

Förslag till ändring av
detaljplanen för del av
Kv KRUSBÄRET
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1987

Tillhör Kommunfullmäktiges i Halmstad
protokoll den 17. dec. 1987 § 362, betygar

I tjänsten:

BESKRIVNING

Perman & Sargård

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Detaljplanekarta i skala 1:1000
(tillika grundkarta, upprättad av
stadsingenjörskontoret i oktober 1986
och kompletterad i maj 1987)
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Detaljplanebestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning
- Utlåtande

PLANDATA Läge

Planområdet är beläget i Nyhemsområdet
öster om Nissan i Halmstads tätort. Om-
rådet utgörs av del av kv Krusbäret och
avgränsas i norr av Snöstorpsvägen, i öster
av Drivhusvägen, i söder av servicehus-
tomten och i väster av parkområdet vid
Malcusgatan.

Areal

Planområdet har en areal av ca 0,8 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR Befintliga planer Detaljplan

För området gäller stadsplan fastställd
av länsstyrelsen 1980-12-15. Planen med-
ger bebyggelse för allmänt ändamål i en
våning.

Kommunala
ställningstaganden

I byggnadsnämnden har 1986-09-24, § 472 och 1986-11-26, § 616 lämnats information om skisser till utformning av kvarteret.

Socialnämndens planeringsutskott beslöt 1987-02-05, § 23 uttala sig för att området mot Snöstorpsvägen i kv Krusbäret bebyggs med servicelägenheter. Utskottet ansåg vidare att normala lägenheter också kan integreras i bebyggelsen. Servicelägenheterna skall betjänas av Krusbäret och aktivitetslokalerna i detta servicehus skall kunna samnyttjas.

Skisser till ny kyrka för Frälsningsarmén och modellförslag till ny bebyggelse med servicelägenheter vid Snöstorpsvägen redovisades i byggnadsnämnden 1987-04-15, § 174. Byggnadsnämnden beslöt att uppdra åt planavdelningen att utarbeta ändring av detaljplanen i enlighet med redovisade förslag.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-05-06, § 238, att sända ut en skiss till planändring för samråd samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster, boende m fl. För remissen, utställningen och övriga samråd redogörs i särskild samrådsredogörelse.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-08-12, § 516, att ändra förslaget enligt stadsarkitektkontorets förslag i samrådsredogörelsen, att ställa ut förslaget till granskning samt att sända det på remiss.

Enligt nybyggnadsprogram för bostäder 1987-1994 upprättat 1986-11-13 beräknas byggstart för bostäder i kv Krusbäret till 1988.

Befintliga för-
hållanden

Terräng och
vegetation

Marken inom kv Krusbäret är plan. Inom planområdet finns många värdefulla lövträd. Befintlig vegetation har mätts in och markerats på grundkartan.

Geotekniska
förhållanden

En geoteknisk undersökning har 1967-02-28 utförts av K-konsult för servicehuset i kvarteret. Även för den väster om servicehuset belägna förskolan har en geoteknisk undersökning utförts av K-konsult 1981-05-11.

Enligt den mera omfattande undersökningen 1967 utgörs jordlagerföljden av grovmo närmast märkytan. På mellan 0,8 och 1,0 m

djup under markytan förekommer ett skikt med dy och torv, som har en tjocklek av 0,2 å 0,3 m. Under det organiska materialet har grovmo åter påträffats som bedömts som fast lagrad. Från ca 4,5 m djup under markytan finns lera som bedöms sannolikt vara överkonsoliderad.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

I kvarteret finns ett servicehus med helinackordering kallat Krusbäret. Dess byggnader är västerifrån räknat uppförda i två, en respektive tre våningar. Nordöst om servicehuset, vid Snöstorpsvägen och Drivhusvägen, ligger tre äldre enfamiljshus uppförda i 1 1/2 plan. De två östligaste är i gott skick. En transformatorstation är belägen nordväst om servicehuset. Längst österut i kvarteret ligger en nyligen uppförd förskola.

Gator och trafik

Malcusgatan väster om planområdet fungerar som uppsamlingsgata med ganska stark trafik. Snöstorpsvägen och Drivhusvägen är lokalgator med ringa trafik. Söder om kvarteret Krusbäret finns en bussgata med hållplats framför servicehuset.

Ledningssystem

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten och avlopp i erforderlig omfattning. Avloppssystemet är ett så kallat kombinerat system.

Markägo förhållanden

Förutom fastigheterna Krusbäret 11 och 12, som är i privat ägo, ägs all mark inom planområdet av Halmstads kommun.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget upprättas för att ge möjlighet att uppföra flerbostadshus i två våningar med servicelägenheter längs Snöstorpsvägen. Dessutom ges förutsättningar att uppföra en kyrkolokal väster om de nya bostäderna.

Bebyggelse

Kvarteret Krusbäret föreslås kompletteras med nya bostadshus i två våningar mot Snöstorpsvägen. Antalet lägenheter blir ca 25, varav ca 15 kommer att utföras som servicelägenheter och resterande 10 för vanligt boende.

Väster om de nya bostadshusen, intill parkstråket vid Malcusgatan, avsätts en tomt för kyrka åt Frälsningsarmén. Frälsningsarmén avser att här uppföra en ny kyrka på ca 400 m² under 1988.

De två privatägda enfamiljshusen vid Drivhusgatan föreslås få ligga kvar. Planen ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål.

Skyddsrum

I flerbostadshusen bör ca 120 skyddsrumspplatser anordnas.

Friytor

Mellan de planerade flerbostadshusen och servicehuset kommer ytor för de boendes utevistelse att finnas. Dessutom finns inom kvarteret ett parkområde utmed Malcusgatan.

Vegetation

Inom området för planerad bostadsbebyggelse växer flera stora lövträd. Några av dem måste tas ner för att bebyggelsen skall rymmas och friytorna ej bli alltför skuggiga.

Gator och trafik Gatunät

Planförslaget medför inga förändringar i gatunätet.

Parkering och angöring

Norr om servicehuset Krusbäret finns en parkeringsyta för personal med 14 platser. Tillfart till denna parkeringsanläggning och för transporter till servicehuset utgörs av en grusad väg från Snöstorpsvägen. Denna tillfart föreslås rätas upp och användas gemensamt av servicehuset, bostäderna och kyrkan. Längs tillfarten förläggs huvuddelen av de nya bostädernas och kyrkans parkering.

För bostäderna, ca 25 st fördelade på ca 15 serivcelägenheter och 10 vanliga lägenheter, är parkeringsbehovet 12 platser för de boende och 3 platser för besökande. Platserna föreslås anläggas som tvärparkering längs tillfartsvägen samt några handikapplatser närmare entréerna.

För kyrkan har parkeringsbehovet beräknats till 21 platser. Större delen av platserna anordnas som tvärparkering vid tillfartsvägen. Dessa platser avses samnyttjas mellan kyrka och servicehus. För det övriga behovet föreslås servicehusets intilliggande parkering samnyttjas. För

att möjliggöra detta samnyttjande, erfordras att servicehusets huvudparkering vid entrén till servicehuset utökas, för att servicehusets och den i kvarteret belägna barnstugans parkeringsbehov skall bli tillgodosett. Detta kan enkelt ske genom att befintliga parkeringsskepp förlänges.

Immissioner
Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat nivån av trafikbuller från Växjövägen för det västra av de nya bostadshusen. Utenivån beräknas bli ca 58-59 dBA inkl fasadreflex. Riktvärde utomhus för nybebyggelse är 55 dBA. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter därför att balkonger/uteplatser förläggs mot gården, alternativt utformas så att riktvärdet inte överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För den nya bebyggelsens behov finns erforderliga ledningar utbyggda i omgivande gator.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

El

För befintliga ledningar har u-områden föreslagits i planen.

Värme

Den nya bebyggelsen skall uppvärmas med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning kommer att byggas ut i Snöstorpsvägen under 1988.

Halmstad den 12 augusti 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring av
detaljplanen för
Kv KRUSBÄRET
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1987

Tillhör Kommunfullmäktiges i Halmstad
protokoll den 17 dec. 1987... § 362.; betygar

I tjänsten:

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Yvonne F. Torgerson

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	maj - juli	1987
Uställningsbeslut i byggnadsnämnden	augusti	1987
Utställning	augusti - oktober	1987
Godkännande i byggnadsnämnden	oktober	1987
Antagande i kommunfullmäktige	november	1987

Utbyggnad

Enligt nybyggnadsprogram för bostäder 1987 - 1994 upprättat 1986-11-13 beräknas byggstart för bostäder i kv Krusbäret till 1988. Bebyggelsen kommer att uppföras i regi av Halmstads kommun eller kommunens bolag Halmstads Fastighets AB. Frälsningsarmén planerar byggstart för kyrkan till våren 1988 och färdigställande till årsskiftet 1988-89.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta 31.12.1993.

Avtal

Avtal avses träffas mellan Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén och kommunen. Fastighet för kyrka och samlingslokal avses upplåtas med tomträtt åt stiftelsen. Avtalet kommer också att reglera utbyggnad av parkeringsanläggning, vilken avses samnyttjas med servicehuset.

Avtal kommer också att upprättas för bostäderna.

FASTIGHETSRÄTTS- LIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

De obebyggda områdena inom kvarteret ägs av kommunen och är avsedda för samlingslokal (kyrka) respektive bostadsändamål. De båda områdena skall utgöra var sin fastighet. De nybildade fastigheterna åtskiljs av ett område som skall tillhöra Krusbäret 1 och som är avsett att gemensamt utnyttjas som utfartsväg för de nybildade fastigheterna och Krusbäret 1. Kyrkofastigheten och Krusbäret 1 har dessutom behov av utrymme för viss gemensam parkering. Rätten att nyttja erforderliga områden för utfart och parkering regleras lämpligen genom fastighetsbildningsservitut eller gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Erforderliga allmänna gator och vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar är utbyggda och medför således inga investeringar av kommunen. Ny fjärrvärmeledning kommer att byggas ut i Snöstorpsvägen under 1988. Den kommer, förutom den nya bebyggelsen, att betjäna servicehuset Krusbäret, förskolan och befintlig bostadsbebyggelse i området.

Framför huvudentrén till Frälsningsarméns kyrka bör parkanläggningen längs med Malcusgatan delvis förnyas för att bättre samverka med kyrkobyggnaden.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att uppföras med statlig belåning.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på resp byggherre att noga undersöka grundförhållandena.

Halmstad den 12 augusti 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
arkitekt

HALMSTADS KOMMUN

Förslag till ändring av
detaljplanen för del av
Kv KRUSBÄRET
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1987

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits 1987-05-04. Kallelse till mötet utskickades med brev. Minnesanteckningar från mötet bifogas samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-05-06, § 238 att sända ut skissen till detaljplaneändring för samråd till ett antal myndigheter samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster, boende m fl.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har en samrådsutställning anordnats på stadsarkitektkontorets planavdelning och på servicehuset Krusbäret under tiden 1-26 juni 1987. Sakägarna underrättades om utställningen i brev, där dessa också ombads underrätta bostadsrättshavare, hyresgäster och boende genom att anslå den utsända informationen i trappuppgångar eller lägga den i lägenheternas brevinkast.

Inga anmärkningsskrivelser inkom under utställningstiden.

Skissen till detaljplaneändring har utsänts på samrådsremiss. Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, landsantikvarien, brandmyndigheten, polismyndigheten, televerket, energiverken, socialnämnden, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, skolstyrelsen och hyresgästföreningen har inte något att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen påpekar att planförslaget inte redovisar utförda bullerberäkningar från närliggande gator, t ex Växjövägen. Inför utställning bör redovisas en utredning som visar huruvida bullerdämpande åtgärder bör vidtagas. Länsstyrelsen har samrått med vägförvaltningen som noterar att föreslagen vegetation åt vänster vid områdets utfart till Snöstorpsvägen kan bli siktskymmande. Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att beteckningar och bestämmelser anpassas till de anvisningar om tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen som utkommit som arbetshandling i en remissupplaga.

Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas samrådsredogörelsen.

- Miljö- och hälsoskyddskontoret har i samband med sitt samrådsyttrande beräknat nivå av trafikbuller från Växjövägen.

Den redovisade vegetationen vänster om utfarten föreslås justeras på illustrationskartan.

Planförslaget kommer att omarbetas till det nya betecknings- och bestämmelsesystemet före utställning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beräknat nivån av trafikbuller från Växjövägen för den västra byggnaden. Utenivån beräknas bli ca 58-59 dBA inkl fasadreflex. Riktvärde utomhus för nybebyggelse är 55 dBA. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter därför att balkonger/uteplatser förläggs mot gården, alternativt utformas så att riktvärdet inte överskrids. Fönster måste reducera buller med minst 25-26 dBA.

- Vanliga tvåglasfönster klarar en bullerreducering på 25-26 dBA. Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter på förläggning av balkonger föreslås redovisas i planbeskrivningen.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller att rätten att nyttja erforderliga områden för utfart och parkering lämpligen regleras genom fastighetsbildningsservitut eller gemensamhetsanläggning.

- Genomförandebeskrivningen föreslås justeras i enlighet med fastighetsbildningsmyndighetens synpunkt. Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret för kännedom.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

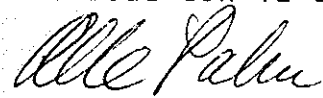
Miljö- och hälsoskyddskontorets trafikbullerberäkning redovisas i planbeskrivningen.

Siktskyddande vegetation justeras på illustrationskartan.

Fastighetsbildningsmyndighetens synpunkt på reglering av rätt till utfart och parkering redovisas i genomförandebeskrivningen.

Planförslaget omarbetas till det nya betecknings- och bestämmelsesystemet.

Halmstad den 12 augusti 1987



Olle Palm
Planarkitekt



Anders Sennerdal
Arkitekt

Stadsarkitektkontoret
Planavdelningen

Samråd om förslag till ändring av detaljplanen för del av
kv Krusbäret

Tid: 1987-05-04, kl. 16.30-17.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Holger Adgård, Kornetten 2
Arne Cyrusson, Kornetten 1
Arne Wennström, Krusbäret 12
Margit Jansson, Krusbäret 11
Henry Carlsson, Frälsningsarmén
Michael Hjerpe, "-
Per Mars, "-
Björn Bredås, HFAB
Martin Andersson, ordf. BN
Olle Palm, stadsark.kontoret
Anders Sennerdal, stadsark.kontoret

Martin Andersson, Olle Palm och Anders Sennerdal redovisar kommunens intentioner, planförslagets fortsatta handläggning och skiss till detaljplan.

Ägarna till fastigheterna Krusbäret 11 och 12 förklarar sig nöjda med skissens utformning. Flera fastighetsägare önskar att gatstensbeläggningen på Snöstorpsvägen skall bibehållas även efter utbyggnad av fjärrvärmeledning i gatan. Inga övriga synpunkter lämnas på detaljplaeskissen.

- Gatukontoret har inga planer att byta gatstensbeläggningen till asfalt på Snöstorpsvägen.

Nils-Åke Abrahamsson, ägare till fastigheten Korsnäbben 9, har tidigare vid besök på stadsarkitektkontoret framfört att lummigheten inom planområdet bör bibehållas samt att bostadsbebyggelsen bör uppdelas i mindre enheter för att få en luftig karaktär. Nils-Åke Abrahamsson noterade att de föreslagna bostadshusen får uppföras närmare gatan än det egna huset och frågade om trottoaren utanför Korsnäbben 9 kommer att asfalteras i samband med ledningsdragning för fjärrvärme.

- Att ge området en lummig och luftig karaktär genom att bibehålla så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen och dela upp bebyggelsen i mindre byggnadskroppar är också planförfattarens ambition. Även HFAB delar denna åsikt. Asfaltering av trottoaren ankommer på fastighetsägaren.



Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen för del av
kv KRUSBÄRET
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1987

UTLÅTANDE över vid utställning inkomna synpunkter

Byggnadsnämnden beslöt 1987-08-12, § 516, att ställa ut
förslaget till granskning samt att sända ut det på remiss.

Länsstyrelsen, brandmyndigheten, energiverken, miljö- och
hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, skolstyrelsen och
hyresgästföreningen lämnar inget nytt yttrande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar,
landsantikvarien, polismyndigheten, televerket, socialnäm-
den, trafiknämnden och fastighetsbildningsmyndigheten har
inte något att erinra mot förslaget.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden
22 september - 16 oktober 1987.

En anmärkningsskrivelse har inkommit.

Arne Cyrusson, ägare till fastigheten Kornetten 1, ber
byggnadsnämnden tillse att fjärrvärme- och dagvattenled-
ningsarbeten i området utförs i direkt anslutning till
varandra.

- Arne Cyrussons begäran om samordning av ledningsar-
betena har framförts till energiverken och gatukon-
toret.

Sammanfattning

För planförslaget föreslås inga ändringar.

Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige den 17
december 1987.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna förslaget för antagande samt

att överlämna förslaget till kommunfullmäktige med hem-
ställan om att fullmäktige antar förslaget

Halmstad den 4 november 1987


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

1987-07-07

11.087-1167-87

Halmstads kommun
Byggnadsnämnden

Samråd enligt 5 kap 22 § PBL om förslag till ändring av detaljplan för del av kv Krusbäret, Martin Luther, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden har med begäran om samrådsyttrande inför utställning översänt följande handlingar:

Detaljplanekarta med detaljplanebestämmelser
Beskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta

Information har tidigare skett med företrädare för länsstyrelsen den 4 juni 1987.

Statens planverk kommer att under 1987 utge ett antal handböcker med anvisningar om tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen. En sådan har utkommit som arbetshandling i en remissupplaga febr 1987 benämnd: "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser".

Med ledning av denna har länsstyrelsen granskat de inkomna handlingarna till detaljplanen och lämnar följande samrådsyttrande.

I Synpunkter till grund för överprövning enligt PBL 12:1

1. Riksintressen

Några riksintressen enligt NRL 2:5 - 2:9 torde, med det kunskapsunderlag som för närvarande finns, inte föreligga.

2. Mellankommunala intressen

Sådana intressen föreligger inte.

3. Hälsa och säkerhet

Planförslaget redovisar inte utförda bullerberäkningar från närliggande gator, t ex Växjövägen. Inför utställning bör redovisas en utredning som visar huruvida bullerdämpande åtgärder bör vidtagas.

1987-07-07

11.087-1167-87

II Rådgivande synpunkter

Enligt länsstyrelsens uppfattning är det önskvärt att bestämmelser och beteckningar så långt möjligt anpassas till de förslag som lämnas i boken om detaljplan och områdesbestämmelser för att få en viss enhetlighet inom länet och resp kommun.

Det är t ex önskvärt att beteckningarna för "fristående hus" resp "förbud mot vindsinredning" ersätts med "v" och index. Även gränsbeteckningarna bör följa planverkets förslag, se sid 56 i ovannämnda bok.

Genomförandebeskrivningen har granskats utan erinran.

Samråd har skett med vägförvaltningen som noterar att föreslagen vegetation åt vänster vid områdets utfart till Snöstorpsvägen kan bli siktskymmande.

I detta samrådsyttrande har förutom undertecknade deltagit byrådirektör Lars-Inge Karlsjö, bitr överlantmätare Walter Larsson och naturvårdsdirektör Ove Olsson.


Stellan Haverling


Ingegerd Widerström

Kopia

Naturvårdsenheten
Lantmäterienheten
Länsantikvarien
Planenheten