

# PLANBESKRIVNING

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

# INNEHÅLL

2	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
28	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

# INLEDNING

## PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på kommunledningsförvaltningen finns också:

- Fastighetsförteckning, (2023-02-20)
- Grundkarta, (2023-02-17)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Undersökning av elektriska- och magnetiska fält, Cattedgatt Consult AB (2023-05-31)
- Geoteknisk utredning, Sweco(2021-09-27)
- Bullerutredning, Brekke strand (2021-09-30)
- Markmiljöutredning, Sweco (2021-10-05)
- Dagvattenutredning, Starkstad Projekt Partners AB (2022-03-09)
- Solstudie, Okidoki (2022-05-18)

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

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. Detaljplanen syftar till att säkerställa en kvartersstruktur som tydligt definierar gaturummet samtidigt som de offentliga gaturummen skiljs 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 att tillskapa bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik. En säker och tillgänglig busshållplats finns på Österängsgatan och att detaljplanen skapa utrymme för grönska, genom träd utmed gatan.

För att möjliggöra för bostäder på del av fastigheten Köpmannen 1 är syftet också att säkerställa ett nytt område för uppförande av ny transformatorstation som ersättning för befintlig transformatorstation som tas bort.

### Huvuddrag

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

För boende norr om planområdet är det en positiv utveckling att småindustri omvandlas till bostäder. Dessa bostäder kommer efter genomförandet av detaljplanen att angränsa till gröna innergårdar, vilka idag utgör baksidan av verksamheter.

Bebyggelsen anordnas tätt utmed Österängsgatan för att definiera gaturummet och även för att kunna anordna större innergårdar. För att kunna utnyttja den maximala byggrätten behöver parkeringsbehovet lösas i ett underjordiskt garage.

### BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2020-10-20, KSU § 175 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta de avtal som fordras för detaljplanen i enlighet med planbeskedet.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål för fastigheterna Köpmannen 8 och 14.

### PLANDATA



*Planområdets avgränsning.*

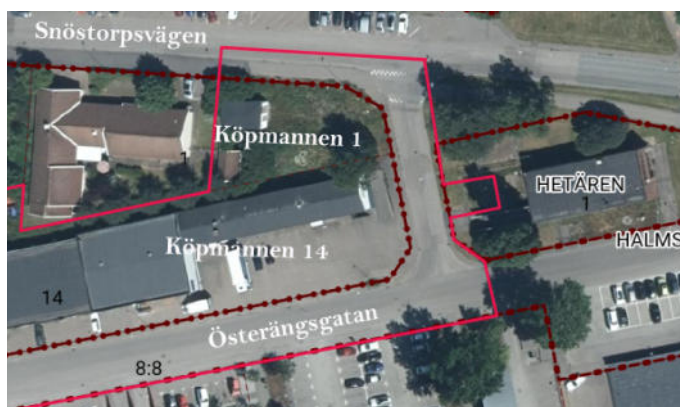
### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Östergård, söder om Växjövägen vid Halmstads arena. Det är ca 1,7 km till Halmstads centrum och knappt en kilometer till högskolan. Planområdet avgränsas av Österängsgatan i söder och Snöstorpsvägen i norr.

I söder avgränsas området mot bostadsområdet Hertiginnan. I väster avgränsas planområdet mot ett verksamhetsområde i norr mot enbostadshus och flerbostadshus i en och två våningar.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Köpmannen 8 och 14 är i privat ägo och fastigheten Köpmannen 1, Halmstad 8:8 och Hetären 1 ägs av Halmstads kommun.



## MILJÖBEDÖMNING

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 god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

### • 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. Ökningen av biltrafik 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 ianspråktagande 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.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

## 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.

Skälen till bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området. Ett genomförande av planförslaget kan erbjuda ca 100 lägenheter i varierande storlek med syftet förtätning vilket kan medföra en viss ökning av trafiken. De negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens användning.



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan

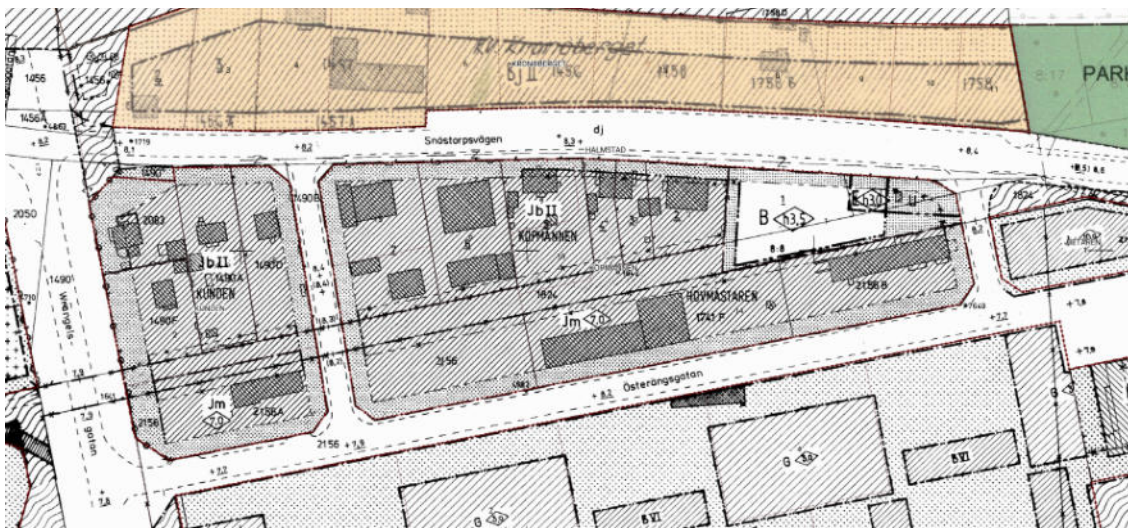
I Framtidsplan 2050 -kommunomfattande översiktsplan är området utpekad som omvandlingsområde från verksamheter till blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter, service, offentliga miljöer med mera.

”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.” Översiktsplan 2050

Värmepannan som tidigare fanns på fastigheten Hetären 1 har lagts ner och flyttats. Detaljplanen ligger därmed i linje med översiktsplanen.

### Gällande detaljplaner

Inom området gäller för fastigheter Köpmannen 8 och 14 stadsplanekarta 614 MLU. Den gällande planen medger småindustriändamål. För fastigheten Köpmannen 1 gäller plankarta 783 MLU K. Den gällande planen medger användning dels transformator, dels bostäder och ledningsrätt. Båda planerna har ingen genomförandetid kvar.



*Gällande detaljplaner för området*

## RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

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

På fastigheten Hetären 1 finns en pumpstation, för fördelning av vatten till distributionsnätet för fjärrvärme. Tidigare fanns det på fastigheten även en reserv värmepanna. Den är idag nedlagd och flyttad.

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.

### Vattenområden och strandskydd

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

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning är genomförd av Sweco (2021-09-27).

Jordlagren består av fyllning och därunder några meter sandjord som vilar på mäktiga lager av glacial lera. Utredningen innehåller detaljerad information över varje lager.

För området föreligger låg radonrisk.

### Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Bebyggelse söder om planområdet på fastigheten Hertiginnan1-12 är C klassad i bebyggelseregistret.

### Parker och torg

I områdets direkta närhet 300 m från planområdet finns Linehedsparken. I kommunens Grönplan från 2016 har områdena inte någon klassning med avseende på naturvärden, men finns med som klass B (skala A-C) när det gäller rekreativvärden. När området exploateras med fler bostäder kommer behovet av kvalitativa grönytor för närrekreation att öka.

Parken upplevas trång på soliga dagar. En positiv aspekt är att en vandrings slinga "Hälsans stig" går 200 meter från planområdet. 300 m norr om planområdet finns Halmstad Arena med sitt rika utbud av aktiviteter.

### Behov av kompensationsåtgärder

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



## BEBYGGELSE

### Bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag för närvarande av olika typer kontor, samlingslokaler och lättare verksamheter, men inga bostäder.



De befintliga byggnaderna är på en våning.



På fastigheten Köpmannen 1 finns en transformatorstation.

### Bebyggelse utanför planområdet



Söder om Österängsgatan ligger ett kvarter med flerbostadshus från 1960-talet, kallat Östergård. Det består av fem våningar och har en storskalig karaktär var typisk för 1960-talet. Området identifierats som kulturhistoriskt värdefullt klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Området är också identifierat som en bebyggelsemiljö av särskilt värde i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad.



Norr om planområdet finns både enbostadshus och mindre flerbostadshus, samt mindre bilverkstäder.



Nordväst om planområde på fastigheten Köpmannen 1 befinner sig ett LSS-boende som är en våning högt.



Öst om planområdet finns i byggnaden en pumpstation som drivs av HEM.

### **Samhällsservice**

En matbutik, liten gaturestaurang, finns 700 m från planområdet. Det finns även en förskola 300m från planområdet och en skola årskurs 4-9 söder om kvarteret . Det finns även goda möjligheter till rekreation genom närheten till Halmstad Arena.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gång- och cykeltrafik**

Idag finns det bara en cykelväg som matar planområdet från norr utmed Snöstorpsvägen. På Österängsgatan finns en trottoar för gående på södra sidan av vägen. Trottoaren används även av cyklister och trafikeras även av bilar som korsar trottoaren vid utfart från deras parkeringsplatser på båda sidor av Österängsgatan.

### **Kollektivtrafik**

Österängsgatan är en viktig gata för busstrafiken och trafikeras idag av två lokala busslinjer, 4 och 7. På vardagar avgår lokalbussarna ca var tionde minut in mot resecentrum/centrum och lika ofta i andra riktningen. Hållplatsen mot centrum finns i korsningen Österängsgatan och cykelvägen som går parallellt med Wrangelsgatan. Hållplatsen från centrum befinner sig intill planområdet på Österängsgatan. Avstånd till närmaste hållplats är som längst ca 300 meter. I större delen av området är avståndet mindre än 150 meter. Busshållplatsen som finns idag är inte tillgänglighetsanpassad och är inte anpassad efter dagens bussar.



*Kartläggning av kollektivtrafik i området: blå linje - busstrafik, blå markeringar - busshållplatser, röd linje - planområde.*

### **Biltrafik och gator**

Planområdet trafikmatas från Wrangelsleden, Österängsgatan och Snöstorpsvägen via Växjövägen. Trafikmängden på Österängsgatan mitt på sträckan, mätning från 2007, var 970 fordon/ vardagsdygn. Hastigheten på Snöstorpsvägen och Österängsgatan är 30 km/h.

### **Cykel- och bilparkering**

Idag finns inom planområdet en parkering för bilar på ca 400 kvm. Det finns inga cykelparkeringar idag.

Majoriteten av bilparkeringsplatser inom planområdet är placerade så att bilar behöver backa ut på Österängsgatan.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

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

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

### **Social hållbarhet**

Planområdet ligger i närheten av Östergårdsskolan årskurs 4-9 och Österängs förskola. Befintlig matbutik och gatukök erbjuder en närservice för boende runtomkring. Närheten till kollektivtrafik i form av en busshållplats som är ansluten till planområdet ger en bra förutsättning för hållbart resande.

Enligt kartläggning och behovsanalys gällande insatser för att minska och motverka segregation ligger planområdet i ett socioekonomiskt svagt område med hög arbetslöshet, lågt valdeltagande och

låg inkomst. Utbildningsnivån är låg. Gymnasieutbildningsnivån har minskats från 95 procent till 70 procent bland befolkningen de senaste 10 åren vilket kan tyda på en negativ stadsutveckling i området.

Det finns ingen trottoar på den södra, östra och västra sidan om planområdet. Österängsgatan upplevs otrygg för gående och cyklister med dagens parkeringsplatser med utfart på båda sidorna av gatan.

### **Markföroreningar**

Planområdet är idag industriområde och utgörs till störst del av verkstäder och parkeringsplatser. Utifrån historiska kartor från lantmäteriets öppna geodata1 och länsstyrelsens EBH-stöd2 så går det att utläsa att området dominerats av verkstadsindustrier och bilvårdsanläggningar, främst i de västra delarna. En förbränningsanläggning har även varit aktiv direkt öster om undersökningsområdet. Nedgrävda diesel- och bensincisterner har funnits väster om undersökningsområdet. Saneringsarbete har dock utförts vid dessa. Då det finns risk för förorenad mark utfördes en miljöteknisk markundersökning av Sweco för Köpmannen 8, 14 och del av 1, 2021-10-05. Det utfördes även en miljöteknisk markundersökning av Sweco för del av Hätaren 1, 2022-04-05.

### **Risk, störande verksamheter och farligt gods**

Området berörs inte av någon störande verksamhet eller ligger i anslutning till någon väg där farligt gods förekommer.

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

Inget tyder på att det finns andra risker inom planområdet, såsom översvämningar eller skred.

### **Buller**

Planområdet påverkas av trafikbuller från Växjövägen, Snöstorpsvägen och Österängsgatan. En trafikbullerutredning är gjord av Brekke & Strand Akustik AB, 2021-09-30.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Energiförsörjning**

Inom planområdet på fastigheten Köpmannen 1 finns idag ett nätstation (HEM) som ska flyttas till E område på fastigheten Hätären 1.

### **Dricks- och spillvatten**

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

### **Dagvatten**

Starkstad Project Partners AB har på uppdrag av MTA Bygg tagit fram (2022-03-09) en dagvattenutredning för det område som omfattar Köpmannen 8, 14 och en del av Köpmannen 1 i Halmstad.

Planområdet består idag av en mycket stor andel hårdgjord yta utan någon naturlig infiltration av dagvattnet. Kommunala dagvattenledningar finns utbyggda i området.

Den hårdgjorda marken längs Österängsgatan är en blandning av anvisade parkeringsplatser och temporära parkerings- och uppställningsplatser/lastplatser.

I sammanställningen antas 20 % av den hårdgjorda marken längs Österängsgatan, ca 400 m<sup>2</sup>, vara parkering.

### **Avfallshantering**

Hanteringen av hushållsavfallet inom området sköts av HEM. Närmaste återvinningsstation för källsortering finns ca 600 meter väster om planområdet vid Nyhem



# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Illustrationskarta - Exempel på hur området kan utformas.

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

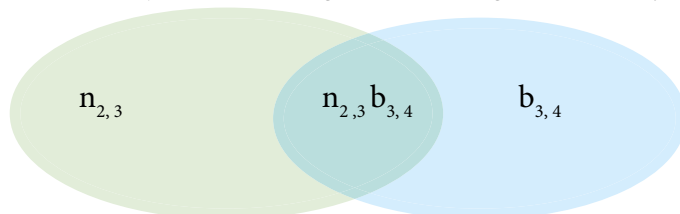
Andelen allmän plats ökar marginellt med 240 kvm i förslaget till ny detaljplan. Marken utgörs huvudsakligen av gata, samt gång- och cykelväg. Marken som tillkommer som allmän plats ligger vid den nya busshållplatsen och är avsatt för dagvattenhantering. Ytan behövs för att ta om hand dagvatten från den nya bebyggelsen och föreslås innehålla träd och andra växter. Marken ska vara nedsänkt för att kunna ta hand om dagvatten och skyfall i enlighet med förslag i dagvattenutredningen.

Då det råder brist på grönytor i området är det viktigt att det finns gröna innegårdar som inbjuder till utevistelse. Därför regleras i detaljplanen minsta storlek på planteringsytor. Dessa behöver inte vara sammanhängande och kan vara samma ytor som gårdsytor för utevistelse.

### Planbestämmelse:

$n_{2,3}$ - minst 450/500/500 kvm av marken ska vara plantering
---

Av samma anledning, att det finns ett stort behov på ytor för utevistelse, lek och rekreation används en egenskapsbestämmelse för att reglera detta. Viktigt är den totala storleken på ytan, men de kan bestå av flera mindre ej sammanhängande samlingsplatser/lekytor. Planteringsytor kan ingå.



Förklarande grafik, som visar att planteringsytor kan ingå i utevistelsytor.

Takterrass ingår ej utan räknas som ersättning för balkong.

**Planbestämmelse:**

b<sub>3,4</sub> - En gårdsyta på minst 500/800 m<sup>2</sup> ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation.

I detaljplanen ges möjlighet att anlägga ett underjordiskt garage. Det är därför viktigt med planterbart bjälklag för att kunna uppfylla kraven på planteringsytor. Därför regleras det med en egenskapsbestämmelse att gårdsbjälklag ska vara planterbart och kan bära ett jorddjup på 0,4 m.

**Planbestämmelse:**

b<sub>2</sub> - Vid utförande av källare eller underjordiskt garage ska gårdsbjälklag vara planterbart. Bjälklag ska dimensioneras för att bära ett jorddjup på 0,4 m. Bjälklag som avses för fordonstrafik ska utföras körbart.

**Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning är genomförd av Sweco (2021-09-27).

Bedömningen är att planerade flervåningshus kan plattgrundläggas. Övergångar mellan delar grundlagda på källare och delar som är ytligt grundlagda är känsliga för sättningsdifferenser och utförs antingen med dilationsfog eller med en styv konstruktion och en förstärkt undergrund för den ytliga delen. T.ex. med ytlig del grundlagd på en på en packad bädd av bergkross. Grundläggningsåtgärder bestäms i detalj i samband med detaljprojekteringen.

Källarkonstruktioner utförs vattentäta och dimensioneras mot upplyft /uppflytning. Upplyft sproblematiser för källardelar förekommer huvudsakligen under gårdsytor där last ovan källartak är mindre. Åtgärder för att hantera risker med upplyft är nivåsättning källargolv, konstruktion (mängd pelare/väggar, typ & tjocklek av bjälklag/bottenplatta), laster ovan källartak (t.ex. fyllning för gårdsytor mm) samt vid behov utförande av dränering för att säkerställa att höga grundvattenstånd som kan innebära en risk för konstruktionen begränsas. Säkerhetsdränering får inte läggas djupare än medelvattennivån. För att utreda medelvattennivån rekommenderas fortsatta månadsvisa grundvattennivåmätningar under minst ett halvår.

**Planbestämmelse:**

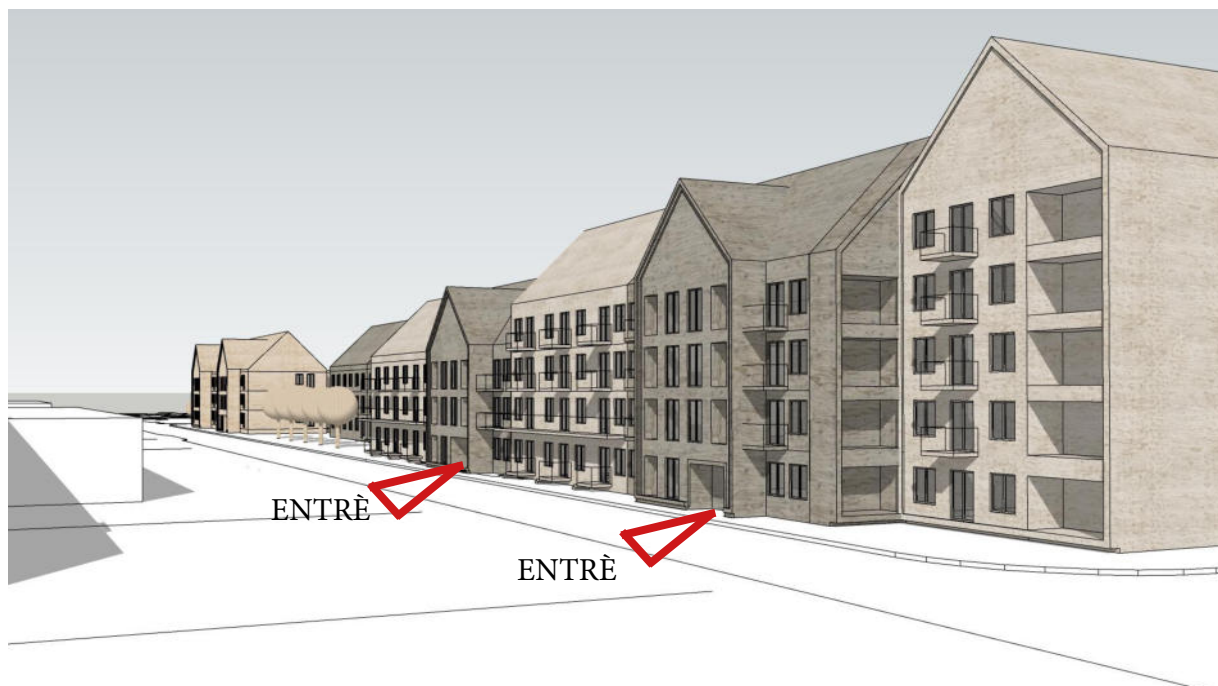
b<sub>1</sub> - Färdigt golv bottenvåning ska vara minst +8,4 m över nollplanet. Byggnadsdel som ligger lägre än +8,4 ska ha ett vattentätt utförande.

Källarschakter kommer till stora delar behöva utföras innanför tätsponter, dels på grund av närhet till gatumark och fastighetsgränser, och dels för att begränsa grundvattentillrinning och avsänkning mot omgivningen. Där så är möjligt att utföra schakt med slänt behöver effekter av tillfällig grundvattensänkning utredas.

## BEBYGGELSE

### Struktur

Den nya bebyggelsen trappas upp från 3 till 5 våningar från väst till öst längs med Österängsgatan. Mot Snöstorpsvägen trappas bebyggelsen ner till 3 våningar för att möta befintlig bebyggelse på en våning. Med placeringen av byggnaden 2 m från fastighetsgränsen och frontespiser i fastighetsgränsen skapas en gata med klar stadskaraktär, se illustration. Frontespiser tillför samtidigt mera liv i fasaderna. Med placering av byggnaderna så nära allmän plats som möjligt skapas smala, lugna innegårdar och avstånd till grannfastigheter på norra sidan.



*Illustration - Gatukaraktär Österängsgatan, med frontespisar och entréer mot allmänt plats.*

### Användning

Planförslaget medger ca. 120 bostäder i blandade upplåtelseformer samt studentlägenheter. I planförslaget föreslås bostäder på ca. 70% av planområdet i östra delen. Bruttoarea (BTA) beräknas till ca 6400 kvm.

I den västra delen av planområdet föreslås studentbostäder. Bruttoarea (BTA) beräknas till ca 4100 kvm. Det ges möjlighet att anordna centrumverksamheter i bottenvåning.

B - Bostäder

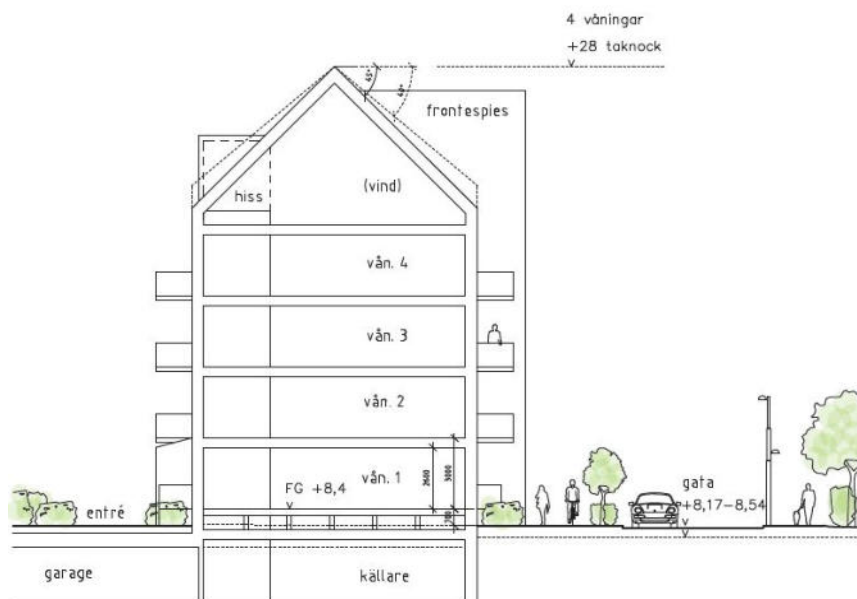
C1- Centrumverksamhet är tillåtet i bottenplan.

Bruttoarean/BTA för tillkommande bebyggelse beräknas totalt till ca 10500 kvm, exkl. balkonger, källare och underjordisk garage.

Byggnadernas volymer begränsas med hjälp av korsmark och prickmark. Dessutom anges en högsta nockhöjd över det angivna nollplanet, samt en takvinkel som får vara mellan 40 och 45 grader. Takvinkel säkerställer även husets utseende och karaktär i stadsbilden. Frontespiser tillåts med samma nockhöjd och takvinkel.

Nockhöjd är definierat som avståndet från angivet nollplan, till yttertaketets högsta del. Delar som

sticker upp över taket som skorstenar, hisschakt och ventilationstrummor räknas inte in. Nockhöjder är anpassade att huset kan byggas i träkonstruktion enligt sektion nedan.



Skiss arkitekt med redovisning av höjder i träkonstruktion.

### **Planbestämmelse, bostadshus**

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.  
Takvinkel får vara mellan 40 - 45 grader.

Komplementbyggnader, som cykelförråd, tak över garageinfart, utstickande entréer regleras med byggnadshöjd och nockhöjd.

### **Planbestämmelse:**

Prickmark - Marken får inte försees med byggnad. Balkonger får byggas ut över marken och kan glasas in. Underjordiskt garage och källare får placeras.

### **Planbestämmelse:**

Korsmark - Endast komplementbyggnader och utskjutande entréer till bostadshus, liksom täckta nedfarter till garage som kan vara sammanbyggda med bostadshus får placeras. Alla dessa byggnadsverk måste placeras minst 1 m från fastighetsgränsen. Plank som är max 1,8 m höga får uppföras ända fram till fastighetsgränsen. Balkonger får byggas ut över marken och kan glasas in. Underjordiskt garage och källare får placeras.

Utöver angivna möjligheter för att uppföra bostadshus, får komplementbyggnader och cykelförråd på korsmark uppföras. Se planbestämmelse ovan. Höjden regleras med egenskapsbestämmelse nedan.

### **Planbestämmelse, komplementbyggnader och cykelförråd.**

Högsta nockhöjd i meter.  
Högsta byggnadshöjd i meter.

## Gestaltning

Byggnadernas placering föreslås vara minst 2 meter från fastighetsgränsen. Det är därför, nödvändigt att reglera byggnadens utstickande delar för att byggnaderna inte ska komma för nära gatan. Planbestämmelser reglerar att loftgångar inte får uppföras, samt att balkonger får utgöra 1/3 av långfasadens längd. Detta innebär att planbestämmelse f<sub>1</sub> gäller för hela den sammanhängande byggnaden och inte enbart inom enskilda egenskapsområden. Balkonger ska anordnas maximalt 1,7 meter från fasadliv och på bottenvåningen ska de uppföras maximalt 1 meter från fasadliv. Det för att inga utstickande byggnadsdelar ska finnas på 0,7-1 m höjd över marken intill gång- och cykelvägen. Samtidigt undviks med denna bestämmelse att dagvatten från byggnader droppar på gång- och cykelväg. På bottenvåningen får terrass anordnas maximalt 0,2 m högre än allmän plats, för att förhindra höga stödmurar längs med gång- och cykelvägen.

### Planbestämmelse:

e<sub>1</sub> - Byggnadsdelar ovan mark får kruga ut över prickmark (förgårdsmark) med upp till 1 m på bottenvåningen och upp till 1,7 m på övriga våningar. Inga byggnadsdelar får sticka ut över allmän platsmark.

f<sub>1</sub> - Balkong får inte uppta mer än 1/3 av långfasadernas längd mot allmän plats och prickmark (förgårdsmark) Terrass får vara max. 0,2 m högre än omgivande mark. Loftgångar får ej anordnas.

I frontespiser som ligger i fastighetsgräns ska entréer anordnas minst 1,5 m indragna från fasatighetsgräns, för att förhindra att en dörr öppnas direkt mot allmän plats. Det ska finnas plats för att kunna gå ut från byggnaden på kvartersmarken.

### Planbestämmelse:

f<sub>2</sub> - I entréer i fastighetsgräns mot allmän plats ska entrépartier/dörrpartier vara minst 1,5 m indragna.

LSS boende på fastigheten Köpmannen 1 har sin uteplats direkt intill garagedfarten. För att minska störningar för boendet ska ett tätt plank minst 1,8m högt uppföras i fastighetsgränsen.

### Planbestämmelse:

m<sub>1</sub> - Insynsskydd i form av tätt plank minst 1.8 m högt ska uppföras i fastighetsgräns.

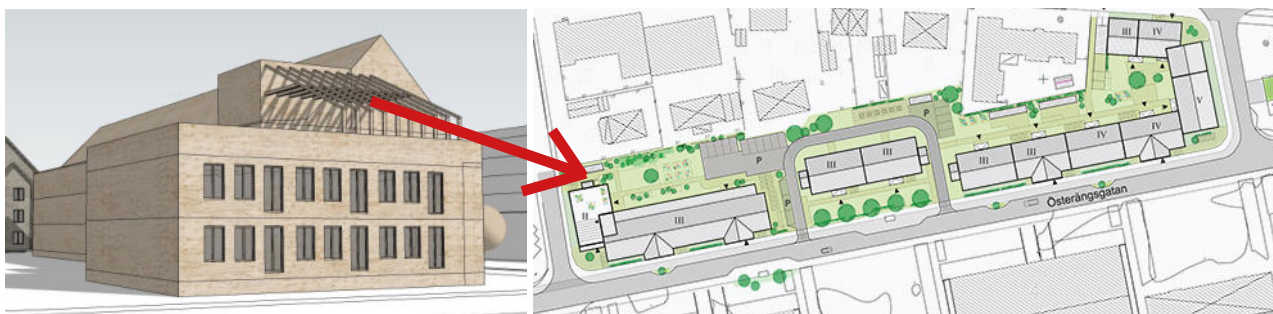
Cykelförråd som ligger nära fastighetsgränsen ska på grund av störningar som ljud och andra olägenheter byggas med täta väggar mot grannfastigheten.

### Planbestämmelse:

f<sub>3</sub> - Cykelförråd som placeras upp till 2 m från fastighetsgräns ska uppföras med täta väggar mot grannen.



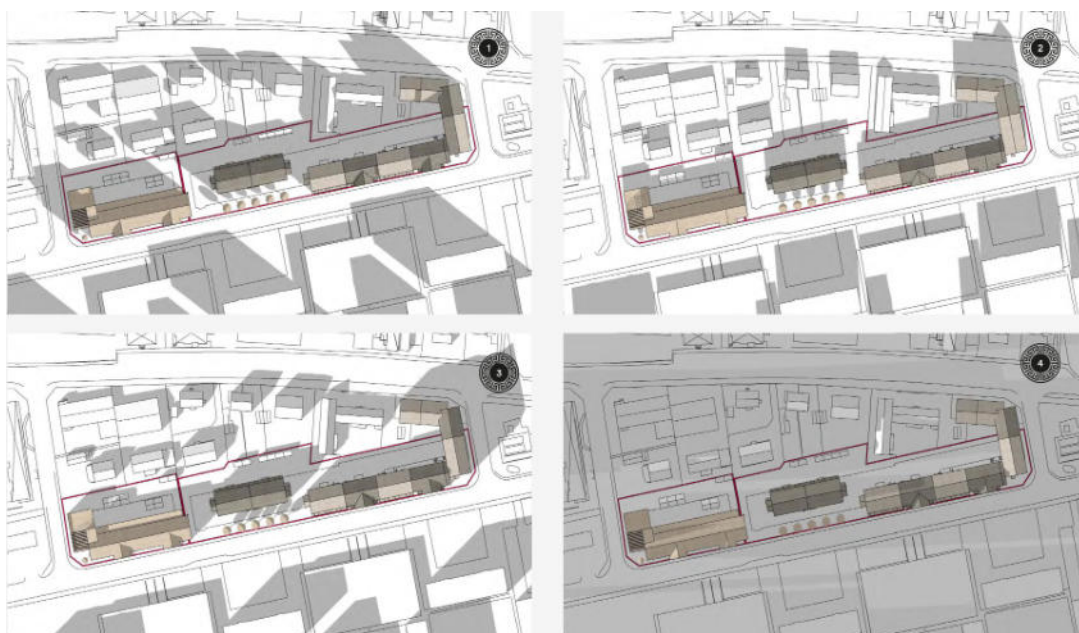
Bygglovsfria solskydd, som inte är täta får uppföras på takterrassen utöver angiven nockhöjd. Ex. segelduk, markis eller pergola.



*Illustration av bebyggelseförslaget med solskydd på takterrass.*

### Skuggpåverkan och insyn

En skuggstudie har gjorts för att studera den planerade bebyggelsens påverkan på gårdsmiljöer och omgivande fastigheter. Det finns inga fastställda riktvärden avseende solljus, men forskning visar att man bör ha minst 5 timmars sol i bostaden/närmiljöns lekytor och sittplatser kl 9-17 vid vår- och höstdagjämning ("Solklart", Boverket, 1991). Gårdarna inom planområdet är relativt smala och ligger på norra sidan av bebyggelsen, vilket innebär att delar av gårdarna kommer att skuggas under stor del av dygnet. På södra sidan av bebyggelsen får balkonger mer än 5 timmar sol mellan 9-17 under vår- /höstdagjämning. Efter 5 maj når kvällssolen även bostadsgårdarna. Det bedöms att i samband med planeringen av gårdstornas disposition är det viktigt att solförhållandena beaktas. Även vid utformningen av bostäder och verksamhetslokaler ska detta beaktas så att ljusförhållandena kan optimeras. Terrassen på studentbostäder får mer än 5 timmar sol mellan 9-17 under vår- /höstdagjämning.



*Solstudie vid vår- / höstdagjämning 20 mars / 22 september, 1. - kl. 9:00, 2. - kl. 12:00, 3. - kl. 15:00, 4. - kl. 18:00*

När det gäller angränsande bostadsbebyggelse är påverkan av skuggeffekter under förmiddagen i trädgårdar under vår- /höstdagjämning, men inte på byggnaderna. Vid vår- / höstdagjämning

innebär de nya husen skuggpåverkan från ca kl. 9:00-10:00.

För de boende i området kommer den nya högre bebyggelsen innebära en del insyn på deras fastigheter. Däremot skapas avstånd till fastigheter med placering av bostadsgårdar till grannfastigheter i norr för att minimera insynen.

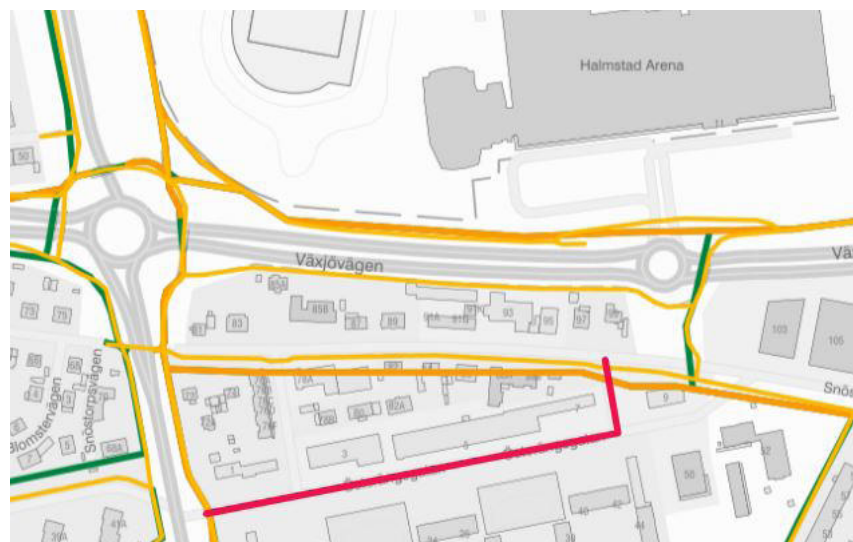
### **Samhällsservice**

Planförslaget berör inte befintlig samhällsservice i närområdet, däremot ger planförslaget möjlighet till ökat befolkningsunderlag för en effektiv användning av befintlig samhällsservice. Det ökade behov av grundskole- och förskoleplatser som genereras av aktuellt planområde planeras för inom kommunens strategi för lokalförsörjning. Det är dock positivt om studentbostäder kan tillkomma i detta läge, då det inte påverkar antalet barn i stadsdelen och läget har närhet till högskolan.

### **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Bil- cykel samt gångtrafik**

Planförslaget bygger på den gatu-/kvarterstruktur som redan finns i området idag.



*Illustrationskarta - röd markerad ny gång- och cykelväg, gul markerad befintliga gång- och cykelvägar*

I anslutning till planområdet finns idag Halmstad Arena, en skola och förskola samt andra servicemålpunkter som innebär att det rör sig många gång- och cykeltrafikanter i området. Även Högskolan och centrum ligger inom cykelavstånd från planområdet. Planområdets närhet till dessa målpunkter samt till centrum innebär att gång och cykel är mycket attraktiva alternativ framför bilen. Det är därför viktigt att ge dessa trafikslag bästa möjliga förutsättningar.

Befintliga gator bibehålls och kompletteras med gång- och cykelbana utmed Österängsgatan som kommer att koppla ihop cykelvägar utmed Wrangelsgatan och Snöstorpsvägen och ger bästa förutsättningar för boende inom planområdet att cykla på ett säkert sätt.

#### **Kollektivtrafik**

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Det finns idag en busshållplats på Österängsgatan. Busshållplatsen ska i samband med detaljplanen byggas om. Busshållplatsen ska anpassas både och till framtida ledbussarna, samt tillgänglighet ska förbättras. Busshållplatsen ska anläggas centralt för att ge bästa möjlighet att använda kollektivtrafiken. Detta påverkar snabbheten och komforten för kollektivtrafiken. En utbyggnad enligt detaljplanen

ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik ytterligare.



Illustrationskarta - placeringen klackbushållplats på Österängsgatan

### Bilparkering

Parkering ska ske inom kvarterensmarken i den västra delen av planområdet i markplan för studentlägenheter. För bostäder i den östra delen av planområdet finns parkering i ett underjordiskt garage. På så sätt kan stora delar av innergårdarna avsättas för grönska och trivselytor.

Detaljplanen möjliggör parkeringsgarage under samtliga gårdar. Parkeringsgarage kan med fördel anläggas som gemensamhetsanläggningar och samnyttjas av alla bostadshus, men det är fastighetsägares ansvar att se till att behovet av parkeringsplatser tillgodoses. Om parkering löses inom annan fastighet ska detta säkerställas genom ett servitut som upprättas av Lantmäteriet.

### Planbestämmelse:

b2- Vid utförande av källare eller underjordiskt garage ska gårdsbjälklag vara planterbart. Bjälklag ska dimensioneras för att bära ett jorddjup på 0,4 m. Bjälklag som avses för fordontrafik ska utföras körbart.
---

Gällande bilparkeringsnormen för Halmstad ska tillämpas. Denna anger antalet parkeringsplatser som ska anordnas för olika bostadstyper och verksamheter. För flerbostadshus anger nuvarande parkeringsnormen att 7 bilplatser ska anordnas per 1000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). I bruttoarea för beräkning av parkeringsplatser ska inglasande balkonger och underjordisk garage och källare samt komplementbyggnader inte ingå. Denna yta bedöms inte generera högre behov på parkering. Detta antal parkeringsplatser kan dock reduceras med upp till maximalt 25 % (dvs. 5,25 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA). Reducering kan göras om exploatören väljer att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser, t ex ordna en bilpool, förbättra möjligheterna för cykelanvändande eller samnyttja parkeringsplatser mellan olika verksamheter/bostäder. Reducering med 10 % kommer också kunna göras här i flera fall eftersom de flesta fastigheterna uppfyller kriteriet "mycket korta avstånd till kollektivtrafik" (max 100 meter till närmaste hållplats på Österängsgatan). Avsteg från parkeringsnormen kräver dock alltid en särskild redovisning i bygglovsskedet. För kontor anger parkeringsnormen (innan eventuell reducering) 13 bilplatser /1000 m<sup>2</sup> BTA och för handel krävs en utredning i varje enskilt fall.

På innergårdar är det viktigt att det tillskapas gröna mötesplatser istället för parkeringsytor, därför anger detaljplanen att marken på östra och västra innergården ej får användas till bilparkering. Cykelparkering får anordnas.



### Planbestämmelse:

n1 - Marken får inte användas för bilparkering ovan mark.

Med ombyggnad av bushållplatsen kommer 6 parkeringsplatser försvinna från fastigheten Hertiginnan. Bostadsföreningen Hertiginnan kommer fortfarande uppfylla parkeringsnormen

### Cykelparkering

Områdets centrala läge med goda förutsättningar för att cykla innebär att det är viktigt att kunna erbjuda attraktiva cykelparkeringar i anslutning till både bostäder och verksamheter. Cykelparkeringsplatser bör finnas i anslutning till entréerna. Det bör även finnas möjlighet att som boende/anställd kunna förvara sin cykel i ett väderskyddat / låst cykelförråd. Allt fler använder också cykel som sitt enda färdmedel, vilket i förlängningen innebär att mer utrymmeskrävande cyklar såsom lådcyklar, trehjulingar och cykelvagnar, används i allt större utsträckning. Även detta är viktigt att beakta vid utformningen av cykelparkeringsplatser. Gällande cykelparkeringsnorm för Halmstad ska tillämpas. Denna anger antalet cykelparkeringsplatser som ska anordnas för bostäder med olika storlek samt för olika verksamheter. För bostäder ska exempelvis mellan 2 och 4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet beroende på lägenhetens storlek och för kontor gäller 20 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). När det gäller handelsetableringar ska en utredning göras i varje enskilt fall.

Detaljplanen möjliggör uppförande av cykelförråd och väderskydd för cyklar inne på gårdarna. Cykelförråd får uppföras 3 m högt 1 m från fastighetsgränsen. Genom den föreslagna förgårdsmarken på 2 meter skapas också förutsättningar för cykeluppställning på kvartersmarken i direkt anslutning till entréerna på de flesta platser inom planområdet.

### Planbestämmelse:

Korsmark - Endast komplementbyggnader och utskjutande entréer till bostadshus, liksom täckta nedfarter till garage som kan vara sammanbyggda med bostadshus får placeras. Alla dessa byggnadsverk måste placeras minst 1 m från fastighetsgränsen. Plank som är max 1,8 m höga får uppföras ända fram till fastighetsgränsen. Balkonger får byggas ut över marken och kan glasas in. Underjordiskt garage och källare får placeras.



*Illustrationskarta - placering cykelförråd på innegården och cykeluppställning från Österängsgatan*

En viktig del i planförslaget är att omgestalta Österängsgatan. för att på ett bättre sätt än idag prioritera gång- och cykeltrafiken. Det tilläts två in-och utfarter från kvarteret mot Österängsgatan

Befintliga parkeringsplatser tas bort och yta skapas för 3 meter bred gång- och cykelbana på norrsidan av vägen. Kvarteren förses med in- och utfartsförbud mot allmän plats, för att bilarna inte ska kunna korsa gång- och cykelvägen på flera än två ställen.

### Planbestämmelse:

Utfartsförbud.



*Principskiss gatusektion Österängsgatan västradelen av planområdet och vid busshållplatsen.*

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Miljö kvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Reningsberäkningar utgår från följande antaganden:

- 50 % av grönyttornas area, 1 200 m<sup>2</sup>, upptas av reningsanläggningar, övrig grönyta räknas som grönyta
- Parkeringsytor samt 50 % av takytorna renas i sammanlagt 100 m<sup>2</sup> regnbäddar (5 % av tillrinningsytan), resterande reningsanläggningar sätts till överdämningsyta
- Alla reningsanläggningar sätts till överdämningsyta. Vid användning av regnbäddar eller dylikt kan reningskapaciteten öka ytterligare.

Med LOD beräknas ämneshalterna i dagvattnet samt ytbelastning minska betydande för alla beräknade föroreningar förutom löst fosfor. Möjligheterna att uppnå MKN i recipienten förbättras.

### Elektriska- och magnetiska fält

Undersökning av elektriska- och magnetiska fält är genomförd av Cattedgatt Consult AB (2023-05-31).

Baserat på noggranna mätningar och en fördjupad analys av både aktuell forskning och gällande riktlinjer, bedömer de att förutsättningarna för att placera en transformatorstation på föreslagen plats är goda. Med tanke på det observerade avståndet på cirka 20 meter mellan transformatorstationen och närmaste byggnad, bedömer de att risken för att den specifika transformatorstationen skulle ge



upphov till förhöjda värden av elektromagnetiska fält är mycket liten.

### **Social hållbarhet**

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

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

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 för att det sker en omvandling från verksamheter till bostäder. Gatan och busshållplatsen och innegårdar kommer upplevas tryggare. 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.

### **Markföroreningar**

Miljöteknisk markundersökning är genomförd av Sweco för Köpmannen 8, 14 och del av 1 (2021-09-30) och del av Hetären 1 (2022-04-05). Utredningar visar att inga halter överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

Undersökningarna omfattar endast obebyggda delar. Det saknas därmed information om eventuella föroreningar under byggnaderna. Sweco rekommenderar att även dessa delar undersöks innan några markarbeten påbörjas. Vid markarbeten bör åtminstone okulär kontroll av massorna ske och vid behov kompletterande provtagning utföras, därför införs en administrativ planbestämmelse för startbesked.

a1 - Startbesked får inte ges för bostäder förrän en markundersökning har genomförts på platsen där de befintliga byggnaderna har rivits.
---

### **Buller**

En trafikbullerutredning är gjord av Brekke & Strand Akustik AB 2021-09-30. Detaljerade beräkningsresultat redovisas i bilagorna för prognosår 2040.

Resultaten indikerar att det finns goda möjligheter för nya bostäder på fastigheten. Generellt sett uppfylls det allmänna riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasaden. Tyvärr uppfylls inte riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden mot allmän plats i alla byggnader. I de fall riktvärdet inte uppfylls, kan kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

ändå uppnås om genomgående lägenheter planeras. I dessa lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA, och där maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA mellan kl. 22:00 och 06:00. Alternativt kan lägenheter på maximalt 35 m<sup>2</sup> planeras, där den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 65 dBA vid fasaden. Riktvärdet för gemensamma uteplatser på innergårdarna uppfyller kraven med en ekvivalent ljudnivå mot fasaden mellan 48 - 53 dBA. För att säkerställa att riktlinjerna följs säkerställs med en egenskapsbestämmelse för fördelning och storlek på lägenheterna.

Planbestämmelse:

v<sub>1</sub>- I bostadslägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden överstiger 60 dBA, ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 kvm vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA, och där maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA mellan kl. 22:00 och 06:00. För lägenheter som är 35 kvm eller mindre, får den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överstiga 65 dBA.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Energiförsörjning

Transformatorstation kommer att flyttas i nytt läge på fastigheten Hetären 1, som är planlagd för teknisk anläggning.

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

### Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

### Dagvatten/ Skyfall

Starkstad Project Partners AB har på uppdrag av MTA Bygg tagit fram (2022-03-09) en dagvattenutredning för det område som omfattar Köpmannen 8, 14 och en del av Köpmannen 1 i Halmstad. Planförslaget avser att riva befintliga byggnader och verksamheter i området och ersätta med bostadshus, gårdar och parkeringsplatser.

Områdets dagvatten föreslås hanteras i överdämningsytor eller i en kombination av regnbäddar och överdämningsytor. Dessa ska placeras både på kvartersmark och på allmän plats.

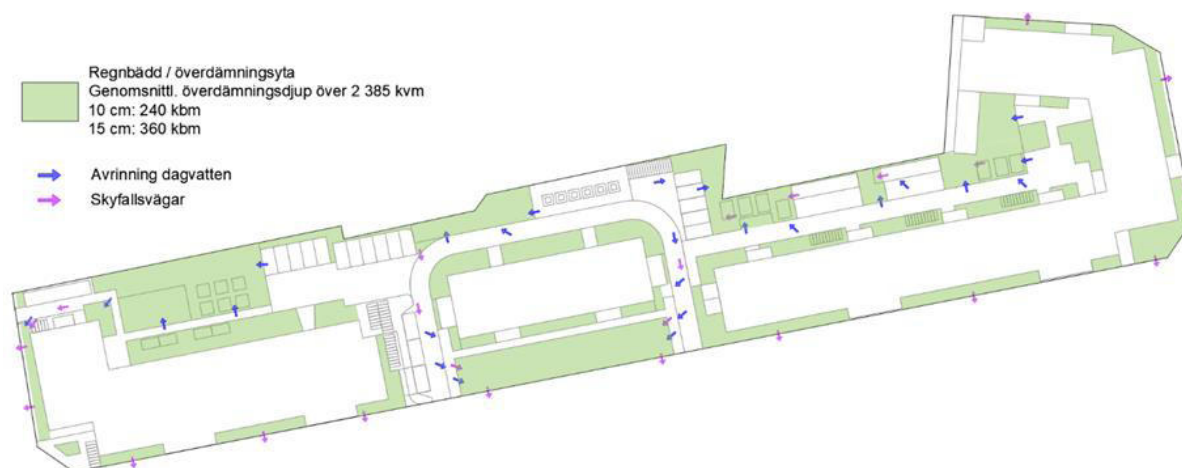
Fördröjningsmagasin bör endast övervägas om det visar sig att växtbäddarna inte uppfyller behovet. Grön dagvattenhantering bör vara i fokus, särskilt genom införandet av regnbäddar. Detta kommer också att möjliggöra plantering av träd.

I figur på sidan 26 (*Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder*) visas en översikt över föreslagna dagvattenåtgärder. Minst 210 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym anläggs för att ta om hand om ett 100-årsregn inom området. Takvatten avleds via utkastare till regnbäddar och övrig mark leds till fördröjning i ytliga anläggningar. Med ett genomsnittligt överdämningsdjup på 10 cm fördelat på all föreslagna grönyta uppnås tillräcklig volym för fördröjning av ett 100-årsregn.

All grönyta behöver inte användas till överdämningsyta / regnbädd. Ju mindre yta som används till fördröjning desto större genomsnittligt överdämningsdjup erfordras. Mycket god marginal finns för att uppnå fördröjning av ett 20- respektive 100-årsregn inom området på föreslagna grönytor, vilka också behövs för att skapa en behaglig gårds- och utemiljö.

Minsta andel mark som bör tas i anspråk för dagvattenhantering rekommenderas vara 950 m<sup>2</sup>, ca 12 % av planområdet area. En större yta bör tas i anspråk för att även erhålla fördröjning av ett 100-årsregn.

Planteringsytor som beskrivs under rubrik mark och vegetation kan användas för fördröjning av dagvatten. Totalt med ytan på allmän plats som är avsatt för fördröjning kan tillräckligt stor fördröjningsvolym uppnås med ytlig fördröjning. Samtidigt kommer dagvatten renas nära källan.



Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder



Illustration över en kombination av upphöjda respektive nedsänkta regnbäddar med ytlig avrinning från hårdgjord mark till nedsänkta grönytor

Om dagvattnet inte kan hanteras ytligt kommer det att vara nödvändigt att överväga underjordisk fördröjning. I sådana fall rekommenderas att detta utförs i västra delen av området, där det är möjligt att anlägga ett fördröjningsmagasin med en volym på upp till 100 m<sup>3</sup>. Det bör dock noteras att underjordiska anläggningar kan begränsa möjligheterna att plantera träd och bör endast övervägas om ytlig fördröjning av någon anledning inte är genomförbar.

I figur nedan (*området för fördröjning*) visas en illustration av potentiell volym vid anläggning av kassettmagasin i området markerat för fördröjningsmagasin. Om hela ytan nyttjas och ett kassettmagasin med 0,4 m höjd anläggs kan maximalt ca 100 m<sup>3</sup> volym uppnås, före eventuell volym från själva kassetstrukturen avdragits. Sannolikt kan den erforderliga volymen på 95 m<sup>3</sup> uppnås eller nära uppnås på detta sätt.

Markytan för en nedsänkt växtbädd eller ett fördröjningsmagasin säkerställs med bestämmelse:

**Planbestämmelse:**

fördröjning- Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 100 kubikmeter alternativ nedsänkt fördröjningsbädd.



Figur visar området för fördröjning

Färdig golvnivå för alla nya byggnader ska vara minst + 8,40. Observera att det för mark rekommenderas 5 % lutning 2 meter ut från fasad och därefter ca 2 % lutning till närmsta dagvattenanläggning (eller gata) som bräddar med tillräcklig lutning från byggnad.

**Planbestämmelse:**

b1- Färdigt golv bottenvåning ska vara minst +8,4 m över nollplanet. Byggnadsdel som ligger lägre än +8,25 ska ha ett vattentätt utförande.

**Avfallshantering**

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I illustrationen nedan redovisas att avstånd till kärl inte överstiger kommunens krav och sopbilar behöver inte backa. Samtidigt är utformningen av planförslaget förberett för framtida källsortering.



Karta över avfallshantering för planområdet

# 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
juni 2022	Samråd	
februari 2023	Granskning	
september 2023	Antagande	
oktober 2023	Laga kraft	

### Genomförande

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

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

### Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	EON eller HEM
Bredband	ex Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata/natur)	Halmstads kommun genom Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

### Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Berörda fastigheter**

Privatägda fastigheterna Köpmannen 8 och Köpmannen 14 och delar av de kommunägda fastigheterna Köpmannen 1, Halmstad 8:8 och Hetären 1.

### **Intrång**

Köpmannen 14 blir föremål för markintrång. Detta innebär att en mindre del av fastigheten kommer att ombildas till allmän platsmark i syfte att kunna anlägga en nedsänkt fördröjningsbädd för dagvatten med planteringar, en gång- och cykelväg och en klacksparkshållplats som genererar en hastighetsdämpande funktion.

På andra sidan vägen från kvarteret Köpmannen kommer det vid iordningställandet av klacksparkshållplatsen att försvinna parkeringar på Hertiginnan 2. Parkeringsytan som försvinner på Hertiginnan 2 ska eventuellt omvandlas till en mindre grönyta. Åtgärderna berörande Hertiginnan 2 säkerställs inte i detaljplanen och ska regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör bostäder på Köpmannen 8 och Köpmannen 14, som tidigare varit planlagda för industriändamål. På del av Köpmannen 1 möjliggörs bostäder, i tidigare detaljplan har berört område i huvudsak varit utlagt som mark med ändamålet transformatorstation och u-område. Berörd del av Köpmannen 1 ska genom försäljning överlätas till exploatören vilket regleras i exploateringsavtal.

Det område av Köpmannen 14 som i detaljplanen utgör allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering till Halmstad 8:8.

Del av Köpmannen 1 ska enligt överenskommelse i exploateringsavtal överföras genom fastighetsreglering till Köpmannen 14.

Kommunen ansöker om de fastighetsbildningsåtgärder ovan som krävs för genomförande av detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggning, ledningsrätter m.fl .**

Inom Köpmannen 1 finns en upplåten ledningsrätt, 1380K-7420.1, med ändamålet transformatorstation och tillhörande ledningar. Befintlig ledningsrätt ska upphävas. Anläggningen ska flyttas till detaljplanelagt område med ändamålet tekniska anläggningar på Hetären 1. Ny ledningsrätt ska upprättas inom området med ändamålet tekniska anläggningar, efter prövning enligt ledningsrättslagen. Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt inom detaljplanen.

Övriga allmännyttiga ledningar ska förläggas i den allmänna platsmarken. Halmstads kommun har tecknat markavtal med ett flertal ledningsdragande bolag. Markavtalet innebär att det ledningsdragande bolaget ges rätt att inneha ledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (ägd av Halmstads kommun) under förutsättning av att markavtalets regler följs.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare, om inte annat överenskommits i skrivet avtal. Detta innefattar även de åtgärder som krävs enligt detaljplanen för att hantera dagvatten.

Detaljerade undersökningar avseende t.ex. geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

Exploatören bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen.

Kostnader för förändringar på allmän plats ska fördelas mellan exploatören och kommunen och regleras i exploateringsavtal mellan parterna. Vissa förändringar på allmän plats kommer ske i framtiden när behov föreligger.

Någon gatukostnadsersättning ska inte tas ut av exploatören.

Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

Fastighetsägare av kvartersmark erlagger anslutningsavgift för el i enlighet med taxa för tillkommande exploatering.

Exploatören har för avsikt att ansluta fastigheten till fiber.

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Enligt gällande markavtal för ledningar inom Halmstads kommun är det Skanova som ska bekosta eventuella flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdets allmänna platsmark.

Detaljplanen möjliggör gång- och cykelväg längs Österängsgatan utmed kvarteret Kunden. Kommunen ska anlägga och bekosta denna när kommunen anser att behovet föreligger.

Kommunen ska bekosta klacksparkshållplatsen exklusive väderskyddet vilket bekostas av Hallandstrafiken. Den ska anläggas när kommunen anser att behovet föreligger.

Kostnader kopplade till flytt av transformatorstation och tillhörande ledningar, från befintlig plats på Köpmannen 1 till nytt område med ändamålet tekniska anläggningar på Hetären 1, ska regleras mellan Halmstads Energi och Miljö Nät AB och kommunen.

### **Exploateringsavtal**

Innan detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet som reglerar genomförandet av detaljplanen, ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagandet av detaljplanen. Bland annat kommer följande att anges i exploateringsavtalet:

Exploatören ska, utan ersättning, överlåta den del av Köpmannen 14 som ska utgöra allmän platsmark till kommunen.

Exploatören ska bekosta anläggande av gång- och cykelväg samt nedsänkt fördröjningsbädd för dagvatten med planteringar och träd utmed kvarteret Köpmannen.

Kommunen ska, mot ersättning, överlåta del av Köpmannen 1 som i detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder till exploatören.

Befintlig förrådsanläggning som tillhör bostaden på Köpmannen 1 ska flyttas till lämplig plats inom återstoden av Köpmannen 1. Åtgärden ska utföras och bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta insynsskyddet som ska uppföras i fastighetsgräns till återstoden av Köpmannen 1. Utformningen ska godkännas av kommunen.

Kostnad för ny transformatorstation och tillhörande ledningar som ska anläggas inom område med ändamålet tekniska anläggningar på Hetären 1 ska delas lika mellan exploatören och kommunen.

Kostnad för fastighetsbildning ska delas lika mellan exploatören och kommunen.

Upphävande av befintlig ledningsrätt samt bildande av ny ledningsrätt ska bekostas av kommunen.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Anna Winnberg, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Andreas Persson, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Kajsa Björkman, Samhällsutvecklingsavdelningen
- Kristian Eno, Samhällsutvecklingsavdelningen
- 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

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén  
planchef

Alexandra Zoerner  
planarkitekt