

Sändlista Detaljplan



Datum
2020-06-12

Dnr
KS 2020/00292

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

Remisstid: 16 juni – 15 september 2020

SAMRÅD (Utökat förfarande)

FÖR YTTRANDE:

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

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.

KSU:s ledamöter

Sven Olof Nilsson, planstrateg

Mila Sladic, planchef

Halmstad, Region Halland

Strategi- och utredningsavd.

Handläggare: Violeta Stanic

Telefon: 035-13 72 03

Epost: violeta.stanic@halmstad.se

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Tillhörande detaljplan för

ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292
Samhällsbyggnadskontoret 2020-05-26

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
10	FÖRUTSÄTTNINGAR
19	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
45	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2020-06-08)
- Grundkarta, (2020-04-08)

Övriga handlingar/utredningar:

- Arkeologisk förundersökning, (Kulturmiljö Halland, rapport under framtagande)
- Slutmeddelande från Länsstyrelsen Hallands län med bilagor (2019-10-08)
- Geoteknisk utredning, (2019-05-24)
- Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation (WSP 2014-01-20)
- Trafikutredning, (Sweco 2020-04-20)
- Trafikbullerutredning, (Brekke & Strand Akustik AB 2020-04-30)
- Solstudie, (White arkitekter 2020-04-14)
- Vindstudie, (Starkstad Project Partners AB 2020-03-18)

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

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

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

Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Österskans 1 ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Även stråket längs Nissans strand säkerställs som en allmän tillgänglig yta med fortsatt tillgång till vattnet. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga kulturhistoriska värden på platsen.

Halmstads kommun har tagit fram ett visionsdokument, Kulturstråk Nissan om hur staden ytterligare kan vändas mot Nissan och hur vattnets potential kan tas tillvara. Detta genom att ett kulturstråk utvecklas längs Nissan från hamnen i söder till Slottsmöllan i norr. Österskans offentliga rum ska bli en tydlig del av detta stråk.

Huvuddrag

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

En hög byggnad med 200 rum planeras att uppföras på Österskans. Hotellbyggnaden markerar dels platsens betydelse som den historiska porten mot öster, men även dess betydelse som Halmstads framtida mötesplats. En solitär byggnad med vridningar och en variation i höjd och form sammansatt av flera volymer. Vridningarna förhåller sig till platsens riktningar representerade av Österbro, kvarterstadens rutnät och Nissan.

Detaljplanen avser att annonsera platsen bättre för förbipasserande och ge den en utformning som signalerar dess roll som stadens "betydelsefull mötesplats". Byggnaden med sin placering utanför rutnätet skapar hotellet tillsammans med det befintliga stadsbiblioteket och teatern ett sammanhang samlade kring ett nytt kulturtorg.

Den offentliga platsen knyter ihop befintliga omkringliggande parker: Picasso-, Kapsyl- och Teaterparken med det nya torget. Kringliggande ytor bearbetas för att tydliggöra parkstråkets kopplingar. Ett "åstråk" och ett "kulturstråk" tillskapas öster och väster om byggnaden.

Andelen allmän platsmark ökar i planförslaget. Ett torg skapas och ger stadsteaterns fondfasad ett sammanhang genom att tillsammans med den nya hotell- och saluhallensbyggnaden skapa en urban scen för möten och handel.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

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

En projekt-/uppdragsbeskrivning för det inledande skedet av utvecklingen av Österskans togs fram. I projekt-/uppdragsbeskrivningen presenterades ett upplägg för markanvisnings tävling för offentlig plats, saluhall, restaurang, hotell- och konferensanläggning samt ett upplägg för dialog inför utformningen av den allmänna platsmarken. Projekt-/uppdragsbeskrivningen för det inledande skedet av utvecklingen av Österskans godkändes av KSU 2016-03-22 § 77.

Markanvisningstävling Österskans – Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-04 (KS 2017/00185, KS § 76) att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att bjuda in till markanvisningstävling för Österskans. Genom tävlingen ville kommunen få fram ett väl gestaltat förslag för utformning av Österskans i centrala Halmstad innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang. Tävlingen var uppdelad i två steg. I det första skedet, intresseanmälan, skulle deltagande tävlingsteam redovisa en idé för utformning av hela tävlingsområdet innefattande offentlig plats, hotell med konferensmöjligheter samt en saluhall.

Sju bidrag lämnades in varav tre valdes ut att delta i steg 2 i tävlingen. I steg 2, själva markanvisningstävlingen, redovisade de tävlande ett utförligt förslag avseende gestaltning och

utformning av ett hotell med konferensmöjligheter och restaurang öppen för allmänheten samt saluhall.

Vid tävlingstidens slut den 30:e november 2017 hade följande tre förslag lämnats in och samtliga godkändes för bedömning av projektgruppen:

- Nya Sammanhang
- 56°40'26.6"N 12°51'40.9"E
- ...vi ses på ÖSTERSKANSTORG

Inlämnade förslag har bedömts efter hur väl de följer de krav och önskemål som ställs i tävlingsprogrammet samt de bedömningskriterier som redovisas, utan inbördes ordning:

- Arkitektonisk gestaltning
- Funktion
- Hållbarhet
- Genomförbarhet
- Ekonomi

Inlämnade tävlingsbidrag har bedömts och utvärderats av en projektgrupp bestående av kompetens från samhällsbyggnadskontoret, byggnadskontoret och teknik- och fritidsförvaltningen. Sveriges Arkitekter har bistått vid utvärderingen av förslagen.

Projektgruppen har lämnat underlag till juryn, bestående av ledamöterna i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samt ordförande och vice ordförande i byggnadsnämnden, som 2018-03-27 (KS 2017/00185) fattade beslut om vinnande bidrag. Juryn beslutade att utse bidrag med motto "Nya Sammanhang" till vinnare av markanvisningstävlingen.

Nya Sammanhang är det förslag som mest övertygande har förenat arkitektonisk kvalitet och funktionella krav och därmed utsetts till vinnare i markanvisningstävlingen. Förslagsställare till det vinnande förslaget är Serneke, Fem Hjärtan, White och Winn Hotel Group.

Juryns motivering lyder i korthet "Med en väl vald placering och ett tydligt förslag på gestaltning, så knyter det vinnande bidraget ihop omgivningarna och bidrar till att vända staden mot Nissan".

Tävlingsbidraget var ett förslag på hur en ny centrumverksamhet i form av hotellbyggnad med restaurang och konferens samt en saluhall kan utformas i samklang med den offentliga platsen och var en grund för det fortsatta arbetet. I en dialog med vinnande tävlingsteam i den följande planprocessen har kommunen utvecklat och bearbetat tävlingsförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Halmstad. Området omfattar Österskans 1, före detta bussterminal samt omgivande allmänna ytor, del av Halmstad 6:31, enligt markerat område på nästa sida. Planområdet omfattar cirka 15 500 kvm.

Markägförhållanden

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

Halmstad kommun och det nybildade bolag Hotell Österskans AB har träffat ett ramavtal 2018-10-03. Teamet har sinsemellan skrivit ett avtal för att säkerställa deras samarbete inom projektet.



Flygfoto med planområdesgräns

MILJÖBEDÖMNING

Globala hållbarhetsmål Agenda 2030

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

De svenska miljömålen

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

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Varken någon enskild faktor eller dess samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Istället har riktade utredningar gjorts avseende arkeologi, trafik och trafikbuller samt markmiljö.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

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

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

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

Gällande detaljplaner

För området gäller idag fem olika detaljplaner. Se planmosaik på nästa sida.

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

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

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

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



Planmosaik

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Kulturmiljöprogram för Halmstads stad

Planeringsdirektiv med budget 2020-2024

Strategisk plan för den inkluderande kommunen, pågår, ej antagen

Plan för tillväxt och hållbarhet, pågår, ej antagen

Stadsmiljöprogram "Ett handlingsprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad"

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

Kulturstråk Nissan

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

Centrumutvecklingsplan

Arbete pågår med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Halmstads centrala delar - en Centrumutvecklingsplan, vilken siktar mot år 2050.

Energiplan 2015-2020

Revidering av energiplan pågår och den ska utvidgas till att även omfatta klimatfrågor. Medan den befintliga planen är inriktad på att minska koldioxidutsläppen ska den nya istället leda till att alla klimatpåverkande utsläpp minskas, även från områden som inte har stor betydelse för klimatpåverkan. Användningen av energi ska effektiviseras och omställningen till förnybar energi påskyndas.

Den nya planen ska dessutom ta upp ytterligare en ny aspekt – det ökande behovet av elenergi och den risk för effektbrist som uppstår när samhället elektrifieras allt mer.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet är av riksintresse [KN35] för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§. I beskrivningen och motiveringen är det som residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut då den tidstypiska Östra Förstaden tillkom.

Utryck för riksintresset är bland annat spår av det ursprungligen medeltida befästningssystem, bevarade stadskärnans halvrunda form, bevarade delar av befästningarna samt parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna. Inslag av större stenhus från 1800-talets slut samt kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti. Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenbebyggelse.

Planområdet ligger i ett större område [FN11] för friluftsliv enligt 3 kap MB. Området sträcker sig från Nissans mynning i havet upp till Oskarströms nedre kraftverk.

Nissan och dess omgivningar har stort natur- och rekreationsvärde. Lek- och uppväxtområde för bland annat lax och havsöring. Nissan, som rinner fram i ett naturskönt landskap, nyttjas av ett stort antal sportfiskare.

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

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

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

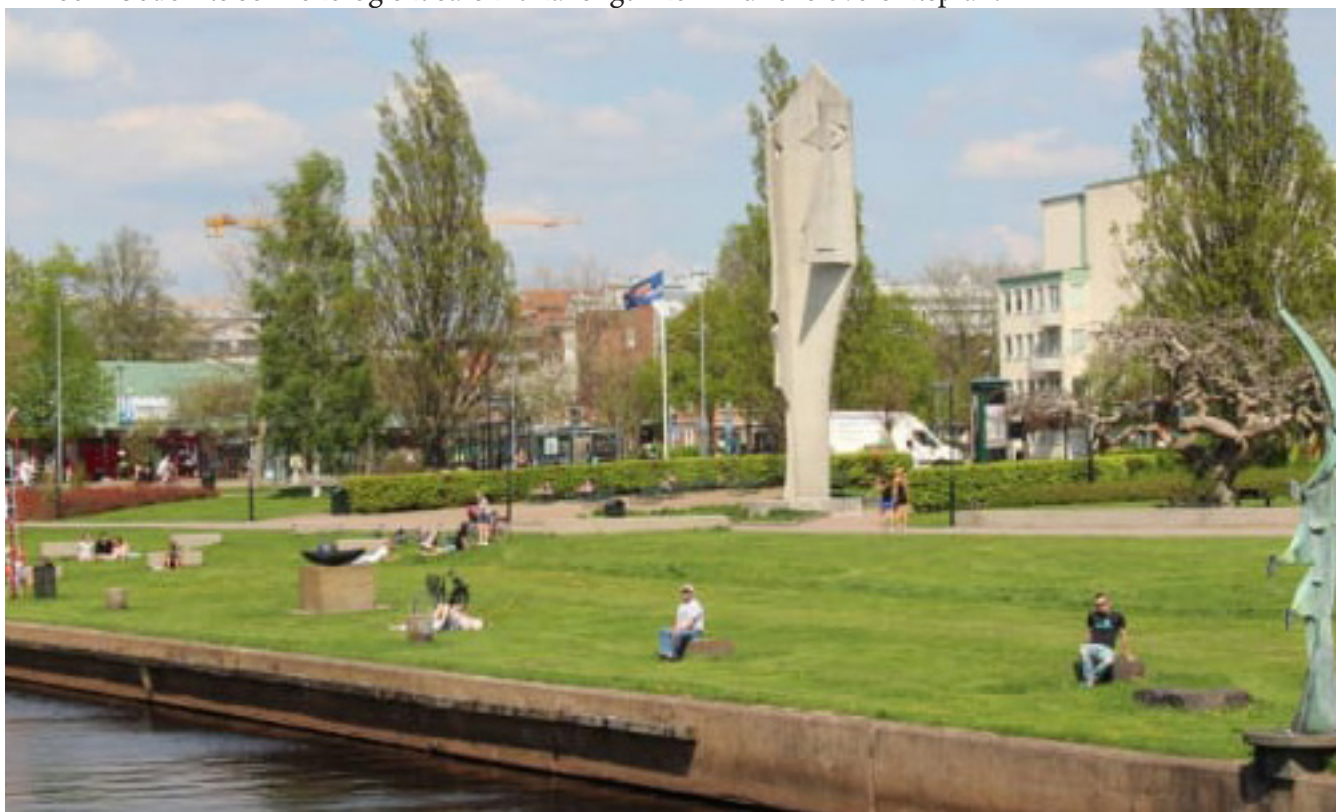
MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

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

Inom planområdet växer ett antal stora träd: lindar, plataner, pelarekar mm som är i god kondition. En inventering är planerad att genomföras för att utvärdera vilka av träden som är möjliga att flytta. Bohuslindor utmed Fredsgatan inom planområdet, pelarekarna i Picassoparken och storgrova lindor i Kapsylparken avses skyddas i plan.

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



Picassoparken - Befintligt utseende

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden och markmiljö

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

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

För området föreligger normal radonrisk.

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

Fornlämningar

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

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

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

Parker och torg

Planområdet ligger centralt i Halmstad med närhet till stadens grönområden. I direkt anslutning till Österskans ligger Nissan, Kapsylparken och Picassoparken. Kapsylparken och Picassoparken är välbesökta parker som används både för arrangemang och för spontana aktiviteter. Picassoparken är uppkallad efter den Picassostatyn som sedan år 1971 pryder parken. Picassostatyn förställer Picassos frus huvud och har namnet "A womens head". Den är gjord av betong och sedan vitmålad. Halmstadborna uppskattade inte statyn initialt och tyckte att den tog för mycket utrymme i stadsrummet. Statyn kapades därför av några meter på 1970-talet för att tillmötesgå invånarnas önskemål. Idag är den 8 meter hög.

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

Inom allmän platsmark finns ett flertal bevarandevärda strukturer. Österskans ligger i en parkzon mellan gamla innerstaden och nya östra förstaden. Detta är en bevarandevärd struktur. I Picassoparken finns en gammal kaj (hamnmiljö med räls) från 1800-talet, brokoner och gång med kätting är också från denna period och är bevarandevärda strukturer. Stadsmuren med synliga vallrester i Kapsylparken samt intilliggande synliga fördjupning som visar rester av vallgravens form är intressanta och bevarandevärda strukturer på platsen.

Inom planområdet växer ett antal stora träd; lindar, plataner, pelarekar mm som är i god kondition. Då planen syftar till att skapa goda gröna miljöer är välmående träd i planområdet en mycket värdefull resurs som skall sparas och ges förutsättningar att utvecklas. Befintliga träd spelar också en avgörande roll för områdets mikroklimat med avseende på vind.



Bevarandevärda träd i Teaterparken

Behov av kompensationsåtgärder

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

BEBYGGELSE

Största delen av planområdet är obebyggt och är idag kvartersmark för bussterminal som inte används längre och avses rivas. En mindre del av planområdet är allmän plats innefattande gata, gång- och cykelstråk samt park.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

I Hallands län finns en bebyggelseinventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland år 2006 där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt

intresse som skyddas genom plan och bygglagen, PBL 3kap 8:13§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 3kap 8:13§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 3kap 8:13§.

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

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

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

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



Nolltrefem



Halmstads teater



Halmstads stadsbibliotek

Kulturhistoriska värdefulla byggnader runt planområdet

Gestaltning och användning

Kvarteret Österskans tillhör stadsdelen östra Förstaden. Stadsdelen bygger på en rutnätsplan från 1884 och byggdes till stora delar ut under sekelskiftet 1900. Nyare byggnader har tillförts från 1940-talet och framåt. Kvarteren i stadsdelen är i huvudsak slutna med byggnader i 2-5 våningar. Bebyggelsen är starkt varierad men bildar tillsammans en homogen stenstadskarakter där byggnaderna i huvudsak är uppförda i gult eller rött tegel, puts eller natursten.

Samhällsservice

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

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har genomförts för Österskans 1 m fl. med omgivande gator (*Trafikutredning, Sweco 2020-04-20*). Förutsättningar, planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder redovisas i utredningen. Nedan beskrivs bland annat en sammanfattning från trafikutredningen med avseende på förutsättningarna. Avseende planförslagets framtida påverkan samt förslagna åtgärder hänvisas till ”Planförslag och konsekvenser”.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

En normal vardag passerar ca 900 bussar Österbro och Österskans (bedömning gjord vid en kontroll 2018). På hållplatsens fyra lägen sker totalt ca 470 påstigningar per vardag (snitt räknat oktober 2019). Stadsbusstrafiken kommer att fortsätta att trafikera hållplatser på Österskans när hotellet och saluhallen är färdigställda.

Biltrafik och gator

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

Bilparkering

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

Cykelparkering

Angränsande till planområdet finns idag cykelparkering framför teaterbyggnaden och vid Nolltrefem-huset. Inom planområdet finns ett fåtal cykelparkeringar vid terminalbyggnaden och vid brofästet norr om Österbro. Cirka 150 meter väster om planområdet vid Stora torg finns cykelparkeringar. I cykelplan 2017 pekas särskilt vissa platser och stråk ut som viktiga där Österskans är en del där behovet uppmärksammas.

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 (MKN) för buller, luft och vattenkvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer negativt.

Social hållbarhet

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

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

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

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

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

Störande verksamheter och farligt gods

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

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

Risk

Markföroreningar:

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

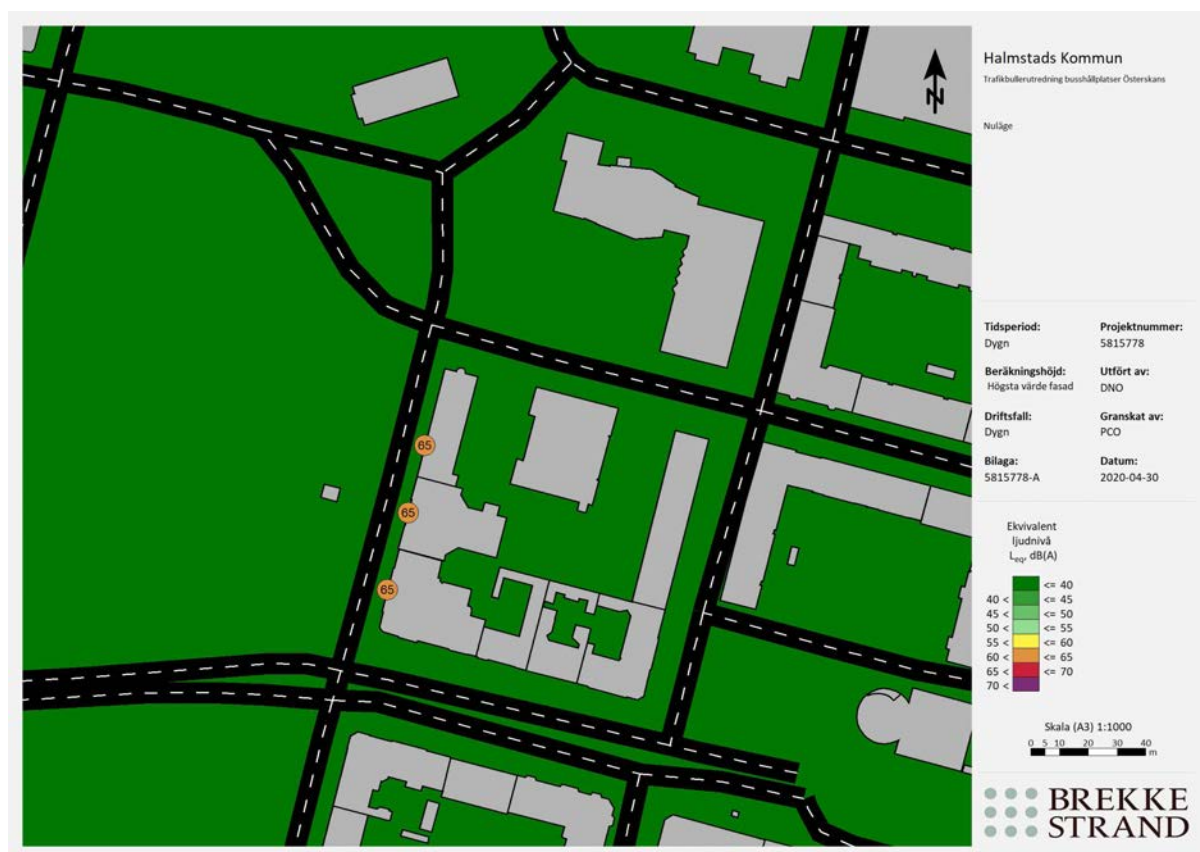
Översvämningsrisk:

Planområdets läge intill Nissan kan påverka val av grundläggningsmetod. Lägsta golvhöjd för offentlig verksamhet är minst 4,0 meter och för hotellrum cirka 13,7 meter över nollplanet. Det är enbart källarplanet som kommer att ligga under +3,5 meter. Källarplan utförs som en vattentät konstruktion. I källarplanet + 1,0 meter förekommer endast parkering, förråd och teknikutrymmen.

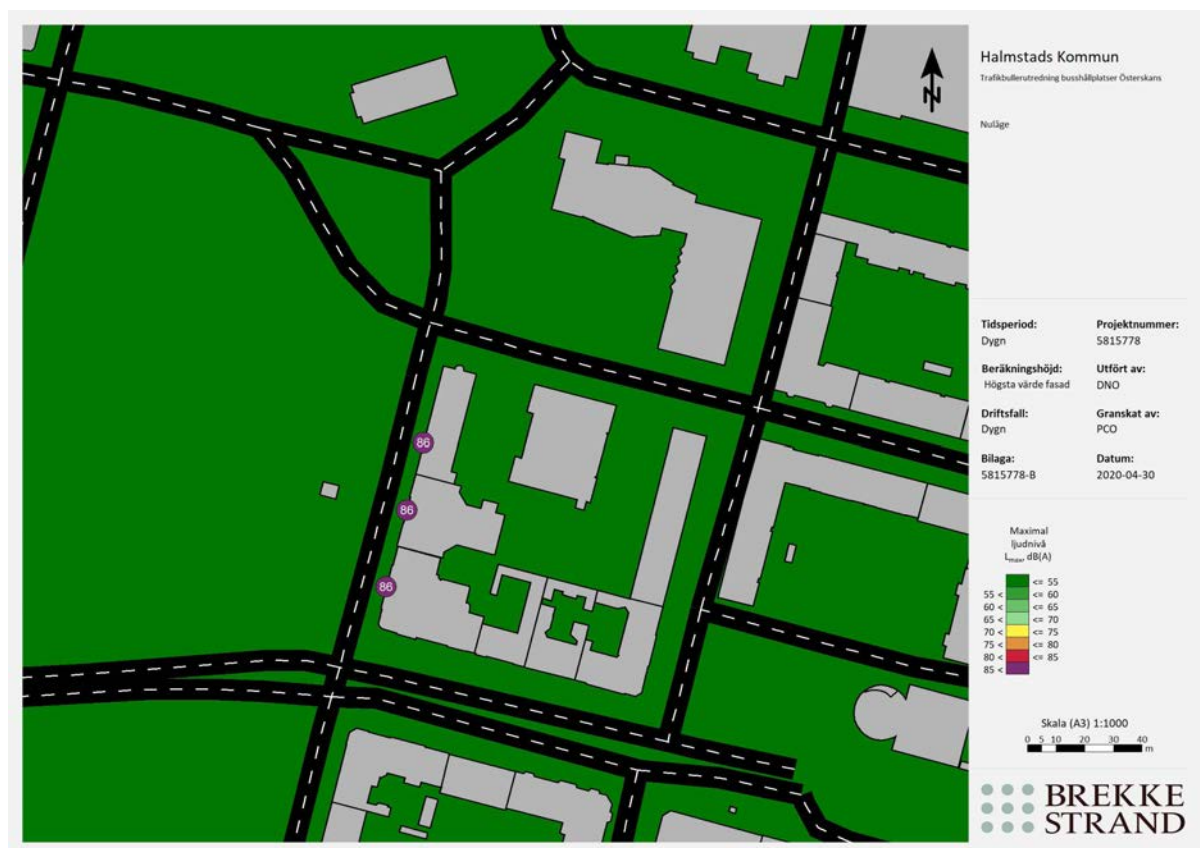
Trafikbuller

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

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



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Ekvivalent ljudnivå



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Maximal ljudnivå

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Dricks- och spillvatten

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

Det finns två brandposter inom planområdet: en brandpost i Axel Olsons gatan och en i korsningen Fredsgatan/Axel Olsons gatan. I anslutning till planområdet finns 1 brandpost i korsningen Fredsgatan/Kungsgatan. Dessa har en kapacitet på xx l/s per brandpost.

Dagvatten

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

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen ska klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTNING

Viktiga utgångspunkter och mål med planförslaget:

- Ge karaktär till Österskans som en centrumpunkt för stadslivet i Halmstad
- Skapa en plats för möten mellan människor, kultur, handel och friluftsliv som lockar besökare i olika åldersgrupper
- Tydligt definiera rum av olika karaktär som skapas på platsen och byggnadens samspel med dessa.
- Stadsmässig och nutida karaktär på byggnationen
- Visa respekt för omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse runt Österskans.
- Halmstads teaters gavel som betydelsefullt fondmotiv från centrum och Österbro
- Öppen och inbjudande bottenplan som inrymmer saluhall, restaurang och uteservering
- Medborgardialogen i samband med Kulturstråk Nissan och markanvisningstävlingen
- Barnperspektivet
- Jämställt, jämlikt och tillgängligt
- Hållbart socialt, ekologiskt och ekonomiskt
- Blicka framåt - stadens framtida utveckling

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär en omgestaltning av Österskans som idag är en trafikplats till central mötesplats med människan i fokus. En hotellbyggnad med 16 våningar planeras att uppföras, innehållande en saluhall, restaurang, konferens, cirka 200 hotellrum, spa, skybar mm.

Nedfarten till underjordiskt garage placeras söder om hotellbyggnaden mot Picassoparken med infart från Fredsgatan.

Befintligt stråk med höjder genom Picassoparken bibehålls i sitt nuvarande läge.

Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö och tillgängligheten till vatten/strandlinjen förbättras.

Andelen allmän plats ökar i förslaget. I dagsläget är stora delen av platsen planlagd som kvartersmark; bussterminal. Nu föreslås platsen planläggas som allmän plats torg, gata och park. Teaterparkens utbredning ökar med cirka 500 kvm både mot Strand- och Fredsgatan. Totalt utökas allmän plats med 5500 kvm inom planområdet, varav 2500 kvm planläggs som park med gång och cykelstråk, 1600 kvm som torg och 1400 som gata.

Vattenområden och strandskydd

Denna detaljplan kommer att ersätta tidigare detaljplaner för området och då inträder strandskyddet automatiskt enligt MB 7 kap 18 c §. Planområdet hamnar inom gränsen för Nissans strandskydd som är 100 meter. I aktuell detaljplan upphävs strandskyddet för delar av planområdet. Tillgängligheten till Nissan begränsas inte av planförslaget. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer uppföras till största delen på en redan idag ianspråktagen och asfalterad yta. En allmän plats närmast vattnet säkras med förslaget för att ge tillgång till strandlinjen.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är ett angeläget allmänt intresse. Omvandlingen av platsen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling och ger långsiktigt fördelar för samhället genom att platsen omvandlas från trafikplats till en central mötesplats med människan i fokus.

Strandskyddet är framförallt viktigt för att säkerställa allmänhetens tillgång till Nissan. I aktuell detaljplan föreslås marken närmast Nissan planläggas som parkmark med gång- och cykelstråk, vilket medför att det kommer att vara fortsatt fri passage och tillgänglighet för allmänheten i Picassoparken längs Nissan. I samband med planens genomförande kommer allmän plats på Österskans 1 m fl. att utvecklas, vilket medför att tillgängligheten till Nissan kommer att förbättras ytterligare.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning som redovisar geotekniska förhållanden och ger rekommendationer för det fortsatta detaljplanarbetet är genomförd av Markera Mark Göteborg AB under vår 2019.

Med avseende på grundläggning av planerat 16-våningshus innebär de geotekniska förhållanden att schakt behöver utföras med spont och att byggnaden behöver pålas. Utförs sponten tät bedöms grundvattenfrågor kunna hanteras på ett bra sätt.

Marken tål generellt belastningar upp till 30 kPa, undantaget de strandnära områdena där belastningsrestriktioner krävs.

Planerad nyexploatering är hittills bara översiktligt beskriven. Utredningen måste därför revideras/förfinas när ett mer genomarbetat och höjdsatt planförslag har tagits fram för att säkerställa att det förslaget är genomförbart ur ett geotekniskt perspektiv. Vidare behöver en detaljerad stabilitetsutredning utföras. För att nå detaljeringsnivå enligt IEG rapport 4:2010 bedöms det geotekniska underlaget behöva kompletteras med följande:

- Inmätning av slänt inklusive erosionsskydd mot Nissan samt lodning av åbotten
- Komplettering av geotekniska undersökningar med hänsyn till stabiliteten ned mot Nissan.

Omfattning anpassas utifrån höjdsatt planförslag.

Eventuellt krävs beräkning av släntstabilitet i flera sektioner.

De kompletterade undersökningarna är även ett viktigt underlag för kommande projekterings- och byggskede, då även följande förhållanden behöver utredas:

- Påbyggnader och pålbarhet (djupt lagrad friktionsjord) inom hela byggnadsytan
- Omgivningspåverkan från påslagning/-börning
- Hållfasthetsbestämning och dimensioneringsförutsättningar för spontkonstruktioner och grundläggning.

För att slutgiltigt avgöra lämplig påltyp, pålningsmetod och stoppslagningsnivå rekommenderas att provpålning utförs.

Fornlämningar

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

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

Parker och torg

Parkstråk i direkt anslutning till staden är av bevarandevärde. Parkstråk Picassoparken – Kapsylparken är idag brutet av den utbredda trafikapparaten och terminalbyggnaden vid Österskans. Stråkets kontinuitet är svårsläst. Stadsbiblioteket med sitt breda omfång bryter också parkstråket i delen Kapsylparken-Filtparken.

Ny byggnad placeras i parkstråket på det som idag i huvudsak är ianspråktagen trafikyta. Byggnadens fotavtryck skriver in sig i rutnätsskeden Östra förstads kvarterstruktur. I och med placeringen tydliggörs Teaterparkens rektangulära form. Kringliggande ytor bearbetas för att tydliggöra parkstråkets kopplingar mellan Picassoparken och Kapsylparken; ett "åstråk" och ett "kulturstråk" tillskapas öster och väster om byggnaden.

Målsättningen som sträcker sig långt utanför aktuell plan är att parkstråket längs Nissan ska vara upplevelsevärt och rekreativt hela vägen från Sinnenas promenad söder om Slottsbron fram till gamla järnvägsbron och Ernst Wigforss plats i Gamletullsområdet.

Parkstråk benämnt "Åstråk" förläggs väster om byggnaden i direkt anslutning till Österbro för att binda samman parkmiljöerna. Stråket utformas för att koppla kvaliteterna från de respektive parkerna till varandra - stora träd, gräsytor, detaljer av sten, stenmjöl etc. Utformningen ska bära berättelsen om den gamla traditionella parken. Befintligt stråk med höjder genom Picassoparken bibehålls. Ny hotellbyggnad möter parken i ett bearbetat och inbjudande möte. Intill Österbro anläggs en bred gångpassage.

Parkstråk benämnt "Kulturstråk" förläggs öster om byggnaden för att koppla Strandgatan med Axel Olssons gata. Stråket utformas för att visuellt och fysiskt koppla miljöerna i Picassoparken, Teaterparken, Kapsylparken och stadsbibliotekets entrésida till varandra. I anslutning till Fredsgatan anläggs gångpassager.

Tillgänglighet till och längs Nissan ligger i riksintresse för friluftslivet samt i rådande strandskydd. Intill Österbro byggs en gångpassage. Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö. Befintlig gammal kaj föreslås renoveras för att lyftas fram. Längs denna kan rejäla flytbryggor ankra för vistelse sommartid. Tillgänglig låglutande väg från Picassoparkens södra del ner mot Nissan anläggs. I anslutning till befintlig trappa i muren föreslås plana ytor för vistelse.

Rester av befästningsmuren och vallgraven är beskrivna bevarandevärden. Bussterminalbyggnaden rivs och möjliggör för Kapsylparken att breda ut sig på platsen. Rivning av terminalbyggnaden och omlokalisering av Humlegången skapar plats för att bättre förstå och visa upp de historiska sambanden. Marksänkningen i vallgravens gamla sträckning i Kapsylparken ges en mer naturlig avslutning med förlängd utbredning. Resterna av den gamla befästningsvallen kan ses på avstånd och bli ett förståeligt element i sammanhanget. Befintliga stora träd i vallgravens riktning finns i anslutning till Skansgatan och bör bevaras.

I dialog med inblandade aktörer och allmänhet har framförts önskemål om funktioner inom och nära planområdet. Önskemål om goda rumsligheter för vistelse för alla åldrar i området har framförts. Mer platsspecifika önskemål redogörs för nedan.

KAPSYLPARKEN

Inriktning är att intrycket ska vara "historisk park" med träd, planteringar och någon mån gräsytor. Ytorna utformas belagda med stenmjöl eller hårdgjorda för att möjliggöra fri rörlighet genom området. Lekplats placeras nära stadsbiblioteket med något kulturtema.

Utöver att vara ett grönt och trivsamt inslag i stadsmiljön kommer parken även att fylla en viktig funktion för att hantera dagvatten. Förslaget är en nedsänkt raingarden där dagvatten samlas upp, renas och fördröjs för att sedan ledas vidare till Nissan. Raingarden utformas med perenna växter och har ingen permanent vattenspiegel utan fylls upp tillfälligt i samband med nederbörd. Raingarden blir en del av gestaltningen.

KULTURTORGET

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

Eftermiddags- och kvällstid kommer platsen delvis ligga i skugga men på förmiddagen är önskan att platsen ska fungera för till exempel bondens marknad eller annan försäljning.

Platsen utformas i "rätt" skala för flexibel användning. Samtidigt som platsen är en scen ska här upplevas behagligt att vistas och slå sig ner. Att rumsligheten ska kännas är en viktig aspekt i kommande arbete med detaljutformning.

TEATERN OCH TEATERPARKEN

Utvecklingsplaner för teatern omfattar både utvecklad entrémiljö och utveckling av leveranssidan mot Skansgatan. Teaterparken kommer, i och med att busshållplatser tas bort, ges mera utrymme. Teaterparken kommer att bre ut sig ända fram till Fredsgatan och ända fram till Strandgatan.

Skydd av träd i planen:

Avverkning av stora välmående trädindivider ska bara ske i de fall där det är absolut nödvändigt. Finns det teknisk möjlighet att flytta individer ska detta i första hand göras även om kostnaden bedöms stor. Eventuell flyttning avser främst de plataner som står där nytt hotell planeras. I kommande planering bör man utreda om dessa går att flytta till nya lägen i anslutning till befintlig bussterminal. En trädflytt skulle direkt läka platsen, skapa bra mikroklimat och önskade rumsligheter på platsen.

- *Bohuslindarna längs Fredsgatan.* Skyddas då de bildar viktig inramning till teaterparken. I planförslaget föreslås att trädinramningen runt teaterparken kompletteras med träd längs Strandgatan och att raden görs dubbel. Åtgärden föreslås göras i syfte att rama in parken och för att dämpa vindar och skapa bättre mikroklimat på kulturtorget.
- *Pelarekarna i Picassoparken.* Skyddas då det av genomförd vindstudie framgår att volymerna står väldigt strategiskt för dämpa turbulenta vindar på platsen.
- *Storvuxen lind intill Kulturtorget.* Skyddas då den utgör en stomme för tillkommande parkmiljö.
- *Storvuxna träd båda sidor om Skansgatan.* Gamla individer som skyddas då de är rester av en gammal planterad struktur längs vallgraven. Träden spelar en avgörande roll i förverkligandet av att läka ett sammanhållet parkstråk längs Nissan där åtgärder inom planområdet är en del.

Kommunerna kan i detaljplan skydda allmänna platser som är särskilt värdefulla genom plan- och bygglagen (PBL). Med PBL kan kommunerna föra in bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats i detaljplaner. Relevanta skydd för allmänna platser med kulturhistoriskt värde i plan- och bygglagen består av skyddsbestämmelser (q) (BFS 2014:5, 6.6).

Allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta krav gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. Utöver detta förvanskningsförbud kan kommunen i en detaljplan ange bestämmelser som kan ge ytterligare skydd av kulturvärden.

Skydd av kulturvärden

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att skydda särskilt värdefulla miljöer på allmänna platser. Det rör sig framförallt om parker, gator eller torg. Skyddet kan avse utformningen av markbeläggningar och planteringar som till exempel alléer. Det kan även avse olika typer av byggnadsverk som till exempel stolpar, skyltar, trappor, statyer, murar, portar och grindar.

Skyddsbestämmelser inom planområdet:

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

Skyddsbestämmelser

Följande kulturvärden ska bevaras:

- q-skydd - Brofäste med stenpollare och kätting samt befintlig trappa
- Kajkanter i natursten

Kompensationsåtgärder

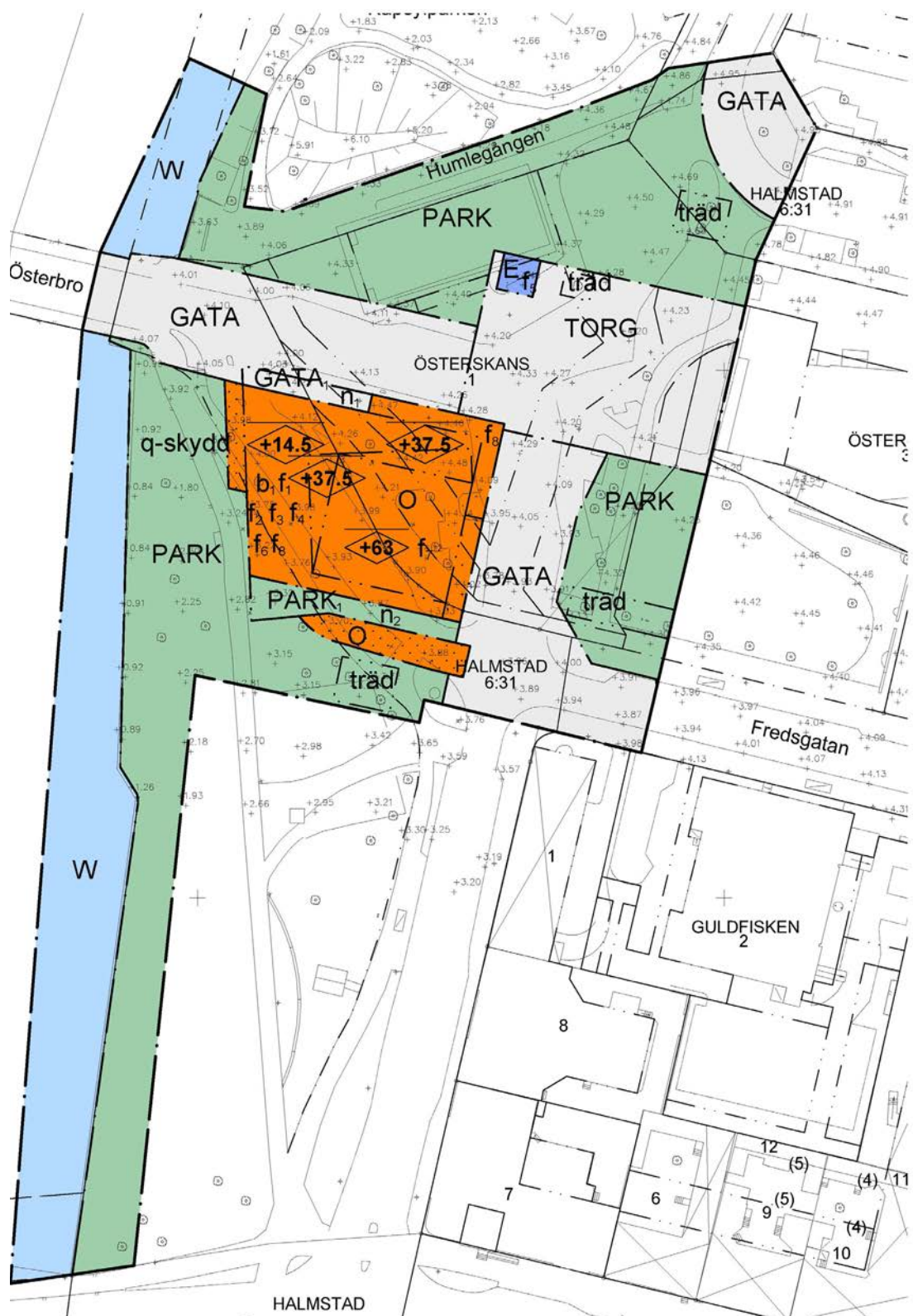
Den föreslagna byggnaden placeras på det som idag i huvudsak är ianspråktagen asfalterad trafikyta. Bedömningen är att något behov av kompensationsåtgärder inte är aktuellt för denna detaljplan. Genom planförslaget föreslår ändå kommunen vissa kompensationsåtgärder. För att skapa ett bra mikroklimat och önskad rumslighet på platser föreslår kommunen trädflytt som avser främst de plataner som står där nytt hotell planeras.

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

Användning

En hotellbyggnad med 16 våningar och en takterrass planerar uppföras på fastigheter Österskan 1 och Halmstad 6:31 och föreslås användas i huvudsak för hotell och konferens och regleras som tillfällig vistelse. I bottenvåningen föreslås utöver hotell lobbyn även utåtriktade verksamheter som handel och restaurang. Översta våningen föreslås användas för restaurang och skybar. Högst upp anläggs takterrass med panorama utsikt.

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



Detaljplanekarta

Förslaget innebär att en ny transformatorstation tillkommer. Plats avsätts för teknisk anläggning inom planområdet. Lägsta golvnivå är +4,0 meter. Byggnaden ska integreras i gestaltning av torg och park.

Funktion varierar mellan de olika våningsplanen enligt nedan:

Källarplan- garage, teknik och förråd - cirka 1783 kvm

Entréplan- saluhall, restaurang, hotell lobby - cirka 1560 kvm

Plan 2 - konferens - cirka 1437 kvm

Plan 3 - spa - cirka 752 kvm

Plan 4-9 - hotellrum - cirka 4512 kvm

Plan 10 - fläktrum- cirka 604 kvm

Plan 11-15- hotellrum - cirka 3020 kvm

Plan 16 - skybar - cirka 604 kvm

Plan 17-takterrass - cirka 93 kvm

Ytor

Totalt 12199 kvm BTA ovan mark

Gestaltning

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

Genom att dölja vartannat bjälklag på de övre volymerna, genom vridningarna och uppdelningen av de tre volymerna är syftet att byggnaden ska upplevas som lätt och förhålla sig bättre till skalan i omgivningen.

Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Byggnaden ska uppföras med sunda, gedigna material som känns levande och naturliga. Materialvalen i fasaderna ska vara en kombination av tegel, glaserad keramik, glas och stål. Materialvalet för byggnationen som helhet ska domineras av glaserade keramikplattor och glas. Kulören på keramikplattor ska lyfta den befintliga tegelbebyggelsen längs Freds- och Strandgatan. Byggnadens olika volymer ska vara välstuderade gestaltningsmässigt. Byggnaden ska genomsyras av ett omsorgsfullt utförande hantverksmässigt och med medvetna materialmöten.

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



Fasadmotiv från Österbro - Illustration White Arkitekter



Vy från Fredsgatan - Illustration White Arkitekter



Vy från Slottsbron - Illustration White Arkitekter



Vy från Stadsbiblioteket- Illustration White Arkitekter

Gestaltning/materialet

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

Plan 1 och 2, lågdelens fasad har trä som bärande element. Även glaspartier och solavskärmningar utförs i trä. Saluhallens arkad muras i tegel, liknande nolltrefem husets tegel och har glaspartier av trä. Lågdelen har utvändig solavskärmning av massivträlameller.

Högdelen fasad avses utföras som systemfasad med prefabricerade element som sätts samman och monteras på plats. Fasadelementen utgörs av täta ytor med glaserade keramikplattor och transparenta ytor med glaspartier av aluminium. Listverk av metall förtydligar volymernas proportioner. Fasaden på högdelen har solavskärmning av solskyddsglas kompletterat med invändig solavskärmning.

Plan 3 och 10 har avvikande fasader för att förtydliga och särskilja de roterade volymerna. Fasaden på plan 3 och 10 hålls ihop till ett generellt uttryck genom ett yttre skikt av genombruten metall och ett inre skikt som är anpassat till funktionen bakom fasaden. På plan 3, med spa och gym innanför, är det inre skiktet till stora delar transparent med en blandning av klart och frostat (screentryckt) glas. På plan 10 är en större del av fasaden bakom sträckmetallnätet tät med inslag av glaspartier vid personalutrymmena och vid till- och frånluftsgaller från fläktaggregaten. Mellanrummet mellan skikten belyses så att våning 3 och 10 på kvällen framträder som avvikande.

Högst upp takterrass.

Teknikutrymmen

Teknikutrymmen finns i huvudsak placerade på plan 0 och 10. I källaren, plan 0 ligger fläktrum för lågdelen, undercentral, sprinkelcentral och elcentraler. På plan 10 ligger fläktrum för högdelen, plan 3-16.

Planbestämmelser

Utformning

- f1 - Volym separeras av ett indraget våningsplan i avvikande material (plan 3 och 10).
- f2 - På de två övre volymerna döljs vartannat bjälklag.
- f3 - Byggnadens utformning ska ägnas särskilt omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.
- f4 - Materialvalen ska i huvudsak vara en kombination av tegel (volym 1), trä som bärande element (volym 2) och glaserade keramikplattor (volym 3 och 4). Glas ska finnas med som fasadmaterial i alla volymer men inte som bärande materialet.
- f5 - Byggnaden ska integreras i gestaltning av torg och park.
- f6 - Volym 2 (nockhöjd +14,5 meter). Skärmtak får finnas max 110 kvm.
- f7 - Volym 4 (nockhöjd +63 meter). Därutöver får hisschakt och trapphus uppföras högst 4,5 meter.
- f8 - Lägsta golvnivå +4,0 meter

Utförande

- b1 - Källarvåning utförs som vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem.

Förhållningssätt till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse

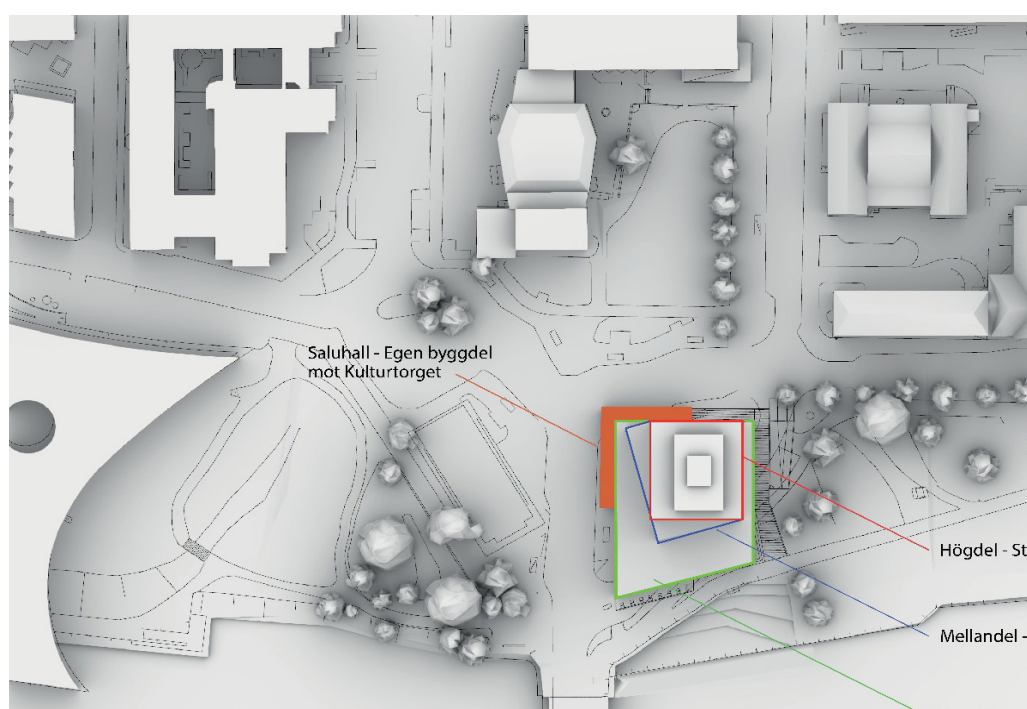
Den nya byggnationen ska ha ett stadsmässigt och nutida uttryck, samtidigt som den nya solitära

byggnaden ska visa respekt för omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden delas upp i volymer som relaterar till omkringliggande bebyggelse. Den lägre volymen relaterar i höjd till Stadsbiblioteket. Den mittersta volymen relaterar till Immanuelkyrkans torn. Den övre volymen kommer att sticka upp cirka 20 meter över Sant Nikolai kyrktorn.

Den översta volymen, synlig på avstånd, kopplar byggnaden till stadens riktning genom att ansluta till kvarterstadens rutnät. De lägre volymerna vrider sig gradvis ner till gatunivå där saluhallen åter rättar sig till stadsdelens kvartersstruktur och samspelar med teaterns entréarkad.

Den nedersta volymen anknyter till den omgivande stadens skala, till människans skala, landskap och flöden. De övre volymerna är omsorgsfullt gestaltade, synliga på långt håll och bildar en stadsmässig orienteringspunkt.

Hotelllets restaurang och konferensdel vrider sig mot Nissan och kvällssolen. Saluhallens tegelarkad anknyter till Teaterns entrémotiv och skapar en intressant dialog med denna.



Riktningar - Illustration White Arkitekter



Bilden visar hur den lägre volymen i höjd relaterar till Stadsbiblioteket- Illustration White Arkitekter

RIKSINTRESSE

Riksintresse för kulturmiljövård

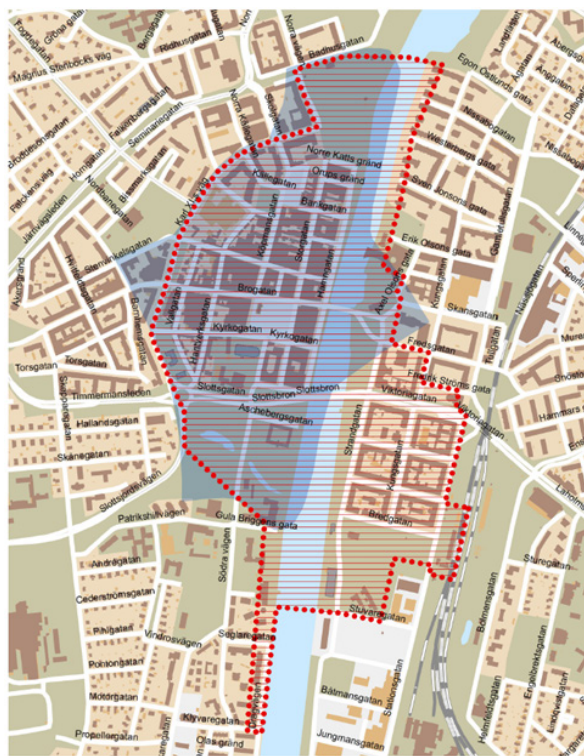
Halmstads stad ingår i riksintresse för kulturmiljövården [KN35].

Motivering:

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

Utryck för riksintresset:

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



Den röda linjen visar gränsen för riksintresseområdet.
Den blå ytan markerar fornlämningsområdet.

Konsekvensanalys

Planen bedöms kunna påverka uttryck kopplade till följande motiv och uttryck för riksintresset Halmstad stad:

- *Spår av ursprungligen medeltida befästningssystem*
- *Bevarade delar av befästningarna*
- *Bevarade parker och breda huvudgator utanför de gamla vallarna.*
- *Parker inom och utanför planområdet*
- *Inslag av större stenhus från 1800-talets slut*
- *Inslag av kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti.*
- *Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenbebyggelse*

Påverkan på värden relaterade till spår av ursprungligen medeltida befästningssystem

Genom rivningen av gamla terminalbyggnaden öppnas platsen mot Österskans och det som är spår av 1600-talets befästningsvall med vallgrav lyfts fram och syns bättre.

Tillgänglighet till och längs Nissan ligger i riksintresse för friluftslivet samt i rådande strandskydd.

Påverkan på bevarande delar av befästningarna

En arkeologisk förundersökning har genomförts av Kulturmiljö Halland under 2019. Resultatet visar att inom planområdet finns välbevarade kulturlager. Innan området tas i anspråk ska berörd del av fornlämningar RÄÄ Halmstad 44:1 med stadslager inom Österskans 1 och Halmstad 6:31 undersökas och dokumenteras genom en arkeologisk undersökning.

Påverkan på bevarande parker utanför de gamla vallarna

Med planförslaget bevaras och utvecklas parker inom och utanför planområdet. Parkstråk Picassoparken- Kapsylparken är idag brutet av den utbredda trafikapparaten och terminalbyggnaden vid Österskans och förbättras med planförslaget.

Inslag av större stenhus från 1800-talets slut

Den nya byggnaden är placerad vid brofästet och markerar platsen. Placeringen utanför stadens befintliga rutnätsstruktur gör att byggnaden, precis som biblioteket, fungerar som en solitär. Byggnadens placering och utformning innebär att den samspelar med såväl biblioteket som teatern. Österskans ska bli en stor sammanhängande plats. Hotellbyggnaden placeras så att den blir en del av platsen och samtidigt definierar rumsligheter på platsen. Även 035 huset, det gamla stadsbiblioteket, ingår i kvarterstaden men har en egen volym.

Byggnaden delas upp i flera volymer tydligt avskilda med indragna våningar i avvikande material. Volymerna relaterar på olika sätt till omkringliggande bebyggelse. Den nedersta volymen anknyter till den omgivande stadens skala, till människans skala, landskap och flöden. I höjd relaterar den till Stadsbiblioteket. De övre volymerna är omsorgsfullt gestaltade, synliga på långt håll och bildar en stadsmässig orienteringspunkt. De relaterar var och en till kvartersstadens skala och även i proportioner till teaterns karaktärsfulla gavelfasad.

Den mittersta volymen relaterar i höjd till Immanuelkyrkans torn. Den övre volymen kommer att sticka upp cirka 20 meter över Sant Nikolai kyrktorn. Trade Center är cirka 16 meter högre än föreslagna hotellbyggnaden.

Saluhallens tegelarkad anknyter till teaterns entrémotiv och skapar en intressant dialog med denna. Materialvalet för byggnationen som helhet domineras av glaserade keramikplattor och glas. Kulören på keramikplattorna ska lyfta befintliga tegelbebyggelsen längs Freds- och Strandgatan.

Inslag av kajer och hamnanläggningar i stadens centrala parti

Syftet med planen är utöver att möjliggöra för en väl gestaltad utformning av Österskans innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang, även att bevara kulturhistoriska värden.

Följande kulturvärden ska bevaras och skyddas i detaljplan:

- Brofäste med stenpollare och kätting samt befintlig trappa
- Kajkanter i natursten

Påverkan på Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884, storstadsmässig stenbebyggelse

Byggnaden är placerad utanför stadens befintliga rutnätsstruktur.

Den nya byggnationens uttryck är skulpturalt med vridningar som tar upp riktningar i den omgivande staden. Vridningarna förhåller sig till platsens riktningar representerade av Österbro, kvartersstadens rutnät och Nissan.

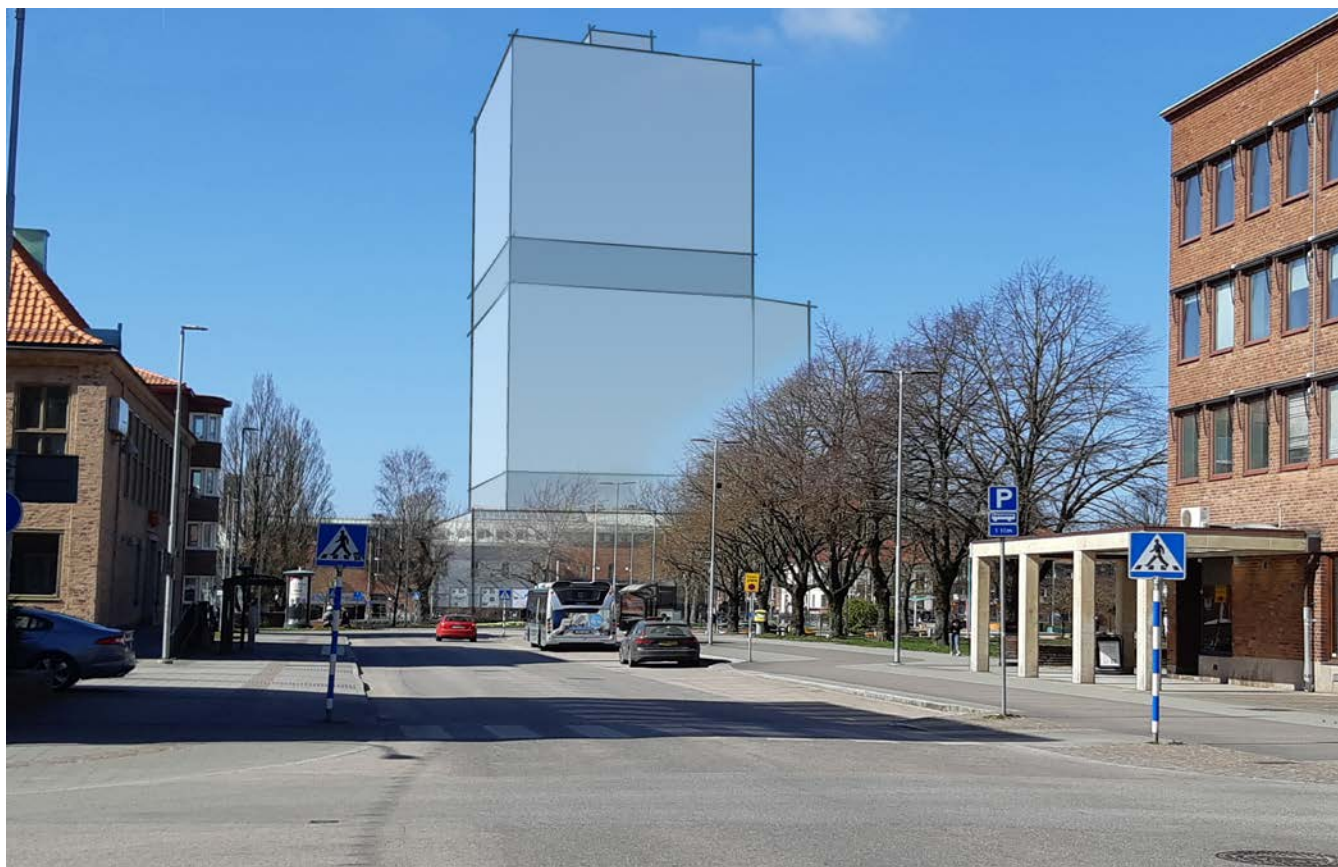
Volymerna vrider sig gradvis ner till gatunivå där saluhallen rättar sig till stadens kvartersstruktur och samspelar med teaterns entréarkad. Den översta volymen, synlig på avstånd, kopplar byggnaden till stadens riktning genom att ansluta till kvartersstadens rutnät. Mellandelen vrider sig mot Nissan och kvällssolen.

Konsekvensbedömning

Planförslaget med nya hotellbyggnaden inom Österskans bedöms inte påverka riksintresse så mycket att det innebär påtaglig skada.

Planförslaget innebär en omfattande nybyggnation inom riksintresse för kulturmiljövården. Platsen och stadsbilden kommer att förändras genom byggnationen. Genom att bygga modernt och samtidigt ta hänsyn till kulturvärdena, relatera till stadens rutnätsmönster, omkringliggande bebyggelsens individuella karaktär, volymer, detaljer och material berikas det som redan finns. Hotellbyggnadens identitet skriver in sig i platsens befintliga identitet.

Bilderna på kommande sidor visar hur föreslagen bebyggelse upplevs från olika delar av staden.



Figur 1. Vy mot Österskans längs Fredsgatan



Figur 2. Vy från Stationsgatan



Figur 3. Vy från Strandgatan



Figur 4. Vy längs Nissan i höjd med Slottet



Figur 5. Vy från Österbro



Figur 6. Vy från Stora torg

Riksintresse för friluftsliv

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

Med planförslaget tydliggörs parkstråkets kopplingar mellan Picassoparken och Kapsylparken. En koppling förläggs väster om byggnaden i direkt anslutning till Österbro för att binda samman parkmiljöerna. Befintligt stråk med höjder genom Picassoparken bibehålls.

Intill Österbro byggs en rymlig säker passage över Österbro. Miljön närmast Nissan utvecklas mot en mer tillgänglig miljö. Befintlig gammal kaj lyfts fram. Längs denna kan rejäla flytbryggor ankra för vistelse sommartid. Tillgänglig låglutande väg från Picassoparkens södra del ner mot Nissan anläggs. I anslutning till befintlig trappa i muren föreslås plana ytor för vistelse. Tillgängligheten till Nissan förbättras med planförslaget.



Figur 13. Picassoparken



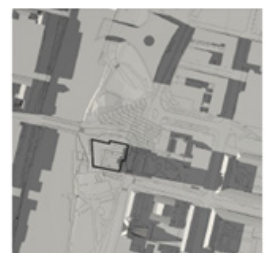
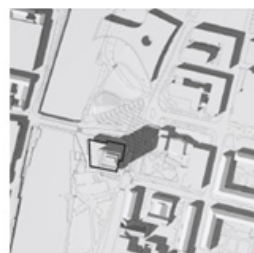
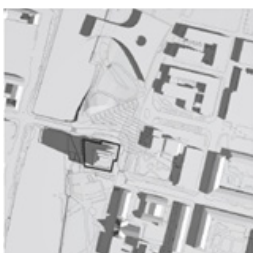
Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då det ligger inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar. Den byggnadshöjd som föreslås är hög men relaterar till flera andra höga byggnader i centralorten varför bedömningen är att ändringen inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Solstudie

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilaga Solstudie daterad 2020-04-14 illustrerar sol- och skuggförhållanden den 21 mars, 21 juni och 21 december vid olika tidpunkter på dagen med föreslagen byggnation.

Byggnaden är placerad så att den på morgonen skickar skugga ut över Nissan, mitt på dagen mot Kapsylparken, eftermiddagstid åt kulturtorget och kvällstid mot teatern. Byggnadens skuggning på omkringliggande platser i juni framgår av nedan sammanfattande bild. För övriga årstider blir byggnadens skugga längre. Se bilaga Solstudie, White arkitekter 2020-04-14.



Vindstudie

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

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

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

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

De åtgärder som får störst positiv effekt på vindförhållanden är:

- Vindskydd i form av grupper av hög och låg vegetation; träd och buskar. Gärna i kombination med lokala markhöjningar; kullar i området söder om hotellet
- Skärmtak på tornets västra och södra fasad
- Ojämn fasad nära marken med utstående objekt och vegetation.
- Brutna eller runda hörn

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

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

Samhällsservice

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

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

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

GATOR OCH TRAFIK

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

Gång- och cykeltrafik

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

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

Kollektivtrafik

På grund av sitt centrala läge medför planförslaget endast en liten positiv påverkan på befintlig kollektivtrafik. Målsättning i förslaget är att lokalisera hållplatser på ett sätt så att tillgängligheten till de viktigaste målpunkterna i området samt det nya hotellet och saluhallen blir så god som möjligt.

Genom att placera hållplatsen på Strandgatan kan hållplatsytorna göras tillräckligt långa för att anpassas till famtidens längre bussar samt möjliggöra för två bussar att stanna samtidigt. Med en rak inkörning till det östra hållplatslägen förbättras även bullersituationen för boende något då körbanan kommer längre ifrån husfasaden. För det västra läget behålls inkörningsfickan för att bibehålla god framkomlighet.

Biltrafik och gator

Planförslaget innebär endast en marginell ökning av trafiken i Halmstads centrum. I trafikutredningen görs bedömningen att samtliga trafikslag i området kommer att öka på grund av att Halmstad växer och får fler invånare och fler verksamheter men till viss del också beroende på de nya verksamheterna som föreslås.

Cykelparkering

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

Då både saluhall, restaurang och skybar vänder sig till allmänheten, inte bara hotellgäster, föreslås parkeringsnormer för cykel för restaurang att tillämpas för restaurangdelen. Enligt gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun ska restaurang/handel inom zon 1 utgå från 40 cpl/1000 kvm BTA. Om bottenvåningen och överstavåningen i hotellbyggnaden innehåller cirka 1500 kvm restaurang/handel innebär detta 60 cykelparkeringsplatser. (1560 inkl. lobby och saluhall+ 604 kvm).

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

Bilparkering

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

Fastigheten Österskans 1 m fl. bebyggs med en byggnad för centrumändamål och tillfällig vistelse. Ett underjordiskt garage med 47 platser inom fastigheten ska täcka behovet av parkeringsplatser för hotelländamål. Det underjordiska garaget matas från Fredsgatan/ Strandgatan via en garagedfart.

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

Gods och varuleveranser

Två lastzoner/angöringszoner föreslås till hotellet och saluhallen. Dessa lastfickor som också kan användas som angöring för besökare ska utformas med ett djup på 3 meter så att angörande lastbilar inte tar någon del av körbanan i anspråk.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

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

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

Buller - Eftersom biltrafiken ökar marginellt bedöms trafikbullernivåerna förbli samma som i dagsläget. Planförslaget påverkar inte antal bussturer.

Sociala konsekvenser

Stärkt centrumnod/mötesplats

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

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

Ökad trygghet

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

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

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

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

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

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

Barnperspektiv

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

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

På Österskans planeras bl.a. en lekplats med en koppling till bibliotekets barnavdelning och dess verksamhet. Platsen är begränsad av stora träd och tillåter inte för stora markarbeten. Yta för lekplats planläggs som allmän plats.

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

Störande verksamheter och farligt gods

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

Risk

Markföroreningar

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

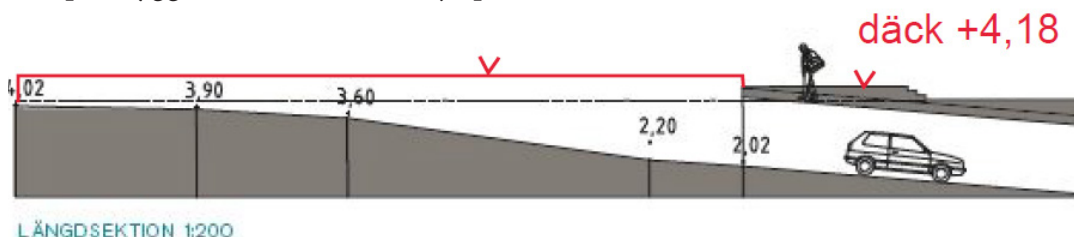
Brand

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de brandtekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Halmstads kommuns handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Det finns två brandposter inom planområdet: en brandpost i Axel Olsons gata och en i korsningen Fredsgatan/Axel Olsons gata på en **xx**-ledning samt en brandpost i korsningen Fredsgatan/Kungsgatan på en **xx**-ledning.

Skyfall och klimatförändringar

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

Byggnaden har inga öppningar i garagets väggar under +3,5 meter utöver den avvattningsränna utanför garageporten som beskrivs nedan. I rampen ner till garaget ligger en garageport på +2,0 meter med en ränna utanför (ACO-drain). Rampen skyddas av en betongsarg med ök cirka +4,2-4,3 meter. Sargen ligger runt nedfarten och skyddar rampen fram till nedfartens högpunkt på +4,02 meter. Ovan rampen byggs ett trädäck med höjd på +4,18 meter.



Principsektion genom garagednfart

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

Detaljplaneområdet ligger på över 3,5 meters höjd, vilket gör att byggnation på det utpekade området inte kommer påverka omgivande bebyggda områden negativt ur klimatsynpunkt i enlighet med rapporten "Skyfallskartering Halmstads kommun" (Sweco 2019) och Länsstyrelsens kartsikt om havsnivåhöjningen. Strandgatan är en rinnväg vid skyfall och ska behållas som sådan vid byggnation.

Skydd av befintlig bebyggelse tas upp i FÖP Centrum.

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

Trafikbuller

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

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



Placering busshållplatser

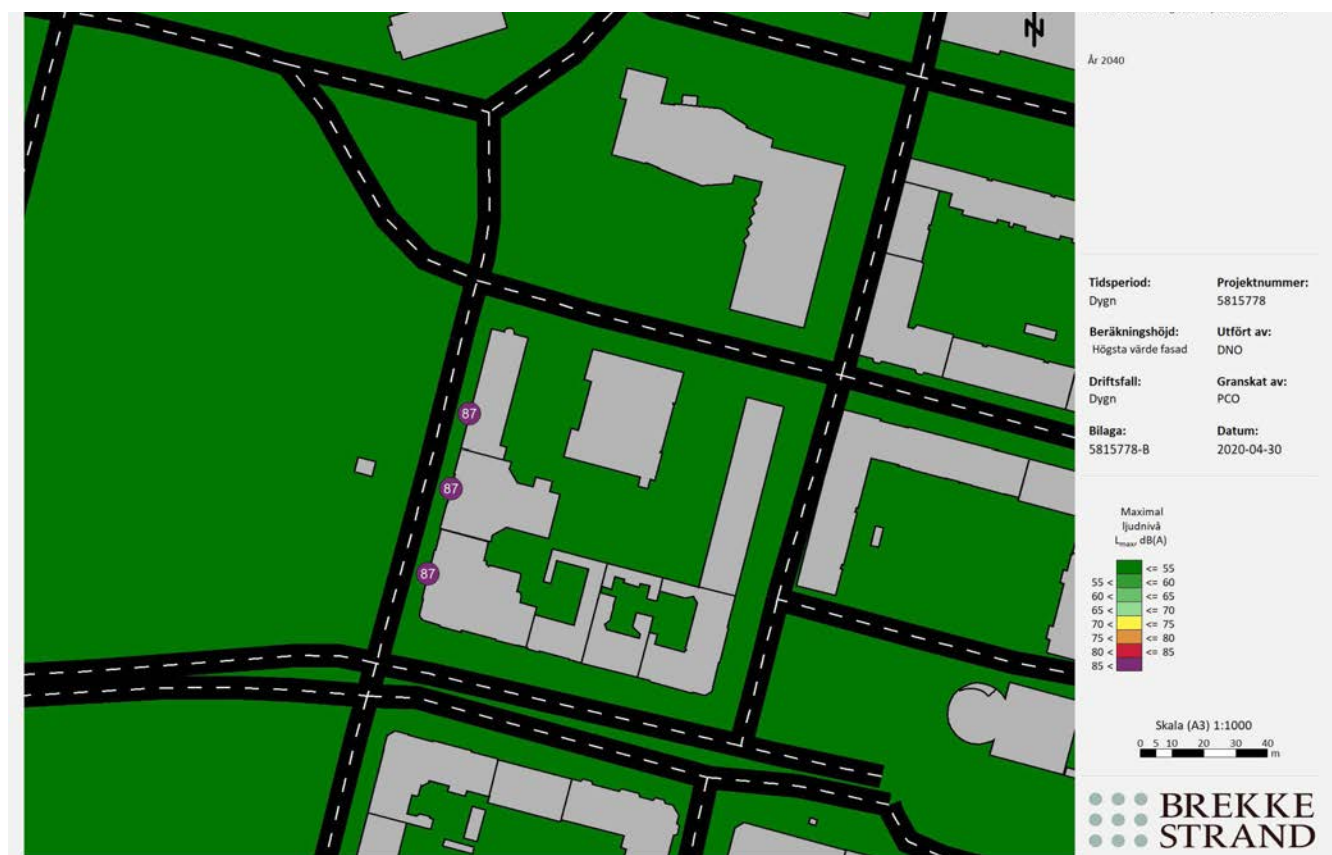
Den största påverkan på trafikbullernivåerna orsakas av prognostiserad förändring av trafikmängd fram till beräkningsåret 2040. Att ytterligare en busshållplats tillkommer har bara försumbar påverkan på ljudbidrag till närliggande fasad.

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

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



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Ekvivalent ljudnivå



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Maximal ljudnivå

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Dricks- spill och dagvatten

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

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

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

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

Hotellbyggnation på Österskans innebär att en del ledningar måste flyttas. Dagvattenledning 1000 betong nära parkeringsgarage kan innebära att en omläggning krävs.

Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2: a kv 2020	Samråd	
4: e kv 2020	Granskning	
2: a kv 2021	Antagande	
	Laga kraft	
		Byggstart

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät, dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El, fjärrvärme	Halmstad energi och Miljö AB
Bredband	Halmstads stadsnät AB
Allmän platsmark (gata /park)	Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

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

Delar av hotellets garage samt garagenedfart förläggs under allmän platsmark, detaljplanen möjliggör för bildandet av tredimensionellt fastighetsutrymme av dessa ytor. Då kommunen är markägare kommer kommunen genomföra fastighetsbildningen.

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

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätter

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

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

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Huvudman för allmän plats bekostar utbyggnad och förändringar av allmän platsmark.

Halmstads kommun initierar, ansvarar och bekostar fastighetsbildningen mellan fastigheterna. Kommunen initierar och ansvarar även för bildandet av ledningsrätter och servitut, berörda ledningsägare/servitutshavare bekostar tillskapandet av rättigheten.

Där detaljplanen möjliggör för byggnationen av hotellet ligger idag ledningar som kommer behöva flyttas. Ledningarna som finns här är en högspänningledning från Halmstads energi och miljö AB, en teleledning från Skanova samt en vattenledning och en dagvattenledning från Laholmsbuktens VA AB. Kostnader för flytt av allmänna ledningar där ledningsägare ska bekosta flytten eller delar av flytten ska regleras via avtal mellan ledningsägare och markägare. Gällande markavtal mellan kommun och ledningsägare ligger till grund för en kostnadsfördelning I de fall ledningar måste flyttas på och där kostnaden inte kan tillfalla ledningsägarna enligt gällande markavtal mellan kommun och ledningsägare ska exploatören bekosta flytten. Kostnader för flytt av ledningar som exploatören ska belastas av ska regleras i kommande markanvisningsavtal.

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

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

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

Detaljerade undersökningar som krävs för att möjliggöra byggnation på marken, såsom arkeologiska undersökningar, beställs och bekostas av berörd markägare.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

Markanvisning

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatören som ska bebygga och köpa fastigheten för hotell, konferens och centrumverksamhet. Avtalet, som bland annat ska reglera genomförandet av byggnationen, fördelning av kostnader och försäljning av fastigheten, ska godkännas av Halmstads kommun.

Genomförande av de tredimensionella fastighetsutrymmena

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

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

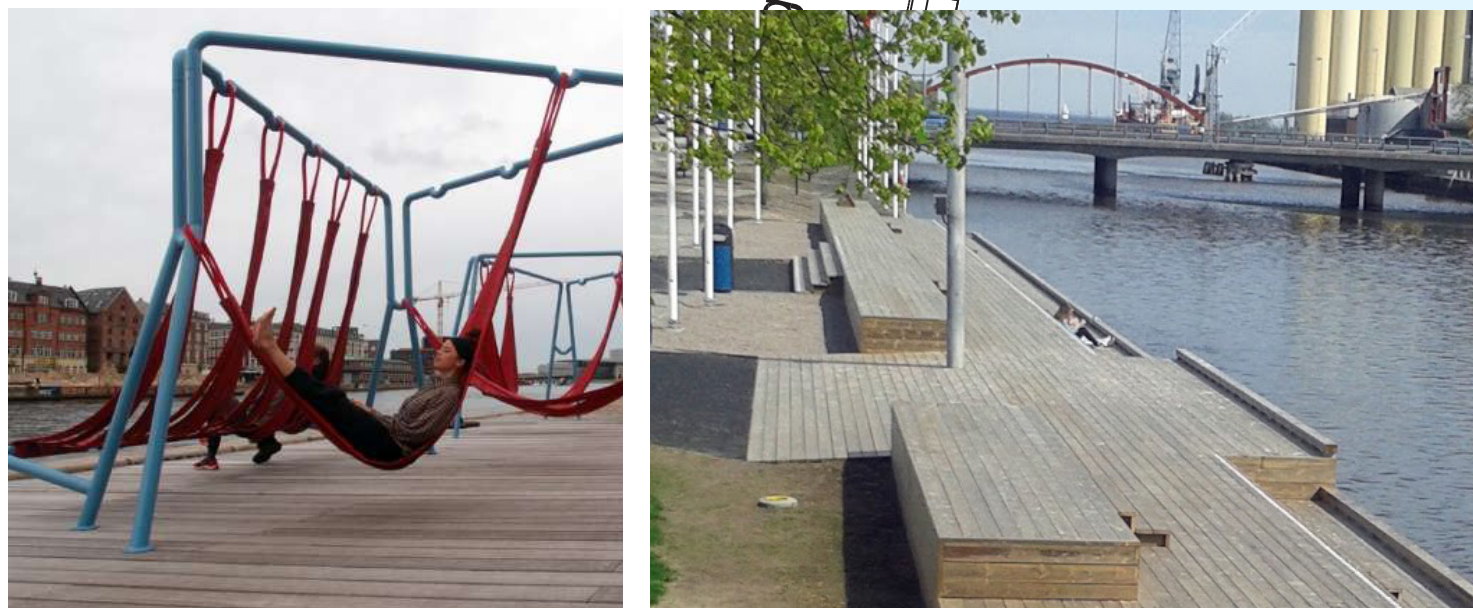
ILLUSTRATIONPLAN TILL DETALJPLAN, SAMRÅDSHANDLING 2020-05-26, SKALA 1:500



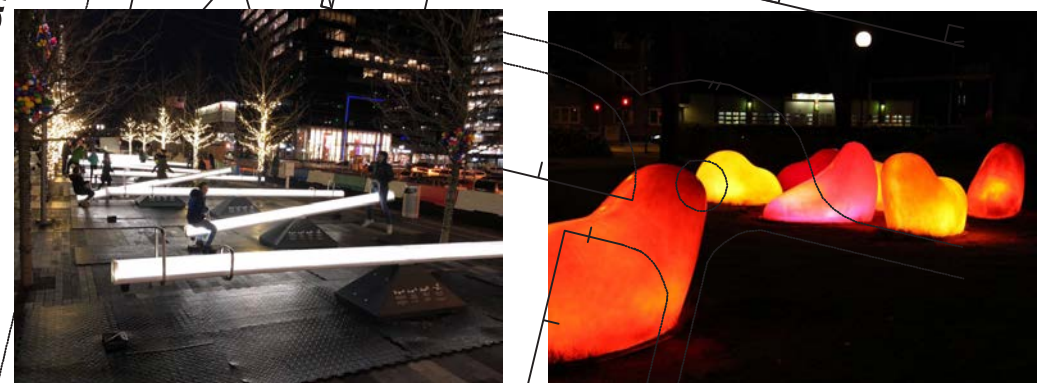
A photograph of a large, colorful geometric sculpture made of interlocking blocks in a forest. A person is climbing on the structure, and another person is standing nearby.



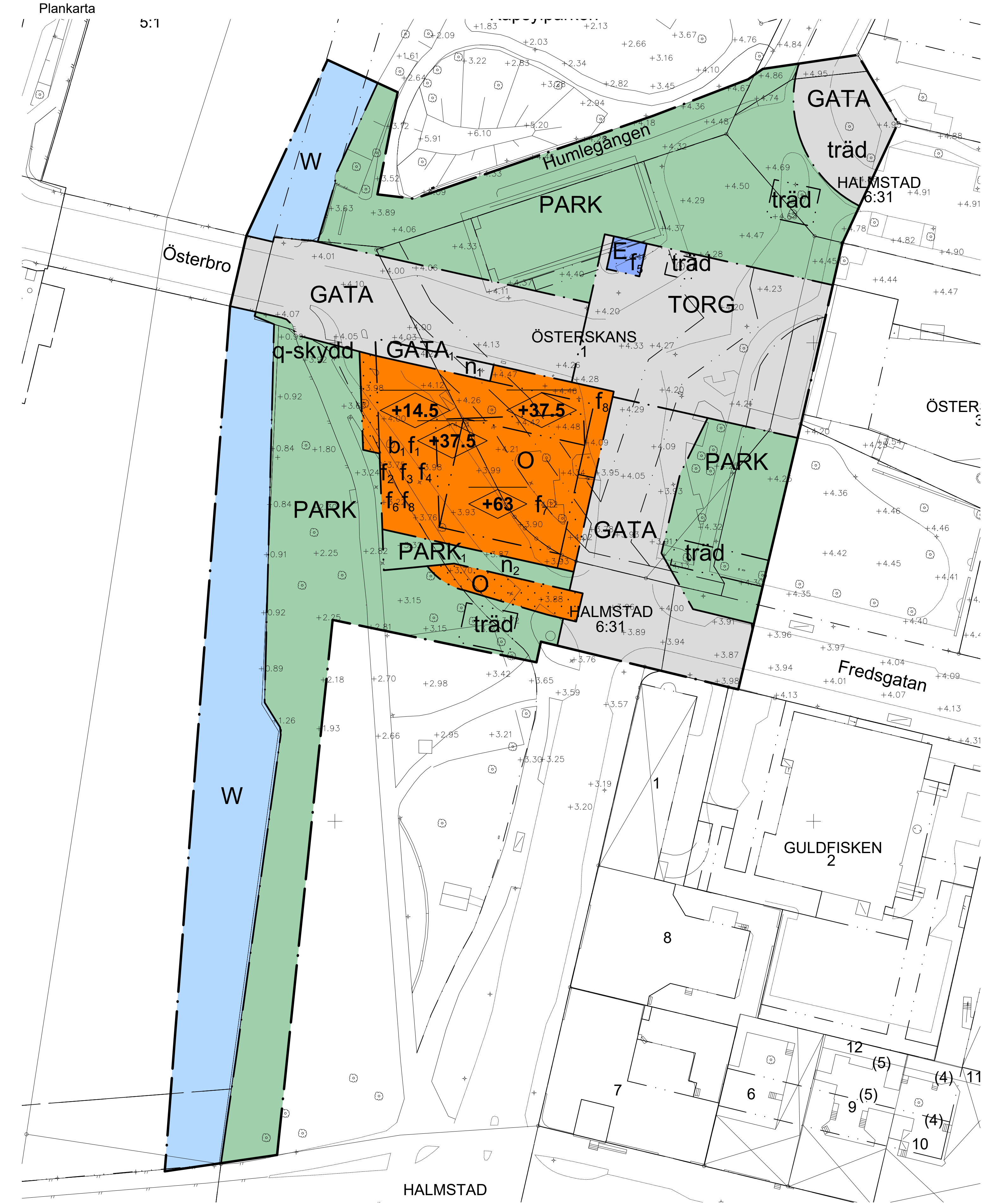
Platsen intill Österbro aktiveras med fler och bättre möjligheter att sitta och hänga, sola, fika. Här möjliggörs för mer fler tänkbara aktiviteter; uthyrning av SUP, kajak, roddbåt mm.



I förlängningen av Österbro finns taterns vita fasad tänkt att fungera som kontaktyta med stadskärnan väster om Nissan. Föreslaget är en utescen för uppträden och möjlighet att exponera mot fasaden; film, bild, ljusspel, evenemang.



Teaterparken utvecklas som park. Gräsytan får en tydligare trädinramning och blir till en flexibel yta som områdets verksamheter kan använda för temporära evenemang, mässor, föreställningar mm.



KS 2020/00292

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — ·	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
- · - · - · - ·	Egenskapsgräns
— + —	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

TORG	Torg
GATA	Gata
GATA _i	Parkering för hotell tilläts under GATA
PARK _i	Parkering för hotell tilläts under PARK
PARK	Anlagd park, gång- och cykelväg.

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

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

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

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

Skydd av kulturvården

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ÖSTERSKANS 1 m.fl. med omgivande gator

Grundkarta upprättad den 8 april 2020 av

Kim Fern
Chef Geografisk information

Henrik Bengtsson
Kartingenjör

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Mätklass: III
Beteckningsstandard: Halmstads Kommun
Grundkartans beteckningar

Karterat från
Husliv Tackkontur

	Bostadshus
	Uthus

	Distributionsbyggnad/övrig byggnad
	Tak/skärmtak
	Uterum
	Trappa till byggnad
	Fastighetsgräns med gränspunkt
	Rättighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Vägkant
	Staket
	Stödmur
	Häck
	Stenmur
	Slänt
	Ägoslagsgräns
	Nivåkurva
	Markhöjd/gatuhöjd
	Träd
	Ledningsstolpe
	Belysningsstolpe
	Distributionsskåp
	Brunnslöck

Utformning

f ₁	Volym separeras av ett indraget våningsplan i avvikande material (plan 3 och 10). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	På de två övre volymerna döljs vartannat bjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Byggnadens utformning ska ägnas särskilt omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Materialvalen ska i huvudsak vara en kombination av tegel (volym 1), trä som bärande element (volym 2) och glaserade keramikplattor och glas (volym 3 och 4). Glas ska finnas med som fasadmateri i alla volymer men inte som bärande materialet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Byggnaden ska integreras i gestaltning av torg och park. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₆	Volym 2 (nockhöjd +14,5 meter). Skärmtak får finnas max 110 kvm. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₇	Volym 4 (nockhöjd +63 meter). Därutöver får hisschakt och trapphus uppföras högst 4,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₈	Lägsta golvnivå + 4,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Källarvåning utförs som vattentät konstruktion med dubbelt vattentätningssystem. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Parkering för bilar tilläts i parkeringsgarage under mark. Garagets ovsida ska utföras med körbart bjälklag. 4 kap. 10 §
n ₂	Nedfarten till garage och källarfunktionerna tilläts under mark. Garagets ovsida ska utföras med beträdbart bjälklag. 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Österskans 1 m. fl.

HALMSTAD

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret den 2020-05-26

Mila Sladic

Planchef

Violeta Stanic

Planarkitekt

Beslut om samråd

2020-06-09

Till planen hör:
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Illustrationskarta
Fastighetsägarförteckning
Utredningar enligt lista i planbeskrivningen



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

ÖSTERSKANS 1 M FL



CENTRALA HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2020/00292
Samhällsbyggnadskontoret 2020-05-26

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för en väl gestaltad utformning av Österskans i centrala Halmstad innefattande offentlig mötesplats samt saluhall, hotell, konferens och restaurang. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Österskans 1 ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Även stråket längs Nissans strand säkerställs som en allmän tillgänglig yta med fortsatt tillgång till vattnet. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga kulturhistoriska värden på platsen.

Halmstads kommun har tagit fram ett visionsdokument, Kulturstråk Nissan om hur staden ytterligare kan vändas mot Nissan och hur vattnets potential kan tas tillvara. Detta genom att ett kulturstråk utvecklas längs Nissan från hamnen i söder till Slottsmöllan i norr. Österskans offentliga rum ska bli en tydlig del av detta stråk.

Planområdet är beläget centralt i Halmstad. Området omfattar Österskans 1, före detta bussterminal samt omgivande allmänna ytor, del av Halmstad 6:31. Planområdet omfattar ca 15 500 kvm.

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.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

För området gäller idag fem olika detaljplaner.

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

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

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

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

Översiktsplan och andra pågående projekt

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

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

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

Platsens betydelse

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

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

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

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

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark						För fastigheten Österskan 1 har WSP utfört en undersökning av förorening inom f.d. bensinstation. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att föroreningar har upptäckts i en punkt. Marken i anslutning till denna punkt är i behov av saneringsåtgärd. När bussterminalen rivs ska dessa föroreningar grävas bort och samtidigt också kontrolleras om de sandfyllda cisternerna finns kvar i marken. Om de finns kvar ska statusen på dessa kontrolleras. Marken kommer att saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). Marken kommer att saneras före startbesked.
Landskapsbild / Stadsbild						Landskapsbilden påverkas ej. Stadsbilden påverkas med planens genomförande. Den nya byggnationen kommer att fungera som en nod och ge karaktär åt platsen. Funktionen hotell och konferens i kombination med saluhall som central nod i denna del av Halmstad, gör att platsen bedömts som lämplig för högre bebyggelse. Högsta delen av hotellbyggnaden tillåts gå upp 63 meter, och kommer på så vis synas på långt håll, och blir ett nytt landmärke i staden. Byggnaden ska vara stadsmässig med hänsyn till det centrala läget, en modern solitär byggnad med egen identitet som med sin utformning, volymer och riktningar är i balans med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Byggnaden ska uppföras med sunda, gedigna material som känns levande och naturliga. Byggnation som helhet och materialen ska ha möjlighet att åldras på ett vackert sätt och med värdighet. En kombination av glas, glaserade keramiska plattor, genombruten metall och ett inslag av trä föreslås.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

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

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- AnnCharlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog
- Ellinor Waldemarsson, Samhällsbyggnadskontoret, kommunekolog
- Hanna Billmayer, Samhällsbyggnadskontoret, klimatanpassningsstrateg

KÄLLOR

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

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic

Violeta Stanic

planchef

planarkitekt

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Ann-Britt Thörner <ann-britt.thorner@halmstad.se>
Skickat: den 12 juni 2020 16:11
Till: RK DIARIUM; HALMSTADSNÄMNDEN; KLF Strategi
Ämne: Detaljplan för Österskans 1 m.fl. Dnr KS 2020/00292.
Bifogade filer: Sändlista.pdf; Planbeskrivning.pdf; Undersökning av betydande miljöpåverkan.pdf; Plankarta.pdf; Illustrationskarta.pdf

För kännedom:

Vänliga hälsningar

Ann-Britt Thörner

Planassistent

035-13 72 43

E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se

Halmstads kommun

Planvdelningen, kommunledningsförvaltningen

Besöksadress: Rådhuset, Kyrkogatan 5

Postadress: Box 153, 301 05 Halmstad

www.halmstad.se

www.facebook.com/halmstadskommun

www.instagram.com/halmstadskommun