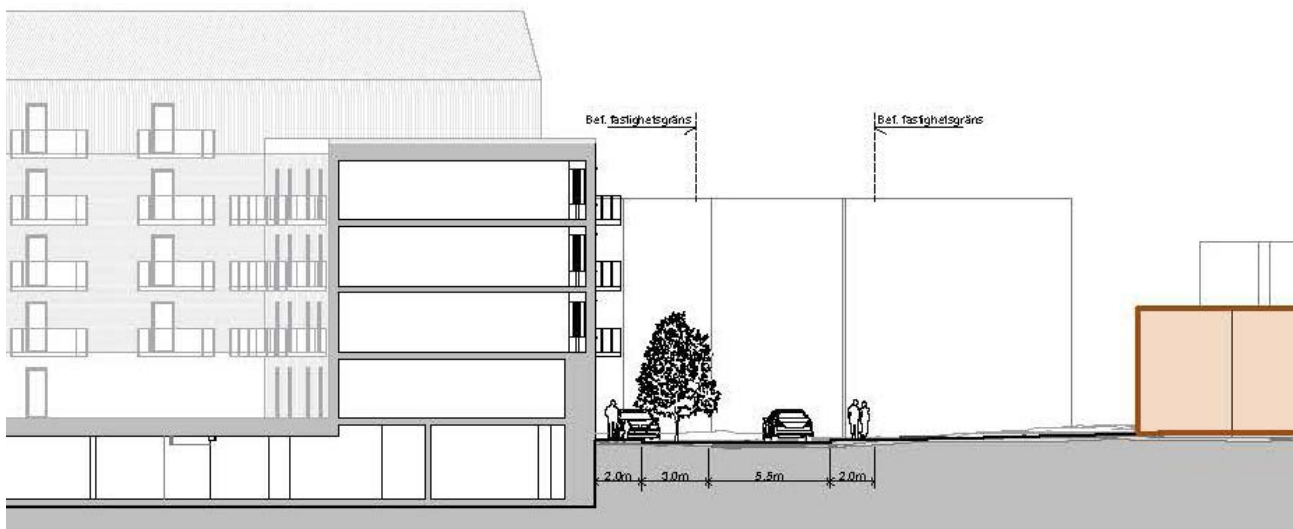


Bild 18: Inzomning av sektion vid Bryngelhusgatan i öst-västlig riktning. Sektion av ARKKAS arkitekter. (För situationsplan och fler skalenliga ritningar se ARKKAS arkitekter 2022-05-24)

blandtrafik. Trottoarerna längs med Bryngelhusgatan planeras att breddas.

Kollektivtrafik

Planförslaget bidrar till ökat reseunderlag men har i övrigt ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik

Biltrafik och gator

För att möta den nya exploateringen föreslås Bryngelhusgatan att breddas från 8 meter till 12,5 meter med nya trottoarer, kantstensparkerings samt ny trädplantering hela vägen ner till Muraregatan. Gatans nya bredd påverkar angränsande fastighet i söder, katten 17, där en mindre del kvartersmark (cirka 80 m²) behöver tas i anspråk.

Bryngelhusgatan ut mot Linnégatan ska anpassas för att vara säker för cyklister i blandtrafik. I samband med detaljplanens genomförande ska också Muraregatans och Sperlingsgatans kantstensparkering att ses över. Trädplanteringen längs med Sperlingsgatan ska göras fullständig och kompletteras med ny trädplantering i höjd med planområdet.

Trafikalstring

Planförslaget innebär ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området vilket kommer generera en viss ökad mängd biltrafik. Baserat på tidigare erfarenheter och resultat från 2018 års resevaneundersökning beräknas planförslaget totalt generera cirka 400-650 fordonsrörelser per dag (ca 2-2,5 per dag och lägenhet).

Markanvändningen som medges i planförslaget speglar kvarterets nuvarande användning och bidrar därför inte till någon ökad trafik i området.

Då planområdet idag kan angöras från olika håll i huvudnätet bedöms tillkommande trafik fördela sig relativt jämnt i gatunätet. Nedfarten till garaget är tänkt att placeras vid Sperlingsgatan vilket kommer styra bort mycket av den tillkommande trafiken från smalare gator Bryngelhusgatan.

I samband med Fredsgatans avstängning för biltrafik kommer huvuddelen av trafiken i staden förflyttas till Viktoriagatan och Linnégatan. Anslutningar utmed Linnégatan och Sperlingsgatan kommer på sikt behöva ses över för att styra upp ett eventuellt högre trafikflöde. Framförallt när tunneln vid Linnégatan byggs vilket kommer styra om trafiken till planområdet norrifrån då Nässjögatan sannolikt inte längre kommer att kunna ansluta till Linnégatan.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringsplatser beräknas till ca 700 st beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer se ut i området. Cykelparkering bör anordnas i nära anslutning till entréerna så att användandet av cykel underlättas.

Goda möjligheter att äga en cykel skall både innebära att användandet på daglig basis underlättas genom säker och lättåtkomlig parkering. Samtidigt som vinterförvaring och cykel för sällananvändning skall fungera och uppmuntra ägandet av egen cykel. Elcyklar och lådcyklar ställer nya krav på yta, förvaring och parkering.

Bilparkering

Bilparkering föreslås ske inom kvarteret genom ett underjordiskt garage med upp- och nedfart från Sperlingsgatan. Kapacitet i garaget efter fullutbyggnad uppgår enligt redovisad situationsplan till 163 parkeringsplatser vilket är utifrån redovisad BTA för bostäder och verksamheter i enlighet med gällande parkeringsnorm utan några avsteg eller behovsreducerande åtgärder. Ett överskott på parkeringar är positivt då andra närliggande förtätningar kommer skapa en efterfrågan på parkeringsplatser i området. Parkeringsbehovet ska beräknas utifrån ljus BTA dvs komplementbyggnad och inglasade balkonger ingår inte i beräkningen.

Ytor för allmän parkering påverkas inte i någon större omfattning av planförslaget. Parkeringssituationen vid Bryngelshusgatan styrs upp med hjälp av ny kantstensparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk och farligt gods (b_{7-10} och m_3)

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan som även är en transportled där farligt gods förekommer. En riskutredning, WSP 2022-05-23, har därför tagits fram för att studera och beräkna risken samt ge förslag på åtgärder.

Resultaten av riskberäkningarna visar att individrisknivån innebär att riskreducerande åtgärder krävs för att möjliggöra föreslagen byggnation. Även samhällsrisknivån för planområdet har beräknats vara så pass hög att riskreducerande åtgärder krävs för att önskad exploatering skall kunna möjliggöras.

Riskutredningen har vid urval av lämpliga riskreducerande åtgärder utgått från Länsstyrelsen riktlinjer för aktuell typbebyggelse på givna avstånd utmed Västkustbanan, se risk och farligt gods sida 21. Dessa funktionskrav har sedan påverkat val av åtgärder baserat på beräknad risknivå och lokala förutsättningar.

Givet de förutsättningar som finns i detta skede bedöms de föreslagna riskreducerande åtgärderna

kunna sänka samhällsriskerna för planområdet till en nivå inom det s.k. ALARP-området enligt DNV:s värderingskriterier. Denna risknivå behöver samrådask med länsstyrelsen. I det fall alla rimliga åtgärder anses ha identifierats och vidtagits, samt om nyttan med verksamheten anses mycket stor, bör risknivån, enligt ALARP-definitionen, kunna betraktas som tolerabel.

I utredningen rekommenderas följande åtgärder:

För Nässjögatan och området utmed Västkustbanan:

- minst 0,5 meter nivåskillnad bibehålls vid ändring av Nässjögatan (där Nässjögatan är högre belägen).
- området mellan banområdet och Nässjögatan utförs utan oeftergivliga och spetsiga föremål.
- området mellan Västkustbanan och lågdelen utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

För lågdelen inom 20-30 meter från Västkustbanan:

- Den bebyggelse som planeras utförs som lågdel, som närmst 20 meter från Västkustbanan ska enbart nyttjas för arbetsplatser likt kontor etc. vilka innebär dagverksamhet, där personer kan förväntas vara vakna och ha god lokalkännedom. Publik verksamhet i form av handel eller annan centrumverksamhet eller verksamhet som innebär sovande personer (bostäder, hotell etc.) bedöms inte kunna medges inom 20-30 meter från Västkustbanan.

- Befintliga Studenternas hus bedöms kunna bibehållas trots att verksamheten är publik. Detta med anledning av att lokalen inte nyttjas mer än vid enstaka tillfällen.

- Lågdelen ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20-30 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom tex. takfot). För zonen 30-50 gäller lägst klass E 30. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.

- Luftintag på lågdelen placeras på tak och vända i riktning bort från Västkustbanan.
- För alla lågdelen byggnader och verksamheter ska tillses att utrymningsmöjligheter finns i riktning bort från Västkustbanan.

För högdelen avsedda för flerbostadshus bortom 30 meter från Västkustbanan:

- Vad gäller bostadsdelarna bortom 30 meter i byggnad 3, 4 och 5, ska dessa utföras med fristående stommar från kontorsdelarna i lågdelen så att inte ras i lågdelen kan medföra ras i bostadshuset.
- Bostadshusens ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 50 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara då de generellt bedöms vara stängda ur bullersynpunkt.
- Bostadshuset inom 30-50 meter från Västkustbanan ska konstrueras så att fortskridande ras motverkas. Vidare ska splitERVERKAN beaktas. Stora och omfattande glaspazier (helglasade väggpartier) mot Västkustbanan medges inte.
- Luftintag på bostadshuset placeras på tak och vända bort från Västkustbanan.

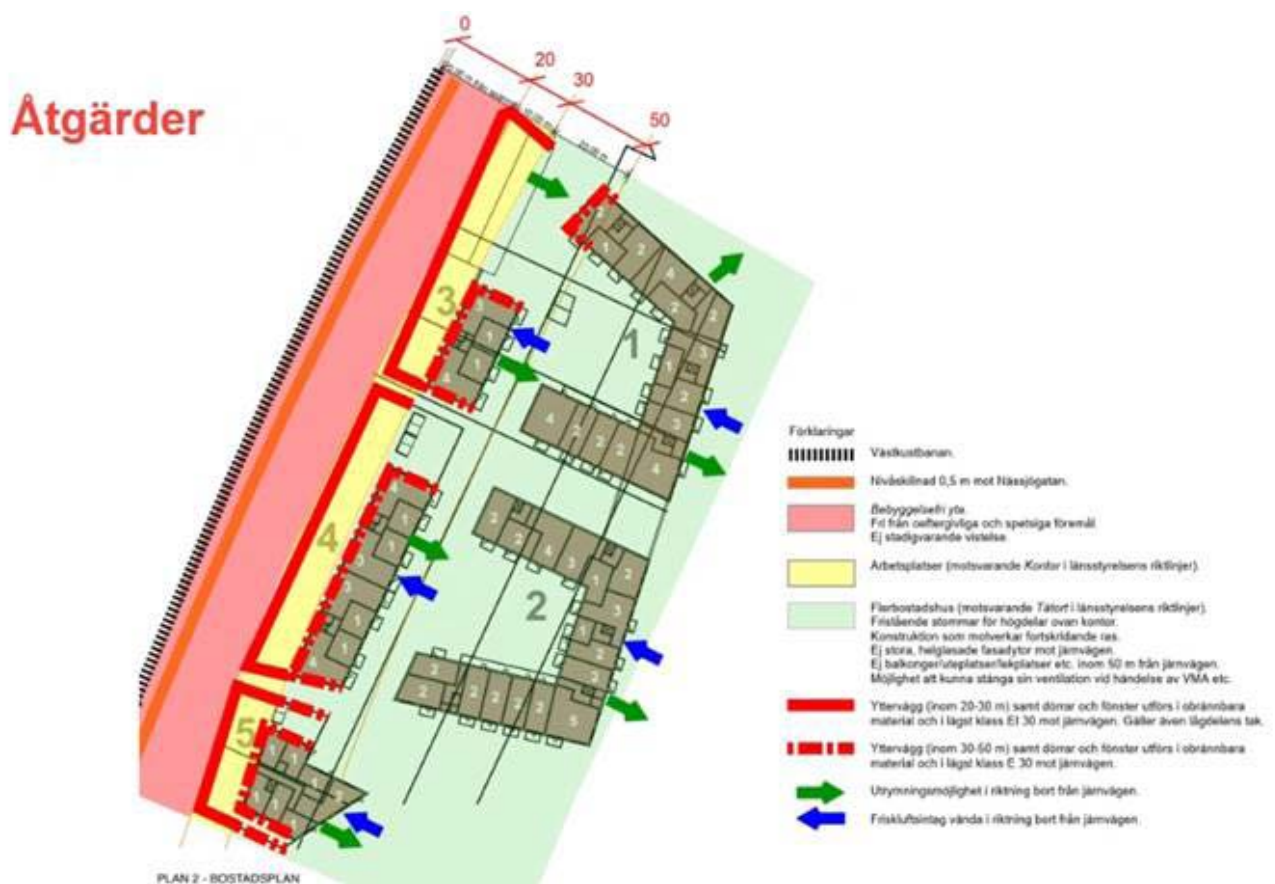


Bild 19: Sammanställning av rekommenderade åtgärder enligt framtagen riskutredning WSP 2022-05-23,

Åtgärder i detaljplan:

Rekommenderade åtgärder vad det gäller byggteknisk, brandklassning och placering av luftintag säkerhetsställs i detaljplan genom utförandebestämmelser (b_8 , b_{8-11}). Vilka utrymningsmöjligheter som ska finnas och reglering om hur uteplats, vistelsezoner och lekplatser får anordnas regleras genom skyddsbestämmelser (m_3).

Angående rekommenderad markanvändning på lågdelen utmed Nässjögatan kommer denna att diskuteras vidare under samrådet med Länsstyrelsen och övriga berörda myndigheter. Detta då riskfrågan enligt kommunen bör ses ur ett större samhällsperspektiv med en tydligare avvägning mot andra allmänna intressen och behov så som kulturmiljön och förutsättningarna för en god centrumutveckling. Till detta behöver också nuvarande situation och pågående användning på platsen beaktas där risknivån i förhållande till farligt gods på järnvägen redan är hög och där detaljplanen med krav på riskreducerande åtgärder i byggnaderna innebär en förbättring av nuvarande situation.

Bebyggelsen norr och söder om planområdet ligger på kortare avstånd än bebyggelse inom planområdet dvs 15 meter (Konsuln 1) respektive 19 meter (Katten 11) från närmsta spärråls och medger i detaljplan handel, kontor och bostäder, se *angränsande detaljplaner sida 10*.

En bredare användning än kontor bedöms också som viktigt för att säkerställa kulturmiljövärdena längs med hela Nässjögatan som kräver en byggnation likt nuvarande placering och volym. En byggnation med enbart kontor bedöms som svår att få till och skulle också innebära en negativ påverkan för stadslivet på platsen. Detta då många av verksamheterna och aktiviteterna som finns där idag inte kommer att kunna vara kvar och bidra till en "levande" stadsgata även kvällstid som ökar

upplevelsen av trygghet.

Användningsområdet har specificerats för att därmed utesluta verksamheter som inte tidigare funnits på platsen och förhindra verksamheter som skulle vara problematiska ur risksynpunkt. Exempelvis är det inte lämpligt med handel och hotellverksamhet som bygger på tillfälliga och spontana besök och som kan innebära en hög persontäthet utan lokalkännedom och gäster nattetid då eventuellt behov av utrymning ska ske för sovande gäster. Ett ytterligare problem med handel är att den enligt gällande plan- och bygglag (PBL) inte kan specificeras. *Se planförslag markanvändning sidan 27.*

En ytterligare åtgärd som kan diskuteras under samrådet skulle kunna vara omfattningen av de olika användningarna och att dessa begränsas sett till yta eller till olika delar av byggnaderna.

Buller och vibrationer (m_1 , m_2 och m_4)

Området är utsatt för buller från spår- och vägtrafik från närliggande järnväg och omkringliggande gator. En översiktlig bullerutredning (WSP, 220427) för området har genomförts för att kartlägga och föreslå lämpliga åtgärder i detaljplan. För gällande riktvärden se förutsättningar buller sida 23.

Resultat:

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå LA_{eq24h} och för maximal ljudnivå LA_{Fmax} . Resultaten presenteras som bullerzonskartor på höjden 1,5 meter ovan mark samt som enskilda beräkningspunkter vid fasad och uteplats. Beräknade ljudnivåer vid fasad avser



Bild 20: Översiktsfigur för byggnader inom detaljplan kv Katten.

frifältsvärden dvs. utan inverkan av ljudreflex i den egna fasaden. För bullerzonskartor och samlade bullervärden se Trafikbullerutredning för kvarteret Katten, WSP 220427, bilaga 1-5.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls med föreslagna åtgärder för byggnader nedan. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats innehålls vid byggnad 1–4 samt vid uteplats för byggnad 5 om kompletterande åtgärder vidtas.

Rekommenderade åtgärder för byggnader:

Byggnad 1A: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA innehålls.

Byggnad 3: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 4 A&B: Utformning av lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06.

Byggnad 5 A&B: Lägenheter begränsas i storlek till högst 35 kvm. Vilket medför att riktvärdet 65 dBA innehålls.

Rekommenderade åtgärder för uteplats:

Uteplats för byggnad 5: denna uteplats kan byggas närmre fasaden, eller skärmas av. En av, eller en kombination av dessa åtgärder bedöms då göra att riktvärdet innehålls. Ett tredje alternativ är att boende i byggnad 5 ges tillgång till gemensam uteplats i byggnad 2 eller byggnad 4.

Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder för buller mot bostäder regleras genom skyddsbestämmelserna m_1 och m_2 i detaljplan.

Ingen separat utredning för vibrationer har gjorts, men med tanke på närhet till järnväg bedöms ändå viss risk för detta föreligga. För att säkerhetsställa att trafikverkets riktvärden efterföljs regleras det i detaljplan genom skyddsbestämmelse (m_4) att vibrationsnivån i sovrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Förorenad mark (a_1)

Inom utredningsområdet har verkstadsindustri bedrivits där klorerade lösningsmedel (trikloreten) använts. Som underlag till planarbetet är en "Miljöteknisk markundersökning" utförd av WSP, 2021-05-07. I sin helhet finns det enligt utredningen inga betydande föroreningar i området med undantaget på fastigheten Katten 4. Under byggnaden på fastigheten har höga halter av etener påvisats i luften vilket kan utgöra en hälsorisk för människor. Denna förorening bedöms dock inte härröra från någon omfattande källa men vid exploateringen bör en uppföljande undersökning utföras, se förutsättningar förorenad mark sida 22.

Åtgärder i detaljplan:

Åtgärder mot förorenad mark regleras genom utökat villkor om startbesked för bygglov i detaljplanen (a_1). Bestämmelsen reglerar att startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetsställts genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpats eller

skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. För att minska användande av dricksvatten för att spola vattenklosetter samt för vatten till tvättmaskiner kan vatten från tak användas för detta. Systemet byggs så att vid tomma tankar fylls mindre mängder med vatten från huvudmannens system på i tankarna. Systemet består av tankar som bör placeras inomhus i mörka utrymmen, tryckstegringspump, påfyllning av vatten via nivågivare och luftgap. För att undvika finfördelat organiskt eller oorganiskt material från gröna tak väljs i första hand andra tak för uppsamling av regnvatten.

Dagvatten

Planläggning innebär att fördröjning av dagvatten behöver utföras. Som underlag till detaljplanen har därför en översiktlig VA och dagvattenutredning genomförts.

För att öka fördröjningen av dagvatten i området föreslås gröna tak i områdets lågdelar mot Nässjögatan. För ytterligare fördröjning utförs planterade ytor på gårdarna. Med delvis gröna tak, planterade innergårdar beräknas avrinningskoefficienten för området bli 0,5. En beräkning av behov av fördröjningsmagasin vid ett 10 års regn med 30% klimatpåslag ger magasinvolym på 55 m³. Magasin utförs gemensamt för dag- och dränvatten.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

Avfallshanteringen ska ske på kvartersmark. Sophämtning får ske från gata men ska ordnas så tömningen inte hamnar i konflikt med eventuell parkering eller trädplantering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidsplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Kvartal 3 2022	Samråd	
Kvartal 1 2023	Granskning	
Kvartal 3 2023	Antagande	
Kvartal 4 2023	tidigast laga kraft	
Kvartal 1 2024		tidigast byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät och dagvatten	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM AB
Allmän platsmark	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar Katten 4, Katten 5, Katten 18 och en mindre del av Katten 17 som är i privat ägo samt del av Halmstad 6:1 som ägs av Halmstads kommun.

Detaljplanen förutsätter ett antal fastighetsbildningsåtgärder enligt kartbild 21.



Bild 21: Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Bryngelshusgatan kommer behöva breddas för genomförandet av detaljplanen. Breddning gör att delar av kvartersmark på fastigheterna Katten 4, Katten 5, Katten 17 och Katten 18 kommer behöva regleras till Halmstad 6:1 och utgöra allmän plats. Områdena som omfattas av denna reglering är markerade med beteckningarna w, x, y, z i kartbild ovan.

Detaljplanen kommer också föranleda fastighetsbildningsåtgärder inom och mellan fastigheterna Katten 4, Katten 5 och Katten 18. Det kommer vara de privata fastighetsägarnas ansvar att ansöka om och komma överens om dessa fastighetsregleringar.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter

Inga servitut eller andra rättigheter belastar fastigheterna Katten 4, Katten 5 Katten 17 och Katten 18. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka några rättigheter på fastigheten Halmstad 6:1.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bildas i syftet att hantera gemensamma underjordiska garage, gemensamma innergårdar och dagvattenanläggningar. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark såsom bullerdämpande åtgärder

och rivning av befintliga byggnader bekostas av berörd markägare.

Kostnader för iordningställande av allmän plats ska fördelas mellan kommunen och exploatören och regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Ansvar och kostnader för flytt av ledningar regleras i avtal.

Erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörda fastighetsägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark så som servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA- och dagvattennätet inom och till planområdet. Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

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

Avfallshanteringen ska lösas inom den privata kvartersmarken. Det är viktigt att avfallshanteringen beaktas i ett tidigt skede av projektering och ska utgå från ”Råd för avfallshantering vid nybyggnation” en instruktionsskrift från HEM (Halmstads Energi och Miljö AB).

Plankostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna/exploatörerna och regleras enligt upprättat plankostnadsavtal.

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

På fastigheten Katten 18 finns ett skyddsrum med 65 platser, skyddsrumnummer (skyddsrumnummer 108109-6) och ett skyddsrum med 66 platser (skyddsrumnummer 107988-3). Fastighetens ägare ansvarar för att skyddsrummets funktion bevaras och säkerställs då fastigheten exploateras och dess användning förändras. Skulle skyddsrumsfunktionen tillfälligt begränsas under byggtiden ansvarar fastighetsägaren för att erforderliga tillstånd inhämtas från MSB.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Planområdet består av både kommunalägd och privatägd mark.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Halmstads kommun och exploatören i syfte att reglera de kostnader som uppstår då delar av Bryngelshusgatan och Sperlingsgatan behöver breddas och i mindre skala behöver byggas om för att anpassas efter den nya exploateringen detaljplanen möjliggör. Avtalet, som reglerar genomförandet av detaljplanen, ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagande av detaljplanen.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnadsuppskattning för projektering och byggnation av den allmänna platsen ska uppskattas av Teknik och Fastighetsförvaltningen, Halmstads kommun, under samrådstiden.

Teknik- och fritidsförvaltningen har beräknat kostnaderna för anläggande av gata och park till **xx** kr.

Ersättningsskyldighet

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

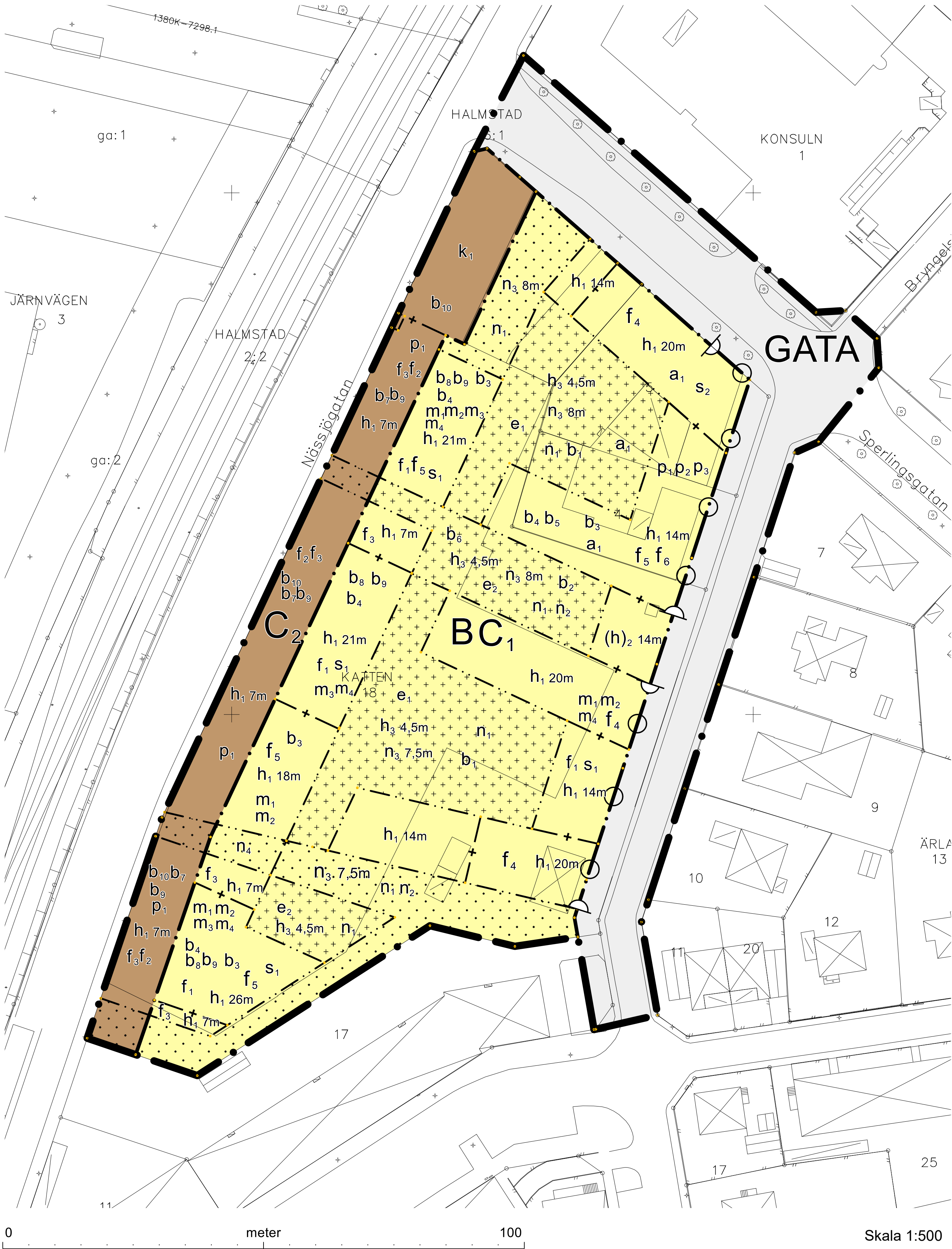
- Cecilia Tenje-Persson, planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Johan Rex, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Annica Pålsson, trafikingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Emelie Andersson, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Fredrik Borgström, räddningstjänst
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Albin Eriksson, förrättningslantmätare, bygg- och miljöförvaltningen
- Claes Andersson, Halmstads energi och miljö

Samhällsbyggnadsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Sekundär eigenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

GATA Gata.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- C₂ Kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningsloka
- C₁ Centrum.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via eigenskaps- och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark och underjordiskt garage, förråd och teknik utrymmen. Mindre utgrävning från byggnad upp till 1,8 meter får finnas.

Byggnaders användning

- s₁ Centrum endast i byggnadens bottenvåning.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är <i kartan angivet> mete

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering för bilar får endast medges i parkeringsgarage under mark.
- n₂ Endast angöring för bil i markplan.
- n₃ Markens höjd får inte vara högre än <i kartan angivet> meter över nollplanet.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot angränsade gata.
- p₂ Eventuella loftgångar får inte placeras mot gata.
- p₃ Entreparti ska placeras minst 1,2 meter från gräns mot gata.

Skydd mot störningar

- m₁ Där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en sida med högst 55 dB(A) vid fasad respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad , nattetid kl 22-06. Detta gäller inte lägenheter som är 35 kvm eller mindre och under förutsättning att 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider.
- m₂ En gemensam uteplats ska anordnas i ett läge med högst 50dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden. Andra uteplatser får finnas därutöver.
- m₃ Inom 50 meter från spårmitr får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av byggnad.
- m₄ Vibrationsnivån i sovrum får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud.

Utformning

- f₁ Byggnader ska utformas utifrån en industriell karaktär. Tongivande fasadmateriel på fasader som inte vetter mot kvartets innergårdar ska vara rött tegel. Annat fasadtegel i jordnära, brända kulörer och samt inslag i fasaden av annan sten, betong, puts och plåtmateriel får finnas. .

- f₂ Byggnadsfasad ska utformas i rött tegel med inslag av mönstermurning eller spröjsade glaspartier. Fasadhöjden får inte un
- f₃ Tak ska vara vegetationsbektätt.
- f₅ Endast flerbostadshus.
- f₆ Balkong får kraga ut högst 1,7 meter ut över GATA om underkant balkong är minst 3 meter över marknivån .

Utförande

- b₁ Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara planterbart.
- b₂ Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara körbart.
- b₃ Luftintag ska placeras på tak och vända i riktning bort från järnvägen. Centralt avstängningsbar ventilation skall anordnas.
- b₄ Källare ska gjutas vattentätt upp till marknivå.
- b₅ Entréer mot gata ska utföras genomgående.
- b₆ Utrymme ska lämnas för körtrafik till fri höjd av minst 4 meter.
- b₇ Lågdelen yttrevägg och tak i riktning mot, och inom 20-30 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom t.ex. takfot). För zonen 30-50 meter i lågdelen gäller lägst klass E 30. Brandklassade fönster medges vara öppningsbara. Lågdelen stomme ska vara fristående från hödelens. .
- b₈ Bostadshusens yttrevägg och tak i riktning mot, och inom 50 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter. Helglasade väggpartier mot järnvägen får inte medges. Brandklassade fönster medges vara öpp
- b₉ Byggnader inom 50 meter från spårmitr ska vara möjliga att utrymma på en sida som inte vetter mot järnvägen.
- b₁₀ Luftintag ska placeras på tak och vända i riktning bort från järnvägen

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 75 m2.
- e₂ Störst byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m2.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via sekundär eigenskaps- och användningsgräns

Byggnaders användning

- s₂ Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta och bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är <i kartan angivet> meter .
- (h)₂ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14 meter med understa bjälklag placerad minst 5,5 meter ovan gatunivå.

Markens anordnande och vegetation

- n₄ Förbindelse i källarplan mellan garage får finnas.

Utformning

- f₄ Byggnation över 16,5 meter ska utföras med sadeltak eller sluttande tak med högst 30 graders lutning. .

Varsamhet

- k₁ Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Vid eventuell förändring ska äldre utförande vara vägledande och om möjligt återställas. Karaktärs bärande drag anses vara: Det röda teglet med sparsam dekorativ murning i form av lisener och taklister.

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerhetställt genom att föreningar i mark och byggnader har avhjälpst eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

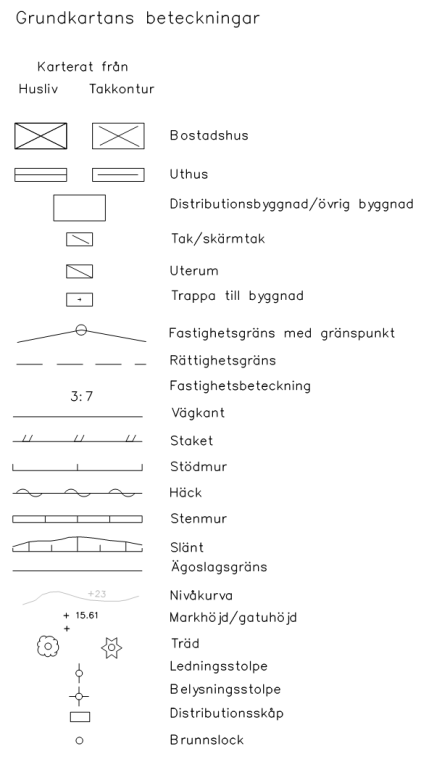
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år.

KATTEN 18 m.fl.

Grundkarta upprättad den 22 augusti 2022

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



SAMRÄDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Katten 18 m.fl

Halmstad, Halmstads kommun
Upprättad av samhällsbyggnadskontoret 2022-08-01

Olof Sellén
Planchef

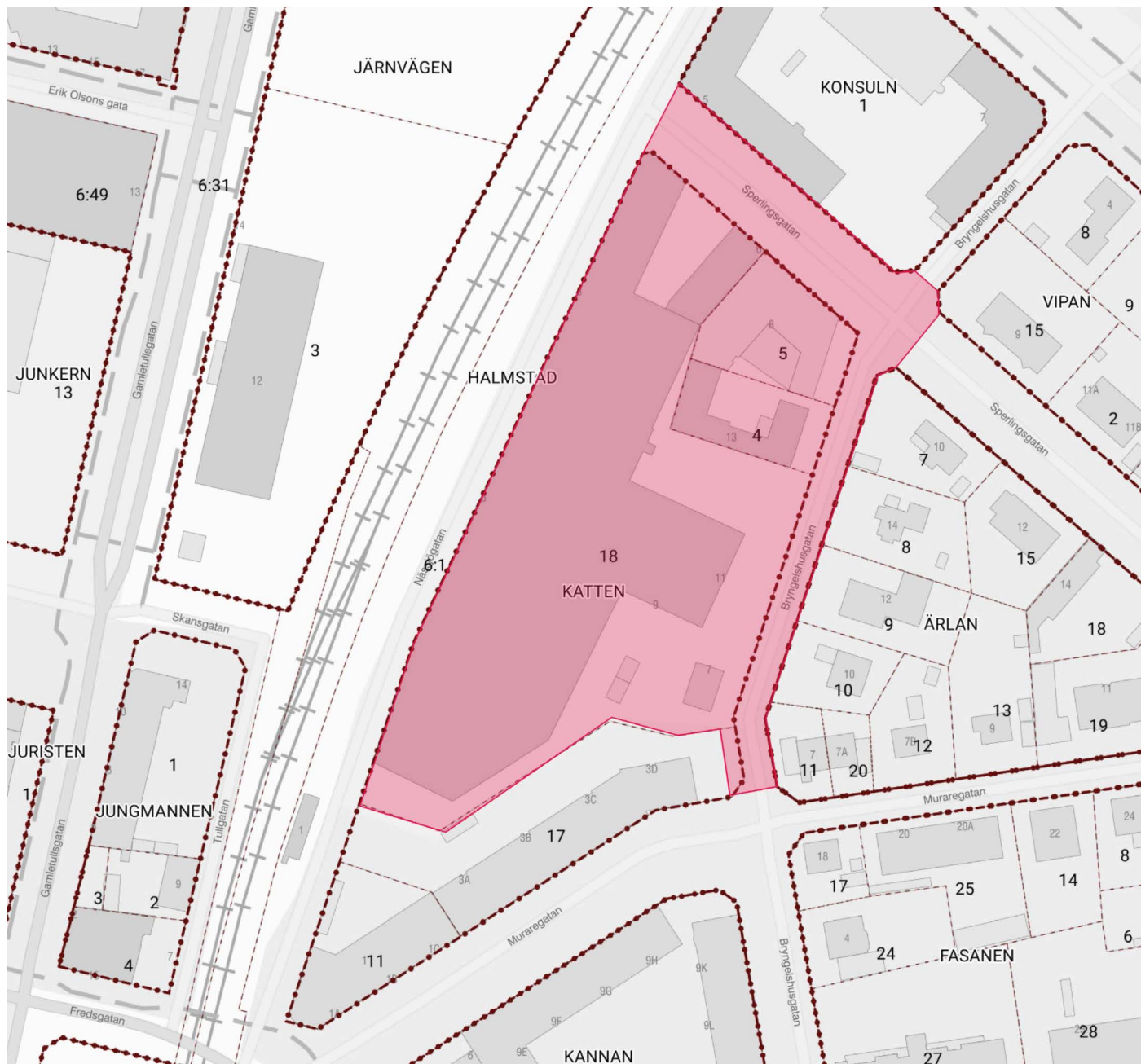
Per-Erik Linders
Planarkitekt

Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Undersökning av betydande
miljöpåverkan



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för
KATTEN 18 m.fl.



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2020/00427
Samhällsbyggnadskontoret 2022-08-01

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom uppförande av nya bostäder. Syftet är också att utreda den kulturhistoriska miljön och vid behov säkerhetsställa denna i detaljplanen. Byggnadernas gestaltning ska bland annat spegla områdets industriella historia där utformningsbestämmelser kommer att styra den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

Det stadsliv som utvecklats inom kvarteret de senaste decennierna avses bekräftas i den mån möjligt. Detta med hänsyn till platsens läge och påverkan från närliggande järnväg gällande farligt gods, buller och vibrationer som påverkar val av markanvändning och grundläggning. Det är av central och regional betydelse att inom området för centrum ta till vara och utveckla urbana kvaliteter som bidrar till ett varierat, tryggt och levande Halmstad.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en utveckling av kvarteret med nya bostäder och likt idag, en blandning av olika verksamheter i bottenplan mot Nässjögatan. Intentionen är att skapa ett kvarter som knyter an till områdets historia samtidigt som planförslaget tar hänsyn till omgivande kvarter och stadsbild.

Planområdet påverkas av närheten till järnvägen och förutsätter beroende på avstånd, att buller- och säkerhetshöjande åtgärder i byggnaderna genomförs för att bullerstörningar och olycksrisker förknippade med begyggelse nära järnväg ska minimeras.

Totalt sett medger planförslaget cirka 19 000 kvm BTA för bostäder samt cirka 2150 kvm BTA verksamhetslokaler mot Nässjögatan. Beroende på hur lägenhetsfördelningen kommer se ut motsvarar detta ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området.

Parkering för kvarteret hanteras genom källargarage med upp- och nedfart från Sperlingsgatan.

Läge och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Katten 18, Katten 4 och Katten 5 belägna mellan Nässjögatan och Bryngelhusgatan, cirka 500 meter öster om Stora torg i Halmstad. I planen ingår även en mindre del av Katten 17 samt delar av Bryngelhusgatan och Sperlingsgatan som ingår i gatufastigheten Halmstad 6:1.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Nuvarande stadsplan 1380K-P242, antagen 1950, har användningen småindustri, bostad och garage. Byggnadssättet tillåter sambyggnad. Byggnads höjd anges till 3,0-10,5m beroende på planbeteckning. Antalet våningar anges till 2 eller 3 och takfallet får vara högst 25 grader.

Sedan 1970-talet har den industriella verksamheten lagts ner och idag har bebyggelsen varierad användning som gym, vuxenutbildning, föreningslokal, biltvätt, secondhandbutik m.fl. verksamheter.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Projektet finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ligger i linje med översiktsplanens strategier om förtätning i stadens centrala delar och är medtaget som objekt i bostadsförsörjningsprogrammet.

Platsens betydelse

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

Följande utredningar har inför planarbetet utförts:

- Dagvattenutredning, 2022-02-11, Dagsgårds VVS konsulter AB
- Fördjupad riskbedömning för detaljplan, 2022-05-23, WSP Brand och risk
- Trafikbullerutredning, 2022-04-27, WSP Environmental Sverige
- Kv. Katten, PM geoteknik, 2021-06-02. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kv. Katten, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2021-01-29. WSP Samhällsbyggnad Malmö
- Kv. Katten i Halmstad. Kulturmiljöutredning 2021-03-09. WSP Byggprojektering Malmö
- Kv. Katten, Miljöteknisk markundersökning. 2021-05-07. WSP Environmental Sverige etc.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Planområdet berörs inte av några internationella konventioner. Närmaste natura 2000 område är Ale skogen, beläget cirka 1,8 km från planområdet i sydväst.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Området bedöms bidra till en god hushållning av mark genom platsens centrala läge. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära liten eller ingen påverkan på västkustbanan, vilken är riksintresse för järnväg. Eventuell riskbild kopplad farligt gods transporter på järnvägen utreds i detaljplan. Åtgärdskrav regleras i detaljplan. Planförslaget påverkar inga naturvärden men ligger inom utpekat område för kulturmiljö. Kulturmiljö utreds och säkerhetsställs vid behov i detaljplan.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet berörs inte av Miljöbalken 3 kap 6§ eller 4 kap § 1 och 2; Natur-, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Planområdet berörs inte av Miljöbalken 4 kap 6 §; Vattenkraft.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.		x			x	Sperlingsgatan i norr kantas av en dubbelsidig trädallé som omfattas av biotopsskydd. Trädallén påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande och ska kompletteras med nya träd i samband med detaljplanens genomförande .

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet
Kulturhistorisk miljö	x			x		Planområdet är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. En antikvarisk utredning av planområdet har genomförts. Planförslaget innebär att större delar av befintliga industribyggnader och ersätts med nya byggnader. Kulturmiljön beaktas genom att byggnadernas placering, utformning och materialval, framförallt mot Nässjögatan där det enligt den antikvariska utredningen är särskilt viktigt att den industriella karaktären bibehålls. Snickeriverkstaden som är kvarterets äldsta byggnad bevaras och säkras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Påverkan på den kulturhistoriska miljön bedöms som måttlig.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	På ca. 2km avstånd från planområdet finns naturreservatet Alet av vilket en del är ett Natura 2000 område.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x		x			Risk Planområdet ligger mellan 18-21 meter från järnvägen där transporter med farligt gods förekommer. Enligt rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen 2011:19, anges avstånd om 20 meter till kontor och 30 meter för tätort (där bland annat bostäder och centrumverksamheter ingår) gentemot järnvägen (reducerat avstånd). I planförslaget uppfylls inte basavstånd eller reducerade avstånd för vissa av användningar, varvid en fördjupad riskbedömning för att pröva markens lämplighet för föreslagen användning har genomförts. Planbestämmelser för precisering av markanvändning och riskreducerande åtgärder föreslås i detaljplan. Frågan kommer att diskuteras vidare i dialog med berörda myndigheter.
	x				x	Buller Planområdet påverkas i nuläget av buller från närliggande järnväg (västkustbanan). En översiktlig bullerutredning har genomförts. Byggnader avses placeras och utformas på ett sätt så gällande rikvärden uppnås för bostad och uteplats. Åtgärdskrav avseende buller för bostad och uteplats regleras i plankartan. Föreslagen markanvändning/verksamheter som tillåts detaljplan bedöms inte ge upphov till något buller.
		x			x	Luftkvalitet Planens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x				x	Vibrationer Området ligger 21 meter från västkustbanan vilket kan göra området känsligt för vibrationer. Byggnaderna planeras att byggas med källargrundläggning vilket minskar byggnationens känslighet för eventuella vibrationer.
		x		x		Trafik Planförslaget innebär ett tillskott på mellan 190-255 bostäder i området vilket kan komma att generera mellan cirka 400-650 nya trafikrörelser i området. Trafiken förväntas fördela sig på befintliga gator. Trafikökningen bedöms med tanke på det centrala läget som rimlig och bedöms inte påverka området eller trafiknätet i någon större omfattning. Åtgärder i det övergripande trafiknätet till följd av Fredsgatans avstängningen för biltrafik kan komma att krävas. Verksamhetslokaler medges i detaljplanen på samma sätt som idag och bidrar därför inte till någon ökad trafik i området.
		x			x	Radon I kommunens översiktliga kartering av markradon från 1989 har ingen markradon påvisats i föreslaget planområde.
		x			x	Översvämning Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga i området. Marknivån inom planområdet ligger på mellan cirka +6 och 7 möh. För minimera risk för översvämning vid eventuellt skyfall är det viktigt med höjsättning av kvarterets mark. Planförslaget innebär en minskad hårdgöringsgrad inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark	x				x	Under byggnaden på fastigheten Katten 4 har höga halter av etener påvisats i luften vilket kan utgöra en hälsorisk för människor. Denna förorening bedöms dock inte härröra från någon omfattande källa. Vid exploateringen ska en uppföljande undersökning utföras och fastigheten vid behov saneras. Åtgärder mot förorenad mark säkerhetsställs genom utökat villkor om startbesked för bygglov i detaljplanen.
Landskapsbild	x				x	Stadsbilden påverkas av planförslaget då större delar av befintliga industribyggnader ersätts med ny stadsbebyggelse.

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, buller och vatten	Luft, Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som hänsyn till trafikmängden och det slutna gaturummet bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Mätningarna under 2020 och flera år tillbaka i tiden visar att miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Halterna för kvävedioxid ligger också under miljömålet för frisk luft men strax över miljömålet sett till PM10.
	Buller Planförslaget innebär en ökad mängd biltrafik till och från planområdet. Trafiken förväntas fördelas sig i gaturummet och bedöms inte vara av den mängden att bullernivåerna i området kommer att påverkas i någon större utsträckning. Planförslaget påverkas negativt av buller från västkustbanan som ligger cirka 20 meter från planområdet. En översiktlig bullerutredning har genomförts. Bulleråtgärder för att säkra markens lämpligheten avseende bostäder enligt gällande riktvärden regleras i detaljplan.
	Vatten Planområdet ligger inom Nissans avrinningsområde och leds via ledningsnät mot vattendraget med utmynning i havet. Nissan uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status och ej god kemisk status enligt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Nissans status negativt. Planförslaget innebär istället en förbättring då områdets användning ändras från industri till bostadsändamål vilket i och med lägre hårdgörandegrad leder till minskad vattenavrinning och en avrinning med mindre föroreningsinnehåll.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Begränsad Klimatpåverkan Ökat antal fordonsrörelser till och från planområdet, cykel- och gångtrafikanter gynnas dock av planförslaget. Planområdet ligger inom 1 kilometer från det planerade resecentrum vilket gynnar hållbara transporter. Centrumutveckling i Halmstad förespråkas i förslag till ny översiktsplan för Halmstad kommun. Strålsäker miljö Riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls i fastighetsgräns till ledningar tillhörande järnvägen. God bebyggd miljö Planområdets centrala lokalisering innebär att ett ianspråktagande och en högre exploatering av området bidrar till en god hushållning av mark och vatten. Utpekad kulturmiljö beaktas och säkerhetsställs i detaljplan. Giftfri miljö Mindre del av planområdet kommer eventuellt att behöva saneras vilket bidrar uppfyllandet av miljömålet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Cecilia Tenje-Persson, planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Johan Rex, exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Annica Pålsson, trafikingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Emelie Andersson, projektledare, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Fredrik Borgström, räddningstjänst
- Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Albin Eriksson, förrättningslantmätare, bygg- och miljöförvaltningen
- Claes Andersson, Halmstads energi och miljö

Samhällsbyggnadsavdelningen

Olof Selldén

Per-Erik Linders



YTOR OCH PARKERING

För verksamheter har vi använt 13 p-platser/ 1000 m² BTA som är den norm som gäller för kontor.

BYGGNAD 1-5

BTA BYGGNAD 1
BOSTÄDER: 1259x4 + 431 = 5467 m²

BTA BYGGNAD 2
BOSTÄDER: 1301x4 + 486 + 198 = 5888 m²

BTA BYGGNAD 3
BOSTÄDER: 177 + 315x4 = 1437 m²
LOKAL: 432 m²

BTA BYGGNAD 4
BOSTÄDER: 334 + 626x4 + 315 = 3153 m²
LOKAL: 1158 m²

BTA BYGGNAD 5
BOSTÄDER: 380x7 = 2660 m²
LOKAL: 795 m²

TOTAL BTA

TOTALT BOSTÄDER: 18 605 m²
TOTALT LOKAL: 2 385 m²

BTA KÄLLARE/GARAGE UNDER HUS 1-4: 6729 m²

ANTAL P-PLATSER:
18,92x7 + 2,385x13 = 133 + 32 = 165 st

BTA INOM KATTEN 4 OCH KATTEN 5

BOSTÄDER: 918x4 + 362 = 4034 m²

BTA KÄLLARE/GARAGE: 1564 m²

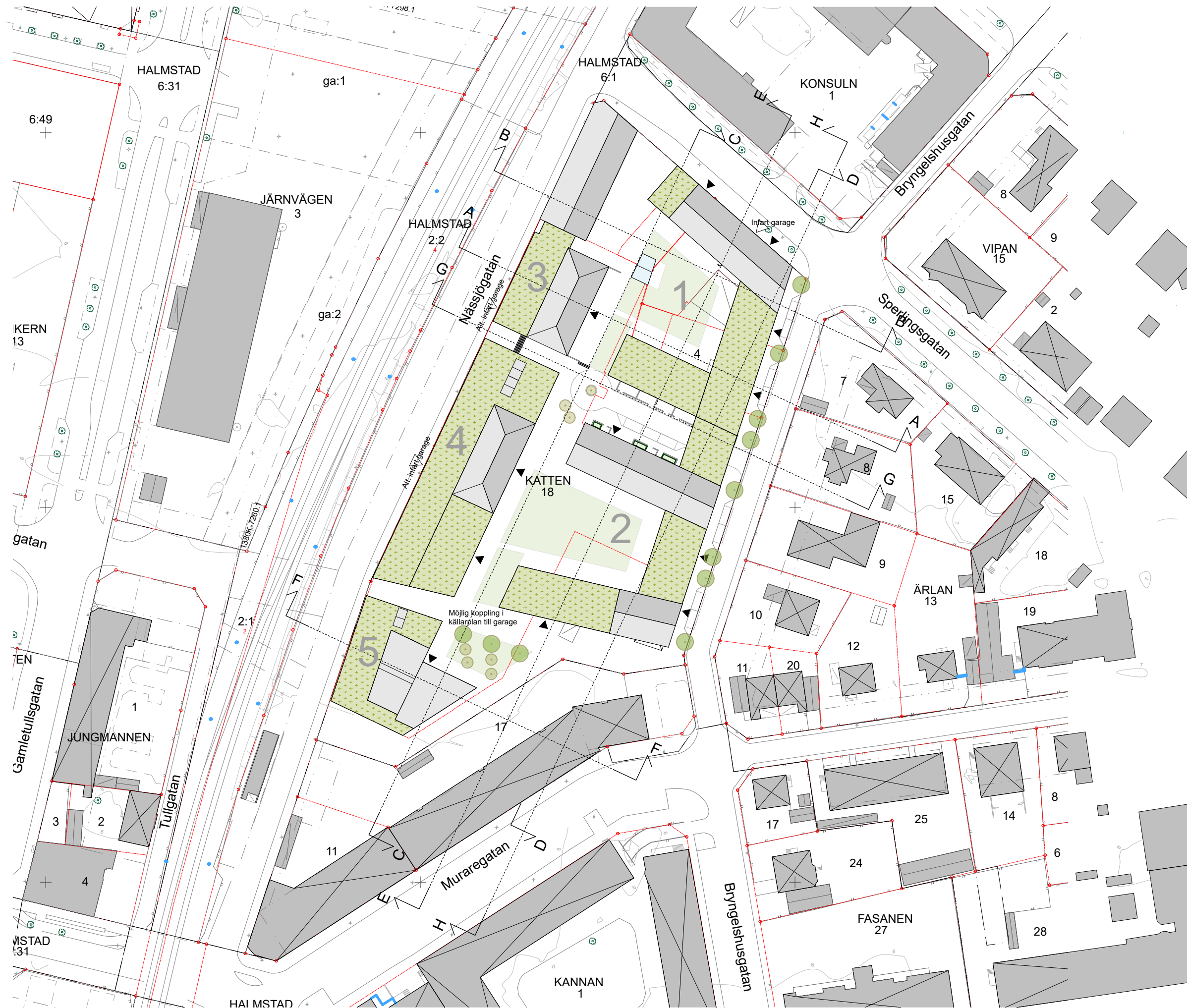
GRÖNA YTOR PÅ TAK OCH GÄRD

LÄGDEL MOT NÄSSJÖGATAN:
282 + 842 + 398 = 1522 m²
ÖVRIGA GRÖNA TAK:
906 + 349 + 266 + 310 + 90 = 1921 m²
GÄRDAR (GRÖNA YTOR PÅ SITUATIONSPLAN):
411 + 84 + 588 + 110 + 162 = 1355 m²

YTA HELA GÄRDEN (MARKERAT MED B₃ I PLANKARTA):
4320 m²

GRÖNA TAK ENLIGT PLANKARTA (f₃):
282 + 667 + 268 = 1217 m²

- NYA VERKSAMHETSLOKALER
- NYA BOSTÄDER
- BEFINTLIGA VERKSAMHETSLOKALER

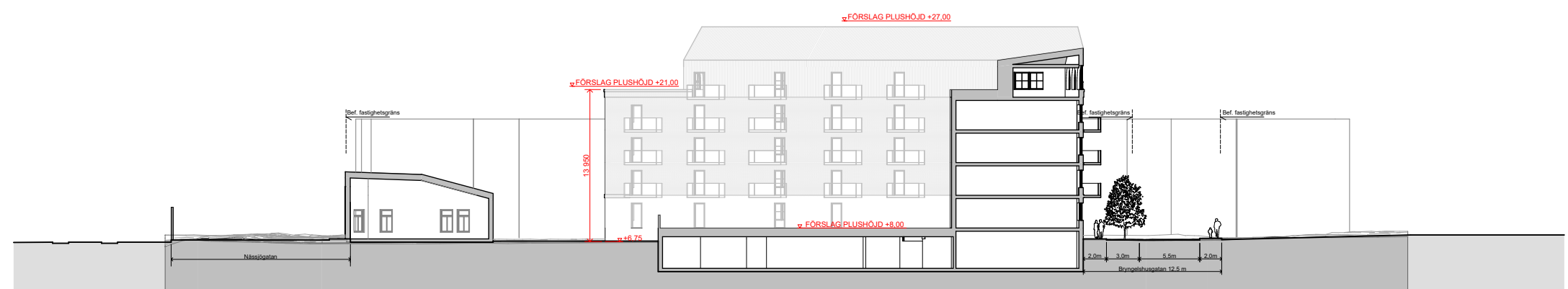




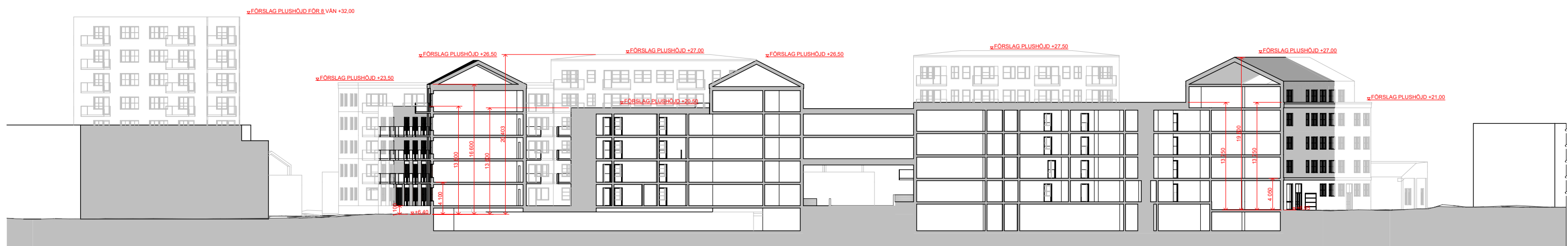
ORIENTERINGSFIGUR



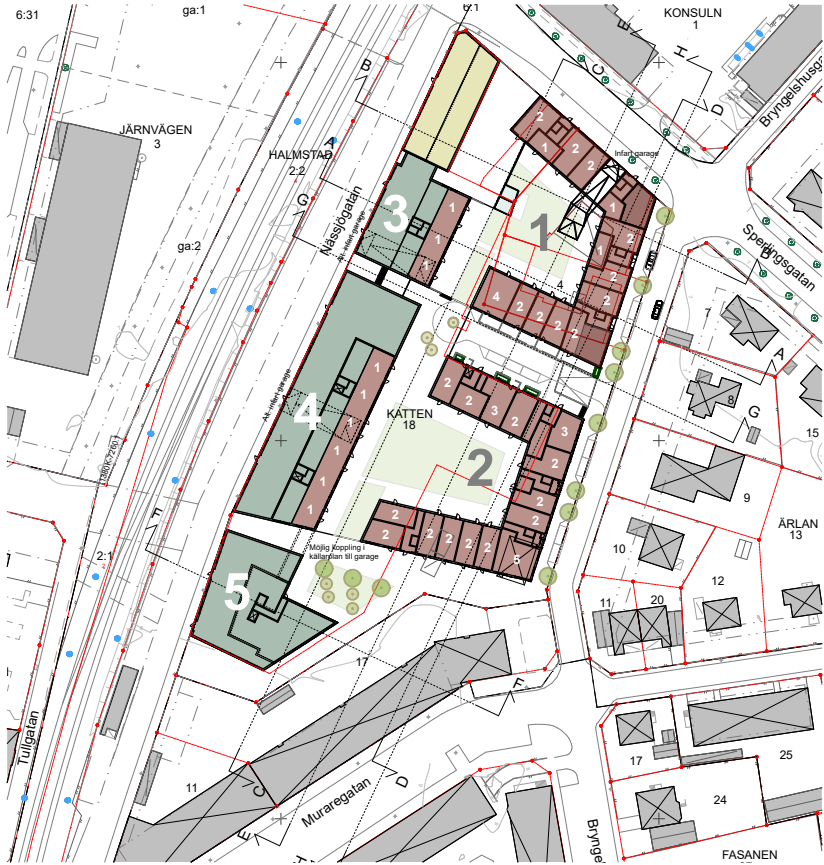
SEKTION A-A



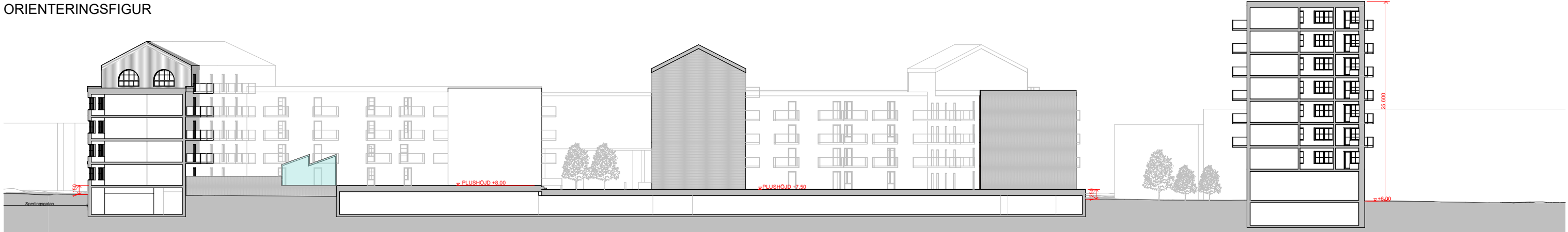
SEKTION B-B



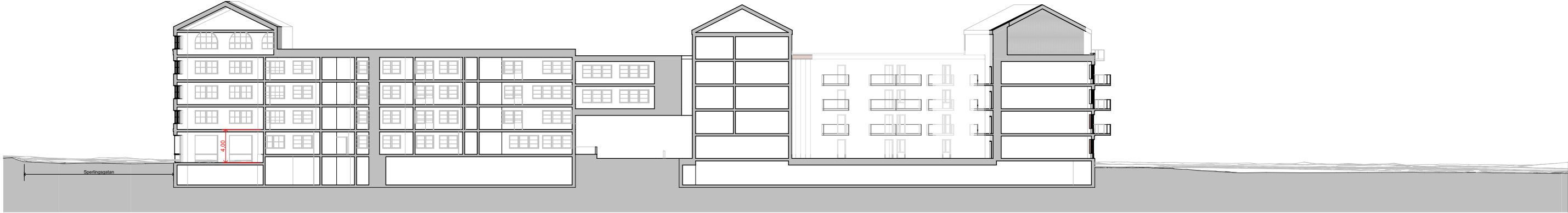
SEKTION H-H



ORIENTERINGSFIGUR



SEKTION C-C



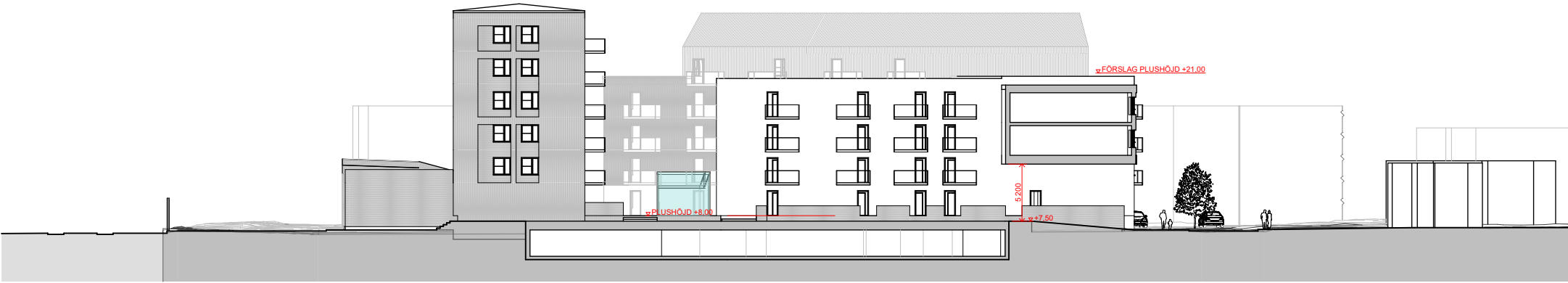
SEKTION D-D



ORIENTERINGSFIGUR



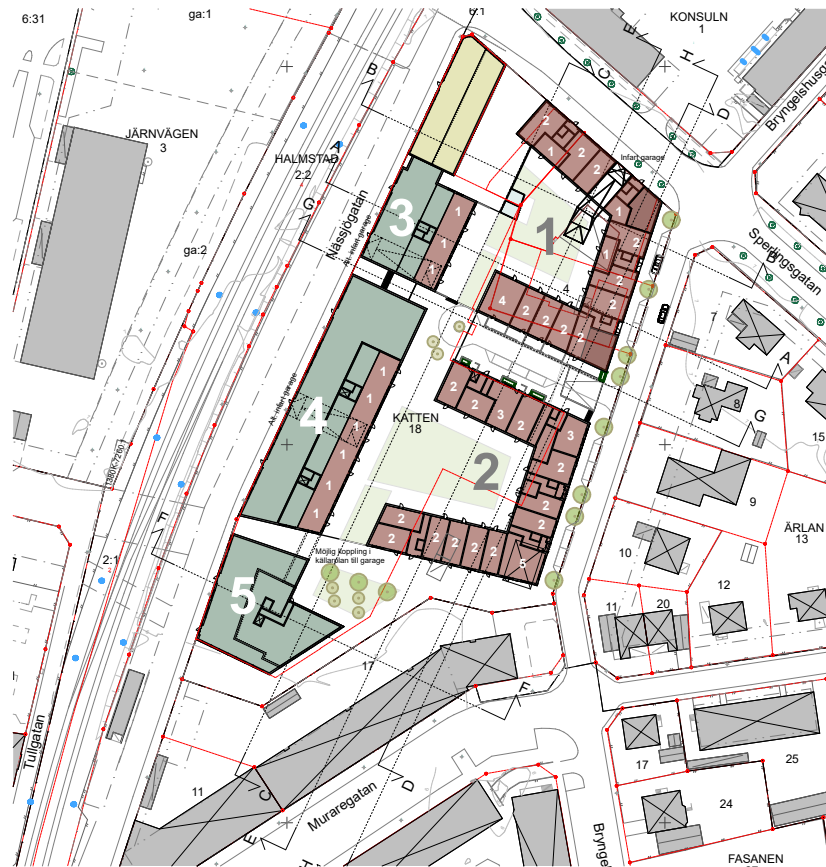
SEKTION F-F, GENOM BYGGNAD 5



SEKTION G-G, GENOM NORRA PASSAGEN



SEKTION E-E



ORIENTERINGSFIGUR



GATUELEVATION MOT NORR



GATUELEVATION SÖDRA PASSAGEN



GATUELEVATION MOT ÖST



VY FRÅN NORDVÄST, NÄSSJÖGATAN



FLYGVY FRÅN VÄST



VY FRÅN ÖST, SÖDRA PASSAGEN



VY FRÅN SYDÖST, BRYNGELSHUSGATAN



VY FRÅN NORDÖST, BRYNGELSHUSGATAN



FLYGVY FRÅN SYDÖST



FLYGVY FRÅN NORDÖST



VY FRÅN SYDVÄST, NÄSSJÖGATAN



VY FRÅN ÖST, NORRA PASSAGEN

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Ann-Britt Thörner <ann-britt.thorner@halmstad.se>
Skickat: den 29 augusti 2022 11:13
Till: KLF Strategi; claes.jonsson@postnord.com; villaagarnasodrahalland@gmail.com; RK DIARIUM; HALMSTADSNÄMNDEN
Ämne: Detaljplan för Katten 18 m.fl. Dnr KS 2020/00427.
Bifogade filer: Remissbrev.pdf; Sändlista - samråd.pdf; Planbeskrivning.pdf; Undersökning av betydande miljöpåverkan.pdf; Plankarta.pdf; Utvecklingsförslag med illustrationer.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.