

ANTAGANDEHANDLING

Beslutet har vunnit laga kraft
1996-05-22

Detaljplan för
GRÅSTENEN, HALMSTAD 6:1 (kv Gardisten)
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 1996

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1996-04-25

§...37.....
I tjänsten



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Trafikutredning
- Geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med planförslaget är att möjliggöra uppförande av studentbostäder inom kvarteren Gardisten och Gråstenen.

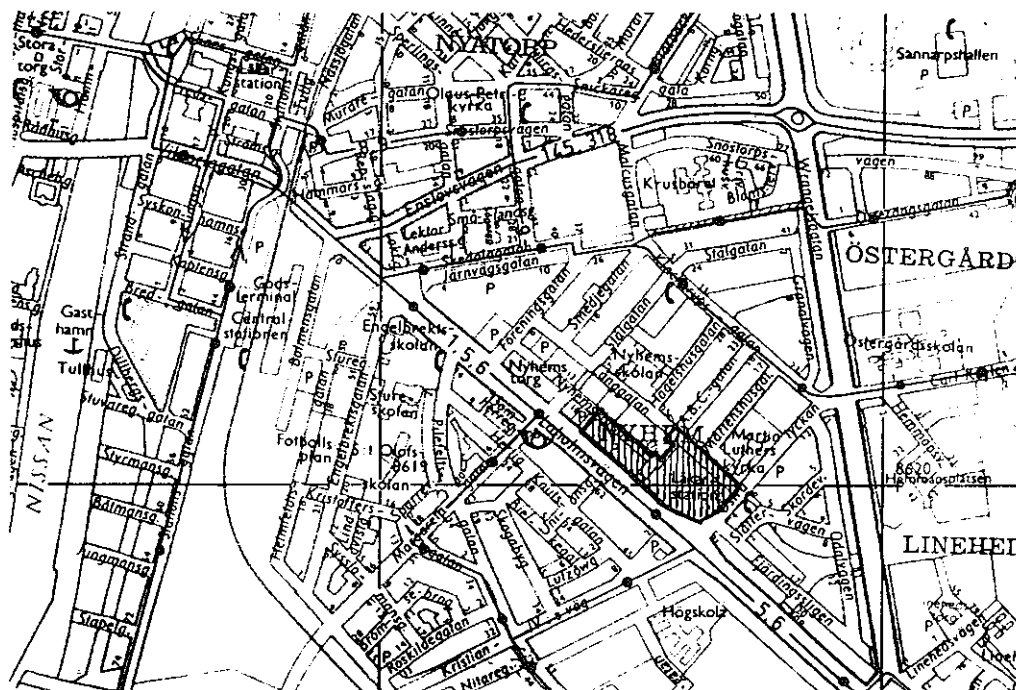
Inom planområdet föreslås att cirka 400 studentlägenheter får uppföras i tre till femvåningshus, även café och pub får inredas. Husen ligger grupperade kring tre gårdar som avdelas med gång- och cykelstråk.

Även Nyhems vårdcentral är medtagen i planförslaget där framför allt parkeringsfrågan belyses.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den västra delen av stadsdelen Nyhem. I nordväst gränsar området till ett parhus, i nordost till Nyhems servicehus och Långgatan, i sydost till Östra lyckan och i sydväst till Laholmsvägen. Läget i stadsdelen framgår av nedanstående bild.



Areal

Planområdets areal är cirka 2,8 hektar.

Markägoförhållanden

Gardisten 3 ägs av Hallands Läns Landstingskommun. All övrig mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

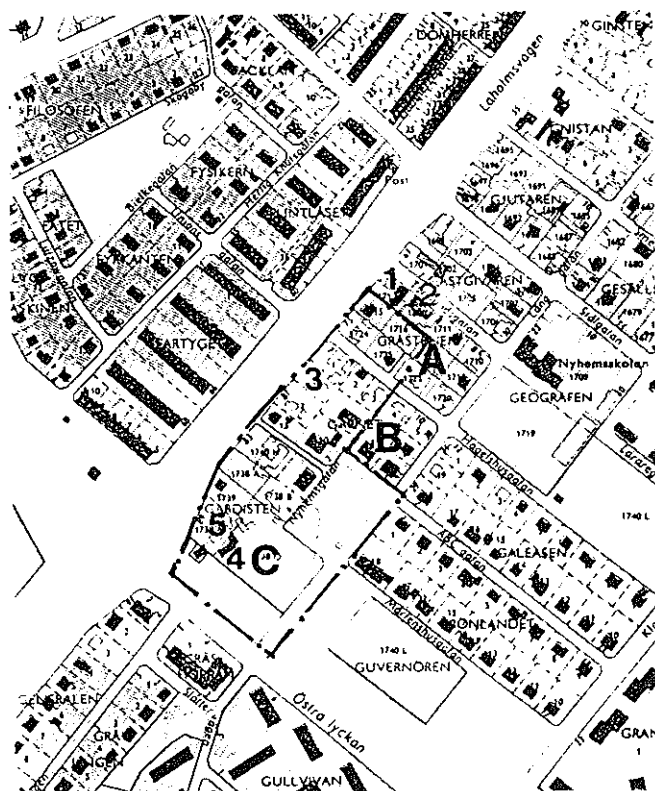
HISTORIK

Nedan följer en kort historik om Nyhemsområdets tillkomst. Avsnittet är hämtat ur "bevara Halmstad" utgiven av stadsarkitektkontoret i januari 1995:

"Nyhemsområdet växte upp som en arbetareförstad till Halmstad under slutet av 1800-talet, då hamnen, järnvägen och industrin skapade många arbetstillfällen. Området bestod av ett 3 - 400 meter brett område öster om Linnégatan och norr om Laholmsvägen. Marken som låg i Snöstorps socken, såldes till tomter för låga priser av godsägare Kuylenstierna på Sperlingsholm. Kring sekelskiftet växte det snabbt upp en stad av träkåkar - särskilt kraftig var expansionen 1903 - 1907, då det vid periodens slut bodde cirka 2000 personer i Nyhem. Bebyggelsen hade mycket av nybyggarsamhälle över sig. Byggnadsstadgan gällde inte i området - som låg utom stadsplan, och avloppsfrågan var länge besvärande. Förhållandena blev bättre när Nyhem blev municipalsamhälle 1909. Först 1928 inkorporerades Nyhem med Halmstad.

Av den äldre bebyggelsen finns bara några rester kvar. Ett område finns i de delvis avrivna kvarteren Klotet och Kabeln vid Linnégatan med bebyggelse från sekelskiftet, där Linnégatans boulevardliknande plantering vittnar om en strävan efter stadsmässighet i dessa ytterområden. Till det gamla Nyhemsområdet hör även Nyhemsskolan, som uppfördes i etapper 1906, 1907 och 1916. Gymnastikbyggnaden uppfördes 1927.

Av nedanstående bild, utdrag ur 1958-års stadskarta, framgår planområdets dåvarande struktur och dess bebyggelse.



A. Gråstenen

1. Riksdagsmannahuset
2. Skofabrik (fd glas-sliperi)

B. Garnet

3. Kiosk

C. Gardisten

4. Charkuteri
5. Gelbgjuteri

Boije Svensson har i sin bok Nyhem Smedjegatan 4 beskrivit livet i Nyhem kring 1930- och 1940- talen. I ett avsnitt beskriver han bland annat Laholmsvägens betydelse för området, folklivet utmed boulevarden och vad husen längs vägen innehöll vid den tiden:

”Det röda Nyhem” var vid denna tid färdigbyggt och blandningen av stora hyreskåkar och egenhem skapade spännande miljöer av gränder och prång för barnens lekar. När det gällde boendekvalitet för övrigt hade området genom den plan- och regellösa uppbyggnaden stora brister. Bostäder, affärer, lumpbod, smedjor, kalkbränneri och andra verksamheter klämdes in på en liten yta. Många Nyhemsbor levde med ångslan för nya eldsvådor, som under årens lopp härjat i kåkbebyggelsen.

När vi tröttnat att leka gömme hemma på Smedjegatan fann vi nya, spännande lekplatser hos kompisarna långt bortåt Furet och Rosentorp. Vägen gick över Åbergs bäck, förbi Mirovs handelsträdgård och slutade i Frennarpskogens täta djungel. De våldsamma lekarna avslutades sommartid med ett magplask i Nissans bruna vatten från Folkparkens brygga.

Den långa lindallén utmed Laholmsvägen blev nyhemsbornas gröna oas under varma och ljumma kvällar. Människor i skilda åldrar sökte sig dit för en stunds gemenskap. På de gröna bänkarna satt kvinnor i välstrukna förkläden, fnittrande tonårsflickor och de fotbollsintresserade männen, mest halmianer från Kolagården. Vi yngre satt i gräset vid fotbollsbänken där målvaktshjälten i Halmia, Gösta Krusberg, dök upp efter kvällsträningen. Han bodde i närheten av Odengatan mitt emot Risbergs Charkuteri, som sålde stans bästa falukorv i Nyhem.

Många tanter hängde ut genom fönstren och följde det lugna livet från ovan. Det blev sena timmen innan man drog sig in i de varma lägenheterna och allén låg tyst och öde.

Utmed Laholmsvägens nyhemssida låg affärer och andra verksamheter sida vid sida. Ett främmande inslag i jobbarstadsdelen utgjorde Gulaschen i det gula huset i hörnet.....

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse pågående användning.

I ÖP 90 har hamnleden en föreslagen sträckning längs Östra lyckan.

I bostadsbyggnadsprogrammet för åren 1996 - 1998, antaget av kommunstyrelsens arbetsutskott 1995-06-20, § 268, är området medtaget. I programmet sägs att 125 lägenheter skall byggas vardera åren 1996 och 1997.

Detaljplaner

Inom planområdet:

- Nr 618, fastställd av länsstyrelsen 1977-12-30
- Nr 832, detaljplan som vann laga kraft 1992-04-02.
Genomförandetiden för planen löper fram till och med 1997-04-01.

Gränsande till planområdet:

- 169 stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1946-06-28
- 327 stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1957-04-11
- 435 stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1967-08-30
- 618 stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1977-12-30

Kommunala beslut

- 1995-04-05, § 153, gavs information i byggnadsnämnden om tre alternativa utredningsskisser.
- 1995-09-06, § 394, gavs information i byggnadsnämnden om inlämnade förslag till studentbostäder.
- 1995-09-19, § 379, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Gardisten och Gråstenen.
- 1995-10-11, § 468, beslutade byggnadsnämnden att låta byggnadskontoret utarbeta förslag till ny detaljplan för kvarteren.
- 1995-11-08, § 512, beslutade byggnadsnämnden godkänna upprättat planförslag för samråd. Nämnden ville att remissinstanserna särskilt skulle belysa förslaget trafiklösningar.
- 1996-01-17, § 12, beslutade byggnadsnämnden ställa ut förslaget till detaljplan. Nämnden beslöt också att A.B.C. gatan mellan Nyhemsgatan och Långgatan skall hållas öppen för allmän biltrafik.
- 1996-03-06, § 95, beslutade byggnadsnämnden överlämna detaljplaneförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

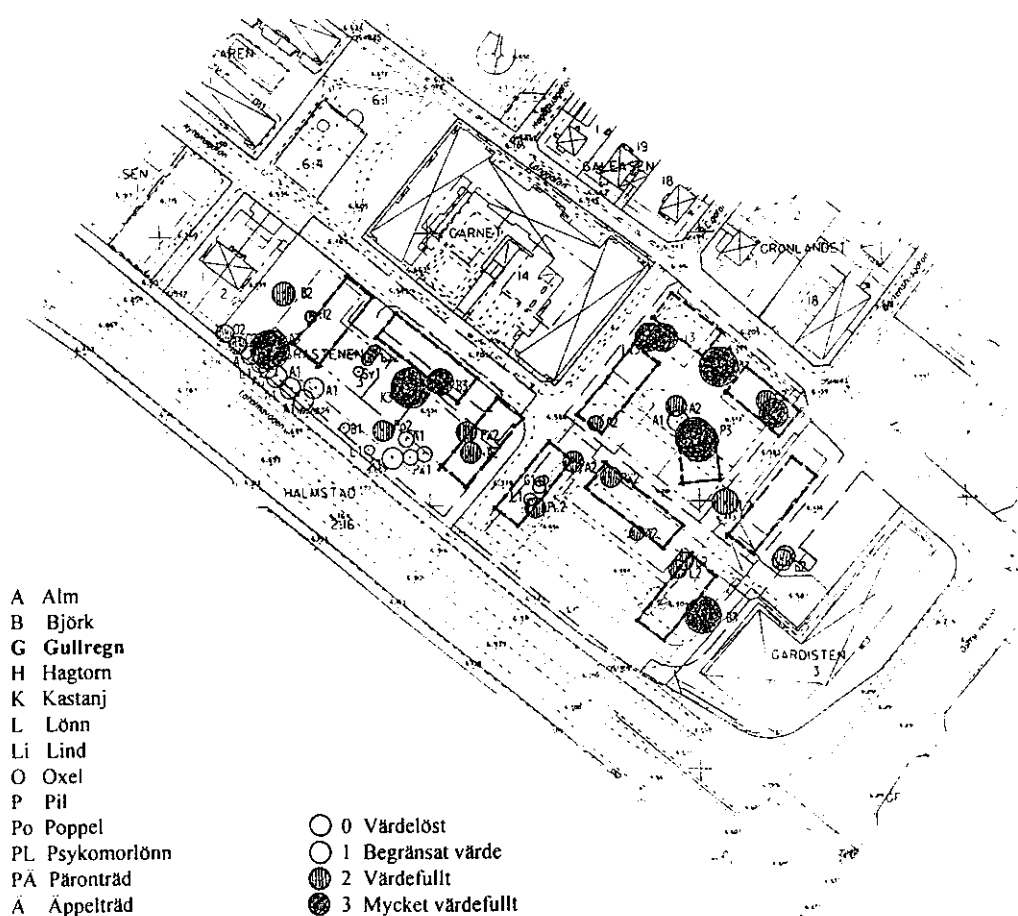
Natur

Mark och vegetation

Området är i det närmaste helt plant. Marken har tidigare utgjorts av villaträdgårdar och område för verksamheter. Vegetationen inom området är frodig och utgör i stor utsträckning rester från tidigare villaträdgårdar. Av nedanstående skiss framgår den mest framträdande vegetationen.

Den befintliga vegetationen föreslås i stor utsträckning att tillvaratas och inarbetas i planstrukturen. De mest skyddsvärda träden och den vegetation som idag ger området dess karaktär föreslås i planen skyddas genom planbestämmelse.

Under byggnadstiden är det angeläget att träden skyddas mot skador genom att man inhägnar träden på ett adekvat sätt. Eventuella rötter som friläggs skall skyddas mot uttorkning genom att rötterna täcks med fukthållande duk. Råd om hur träden lämpligen skyddas kan erhållas från tekniska kontorets parkavdelning.



Geotekniska förhållanden

Riksbyggen lät Skanska Teknik AB i Malmö göra en geoteknisk undersökning för kvarteret Gardisten i samband med att man skulle exploatera området i början av 1990- talet. I utredningen som är daterad 1991-04-26 ges följande jordlagerföljd:

Överst finns ett ytligt lager om cirka 0,3 - 0,4 meter av mulljord, asfalt eller grus.

Därunder kommer löst lagrad sand med en tjocklek på 0,4 till 0,75 meter.

Lager av lågförmultnad torv som kan vara sandig, tjocklek 0,05 till 0,1 meter.

Medelfast till fast lagrad sand som bitvis kan vara siltig. Lagret har en mäktighet av mellan 2,4 och 3,5 meter.

Fast lager av skalgrus med inslag av silt och sandig silt med en mäktighet på upp till 1,0 meter.

Fast lera med siltskikt, mäktighet större än 17 meter. Leran är i överkanten siltig och kan överlagras av ett tunt lager av silt. Lerans överyta återfinns på nivå +1,9.

Grundvatten

Grundvattenytan registrerades i tre av sonderingshålen och varierade mellan +3,86 och +4,21 (befintlig markhöjd är mellan +6.4 och + 6.8).

Radon

Radonundersökning har utförts enligt ROAC- metoden i tre punkter under en åttadagsperiod. Enligt undersökningen var markradonhalten låg, cirka 2 kBq/m³. Gränsen för låg radonhalt i mark går vid 10 kBq/m³. Eftersom värdena är låga, behöver inga åtgärder med syfte att förhindra radoninträngning vidtas i byggnaderna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

Halmstads Fastighets AB och Riksbyggen har för avsikt att uppföra studentbostäder inom planområdet. Ett antal arkitektkontor inbjöds att lämna idéförslag till hur området skulle kunna gestaltas. Bedömningen utföll så att Contekton i Borås' förslag skulle utgöra grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

Området kommer att innehålla cirka 400 lägenheter. Lägenheterna är mellan 20 och 30 m² och innehåller ett rum med wc/dusch och pentry alternativt kokvrå. På varje våningsplan, i anslutning till entré och trapphus, finns ett gemensamt rum för samvaro eller tvättstuga.

Husen är grupperade kring tre gårdsbildningar enligt illustrationsplanen. Alla hus är tre våningar höga utom punkthuset som givits en höjd av fem våningar samt de två hus som ligger närmast A.B.C. gatan - Långgatan som föreslås få uppföras fyra våningar höga. Cykelförråd och sophus föreslås uppföras fristående på gårdarna, dessa bildar genom sin placering nya rumsbildningar på gårdarna.

Husens bottenvåningar föreslås också få innehålla närbutik, vaktmästeri, café, pub och liknande för området gemensamma lokaler. I de hus som uppförs med källare föreslås även källarvåningen få innehålla för området gemensamma bostadskomplement i form av träningslokaler, pub och liknande.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan och medför i sig inga hinder för rullstolsburna eller för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är viktigt att man vid den yttre planeringen inte bygger upp konstlade hinder, vilket försvårar för rörelsehindrade eller personer med nedsatt synförmåga. Det förutsätts att parkeringsplatser för handikappade reserveras i erforderlig omfattning.

Gällande lagstiftning och tillämpningsregler ger stöd för kravet på att personer med nedsatt rörelseförmåga skall ges en bra tillgänglighet. Vi vill även fästa projektörernas uppmärksamhet på att den inre färgsättningen är viktig, framför allt för synskadade som förflyttar sig inne i byggnaderna.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 41 och har skyddsnivå 1. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs störst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

En jämn spridning av platserna inom området bör eftersträvas. Det bör noteras att gångavstånd till skyddsrum skall uppfylla bestämmelse om inrymningstid. Med beräknat antal lägenheter finns inom området en brist på 300 till 360 platser.

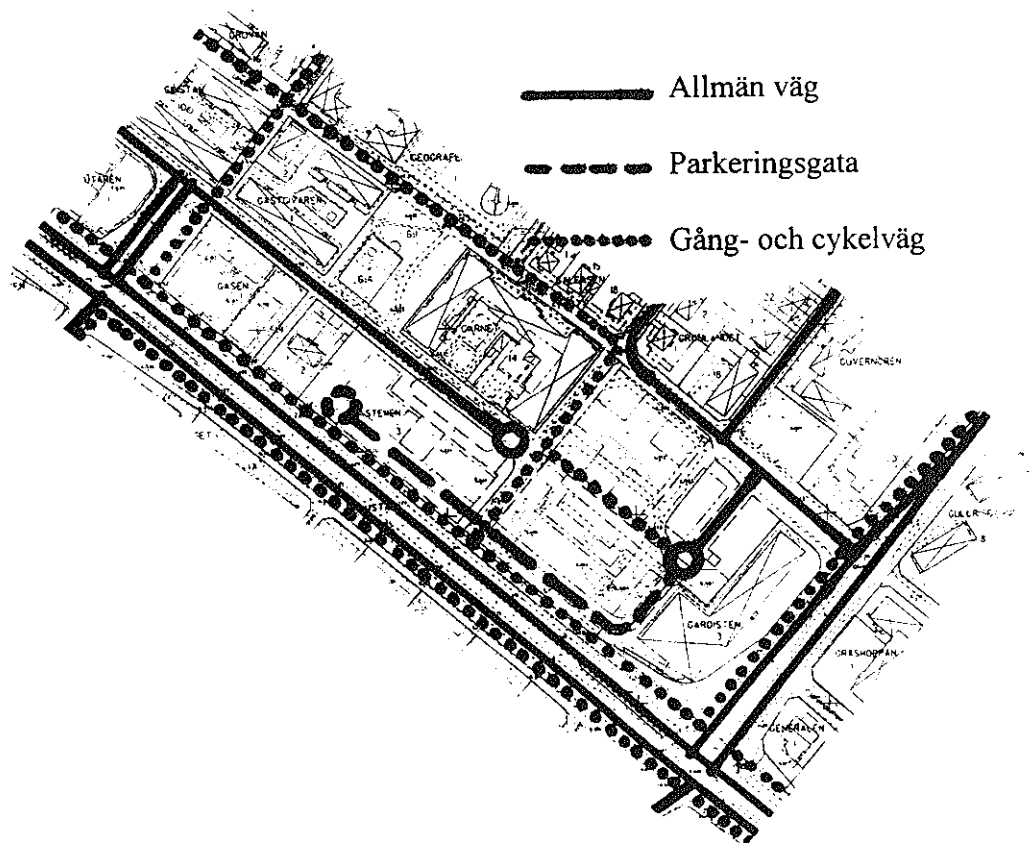
Friytor

Genom husens gruppering har tre större gårdar bildats. Gårdarna vänder sig mot söder och sydväst. På grund av den omfattande trafiken på Laholmsvägen måste vistelseytorna skyddas mot buller för att acceptabel utemiljö skall erhållas. Gårdarnas stora yta och den relativt låga bebyggelsen gör att det finns goda förutsättningar för att gårdarna kommer att upplevas som ljusa och luftiga. Inom Nyhemsområdet finns även tre andra grönytor för utevistelse varav en gränsar till planområdet.

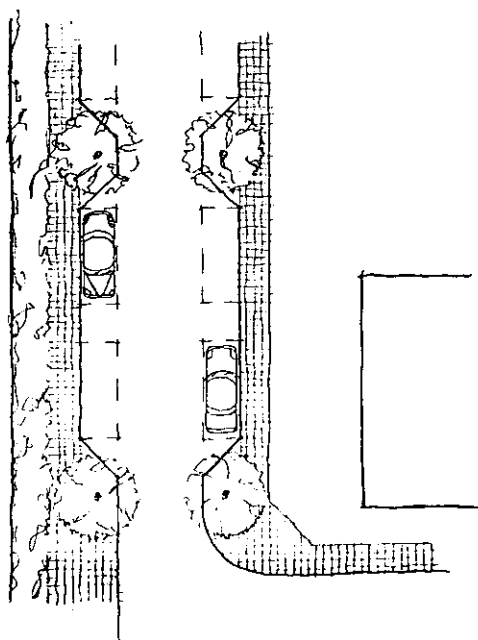
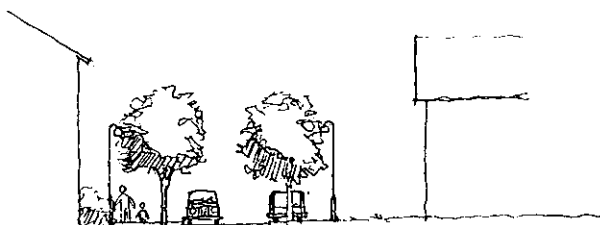
Större strövområden finns på Östra stranden och i Fylgiaparken som båda ligger cirka 2 km från planområdet. Galgberget ligger cirka 2,5 km från området.

Gator och trafik

Av nedanstående skiss framgår i stora drag hur trafikföringen inom planområdet är tänkt.



- Området angörs med bil från Långgatan eller Nyhemsgatan.
- Ingen allmän genomfartstrafik mellan Långgatan och Nyhemsgatan enligt gällande plan. Trafiksituationen inom Nyhemsområdet skall studeras närmare i en särskild utredning.
- Nyhemsgatan görs till återvändsgata med vändplats i höjd med servicehusets södra flygel som en följd av att A.B.C. gatan utgår ur planförslaget.
- Långgatans bredd minskas mellan Mårtenshusgatan och Östra lyckan till samma bredd som gatan har mellan Mårtenshusgatan och A.B.C. gatan.
- Angörningsgatan till vårdcentralen blir allmän och avslutas med en vändplats.
- Parallellgatan till Laholmsvägen är förlagd till tomtmark. Gatans huvudsakliga syfte är som parkeringsgata.
- Utmed Nyhemsgatan och Långgatan anordnas längsparkering på gatumark enligt nedanstående skiss.



- A.B.C. gatan mellan Långgatan och Laholmsvägen blir allmän gång- och cykelväg.
- Nyhemsgatans förlängning mellan A.B.C. gatan och vårdcentralen görs till allmän gång- och cykelväg.
- Gång- och cykelvägen längs Laholmsvägen bevaras och ett antal nya tillfarter skapas från det nu föreslagna bostadsområdet. Siktförhållandena skall särskilt beaktas i anslutningspunkterna.

Kollektivtrafik

Hallandstrafiken trafikerar området med täta och regelbundna kollektiva busslinjer. Såväl lokal som regional busstrafik går längs Laholmsvägen. Dessutom trafikerar Långgatan av en så kallad servicelinje en gång per timma i vardera riktningen.

Parkering

Vid bedömningen av parkeringsbehovet har vi valt att betrakta kvarteren Gasen, Garnet, Gråstenen och Gardisten som ett samverkande område ur parkeringssynpunkt. Behovstalen bygger till stor del på beräkningar från andra högskoleorter, vad beträffar studentbostäderna, men även på en bedömning av behovet om området i framtiden kommer att bebos av andra än studenter. När det gäller servicehusboendet och vårdcentralen så finns erfarenheter av hur mycket parkering verksamheterna alstrar eftersom dessa institutioner varit verksamma en tid.

Antalet parkerade bilar som är att hänföra till vårdcentralens behov har under en kortare tidsperiod räknats av personal på vårdcentralen. Räkningen har gjorts under tre dagar i juni, dels på förmiddagen (kl 10.00) och dels på eftermiddagen (kl 14.00). Under dessa dagar har antalet parkerade bilar varierat mellan 29 och 64. Till detta kommer nio egna bilar som disponeras av distriktssköterskor som tidvis befinner sig vid vårdcentralen. I samband med att bygglov beviljades för vårdcentralen bedömdes parkeringsbehovet vara 80 platser. Denna bedömning får även i dagsläget anses som realistisk.

För servicebostäderna bedömdes i samband med bygglovets beviljande att erforderligt antal parkeringsplatser för verksamheten skulle vara 53 platser. Efter att verksamheten varit igång i cirka femton år bedömer servicehusets föreståndare idag behovet enligt följande;

boende	10 platser
personal	15 platser
besökande	40 platser

Boende- och personalparkeringen bör kunna förläggas till befintligt underjordiskt garage medan besöksplatserna i första hand bör förläggas i markplanet. Härutöver besöks anläggningen av lunchgäster som utnyttjar anläggningens restaurang. Även kvällstid används anläggningens samlingsutrymmen för aktiviteter.

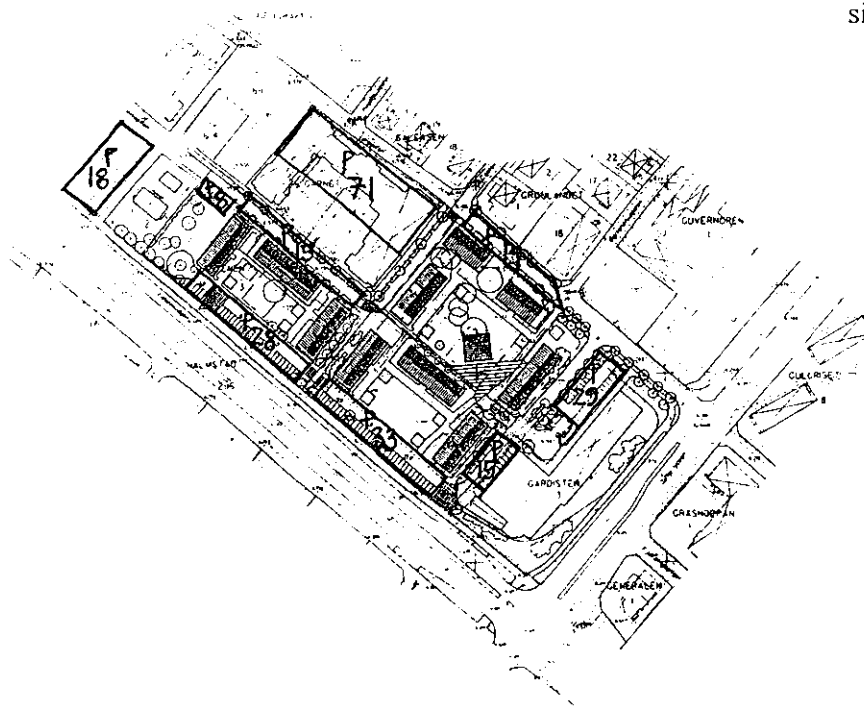
Beräknat parkeringsbehov

Studentbostäder	96 platser (0,25 plats/lgh 384 lgh)
Vårdcentral	80 platser (95 anställda och ca 400 besök/dag)
Servicehus	65 platser
Summa	241 platser

Befintliga parkeringsplatser

Kv Gasen	18 platser (totalt finns 36 platser varav 18 är reserv.)
Kv Garnet	71 platser (servicehusets underjordiska garage)
Summa	89 platser

152 nya parkeringsplatser måste tillskapas om man bortser från samnyttjandevinster. Planförslaget redovisar 142 nya parkeringsplatser (105 platser på kvartersmark och 37 platser på allmän platsmark, gatumark). Mot bakgrund av att verksamheterna delvis utnyttjas under olika delar av dygnet bör inte den uppkomna bristen utgöra något problem. Bristen (10 platser) motsvarar en samnyttjandevinst av ~4,2 % på hela parkeringsbeståndet. Vid fullt samnyttjande av parkeringsanläggningarna bedöms samnyttjandevinsten för detta område motsvara en nedskrivning med ungefär 15 %. För lunchgäster till servicehusets restaurang utgår vi ifrån att de platser som krävs för detta ändamål kan samnyttjas i sin helhet inom området. För kvällsaktiviteterna inom servicehuset räknar vi också med ett fullständigt samnyttjande, parkeringsplatserna som krävs för vårdcentralens behov kan med fördel utnyttjas under kvällstid. Parkeringsanläggningarna framgår av nedanstående skiss.



MILJÖKONSEKVENSER

Störningar

Vägrafik

De krav som ställs ur bullerhänseende är att utomhus på gårdarna skall vidtagna åtgärder innebära att ljudnivån inte överstiger 55 dBA och att motsvarande inomhusvärde inte överstiger 30 dBA (ekvivalentnivå)

Biltrafiken på Laholmsvägen är omfattande. Nedanstående bullerberäkning visar den ekvivalenta nivån vid de mest exponerade lägena dels vid uteplats och dels vid fasad.

Vid projekteringen skall hänsyn tas till den förväntade ljudnivån. Man kan konstatera att friytor och uteplatser i markhöjd uppfyller ställda krav. Eventuella balkonger måste i utsatta lägen inglasas. Fönster och ytterväggar måste i det mest extrema fallet kunna dämpa 34 dBA.

Alternativ	Trafikm.	dBA vid uteplats	dBA vid fasad
Nuvarande	22.000	<55	64
År 2000+ kustv	21.000	<55	64
År 2000 + kustv o hamnled	9.000	<55	60

Ovanstående nivåer är framräknade med beaktande av att en 2,3 meter hög mur av tegel uppförs vid tomtgränsen mot Laholmsvägen. Antalet trafikrörelser på gårdsgatan har bedömts till 200 per dygn. Värdet vid fasad är beräknat vid tredje våning i utsatt läge.

Beträffande miljökonsekvenser för biltrafiken hänvisas till stadsbyggnadskontorets trafikutredning.

Vibrationer

Den nuvarande och förväntade trafikmängden på Laholmsvägen gör att man inte utan vidare kan avfärda vibrationsproblematiken. Frågan skall beaktas i samband med valet av grundläggningsmetod. En kompletterande undersökning som belyser problemet kan krävas. Komfortkravet för vibrationssvängningar går vid 1 mm/sekund.

Luftföroreningar

Enligt beräkningar som utfördes av stadsbyggnadskontoret i samband med att detaljplanen för Stureskolan utarbetades understiger de beräknade avgashalterna naturvårdsverkets riktlinjer vid detta avsnitt av Laholmsvägen. Det nu utarbetade detaljplaneförslaget bör ur avgassynpunkt uppvisa bättre värden. Placeringen av luftintag bör trots detta studeras noga och i första hand placeras i riktning från Laholmsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda till området. Dag- och spillvatten leds från området i separata ledningar. Dag- och spillvatten inom området skall ledas i separata ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Möjligheten att omhänderta dagvattnet på den egna tomten bör undersökas. Det ankommer på respektive fastighetsägare att utföra de undersökningar som erfordras för infiltration.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt längs Nyhemsgatan, A.B.C. gatan och Långgatan. Kapaciteten i ledningsnätet möjliggör att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Halmstads energiverk svarar för eldistributionen. Området skall försörjas med el från en transformatorstation belägen i kvarteret Garnet. Kapaciteten på den befintliga anläggningen väntas räcka för den tillkommande bebyggelsen.

Avfall

Det förutsätts att soprum med källsortering anordnas inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

Övrigt

Bullermuren av tegel utmed Laholmsvägen skall utföras enligt anvisning från tekniska kontorets va-avdelning där den korsar eller går utmed ledningsområdet.

Hus som uppföres i gräns mot ledningsområde skall grundläggas på så sätt som godkänns av tekniska kontorets va-avdelning. I princip skall grundläggning av hus ske på samma nivå som lägst belägna ledning utmed ledningsområde.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande:

Tommy Andersson
Leif Eriksson
Björn Önerfalk

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret

För ärendets handläggning svarar förutom undertecknade även karttekniker
Ulla Bielenstein.

Halmstad 1996-03-06


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

**Detaljplan för
GARDISTEN, HALMSTAD 6:1 (kv Gardisten)
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1996

Beslutet har vunnit laga kraft
1996-05-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES L
Halmstad beslut. 1996-04-25

§ 38

i tjänsten



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

<u>Planprocessen</u>	<u>År/vecka</u>
Uppdrag BN	9541
Grundkarta, leverans	9542
Samrådsbeslut i BN	9545
Samråds- och remisskede	9547-9550
Utställningsbeslut i BN	9603
Utställningsskede	9605-9608
Godkännande i BN	9610
Antagande i KF	9617
Laga kraft (tidigast)	9621

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Åtgärd, anläggning

Vatten och avlopp
Gator och parker
El
Fjärrvärme
Tele
Fastighetsbildning

Genomförande

Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Energiverken
Energiverken
Telia AB
Kommunens
fastighetsbildningsmyndighet

Kvartersmarken för bostäder och merparten av parkeringen avses upplåtas för privat exploatering.

Avtal

Parkeringsbehovet för vårdcentralen (Gardisten 3) kan inte tillgodoses på den fastighet som föreslås i planförslaget. I samband med att man erhöll byggnadslov för sin anläggning ingicks ett avtal mellan kommunen och landstinget om att landstinget skulle medverka i en framtida gemensamhetsanläggning avseende sitt parkeringsbehov. Parkeringsbehovet skulle lösas tillsammans med övriga exploatörer inom Gardisten och Gråstenen. Delar av parkeringsbehovet (personalparkeringen) kommer att lösas i befintligt parkeringsgarage inom fastigheten Garnet 14.

Avtal om gemensamhetsanläggning för parkering har utarbetats. Avtalet har godkänts av byggnadsnämnden.

Exploateringsavtal kommer att skrivas mellan kommunen och Riksbyggen respektive Halmstads Fastighets AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheterna Gråstenen 3, Gardisten 3 samt del av Halmstad 6:1 och 2:16. Gardisten 3 ägs av Landstinget, övriga fastigheter ägs av Halmstads kommun.

Genom fastighetsreglering anpassas Gardisten 3 till planen. Genom avstyckning från 6:1 med fastighetsreglering nybildas dels tre fastigheter för studentbostäder mm och dels en fastighet för parkering.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringsfastigheten är avsedd att genom servitut kompletteras med rätt till parkeringsutrymme inom fastigheterna Gasen 14 och Garnet 14. Parkeringsfastigheten skall upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen blir Gardisten 3 och de tre nybildade bostadsfastigheterna. Andelstalen för utförande och underhåll av gemensamhetsanläggningen beräknas med ledning av respektive deltagande fastighets parkeringsbehov.

Vilkoren för deltagande i anläggningen förutsätts bli reglerade genom avtal mellan sakägarna före antagandet av planen. Bygglov för de i planen medgivna byggrätterna förutsätter att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder med inrättande av gemensamhetsanläggning fullbordats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Områdets gator, grönområde, gång- och cykelvägar och tekniska anläggningar på allmän platsmark kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av stadsbyggnadskontoret.

Det allmänna va-nätet och fjärrvärmeledningar är utbyggt. Kostnader för erforderliga serviceledningar för vatten och avlopp bekostas av respektive byggherre.

Kostnaderna för utförande, underhåll och utrymme avseende gemensamma anläggningar för parkering och tillfarter fördelas mellan deltagande fastigheter/tomträtter enligt reglerna i anläggningslagen.

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. För x-områden skall överenskommelse träffas i exploateringsavtal.

Utöver historiska markförvärvskostnader är det kommunala investeringsbehovet beräknat till 2,6 miljoner enligt stadsbyggnadskontoret. Kostnaden kommer att regleras i samband med att exploateringsavtal upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar, parkering och tillfarter, trädplantering och markbehandling skall utföras enligt de anvisningar som tekniska kontoret ger. Särskilt skall all trädplantering i närhet av va-ledningar ske i samråd med tekniska kontorets va-avdelning. Samråd med nämnda förvaltning skall också ske vid grundläggning av hus och bullermur i närheten av befintliga ledningar (se även planbeskrivningen).

Det ankommer på exploatören att skydda vegetation som i detaljplanen markerats som skyddsvärd.

I exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören skall vitesbelopp anges om träd skadas genom våda eller slarv. Se även planbeskrivningen.

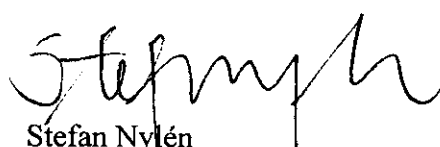
Servisledningar för vatten och avlopp projekteras av byggherren och skall i vanlig ordning godkännas av kommunen.

Enligt av Skanska Teknik AB utförd geoteknisk utredning 1991 är marken att betrakta som lågradonmark (cirka 2 kBq/m³). Undersökningen gjordes i tre punkter enligt ROAC-metoden 1991-04-15 till 04-23.

Halmstad 1996-03-06



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
GRÅSTENEN, HALMSTAD 6:1 (kv Gardisten)
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i januari 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1995-11-08, §512, att samråd skulle ske med berörda markägare, hyresgäster m fl samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1995-11-23 underrättats om planändringen.

Markägarsamråd hölls 1995-12-04 i byggnadsnämndens sessionssal i Rådhuset, Halmstad. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1995-11-23 till och med 1995-12-15.

Av begärda 22 yttranden har samtliga svarat. Dessutom har nio skrivelser inlämnats.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att man inte har några erinringar mot detaljplanen som kan föranleda ingripanden enligt 12 kap i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen konstaterar också att planen överensstämmer med översiktsplanen (ÖP-90) och har inget att erinra mot syftet med planen. Man tycker dock att exploateringsgraden är hög och att det därför är av stor vikt att bevara uppvuxna träd och buskar. Länsstyrelsen anser vidare att stor omsorg bör läggas på utformningen av den 2,3 meter höga bulleravskärmande tegelmuren mot Laholmsvägen.

Kommentar:

Riksbyggen och HFAB har under samrådstiden med hjälp av sin konsult och byggnadskontoret studerat områdets disponering och täthet med hjälp av modell. Vissa förändringar föreslås i utställningsförslaget för att göra området luftigare med större friytor. De förändringar som föreslås är att ett av punkthusen utgår samt att gården i kvarteret Gråstenen görs något större på grund av att gårdsgatan inte ansluter till Nyhemsgatan. Det kvarvarande punkthuset föreslås få bli fem våningar högt samt de två huskroppar som ligger längst öster ut, utmed A.B.C. gatan, föreslås få inrymma fyra våningar.

Fastighetsbildningsmyndigheten redogör inledningsvis för hur fastighetsregleringen skall gå till. Därefter kommer man in på parkeringsproblematiken och konstaterar att de inom planområdet föreslagna byggrätterna kräver 180 parkeringsplatser medan det endast säkerställts 130 platser inom planområdet. Skillnaden i tillgång och behov motsvarar 50 platser som inte är reglerade i planen. Bristen på platser, som avses tillgodoses utanför planområdet, skall enligt fastighetsbildningsmyndigheten regleras i avtal som upprättas och godkännes av byggnadsnämnden före det att planen antages och fastighetsbildning görs och innan bygglov beviljas. Avtalets upplägg, anser man, bör redovisas i genomförandebeskrivningen. Skillnaden mellan tillgång och behov, anser man, kan minskas genom att parkeringsplatserna inom planområdet inrättas som gemensamhetsanläggning. Om gemensamhetsanläggningen bedöms vara en förutsättning för utnyttjandet av byggrätterna skall inrättandet av gemensamhetsanläggningen regleras i en fastighetsplan.

Kommentar:

Som fastighetsbildningsmyndigheten konstaterar finns det en brist på 50 parkeringsplatser inom planområdet i samrådsförslaget. I utställningsförslaget har ytterligare 16 platser tillskapats varför bristen utan hänsyn till samnyttjande uppgår till 34 platser. Denna brist avses avhjälpas genom att platser som finns i befintliga parkeringsanläggningar i planområdets omedelbara närhet görs åtkomliga för de i detaljplanen föreslagna byggrätterna. Ett avtal är under utarbetande av stadsbyggnadskontoret och där ingående parkeringsanläggningar avses utgöra gemensamhetsanläggning. Någon fastighetsplan torde inte behövas då inblandade parter synes kunna komma överens.

Stadsbyggnadskontoret på kommunstyrelsens vägnar har framfört följande synpunkter:

- "Stadsbyggnadskontoret genomför f n en trafikutredning beträffande kapacitet och miljöfrågor som berör planområdet. Denna utredning bör beaktas vid den slutliga utformningen av detaljplanen."
- "Många genomförandefrågor är förknippade med planen. Dessa måste ges en lösning innan planen kan behandlas av kommunstyrelsen."

Kommentar:

- Trafikutredningen bilägges planförslaget.
Efter det att trafikutredningen presenterades i byggnadsnämnden beslutade nämnden att A.B.C. gatan skall hållas öppen mellan Nyhemsgatan och Långgatan.
I utställningsförslaget föreslås sålunda att A.B.C. gatan hålls öppen för allmän biltrafik mellan Långgatan och Nyhemsgatan. A.B.C. gatan får i detta avsnitt en 5,5 meter bred körbana för dubbelriktad biltrafik. Mot servicehuset föreslås en tre meter bred gång- och cykelbana innanför en två meter bred längsparkerings. Utmed studentbostäderna är en 1,5 meter bred gångbana föreslagen. Sex nya parkeringsplatser föreslås längs denna del av gatan.
Gårdsgatan som tidigare anslöt till såväl Långgatan som Nyhemsgatan görs i utställningsförslaget om till återvändsgata med anslutning enbart till Långgatan.
- Genomförandefrågorna behandlas parallellt med planarbetet.
Målsättningen är att dessa frågor skall ha fått sin lösning senast i samband med att kommunfullmäktige antar planen.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd hölls 1995-12-04 i byggnadsnämndens sessionssal i Rådhuset.

Brev med inbjudan hade sänts ut enligt fastighetsförteckningen. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Härutöver har nio skrivelser kommit oss tillhanda.

Hyresgästföreningen befarar att det kommer att bli genomfartstrafik på gårdsgatan om Långgatan och Nyhemsgatan görs till återvändsgator. Hyresgästföreningen anser att trafiklösningen bör övervägas noga alternativt att hitta andra lösningar.

Kommentar:

Se kommentar under kommunstyrelsens yttrande där utställningsförslaget presenteras.

./. Jörgen och Anne-Christine Josefsson (Gråstenen 2) berör ett antal punkter i sin skrivelse (skrivelsen bilägges utan bilagor), bland annat tas följande frågeställningar upp:

Gatans placering

Brevskrivarna anser sig få sämre boendemiljö än andra samhällsmedborgare om den planerade gårdsgatan genomförs, man säger sig få gator utmed fastighetens alla gränser. För att boendemiljön inte skall försämrans anser man att området mellan deras fastighet och det närmast belägna studenthuset skall vara grönområde.

Man säger vidare att man finner det märkligt att kommunen har samma sträckning på vägen som i den förra detaljplanen eftersom länsstyrelsen vid det tillfället, enligt brevskrivarna, upphävde kommunens beslut 1992-03-10 (som bevis bilägger man ett utdrag ur detaljplanen samt länsstyrelsens beslut).

./. Brevskrivarna säger sig också sakna en motivering till den föreslagna sträckningen av gårdsgatan och hävdar att någon inom kommunen gör allt för att försämrans deras boende. Man säger vidare; "Det är fantastiskt att det är så lätt att få så många farthinder när det är näst intill omöjligt att få ett enda farthinder på andra ställen i kommunen." Makarna Josefsson bifogar även en egen lösning på hur trafikföringen inom området kan ske. Lösningen innebär i stora drag att gårdsgatan utformas som återvändsgata med dubbla rader parkeringsplatser. All infart till området sker från Långgatan via Östra lyckan (bifogas i förminskad version).

Kommentar

Den planerade gårdsgatan avses användas av de boende i samband med parkering och kommer inte, enligt förslaget, att vara en öppen gata avsedd för allmän trafik. Gatan är i samrådsförslaget placerad tolv meter från makarna Josefssons fastighetsgräns. Området mellan deras fastighetsgräns och gårdsgatan avses utgöra plantering där befintliga träd skall bevaras. Övriga gator, Laholmsvägen och Nyhemsgatan, ändras inte i detta förslag. Makarna Josefssons fastighet gränsar i nordväst till Gråstenen 1 som är en bostadsfastighet. Gråstenen 1 och 2 är bebyggt med ett parhus.

I länsstyrelsens beslut står att läsa; "Med stöd av kommunens medgivande härtill upphäver länsstyrelsen planförslaget i den del - redovisat på bilagda karta - som överklagandet avser." Kommunen var vid det tillfället angelägen om att projektet skulle komma igång skyndsamt varför en slutgiltig prövning av frågan inte genomfördes.

I samband med bedömningen av de olika arkitektförslag som lämnades in gjorde bedömningsgruppen ett utlåtande där föreliggande förslag som helhet hade bäst förutsättningar att genomföras. Under detta arbetes gång bedömdes förslagen även ur trafiksynpunkt. Beträffande gupp som utritats på gårdsgatan så är dessa placerade på kvartersmark och skall sålunda inte genomföras av kommunen utan av exploatörerna. Planförslaget följer i detta avseende helt vad exploatörernas egen konsult utarbetat.

Eftersom flera remissinstanser varit negativa till den föreslagna trafiklösningen föreslås utställningshandlingarna ändras så att genomfartstrafik omöjliggörs på gårdsgatan. Tillfarten till området föreslås ske från Långgatan och gårdsgatan utformas som återvändsgata ungefär som i makarna Josefssons förslag.

Utemiljön

Makarna Josefsson anser att gårdarna som vänder sig mot Laholmsvägen bör ha öppningen åt andra hållet istället. Man motiverar sitt ställningstagande med att trafiken och bullret från trafiken utmed Laholmsvägen kommer att skapa obehag för de som skall vistas på gårdarna med nuvarande utformning.

Kommentar:

Gårdarnas utformning motiveras av att ljusförhållandena blir bättre än med makarna Josefssons förslag. Enligt beräkningar som gjorts kommer tegelmuren mot Laholmsvägen att minska trafikbullret på vistelseytor till 55 dBA, vilket följer de riktvärden kommunen och även riksdagen har fastställt.

Parkering

Makarna Josefsson anser att parkeringsfrågan ej är tillfredsställande löst och föreslår att det läggs dubbla parkeringsrader utmed gårdsgatan, vilket enligt makarna Josefsson skulle ge ytterligare 60 platser. Av de tillskapade platserna skall, enligt makarna Josefsson, 45 platser reserveras för landstingets personal och dess vårdtagare.

Makarna Josefsson anser vidare att det fattas 66 parkeringsplatser eftersom de 71 platserna under servicehuset endast är lämpade för långtidsparkering. Man anser även att förslaget redovisar alldeles för få parkeringsplatser utmed Nyhemsgatan för servicehusets behov. För att avhjälpa bristen föreslår man att en rad med tvärställda parkeringsplatser anordnas några meter söder om deras egen fastighet, längs Nyhemsgatan. Makarna Josefsson konstaterar vidare att två parkeringsplatser inritats där servicehusets restaurang har sitt varuintag.

Av rättviseskäl, anser makarna Josefsson att det inte är lämpligt att ta ut någon p-avgift inom området. Ingen p-avgift tas nämligen ut i övriga delar av Nyhemsområdet.

Kommentar:

Efter att ha konsulterat AB Nissastaden gör vi bedömningen att det totala antalet parkeringsplatser inom området är tillräckligt. En förutsättning är att alla platser ingår i en gemensamhetsanläggning. En dubbelsidig parkering längs gårdsgatan är inte motiverad. Ett avtal kommer att upprättas och godkännas av byggnadsnämnden innan planen vinner laga kraft.

Avtalet kommer att reglera parkeringsfrågorna mellan områdets olika verksamheter samt servicehusets parkeringsbehov.

Parkeringsfrågans lösning följer av kommunen utarbetad praxis. Beträffande garaget under servicehuset så är utformningen godkänd av byggnadsnämnden men det måste medges att gatuparkering är bekvämare för den enskilde bilisten. Inom området kommer det även att efterfrågas parkeringsplatser för långtidsparkering. Förslaget om en tvärställd parkering söder om makarna Josefssons fastighet är värt att pröva. De två platser som enligt makarna Josefsson är markerade där servicehusets restaurang har sitt varuintag kommer att tas bort. Enligt illustrationsplanen är endast en parkeringsplats inritad, denna föreslås istället utgöra lastzon för bland annat restaurangen.

Huruvida p-avgift kommer att tas ut inom planområdet regleras inte i planförslaget.

./.

Makarna Josefsson avslutar sin skrivelse med att påminna om en annan skrivelse daterad 1995-11-02 och som inlämnats till byggnadsnämnden (bifogas). I denna skrivelse framförs följande:

Brevskrivarna finner det anmärkningsvärt att man blir kallade att ta del av arkitektförslagen först då man bestämt sig för ett av förslagen.

”Varför blev vi ej hörda om våra synpunkter innan kriterierna fastställdes för arkitekttävlan?”

”Var det månne så, att man inte ville ha inblandning i hur kriterierna skulle vara utformade?”

”Varför blev vi kallade till Riksbyggens kontor för presentation av planförslaget. Vi blev endast presenterat ett förslag, nämligen det som **de** hade fastnat för. Vi fick nästan tvinga oss till att få se de andra förslagen. Är det inte så att byggnadsnämnden väljer förslag?”

Kommentar:

Riksbyggen och HFAB bjöd in ett antal arkitektkontor att komma med idéförslag på hur planområdet skulle kunna utformas. De båda företagen hade naturligtvis full frihet att bjuda in vem de vill att ingå i bedömningsgruppen men det hör knappast till vanligheten att omkringliggande grannar bjuds in vid bedömning av olika förslag.

Det tillhör inte heller normalt förfarande att låta omkringboende grannar utforma kriterierna för en arkitekttävling som två privata företag bjudit in till.

Frågan om varför makarna Josefsson bjöds in till Riksbyggens kontor för presentation av förslagen bör makarna lämpligen ställa till den som bjöd in makarna. Förslagen har även presenterats för byggnadsnämnden som ställde sig bakom bedömningsgruppens utlåtande. Nämnden ansåg att det förslag som bedömningsgruppen förordade kunde ligga till grund för planarbetet. Det är först nu som det offentliga planarbetet påbörjas med markägarsamråd och utställning. Planens handläggning följer de rutiner som plan- och bygglagen föreskriver.

Övriga frågeställningar och utsagor anser vi faller utanför vad detaljplaneärendet har att reglera.

Restaurang Lovisa AB (Garnet 14) säger i sin skrivelse att man ser mycket negativt på att antalet parkeringsplatser utanför Nyhems servicecenter är så få. Som skäl till att öka antalet parkeringsplatser anger man att många gäster är äldre och har svårt att gå långa sträckor, andra lunchgäster har kort lunchrast och behöver av den anledningen parkera nära restaurangen. Vidare har servicehuset mycket aktiviteter under dagtid med mellan 100 och 120 personer vid varje tillfälle. Restaurangen hävdar att antalet parkeringsplatser bör vara mellan 50 och 70 stycken. Man påpekar också att två parkeringsplatser blockerar deras

varuintag. Man har även lämnat med en skiss där man föreslår att det bostadshus som ligger med långsidan mot Nyhemsgatan flyttas för att ge plats åt en större parkeringsplats.

Kommentar:

Inom 50 till 200 meter från huvudentrén till servicehuset finns enligt samrådsförslaget 52 platser (en plats framför restaurangens varuintag har inte medräknats) i gatuplanet (längs Nyhemsgatan, Långgatan och vid parkeringsplatsen intill bensinstationen). Platserna föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning för de olika verksamheterna inom området. Platserna kan alltså disponeras av Nyhems servicehus. För att platserna inte skall blockeras av boende i området bör de regleras för korttidsparkering. Dessutom finns 71 platser i källargaraget under servicehuset. I samband med att bygglov beviljades bedömdes parkeringsbehovet för anläggningen till 53 platser och att dessa platser skulle förläggas i husets källargarage. I utställningsförslaget finns inom ovan angivna avstånd 61 platser i markplanet samt en lastzon framför restaurangens varuintag. Se vidare kommentar under Jörgen och Anne-Christine Josefsson.

Victor Lindqvist (Gråstenen 1) säger i sin skrivelse att han inte har något att erinra mot det förslag som föreligger. I skrivelsen framhålls vikten av att de planerade lägenheterna kan påbörjas så snart som möjligt mot bakgrund av att högskolan förmodligen kommer att utöka sin verksamhet ytterligare.

Kommentar:

Målsättningen är att kunna påbörja utbyggnaden av lägenheterna under tredje kvartalet 1996. Den första inflyttningen beräknas kunna ske till höstterminen 1997 och pågå succesivt tills området är färdigbyggt.

Halmstads kyrkliga samfällighet (Guvernören 1) framför i skrivelse bland annat följande:

Man befärar att torgytan framför Martin Luthers kyrka kan komma att användas som parkering av de boende i husen närmast detta torg eftersom de flesta parkeringsplatserna förlagts utmed Laholmsvägen. Samfälligheten påpekar att man behöver de platser som finns på torgytan för att verksamheten skall fungera. Kyrkoföreträdaarna avslutar med att be byggnadsnämnden vidtaga åtgärder så att torget inte blir en permanent parkeringsplats för de boende i de nya bostadshusen.

Kommentar:

Merparten utav torgytan utgöres idag av allmän platsmark. För att marken skall kunna användas uteslutande för kyrkans verksamhet krävs en planändring. Kommunen har dock viss möjlighet att reglera om området skall användas för långtids- eller korttidsparkering. Torgytan är dock inte i första hand avsedd för parkering utan skall utgöra en öppen yta i anslutning till kyrkan. Vi tror på en viss samnyttjandeeffekt av de nya parkeringsplatserna inom området, som för kyrkans del torde vara gynnsam. Skulle problem uppstå med att de nya församlingsborna använder torgytan för långtidsparkering kan frågan lösas genom trafik- eller parkeringsreglerande åtgärder.

PRO Halmstad (genom dess ordförande Gösta Gustavsson) framför föreningens tillfredsställelse över att området förhoppningsvis nu kommer att bebyggas. Föreningen påpekar dock att servicehuset är livligt besökt av såväl lunchgäster som olika pensionärsorganisationer och att många av gästerna kommer med bil. Föreningen anser att med föreliggande förslag kommer många av de parkeringsplatser som idag utnyttjas längs Nyhemsgatan att försvinna. Man önskar att det hus som ligger med långsidan utmed Nyhemsgatan flyttas några meter för att möjliggöra tvärställd parkering framför servicehuset. På grund av att Nyhemsgatan stängs tror man inte att det kommer att bli några problem med backrörelser.

Kommentar:

Husets placering har till stora delar styrts av försök att spara betydelsefull vegetation inne på den blivande bostadsgården. Eftersom all parkering är placerad på kvartersmark uppstår ur planteknisk synvinkel inga problem med att styra parkeringen till en viss verksamhet eller att reglera parkeringstiden på de olika parkeringsplatserna. Avsikten är att all parkeringsmark inom planområdet samt servicehusets garage och delar av parkeringen inom kvarteret Gasen skall utgöra gemensamhetsanläggning för parkering.

Landstinget Halland (Gardisten 3) inleder sin skrivelse med att redogöra för förhållandena i samband med att man byggde sin anläggning samt vad som var kommunens planer. Landstinget ser med tillfredsställelse på planerna att bebygga resterande del av planområdet. Man anser vidare att planförslaget i sin helhet är bra men vill få vissa saker justerade:

- Landstinget anser att A.B.C. gatans stängning mellan Långgatan och Nyhemsgatan är bra men vill att den avstängda gatan skall kunna utnyttjas som bilparkering främst för besökande till servicehuset. Om A.B.C. gatan ej kan stängas föreslår man istället att det anläggs en upphöjd rondell där A.B.C. gatan möter Nyhemsgatan i syfte att hindra oönskad genomfartstrafik i området.
- Landstinget relaterar till att en mötesdeltagare (Jörgen Josefsson, Gråstenen 2) under samrådsmötet föreslog att dubbla parkeringsplatser bör anläggas utmed Laholmsvägen. Landstinget motsätter sig inte dubbla parkeringsrader men kan inte acceptera att anslutningsvägen från Nyhemsgatan då tas bort, vilket skulle öka trafikmängden vid landstingets infart.
- ”De 80 parkeringsplatser som landstinget behöver bör ligga så nära landstingets fastighet som möjligt eftersom samtliga platser är avsedda för den direkta verksamheten. Möjligen kan ett tiotal platser samordnas med tillgängliga platser i servicehusets källarplan. Samtidigt har landstinget önskemål att ej få sina parkeringsplatser direkt vid byggnaden eftersom denna redan är kraftigt exponerad för trafikbuller och avgaser genom sitt speciella läge som ger trafikbelastning på alla sidor.” Landstinget vill begränsa antalet parkeringsplatser framför sin byggnad för att i gengäld få plats med planteringar och sittplatser. I stället föreslår man att ett tjugotal parkeringsplatser med tvärställt utförande anordnas norr om infartsvägen från Långgatan.

Kommentar:

- Vid byggnadsnämndens sammanträde beslutades efter det att stadsbyggnadskontoret presenterat en trafikutredning för området att A.B.C. gatan skall hållas öppen för allmän biltrafik. I utredningen, som biläggs planförslaget, befaras att trafikproblem kan uppkomma på Laholmsvägen om genomfartstrafik förbjuds mellan Nyhemsgatan och Långgatan. Se även kommentarer under kommunstyrelsens yttrande.
- Utställningsförslaget föreslår inte att det skall anläggas dubbla rader parkeringar utmed Laholmsvägen. Vi anser att det är bättre att få en jämn spridning av parkeringsplatserna inom området. Däremot föreslås i förslaget att den anslutning till Nyhemsgatan som fanns i samrådsförslaget tas bort. Det sextiototal parkeringsplatser som finns utmed Laholmsvägen föreslås i detta förslag endast kunna angöras från Långgatan. Parkeringsplatserna kommer i stor utsträckning att användas av landstinget och dess besökare.

- Hälften (40 platser) av de platser landstinget har behov av ligger i direkt anslutning till deras byggnad. Dessa platser avses främst för besökare och för tjänstebilar. Övriga platser belägenhet, som är att hänföra till personalparkering, får regleras i samband med gemensamhetsanläggningens inrättande. I illustrationsplanen redovisas planteringar och sittplatser i anslutning till vårdcentralens entré. Landstingets förslag om att ett tjugotal parkeringsplatser skulle anordnas i anslutning till entrégatan, bedömer vi, kommer att påverka bostadsbebyggelsen negativt. Istället föreslår vi att fyra parkeringsplatser anordnas som längsparkering sydväst om vårdcentralens entré.

Bo Nilsson (servicehuschef, Nyhems servicehus) säger i sin skrivelse att tio platser inte räcker till för besökande till servicehuset. De tio platser som anges som behov för besökande till servicehuset i beskrivningen avser mycket lättillgängliga platser i omedelbar anslutning till servicehusets entré. Antalet besöksplatser till anläggningen bör, enligt Nilsson, vara 40 stycken lättillgängliga platser i gatuplanet.

Kommentar:

Alla parkeringsplatser inom området kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning. Antalet platser i servicehusets omedelbara närhet (50 till 200 meter från servicehusets entré) och i gatuplanet kommer att vara 55 stycken. Dessutom finns 71 platser i servicehusets källargarage. Se även kommentar till skrivelse från restaurang Lovisa.

Halmstads Fastighets AB och Riksbyggen Halland Älvsborg, framför i gemensam skrivelse att man inte vill att A.B.C. gatan skall vara öppen för allmän biltrafik. Att gatan, även framledes, skall vara öppen för allmän biltrafik anser man är oacceptabelt ur miljösynpunkt, med avseende på buller och avgaser.

Kommentar:

Enligt utställningsförslaget så avses gatan vara öppen för allmän biltrafik. Se vidare kommentarer under kommunstyrelsens yttrande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Sydgas AB
Kultur- och fritidsnämnden
Landsantikvarien
Hallandstrafiken AB
Renhållningsbolaget
Servicenämnden
Socialnämnden
Polismyndigheten

Energiverken, framför ingen erinran mot planförslaget men påpekar att om- och nybyggnad av gatubelysningen inom området är beräknat till cirka 65.000 kronor.

Kommentar:

Kostnaden medtages i genomförandebeskrivningen.

Hemvårdsnämnden säger i sitt yttrande följande:

- Nämnden är positiv till att Nyhemsgatan stängs för genomgående trafik.
- Man anser vidare att antalet parkeringsplatser inte motsvarar efterfrågan som servicecentrat och restaurangen har. Källarparkeringen, anser nämnden, uppfyller inte kravet på lättillgänglighet för äldre människor.
- Nämnden beräknar servicehusets parkeringsbehov till 65 platser (15 för personal, 10 för boende och 40 för besökande). Besöksplatserna, anser man, skall vara lättillgängliga i närheten av servicehuset och vara skyltade så att det framgår att de är avsedda för servicehusets besökande.
- Nämnden säger vidare att två platser är inritade där restaurangen idag har sitt varuintag.
- Slutligen säger nämnden: "Något befintligt strövområde med tillgänglighet för äldre funktionshindrade finns inte inom närområdet."

Kommentar:

- I utställningsförslaget föreslås A.B.C. gatan mellan Nyhemsgatan och Långgatan hållas öppen för allmän biltrafik. Se ävenkommentarer under kommunstyrelsens yttrande samt stadsbyggnadskontorets trafikutredning som bilägges.
- Utställningsförslaget innehåller 61 platser i gatuplanet och i servicehusets omedelbara närhet (50 till 200 meter från huvudentrén).
- Vi utgår ifrån att personal- och boendeparkeringen kan ske i källarparkeringen under servicehuset. Hur parkeringsplatserna skall skyltas regleras inte i detaljplanen utan får avgöras i den gemensamhetsanläggning som avses bildas för områdets gemensamma parkeringsplatser.
- Vid befintligt varuintag var en parkeringsplats inritad. Denna parkeringsplats är i utställningsförslaget borttagen. Parkeringsplatsen avses få användas som lastzon för bland annat restaurangens behov.
- I gränsen till servicehusets nordvästra flygel finns ett cirka 3000 m² stort grönområde (parkmark) enligt gällande detaljplan. Visserligen har de delar av kvarteren Gardisten och Gråstenen som inte varit bebyggda använts som strövområden men enligt gällande plan skall dessa bebyggas med kontors- och hantverkslokaler samt med bostäder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (genom miljö- och hälsoskyddskontoret) säger i sitt yttrande:

- Att föreslagen trafikföring i området är bra.
- Att gårdsgatan bör stängas av för att förhindra smittrafik.
- Att skyddsmuren mot Laholmsvägen bör förlängas utmed fastigheterna Gråstenen 1 och 2.

Kommentar:

- I utställningsförslaget föreslås A.B.C. gatan hållas öppen för allmän biltrafik enligt byggnadsnämndens beslut. Se även kommentarer under kommunstyrelsens yttrande.

- I utställningsförslaget föreslås gårdsgatan utformas som återvändsgata med infart från Långgatan vilket förhindrar smittrafik längs gårdsgatan.
- Även om skyddsmuren utmed Laholmsvägen inte förlängs längs Gråstenen 1 och 2 kommer dessa båda fastigheter att få en bättre miljö ur bullersynpunkt på sina fastigheter då de delvis kommer i åtnjutande av murens skydd. Fastigheterna ingår inte i planområdet

AB Nissastaden har i skrivelse framfört följande synpunkter:.

- En parkeringstomt bör bildas för parkeringsområdena i Långgatan, Nyhemsgatan samt för parkeringsplatsen vid Nyhems vårdcentral och parkeringsområdet utmed Laholmsvägen. Parkeringstomten som bildas erhåller servitut på del av parkeringsområde inom kvarteret Gasen och källarparkeringen inom kvarteret Garnet.
- ”Den bildade tomten med servitut och utrymme för övriga p-områden upplåts till en gemensamhetsanläggning som omfattar fastigheterna för studentbostäder, vårdcentral och viss kommunal mark.”
- ”Nyttjanderättsavtal tecknas mellan AB Nissastaden och gemensamhetsanläggningen varefter p-områdena iordningställes av AB Nissastaden som därefter svarar för drift och underhåll av p-områdena.”
- ”Från bolagets sida kommer vi att föreslå att endast korttidsparkering tillåts på Långgatan, Nyhemsgatan och i kv. Gasen för att möjliggöra parkering för besökare till servicehuset.”
- Slutligen påpekar Nissastaden att det avtal angående ”p-köp” som tecknats mellan kommunen och landstinget regleras innan gemensamhetsanläggningen bildas.

Kommentar:

- I genomförandebeskrivningen redovisad parkeringslösning föreslås revideras enligt Nissastadens förslag.
- Kommunen är endast med som markupplåtare. I gemensamhetsanläggningen skall förutom studentbostädernas fastigheter och vårdcentralens fastighet även fastigheten för Nyhems servicehus ingå.

- Detaljplanen kommer inte att reglera vem som skall sköta den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Frågan får lösas mellan de parter som ingår i gemensamhetsanläggningen.
- Hur parkeringsfrågan i detalj skall regleras avgörs inom ramen för gemensamhetsanläggningen.
- Nissastaden syftar på det avtal som ingicks mellan kommunen och landstinget i samband med att kommunen upplät den tomt där vårdcentralen byggdes. I korthet innebär avtalet att landstinget förbinder sig att i proportion till det antal parkeringsplatser deras anläggningen genererar medverka i en gemensamhetsanläggning för parkeringsfrågans lösning inom kvarteret Gardisten.

Räddningsnämnden säger i sitt remissvar att man godtar planförslaget vid beaktande av:

- Att körvägarna inom området skall vara framkomliga för räddningstjänstens fordon, detta gäller även gårdsgatan utmed Laholmsvägen.
- Att placering av vattenbrandposter sker i området enligt VAV-norm.
- Att vid markplanering hänsyn tas till att brandförsvaret tvingas nyttja utskjutsstegar för nödutrymning.
- Att god utmärkning av nummer på husen samt en logisk numrering sker.

Kommentar:

Av räddningsnämnden framförda synpunkter regleras inte i detaljplanen. Frågorna får beaktas av projektörer samt bevakas i samband med bygglovgivning.

Handikapprådet framför i sin skrivelse att man ser med tillfredsställelse på att tillgänglighetsfrågorna understrykes i planförslaget. Rådet anser dock att antalet parkeringsplatser för besökande till servicehuset är alltför lågt. Man föreslår att fler parkeringsplatser tillskapas i anslutning till servicehuset om möjlighet finns.

Kommentar:

Som framgår av samrådsredogörelsen framför många av remissinstanserna att antalet besöksplatser är för få i anslutning

till servicehuset. I utställningsförslaget har ytterligare några parkeringsplatser tillskapats i markplanet och i närheten av servicehusets entré. Totalt finns i markplanet, inom 50 till 200 meter från servicehusets entré, 61 parkeringsplatser dessutom finns i servicehusets källarparkering ytterligare 71 platser.

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret), framför följande synpunkter på förslaget:

Gata/Trafik

Tekniska kontoret anser att A.B.C. gatan skall hållas stängd enligt förslaget. Detta motiverar man med att det inte är önskvärt att få en ökad trafikmängd på gatorna då andelen äldre människor som rör sig inom området kan vara ganska stort. Tekniska kontoret bedömer att Nyhemsgatan kommer att belastas med ungefär samma trafikmängd som idag på grund av nybyggnationen. En viss ökning av trafikmängden väntas på Föreningsgatan, Långgatan, Östra lyckan och Laholmsvägen med föreslagen trafiklösning.

- Utformningen av de längsgående parkeringsplatserna utmed Nyhemsgatan och Långgatan bör omstuderas då man befarar att den redovisade lösningen kan innebära krav på en hel del rännstensbrunnar för regnvattenavledning. Även snöröjningen väntas bli orationell med föreslagen utformning.
- På Nyhemsgatan och Långgatan vill man att körbanorna ges en bredd om 5,5 meter eftersom dessa är dubbelriktade.
- Gårdsgatan är man tveksam till eftersom detta är ett juridiskt begrepp som erfordrar en lokal trafikföreskrift av kommunen. Man hänvisar även till utformning och övervakning när man uttrycker sin skepsis om gårdsgatan.
- Kontoret förväntar sig också en viss genomfartstrafik vilken man tror kan minska om gång-och cykelanslutningarna till Laholmsvägen byggs upphöjda. Alltför många gupp befarar man kan innebära att trafikbullernivån höjs inom området. Kontoret anser att en vändplats i den nordvästra delen av planområdet bör övervägas.
- Man anser att planförslaget bör kompletteras med nuvarande trafikmängder på olika sträckor och på prognoser på trafikmängder efter ett plangenomförande.
- Kontoret anser också att vändplatser måste utformas så att servicefordon på ett rationellt sätt kan utföra sina driftsuppgifter.
- Lokalgatan vid vårdcentralen bör, enligt kontoret, ges en bredd av 6,5 meter. Planteringen vid vårdcentralens parkering bör tillföras kvartersmarken.

Park

”Förutsättningen för att de enligt planen n-märkta träden skall kunna bevaras är dels att de under byggtiden ges ett sådant skydd så att krona såväl som rötter ej skadas dels att föreslagen bebyggelse placeras så långt från träden så att konflikter med framtida hyresgäster kan undvikas. Enligt redovisad illustrationskarta är avståndet mellan träd och bebyggelse i vissa fall för litet.”

Va

- Erforderliga ledningsområden justeras enligt tekniska kontorets anvisningar. Ledningarna säkerställs med ledningsrätt över kvartersmark.
- Bullermuren av tegel utmed Laholmsvägen skall utföras med anvisning från tekniska kontorets va-avdelning där den korsar eller går utmed ledningsområdet.
- ”Hus som uppföres i gräns mot ledningsområde skall grundläggas på så sätt som godkänds av Tekniska kontorets va-avdelning. I princip skall grundläggning av hus ske på samma nivå som lägst belägna ledning utmed ledningsområde.”
- Slutligen vill tekniska kontoret att det under teknisk försörjning i planbeskrivningen framgår att avloppsledningar är utbyggda med dag-och spillvattenledningar.

Kommentar:

Gata/Trafik

Byggnadsnämnden fattade 1996-01-17, § 12, beslut om att A.B.C. gatan skall hållas öppen för genomgående biltrafik mellan Långgatan och Nyhemsgatan. Se även kommentar under kommunstyrelsens yttrande.

- Såväl Långgatan som Nyhemsgatan kommer att byggas om i de delar där längsparkering är föreslagen. I samband med ombyggnaden kan rännalen förläggas utanför parkeringsfickan för att minimera antalet rännstensbrunnar. Utformningen får studeras närmare i samband med detaljprojekteringen.
- Gaturummen på Långgatan och Nyhemsgatan är 12,5 respektive 14 meter. Körbanorna kommer på illustrationskartan att redovisas som 5,5 meter breda.

- Eftersom gårdsgatan i utställningsförslaget kommer att få en ny utformning kommer begreppet gårdsgata att tas bort. Med gatans nya utformning är parkeringsgata ett mer adekvat uttryck.
- I likhet med tekniska kontoret drar vi också slutsatsen att för att förhindra genomfartstrafik krävs att parkeringsgatan (gårdsgatan) görs om till återvändsgata. Gatans rakhet och längd innebär att fartdämpande gupp måste byggas för att hålla nere hastigheten. I utställningsförslaget föreslås tre gupp, nämligen där gång-och cykeltrafik korsar gatan. Utformningen får studeras närmare i samband med detaljprojekteringen.
- Stadsbyggnadskontoret har bearbetat de trafiksiffror som erhöles i samband med en trafikräkning under 1995. Siffror och slutsatser bilägges planförslaget.
- Marken som reserverats för vändplatserna är tillräcklig. Den slutliga utformningen får anstå till detaljprojekteringen.
- Planteringen kommer att tillföras landstingets tomt. Gatan har i utställningsförslaget givits en bredd av 6,5 meter.

Park

Avsikten med n-markeringen är att träden skall skyddas såväl under som efter byggtiden. Skyddsområdet motsvarar i princip krondiametern. Viss justering av bebyggelsen har gjorts för att skydda de mest värdefulla träden. Vissa träd väntas också kunna beskäras för att undvika framtida konflikt med bebyggelsen.

Va

- Ledningsområdena kommer att justeras enligt tekniska kontorets anvisningar.
- Planbeskrivningen kommer att kompletteras med uppgifter om att tekniska kontorets va-avdelning bidrar med konstruktionsanvisningar av föreslagen tegelmur. Frågan får bevakas i samband med att bygglov sökes.
- Frågan får bevakas i samband med att bygglov sökes.
- Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår att dag-och spillvattenledningar är utbyggda separat.

Utbildningsnämnden (genom utbildningsförvaltningen) har ingen erinran mot framlagt förslag. Nämnden uttalar sin tillfredsställelse över att antalet studentbostäder utökas och förutsätter att lägenheterna även blir tillgängliga för gymnasieskolans elever.

Kommentar:

Hur lägenheterna kommer att upplåtas och till vem regleras inte i detaljplanen.

Telia AB säger i sitt remissvar att man har ett flertal större telekablar inom området. Telia AB är beredda att anpassa dessa telekablar till planförslaget under förutsättning att exploatören står för samtliga kostnader.

Kommentar:

Befintliga teleledningar torde kunna ligga kvar. Skulle någon ledning behöva flyttas har kommunen och dåvarande Telestyrelsen ingått ett markavtal som reglerar kostnader i samband med flyttning av befintliga ledningar. I detta fall torde inte kommunen behöva åsamkas några kostnader.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- A.B.C. gatan mellan Nyhemsgatan och Långgatan redovisas som lokalgata
- Byggnadshöjder
- Våningsantal
- Byggnadszoner justeras efter situationsplanen
- Parkeringsområden på kvartersmark justeras enligt illustrationskartan
- Parkeringsområdena utmed Nyhemsgatan justeras
- Parkeringsområde redovisas utmed A.B.C. gatan
- Plankartan kompletteras med gatuhöjder
- Gupp redovisas
- Skyddsmarkeringar för träden omarbetas
- U- områden justeras
- Gatubredd justeras för lokalgatan vinkelrät mot Långgatan
- Långgatans bredd och anslutning till Östra lyckan justeras
- y- markering justeras

Illustrationskartan

- Illustrationsplanen justeras så att den korresponderar med plankartan och med framtagna situationsplanen

Planbeskrivningen

- Att tegelmuren skall uppföras i samråd med tekniska kontorets va-avdelning
- Under teknisk försörjning skall det framgå att dag- och spillvattenledningar är separerade inom området
- Under parkering justeras texten
- Samt övriga redaktionella ändringar

Genomförandebeskrivningen

- Under avtal skall framgå att det krävs ett parkeringsavtal innan planen antages
- Kostnadsbedömning över kommunala investeringar
- Parkeringsredovisningen revideras

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

- | | | |
|---|--------------------------------|--------------|
| ▪ | Anne-Christine Josefsson | Gråstenen 2 |
| ▪ | Restaurang Lovisa | Garnet 14 |
| ▪ | Halmstad kyrkliga samfällighet | Guvernören 1 |
| ▪ | Landstinget Halland | Gardisten 3 |
| ▪ | Bo Nilsson | Garnet 14 |
| ▪ | | |

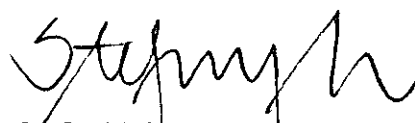
Följande, ej sakägare, har haft synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

- PRO Halmstad
- Hemvårdsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Räddningsnämnden
- Handikapprådet
- Utbildningsnämnden

Halmstad 1996-01-17



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
GRÅSTENEN, HALMSTAD 6:1 (kv Gardisten)
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1996

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1996-01-17, § 12, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Förslaget har varit utställt under tiden 1996-01-30 till och med 1996-02-26.

Två skrivelser har inlämnats. Av begärda 13 yttranden från remissinstanser har samtliga svarat. Dessutom har 4 svar inlämnats från remissinstanser som fått ärendet för kännedom.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen framför inga erinringar mot detaljplaneförslaget och konstaterar att det inte finns skäl för att överpröva planen enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen konstaterar att planen har ändrats till det bättre efter samrådet. Bland annat anser man att det faktum att ett av punkthusen tagits bort innebär att boendemiljön får en högre kvalitet genom att fler träd kan bevaras och att gården blir luftigare. Länsstyrelsen påpekar också vikten av att närbutik och övriga föreslagna gemensamhetsutrymmen inryms i planen. Skrivelsen bilägges utlåtandet.

./.

Kommentar:

Planmässigt finns det inget hinder att inrymma de gemensamhetsytor länsstyrelsen föreslår. Enligt planbestämmelserna är det fullt möjligt att inrymma den föreslagna boendeservicen.

Fastighetsbildningsmyndigheten framför i sin skrivelse att vissa justeringar bör göras i genomförandebeskrivningen. Under rubriken fastighetsrättsliga frågor vill myndigheten ha vissa klarlägganden om hur fastighetsregleringen skall gå till inom området. Vidare vill fastighetsbildningsmyndigheten att

gemensamhetsanläggningen för parkering penetreras i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen föreslås justeras enligt fastighetsbildningsmyndighetens förslag.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har skriftligen meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Bo Nilsson (servicehuschef, Nyhems servicehus) inleder sin skrivelse med att påpeka att framlagt planförslag verkar svara upp mot servicehusets p-behov. Nilsson säger att det underjordiska garaget inte är något alternativ som parkering för servicehusets äldre- och handikappade besökare. De platser som utritats utmed Nyhemsgatan, A.B.C. gatan och Långgatan, säger Nilsson, måste reserveras för servicehusets besökare, lämpligen genom skyltning på platsen. Förutom platserna ovan som skall reserveras för servicehusets gäster, vill Nilsson att 16 platser reserveras för personalen inom servicehuset. De platser Nilsson vill få reserverat för personalen ligger inom kvarteret Gasen. Nilsson avslutar sitt brev med att påpeka att de parkeringsplatser han vill ha för servicehusets behov kommer att behövas även under byggnadstiden.

Kommentar:

Under samrådstillfället angav Nilsson servicehusets behov till 65 parkeringsplatser. 40 av dessa platser skulle vara lättillgängliga för besökande till anläggningen. De 25 parkeringsplatser som vid samrådstillfället avsågs för personal och boende bör rimligen kunna anvisas i servicehusets källargarage.

Bilplatserna utmed Nyhemsgatan och Långgatan föreslås som allmän bilparkering där kommunen har möjlighet att inom ramen för de lokala trafikföreskrifterna reglera parkeringstidens längd. Genom att parkeringstidens längd regleras erhålls en bättre omsättning på parkeringsplatserna vilka på så vis kan utnyttjas mer effektivt. Vi förutsätter att tekniska nämnden, som utfärdar lokala trafikföreskrifter, medverkar till att reservera ett antal parkeringsplatser för fordon med parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Utmed Nyhemsgatan och Långgatan finns 37 platser redovisade. Vi förutsätter att viss besöksparkering även kan ske i garageparkeringen under servicehuset.

./.

Jörgen och Anne-Christine Josefsson (Gråstenen 2), berör i sin skrivelse (skrivelsen bilägges i sin helhet) ett antal punkter, bland annat tas följande frågeställningar upp:

1. Brevskrivarna begär att genomfartstrafiken slopas inom området. Man pekar på ett antal negativa effekter området skulle utsättas för om genomfartstrafiken får fortsätta. Bland annat befarar man att de boende inom området utsätts för en ökande mängd avgaser, ökat buller samt fler trafikfaror.
Stadsbyggnadskontorets trafikutredning och dess beräkningsunderlag tycker makarna Josefsson var intressant att ta del av, makarna anser dock att trafikökningen på Laholmsvägen stannar vid måttliga 1000 fordon/dygn (stadsbyggnadskontoret bedömer att trafikökningen på Laholmsvägen blir 2100 till 2200 fordon per dygn) om genomfartstrafiken stoppas genom området. För att stärka sin uppfattning att området inte skall trafikeras av genomgående trafik citerar makarna Josefsson några teser ur TRÅD-92.
2. Parkeringsfrågan, anser makarna Josefsson, har ännu ej blivit allsidigt belyst och fortsätter; de 71 platserna i källargaraget ingår fortfarande i beräkningarna. Brevskrivarna anser att Stefan Nylén inte redogjort för hur platserna i källargaraget skall användas trots, som man säger, att frågan ställdes vid samrådsmötet. Makarna Josefsson tror inte heller att Stefan Nylén skulle parkera i servicehusets källargarage för att inta en lunch i servicehusets restaurang. Stefan Nylén skulle, enligt makarna Josefsson, välja en "mer parkeringsvänlig" restaurang.
3. Brevskrivarna anser att det är ett misstag att gårdarna vänder sig mot Laholmsvägen. Hade gårdarna vänt sig åt andra hållet, säger makarna Josefsson; "hade det funnits plats för ett litet fyrkantigt hus till."
4. Makarna Josefsson vänder sig också mot att de åtta parkeringsplatser som redovisats närmast deras fastighet förlagts för nära deras tomtgräns. Man säger sig vilja ha en bredare skyddszon mellan parkeringsplatserna och tomtgränsen. Skyddszonen skall planteras med buskar längs hela gränsen. Valet av växtmaterial vill makarna Josefsson kunna påverka innan det planteras.
5. Slutligen säger sig makarna Josefsson ha blivit utsatta för en mindre trevlig händelse. Händelsen som utspelade sig återges med makarna Josefssons ord: "Det var när en tjänsteman slet pärmen med de offentliga handlingarna om Detaljplanen ur min hand med orden: "Jag har tjänsteanteckningar i den här". Hade fått pärmen av en mycket trevlig äldre dam, för att läsa handlingarna i lugn och ro utanför hennes dörr. Det vi frågar oss är: vad hade denne tjänsteman för hemliga anteckningar i denna offentliga pärm? Var det så att de berörde oss? Det hela verkar ju lite skumt."

Kommentar:

./.

1. Utställningsförslaget, med möjlighet till genomfartstrafik genom området, följer det utredningsresultat (trafikutredningen bilägges) stadsbyggnadskontoret kommit fram till när man studerat trafiksituationen inom planområdets influensområde. Antingen man väljer att låta genomfartstrafik passera genom området eller ej uppstår vissa olägenheter.

Konsekvenserna av eventuella förändringar i trafikföringen inom denna del av Nyhemsområdet och på angränsande gatunät kan behöva belysas i en kompletterande utredning som omfattar fler gator i omgivningen. Mot denna bakgrund föreslår vi att den del av planområdet som omfattar A.B.C. gatan mellan Nyhemsgatan och Långgatan utgår ur planförslaget. I gällande plan är denna del utlagd som parkmark med möjlighet att anlägga gång- och cykelväg.

2. I planbeskrivningen framgår klart och tydligt hur parkeringsfrågan är tänkt att lösas. I samband med att servicehuset byggdes erhöles byggnadslov för de 71 parkeringsplatser som är lokaliserade till servicehusets källargarage. 20 av garageplatserna ingår, vilket klart och tydligt framgår i såväl plan- som genomförandebeskrivningen, i parkeringsunderlaget för området. Liknande garageplatser finns uppförda inom andra delar av staden och används utan för oss kända klagomål.

Mat- och parkeringsvanor bland byggnadskontorets personal ventileras vanligtvis inte i planförslagen, något undantag från denna vana görs inte i detta planförslag.

Antalet parkeringsplatser följer av kommunen vedertagen parkeringsnorm. Vi bedömer att antalet markparkeringsplatser kring servicehuset är tillräckliga för restaurangens lunchgäster. Bilburna gäster till stadens mer centrala restauranger är ofta hänvisade till parkeringsanläggningar som är mer eller mindre parkeringsvänliga.

3. Som framgår av samrådsredogörelsen är gårdarna lokaliserade så att de skall få bästa möjliga ljusförhållanden vid utevistelse. Att som makarna Josefsson föreslår vända på gårdarna för att få in "ett litet fyrkantigt hus till", skulle försämra ljusförhållandena ytterligare på gårdarna. Dessutom skulle exploateringsgraden ökas, vilket får till följd att antalet parkeringsplatser måste ökas inom området.
4. Idén om parkeringsplatserna i detta läge framfördes av makarna Josefsson vid samrådstillfället. Vid telefonsamtal med Jörgen Josefsson meddelade han att avståndet mellan Gråstenen 2 och parkeringsplatserna bör kunna rymma en häck. Josefsson anser att avståndet bör bedömas av någon inom kommunens parkavdelning som har erfarenhet av vilket utrymme en häck

kan behöva. Vid förfrågan hos parkavdelningen bedömdes att två meter är tillfyllest för att etablera och utveckla en häck mellan tomtgränsen och parkeringen. Vi föreslår att parkeringsplatserna flyttas så att en två och enhalv meter bred växtzon kan tillskapas mellan parkeringsplatserna och makarna Josefssons fastighetsgräns.

5. Tjänstemannen ifråga är Stefan Nylén. Händelsen som inträffade på byggnadskontoret gick till som följer (Stefan Nyléns version): Efter att under en kortare tid ha varit utanför mitt tjänsterum kom jag tillbaka och fick se herr Josefsson sitta och läsa i pärmen där detaljplaneförslaget förvaras tillsammans med tjänsteanteckningar. Pärmen hade mycket riktigt utlämnats av en medarbetare på byggnadskontoret. Efter det att jag bett att få tillbaka pärmen, som överlämnades utan protester av Josefsson, sorterade jag ut diarieförda handlingar (pärmen innehöll även ej offentliga minnesanteckningar). De diarieförda handlingarna överlämnades till Josefsson för genomläsning. Efter genomläsningen bad och fick Josefsson kopior på de handlingar som önskades.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Nissastaden
Räddningsnämnden
Handikapprådet
Utbildningsnämnden
Telia AB

Sydgas AB
Renhållningsbolaget
Servicenämnden

Kommunstyrelsen (genom stadsbyggnadskontoret) framför: "Planen skall justeras med hänsyn till gemensam P-anläggning, där parkeringen skall ske på separat P-tomt"

Kommentar:

Planen föreslås ändras enligt kommunstyrelsens yttrande. Parkeringsanläggningar inom planområdet som skall ingå i gemensamhetsanläggningen ges bestämmelse om detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden säger i sitt yttrande:

- Fönster i fasader mot Nyhemsgatan respektive A.B.C. gatan ska reducera minst 30-31 dBA.

- Balkonger skall inte anordnas på ovan angivna fasader.
- Man föreslår också att friskluftsintag inte orienteras mot ovan nämnda gator.

Kommentar:

- Planförslaget har givits en planbestämmelse som innebär att trafikbuller skall dämpas till 30 dBA ekvivalent nivå inomhus. Detta innebär förmodligen att fönster måste dämpa 30-31 dBA för att komma ner i en acceptabel inomhusmiljö. Frågan får bevakas i samband med bygglovprövningen.
- Balkonger blir troligen inte aktuellt i dessa väderstreck. Om byggherren skulle vilja uppföra balkong i dessa lägen får frågan bevakas i samband med bygglovprövningen så att en acceptabel utemiljö erhålls och riktvärden beträffande buller på uteplats uppfylls t ex genom inglasning.
- Friskluftsintag bör i möjligaste mån orienteras från biltrafik. Även denna fråga får bevakas i samband med bygglovprövningen.

Hemvårdsnämnden, säger i sitt beslut till yttrande att nu framtaget förslag till detaljplan ganska väl tillgodoser servicehusets behov av gästparkering om de platser som redovisats utmed Nyhemsgatan, Mårtenshusgatan och Långgatan säkerställs som gästparkering för servicehuset. Nämnden säger sig inte ha något att erinra mot nu framtaget detaljplaneförslag.

Kommentar:

Parkeringen utmed Långgatan och Nyhemsgatan föreslås förlagd till gatumark. Man kan inte med nuvarande lagstiftning reservera dessa platser för en speciell användare. Kommunen kan med hjälp av lokala trafikföreskrifter reglera parkeringstiden samt reservera platser för fordon med tillstånd för rörelsehindrade. Genom att reglera parkeringstiden kan omsättningen på platserna öka vilket bör medföra ett bättre utnyttjande av gatuparkeringen. Se även kommentar under Bo Nilssons yttrande.

Tekniska nämnden, framför i sitt yttrande följande:

- "Trafikmängderna på A.B.C. gatan, vid servicehuset, förväntas med nybyggnationen öka med gatan öppen för genomfartstrafik. Tekniska nämnden vidhåller uppfattningen att denna utveckling inte är önskvärd, då andelen äldre människor som rör sig i området tidvis kan vara stor."

- På grund av att A.B.C. gatan föreslås hållas öppen anser tekniska nämnden det angeläget att gatan utformas så att fordon inte kan passera platsen i hög fart.

Nämnden anser att detaljutformningen av såväl Nyhemsgatan och Långgatan som A.B.C. gatan nog bör studeras.

- Tekniska nämnden anser att de långsgående parkeringsplatserna som redovisats som kvartersmark utmed Nyhemsgatan, A.B.C. gatan och Långgatan bör vara gatumark. Nämnden ser inga fördelar med att de redovisas som kvartersmark.
- Slutligen föreslår tekniska nämnden att bredden på lokalgatan utanför vårdcentralen minskas till 6,5 meter.

Kommentar:

- Som framgår av stadsbyggnadskontorets trafikstudie av området finns risk för överbelastning vid vägkorsningarna Laholmsvägen - Östra lyckan och Laholmsvägen - Margaretagatan om genomfartstrafiken längs A.B.C. gatan inte tillåts. Antingen man väljer att låta genomfartstrafik gå genom området eller ej uppstår icke önskvärda konsekvenser. En avstängning av genomfartstrafiken genom området kommer dock att betyda mycket för boendemiljön inom området. Kompletterande utredningar som belyser trafikföringen inom denna del av Nyhemsområdet, särskilt med beaktande av förändringar i servicestrukturen, kan behöva göras. Vi föreslår att den del av A.B.C. gatan som ligger utmed kvarteret Garnet utgår ur planförslaget. I gällande plan är denna del utlagd som parkmark med möjlighet att anlägga gång- och cykelväg.
- I gällande plan är A.B.C. gatan stängd. Se ovanstående kommentar. Det ankommer på tekniska kontoret att i ett senare skede detaljutforma lokalgatorna i området
- Platserna är främst avsedda för servicehusets behov av lättillgängliga besöksplatser. Vi föreslår att tekniska nämndens synpunkt beaktas men att nämnden är behjälplig med att tidsbegränsa parkeringstiden så att god omsättning på platserna kan åstadkommas. Se även kommentar under Bo Nilssons och hemvårdsnämndens yttranden.
- Lokalgatan kommer att minskas till 6,5 meter, enligt tekniska nämndens förslag.

Hallandstrafiken, säger i sin skrivelse att man utgår ifrån att servicelinjen som går längs Långgatan kan fortsätta denna rutt.

Kommentar:

Planförslaget medför inget hinder för fortsatt trafik med servicelinjen på Långgatan.

STÄLLNINGSTAGANDE**Planförslaget föreslås ändras enligt följande:**Plankartan

- Den del av A.B.C. gatan som ligger utmed kvarteret Garnet utgår ur förslaget.
- Parkeringsplatserna närmast Gråstenen 2 justeras så att närmsta parkeringsplats kommer minst två och enhalv meter från gränsen till Gråstenen 2 parkeringen förläggs till allmän plats
- Bestämmelse om gemensamhetsanläggning införes enligt kommunstyrelsens förslag.
- Lokalgatan vid vårdcentralen minskas, enligt tekniska nämndens förslag.
- Parkeringsområdena utmed Långgatan och Nyhemsgatan utgår som kvartermark och blir gatuparkering.

Planbeskrivningen

- Beskrivningen justeras i enlighet med de förändringar i planförslaget som föreskrivs.

Genomförandebeskrivningen

- Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken fastighetsrättsliga frågor, enligt fastighetsbildningsmyndighetens förslag.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta, att med ovan föreslagna förändringar, begära hos kommunfullmäktige att antaga förslaget till detaljplan.

NAMNLISTA

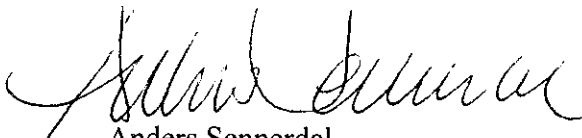
Följande berörda har haft synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| ▪ Anne-Christine Josefsson | Gråstenen 2 |
| ▪ Jörgen Josefsson | Gråstenen 2 |
| ▪ Bo Nilsson (servicehuschef) | Garnet 14 |

Från samrådstiden kvarstående anmärkningar som ej kunnat beaktas helt eller delvis.

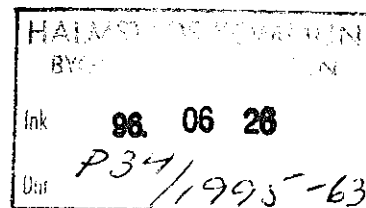
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| ▪ Restaurang Lovisa | Garnet 14 |
| ▪ Halmstad kyrkliga samfällighet | Guvernören 1 |
| ▪ Landstinget Halland | Gardisten 3 |
| ▪ PRO Halmstad | |

Halmstad 1996-03-06


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Lennart Damgaard

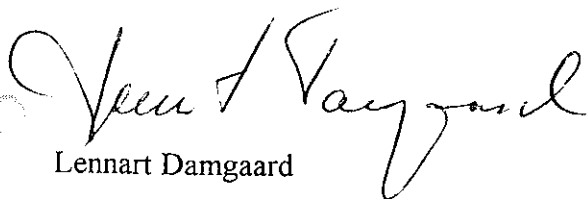


Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 april 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Gråstenen och Halmstad 6:1 (kv Gardisten), Martin Luther, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 april 1996.

Länsstyrelsen har den 20 maj 1996 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit **laga kraft den 22 maj 1996**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Blankett/lagakkf

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282