

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

Köpmannen 8, 14 och del av 1 m.fl.



Östergård, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2021/00439
1380K-P2023/13

Antagen av kommunstyrelsen 2023-09-19
Laga kraft 2023-10-13

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Detaljplanens syfte är att omvandla området från verksamheter till bostadsområde med möjlighet till lokaler i markplan. Målsättningen är att skapa möjligheter för ca 100 nya bostäder i området. Avseende bebyggelsen syftar detaljplanen till att säkerställa en kvartersstruktur som tydligt definierar gaturummet och samtidigt skiljer de offentliga gaturummen från de mer privata lugna gröna gårdarna.

Syftet är även att komplettera cykelnätet för att säkerställa cykelvägen utmed Österängsgatan som ansluter till cykelvägen längs med Wrangelsgatan och Snöstorpsvägen.

Målet med detaljplanen är även att tillskapa till bostäder centralt placerad en säker och tillgänglig busshållplats på Österängsgatan och att skapa utrymme för grönska, träd utmed gatan.

För att möjliggöra för bostäder på del av fastigheten Köpmannen 1 är syftet också att säkerställa ett nytt område för flytt av befintlig transformator station.

PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Östergård, 200 m söder om Halmstad Arena, 1,7 km från Halmstad centrum, 1,6 till resecentrum och 900 m från Högskolan.

I söder avgränsas området mot bostadsområdet Hertiginnan. Mellan Fastigheter sträcka sig Österängsgatan. I väster avgränsas planområdet mot verksamhetsområde i norr mot en bostadshus och flerbostadshus i en och två våningar.

HUVUDDRAG

Genomförandet av ovanstående detaljplanen kommer att få positiv inverkan på den omgivande miljön och möjliggör en förändring av hela kvarteret.

För fastigheter med en bostadshus på norrsidan av fastigheten är det en positiv utveckling att småindustri omvandlas till bostäder. Byggnads volymerna Dom kommer efter genomförandet av detaljplanen angränsar till trevliga, gröna innergård, som idag är skräpig baksidan av verksamheter. Bebyggelsen anordnas tät ut med Österängsgatan för att definiera gaturummet bättre och även för att kunna anordna större innergårdar. För att kunna utnyttja maximala byggrätten behövs parkeringsbehovet lösas i underjordisk garage.

Planförslaget tillgodoser barns behov genom närhet till fritidsaktiviteter på Halmstad Arena, närhet till förskolor och skola samt goda tillgång till kollektivtrafik. Cykelvägnätet förbättras, så att barnen kan cykla på ett säkert sätt. Bebyggelsestrukturen skapar lugna innegårdar som förbättrar livsmiljö

för barn och människor.

Planförslaget medför en viss positiv konsekvens beträffande jämlikheten på grund av att planområdet ligger i en socioekonomiskt svag stadsdel som behöver blandade upplåtelseformer i sin helhet. Planförslaget möjliggör ca 120 tillkommande lägenheter av varierande storlek, samt studentbostäder, vilket bidrar till en varierad upplåtelseform. Ur social hållbarhetssynvinkel ska genomförande av detaljplanen leda till en positiv bostadsutveckling med blandade upplåtelseformer för bostadsrätt och student lägenheter.

Tryggheten ökar i området genom omvandling från verksamheter till bostäder. Gatan och busshållplatsen och innegårdar kommer upplevas tryggare med många ögon på platsen. Vidare ges i detaljplanen möjligheter för centrumverksamhet i bottenvåningen vilket kan bidra till ett ökat stadsliv.

Planförslaget medför i stort positiva konsekvenser på jämlikheten och jämställdheten på grund av förtätning i området med närheten till goda kopplingar till kollektivtrafik, cykelvägar och närservice.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Marken i planområdet utgörs idag av asfalterade ytor som används för parkering, verksamhetslokaler och en liten grön remsa bakom verksamheter samt gatumark.

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

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) ligger området inom område med oförändrad markanvändning. Översiktsplanens planeringsinriktningar anges att i alla orter tillkommer bebyggelse främst genom frörtätning. Föreslagen bebyggelse bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

I kommunens nya översiktsplan, Framtidsplan 2050, (antagen av kommunfullmäktige 2022-03-30, ej laga kraft) är området utpekade som omvandlingsområde från verksamheter till blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, offentliga miljöer med mera.

Området föreslås förtätas med bostäder, vilket innebär en omvandling från verksamheter till bostäder. Omvandlingen avses endast genomföras om intilliggande värmepanna inte behöver fungera som reservpanna, vilket är troligt på längre sikt. Områdets ombyggnad avser att förbättra

kopplingen mellan Linehedsparken och Arenan. Markmiljön behöver utredas i detaljplaneskedet på grund av de verksamheter som finns i området medför ökad risk för föroreningar. Stadsdelen domineras av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus där många lägenheter inte uppfyller moderna tillgänglighetskraven. En förtätning bör bidra med kompletterande bostadsformer med god tillgänglighet såsom bostadsrätter, plusbostäder, studentbostäder med mera. Området beräknas rymma ungefär 100 bostäder.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) ligger området inom område med oförändrad markanvändning. Översiktsplanens planeringsinriktningar anges att i alla orter tillkommer bebyggelse främst genom frörtätning. Föreslagen bebyggelse bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

I kommunens nya översiktsplan, Framtidsplan 2050, (antagen av kommunfullmäktige 2022-03-30, ej laga kraft) är området utpekad som omvandlingsområde från verksamheter till blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, offentliga miljöer med mera.

Området föreslås förtätas med bostäder, vilket innebär en omvandling från verksamheter till bostäder. Omvandlingen avses endast genomföras om intilliggande värmepanna inte behöver fungera som reservpanna, vilket är troligt på längre sikt. Områdets ombyggnad avser att förbättra kopplingen mellan Linehedsparken och Arenan. Markmiljön behöver utredas i detaljplaneskedet på grund av de verksamheter som finns i området medför ökad risk för föroreningar. Stadsdelen domineras av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus där många lägenheter inte uppfyller moderna tillgänglighetskraven. En förtätning bör bidra med kompletterande bostadsformer med god tillgänglighet såsom bostadsrätter, plusbostäder, studentbostäder med mera. Området beräknas rymma ungefär 100 bostäder.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårdsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget bedöms bidra till en god hushållning med marken. Genom byggnation inom planområdet kan den centralt belägna marken användas på ett mer effektivt sätt än idag. Genom förtätning av staden kan orörd mark utanför befintlig tätbebyggelse bevaras, befintlig infrastruktur kan användas och fler människor får möjlighet att bo och arbeta centralt med gång- och cykelavstånd till service och goda kollektivtrafikförbindelser.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Halmstads flygplats är av riksintresse ur civil/militär synpunkt. Hela stadsdelen Söder ingår i ett område som omfattas av bestämmelser om hinderfrihet enligt ”Bestämmelser för civilflygfart, TSFS 2012:93”. Inom dessa områden bör varken vegetation eller byggnadsverk överskrida angivna höjdbegränsningar. Byggnationen inom planområdet kommer inte att överskrida angivna höjdbegränsningar. I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade i A-, B- eller C-klass. Sydd om planområdet Planområdet berör inte riksintresse för kulturmiljövård (3 kap §6 MB). Söder om planområdet finns byggnadskomplex med kulturhistoriska värden B. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	-
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	=

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet					
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	-	-	-	-	-	<u>Naturresevat</u>
	-	-	-	-	-	<u>Biotopskydd</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
<p>Påverkan på människors hälsa och säkerhet.</p> <p>Risk för buller, luftföroreningar m.m.</p>		x			x	<p><u>Hälsa:</u></p> <p><u>Buller:</u> <i>Trafikbuller</i> I samband med planarbetet har ett bullerutredning genomförts, 2021. Utredningen konstaterar att det är Boverkets riktlinjer för trafikbuller (50 dBA resp. 70 dBA). Genom att tillämpa Boverkets avstegsregler för tyst sida är det dock möjligt att uppföra bostäder inom planområdet.</p> <p><u>Säkerhet:</u> <u>Brand:</u> Vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas.</p> <p>Större delen av den planerade bebyggelsen kan nås av räddningstjänsten från angränsande gator.</p> <p><u>Förorenad mark:</u> Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för förorenad mark. Riktvärden finns för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Halter lägre än riktvärden för KM innebär att markkvaliteten inte begränsar markanvändningen. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Marken kan exempelvis användas för bostäder, odling, förskolor m.m. Vid en föroreningsnivå överskridande KM, men underskridande MKM, begränsas markanvändningen till exempelvis industrier, vägar och kontor.</p>
						<p><u>Luftkvalitet:</u> Ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken i området jämfört med idag. Planområdets centrala läge bedöms dock minska det totala behovet av bil och gynna gång- och cykeltrafik. Bra kollektivtrafik att behovet av bil minskar ytterligare. Planens genomförande bedöms således ge en marginell påverkan på luftkvaliteten.</p>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Trafik <u>Trafiksäkerhet:</u> Trafiken i området kommer sannolikt att öka något jämfört med idag avseende samtliga trafikslag. Befintligt gatunät har en bra framkomlighet och standard. Österängsgatan kommer kompletteras med en gång- och cykelväg. Busshållplats ska byggas om till en klackbushållplats, tillgängligheten optimeras.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom normalriskområde avseende markradon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Det finns inga kända risker för skred, ras eller översvämning.
Förorenad mark		x			x	För planområdet har en översiktlig markundersökning gjorts, <i>Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheter Köpmannen 8 och 14, Sweco 2021-10-05</i> , Denna visar inga förekomst av förhöjda halter
Landskapsbild		x			x	Ett genomförande av detaljplanen innebär en relativt stor förändring av stadsbilden då ett område med idag låg bebyggelse i 1våning ersätts av bebyggelse i ca 3-5 våningar. Utformningen av bebyggelsen är viktig för intrycket av staden då det är viktigt hur man upplever gaturumet och bebyggelsen när man kommer in i området.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål. Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms till viss mån påverka luft kvalitén. Ett genomförande av planen medför en marginell ökning av biltrafiken i området jämfört med dagens trafikflöde. Närheten till bussgatan med god koppling till kollektivtrafik och gång- och cykelväg innebär att behovet av bil minskar i stadens centrala läge. Detta möjliggör en förbättrad luftkvalité inom stadens centrum.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av buller. Planområdet befinner sig i stadens centrala läge med god koppling till kollektivtrafik, vilket leder till en prioritering av kollektivtrafiken med närheten till bussgatan samt gång- och cykelväg framför biltrafik. Generellt uppfylls det allmänna riktvärdet vid fasad. I de fall riktvärdet inte innehålls kan det fortfarande uppfyllas om det planeras för genomgående lägenheter eller lägenheter på maximalt 35 m ² . Tillkommande nybyggnation med sin placering och utformning skapar en innegård där ekvivalent och maximal ljudnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dBA.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Med LOD beräknas ämnehalterna i dagvattnet samt ytbelastning minska betydande för alla beräknade föroreningar förutom löst fosfor (Tabell 7, Tabell 8). Möjligheterna att uppnå MKN i recipienten förbättras.
Nationella miljömål - Begränsad klimatpåverkan - God bebyggd miljö - Frisk luft - Myllrande våtmarker - Levande sjöar och vattendrag - Hav i balans samt levande kust och skärgård - Grundvatten av god kvalitet - Ett rikt växt och djurliv	Begränsad klimatpåverkan En utökning av bebyggelsen genom förtätning kan bidra till ökad trafik i området. Planområdet har dock ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser. Biltrafikökningen bedöms vara marginell jämfört med dagens situation. Planförslaget innebär en förtätning av staden med minskade behov av biltrafik. Tillkommande flerbostadshus och studentlägenheter medför ett ökat underlag för användning av kollektivtrafik och GC-väg. Planförslaget ger möjlighet att skapa en tryggare gång- och cykelförbindelse och busshållplats. Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme. God bebyggd miljö Detaljplanen föreslår att befintliga byggnader för verksamheter och lätt industri tas bort och att marken tas i anspråk för bostäder i flerbostadshus. Planförslaget innebär en förtätning och inspråktagande av mark i ett redan exploaterat område vilket är resurseffektivt. En luddämpad gårdsmiljö skapas av avskärmande flerbostadshus. Grönytor tillkommer i området. Bostäder på grannfastigheter kommer möta innegårdar i stället för baksidan av verksamheter.

STÄLLNINGSTAGANDE

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. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande. För att klargöra platsens lämplighet för den ändrade användningen till bostäder och centrumfunktioner har riktade utredningar gjorts avseende trafikbuller, luftkvalitet och markmiljö.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Anna Winnberg, Kommunledningsförvaltningen
- Michael Östman, Kommunledningsförvaltningen
- Michaela Häggqvist, Kommunledningsförvaltningen
- Kristian Eno, Kommunledningsförvaltningen • Susanne Holmquist, Byggnadskontoret
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Per-Ander Linder, Miljökontoret
- Annica Pålsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Maria Johansson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Claes Andersson, HEM
- Frida Svensson, Räddningstjänsten

Kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Alexandra Zoerner
planarkitekt