

Detaljplan för
GARDISTEN och GRÅSTENEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-10-10

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta redovisad på grundkarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser möjliggöra byggandet av bostäder invid Laholmsvägen, mellan Nyhems servicehus och Nyhems vårdcentral. Bebyggelsen avskärmas mot Laholmsvägen av tre byggnadslängor i två hela våningar för kontor, kontors- handels- och hantverkslokaler. Byggnaden närmast vårdcentralen skall även kunna bebyggas med en indragen tredje våning. Fyra hus skall uppföras som punkthus i fem hela våningar och med en indragen vindsvåning. En bostadslänga uppförs i två våningar och föreslås för gruppboheter och mindre lägenheter. Bilparkering avses anordnas dels i markplanet och dels i underjordiskt plan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Nyhem mellan Nyhems servicehus, Nyhems vårdcentral och Östra Lyckan. I sydväst avgränsas området av Laholmsvägen och i nordost av Långgatan. Avståndet till Halmstads centrum är cirka 1.5 km.

Områdets areal är cirka 2.8 hektar.

MARKÄGFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Halmstad kommun och Landstinget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I kommunöversikten (KÖ -84) antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, § 91, är området inte särskilt behandlat. I förslag till ny översiktsplan (ÖP 90) är området angivet för allmän tätortsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan arkivnr 618) fastställd av länsstyrelsen 1977-12-30.

Kommunala beslut

Plan- och bygglovskontoret har utarbetat förslag till planprogram, daterat 1988-12-14, innefattande 125 lägenheter. Kommunstyrelsens au har 1989-03-21, § 252, inte haft någon erinran mot planprogrammet. Byggnadsnämnden beslutade 1989-12-13, § 832, att uppdraga åt plan- och bygglovskontoret att upprätta detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är plan och öppen. Enstaka parkträd, fruktträd och prydnadsbuskar, som tillhört den villabebyggelse som tidigare funnits på området, förekommer.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts i samband med planarbetet. Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning utgörs marken av sand. Det ankommer på respektive byggherre att vid behov utföra grundundersökning. Enligt Sveriges Geologiska AB markradonutredning för Halmstad kommun betecknas området som normalrisk-område. Om det generellt förutsätts att marken är normalradonmark rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet är Nyhems vårdcentral belägen. I nordväst gränsar området till Nyhems servicehus och ett tvåbostadshus. Området avgränsas i nordost av Långgatan och kvarter med småskalig bostadsbebyggelse. Hus i två våningar och huvudsakligen inrymmande fyra lägenheter. I denna del finns även flerbostadshus med bl.a. bageri, radiohandel och Martin Luthers kyrka.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås i fyra punkthus. Husen uppförs i sex våningar varav en indragen övervåning. Ett bostadshus uppförs i två våningar och föreslås för gruppboheter för äldre och med mindre lägenheter. Punkthusen avses innehålla cirka 85 lägenheter. Bostadshuset i två våningar skall inrymma 1 gruppbohet med 8 lägenheter med gemensamma lokaler och cirka 10 smålägenheter på övre våning.

Mot Laholmsvägen avskärmas bostäderna av byggnadslängor i två våningar som avses inrymma kontor, kontors- handels- och hantverkslokaler. Den södra kontorsbyggnaden skall även kunna inrymma en indragen tredje våning. Enstaka byggnadsdelar som hiss- och fläkttorn el.dyl. skall få uppföras i tre våningar. Verksamheterna får ej vara störande för närboende.

För hela planområdet erfordras enligt kommunens parkeringsnormer 288 platser. Av dessa skall i markplanet anläggas 34 platser inom vårdcentralens fastighet, 8 platser invid gruppboheterna, inom kvartersmarken för kontor 63 platser ovan mark och i källargarage 130 platser.

För verksamhetslokalerna invid Nyhems servicehus erfordras 53 bilplatser. Planförslaget anger att där skall anläggas 84 platser.

Totalt inrymmer planområdet 319 platser. För planområdet överskjutande 31 platser kan efter avtal med Halmstads Fastighets AB, som är ägare av servicehuset, överlåtas på servicehusets fastighet (kv Garnet). Ytterligare platser i markplanet bör kunna överlåtas genom byte mot platser i servicehusets källarparkering.

Föreslagna verksamhetslokaler bör fasadmässigt anpassas till vårdcentralen. Som fasadmateriäl bör eftersträvas ljus tegel. Bostadshusen bör ges ljusa fasader i puts eller tegel.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 32, områdestyp SR, vilket utläses som riskområde (man skiljer mellan riskområde och övrigt område). Skyddsanalysen visar att det inom området finns brist på platser.

Friytor

Parkmark med gång- och cykelväg fram till Laholmsvägen utläggs i ABC- och Nyhemsgatornas förlängning.

Verksamhetslokalerna framför servicehuset uppdelas i två byggnader med mellanliggande grönyta och som ger utblick mellan husen och befintligt kastanjetråd bör då kunna sparas.

Parkmark utmed Laholmsvägen och mot den till planområdet avgränsade villafastigheten utläggs som planterat skyddsområde.

Oxlar inom kvartersmarken för parkering utmed Laholmsvägen bör behållas. Kastanjeträd vid servicehus bör kunna behållas liksom två almar invid höghusen. Övriga höga lövträd bör ersättas med nya lågväxande träd som t.ex. oxel eller hängpil.

Service

Låg- och mellanstadieelever i området hänvisas till Nyhemsskolan, Östergårdsskolan och högstadieelever till Engelbreksskolan.

Närmast belägna daghem är Klackerups daghem vid Blomstervägen och Nyhems lägenhetsdaghem vid Nyhemsgatan 11. Smedjans dag- och fritidshem är beläget vid Stålgatan 10.

Deltidsförskolan är belägen vid Föreningsgatan.

Servicecentrum är beläget vid Nyhems torg med varuhus, apotek, bankkontor, post m.m. I övrigt finns inom Nyhemsområdet bl.a. kiosker, livsmedelsaffärer. restauranger.

Gator och trafik

Planområdet har tillfarter för biltrafik från Nyhemsgatan och Långgatan. Del av Långgatan och Nyhemsgatan utmed servicehuset avses få begränsad lokal trafik genom förhöjning i vägbanan och beläggningens utförande. Genomgående allmän trafik genom området skall ej tillåtas.

Fastigheternas parkeringsbehov skall tillgodoses genom parkeringsanläggningar inom kvartersmark. Parkeringsområden med tillfarter och till berörda fastigheter skall vara gemensamma genom bildandet av gemensamhetsanläggningar. Fri passage för allmän gång- och cykeltrafik skall tillåtas genom kvarteren för det södra verksamhetsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avlopps- samt dräneringsledningar är utbyggda i anslutning med området och till vilka föreslagna ny bebyggelse avses anslutas. Anslutning till fjärrvärmenät kan göras.

Telekabel och va-ledningar är nerlagda invid Laholmsvägen, Vårdhemmet, för vilket u-område har angivits i planen. U-områden för va-ledningar har även utlagts utmed kvarteren vid ABC- och Långgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Området avses enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram exploateras under år 1992. Genomförandetiden anges till fem år efter det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För ärendets handläggning svarar förutom undertecknade även kartassistenter Ann-Britt Persson och Ulla Bielenstein.

Förhandssamråd har skett med gatuingenjör Leif Eriksson, va-ingenjör Carl-Åke Agne, gatukontoret, parkchef Torsten Rosenqvist, parkkontoret, bitr. miljöchef Carl-Erik Nilsson, miljö- och hälsoskyddskontoret, stadsingenjör Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret, markchef Tommy Andersson och ingenjör Åke Falk, fastighetskontoret.

Plan- och bygglovskontoret

Halmstad 1990-10-10

Roland Efraimson
Roland Efraimson
avdelningschef

Gösta Henrikson
Gösta Henrikson
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1991-12-19
§ 309
I tjänsten

Veer / Vargand

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-04-02 med undantag enligt
länsstyrelsens beslut 1992-03-10;
betygar

Veer / Vargand

Detaljplan för
GARDISTEN OCH GRÅSTENEN
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-10-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för processen

Samråd	mars-april 1990
Utställning	juli-augusti 1990
Godkännande i byggnadsnämnden	oktober 1990
Antagande i kommunfullmäktige	december 1990
Laga kraft tidigast	januari 1990

Genomförande

Planområdet omfattar allmän platsmark för park, mark för skydd mot störning, lokalgator, kvartersmark för vård, bostäder, grupp-, servicebostäder, kontor, hantverk, handel med sällanköpsvaror, ej livsmedel och parkering. Genomförandetiden föreslås vara fem år från den tid planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Genomförandet med utbyggnaden av allmänna platsmarken för gator, va- och dagvattenledningar, parkmark med gc-vägar, mark för skydd mot störning avses ske i kommunens regi och med kommunen som huvudman. Gatukontoret och parkkontoret skall svara för skötsel och underhåll. För elförsörjningen svarar Halmstads energiverk och Televerket för teleförsörjningen.

Kvartersmarken för bostäder, verksamhetslokaler och parkering avses upplåtas för privat exploatering. Kvartersmark som medger byggande av grupp-, servicebostäder och vanliga bostäder kan exploateras i kommunal eller privat regi.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploateringsmarken inom området ägs av kommunen. Tomtplatsen Gardisten nr 3 vid vårdcentralen ägs av landstinget. Tomtplatsen tillförs i förslaget i sin nordvästra del mark för bl.a. parkering och tillfarter. I dess sydvästra del bortgår en cirka 3 meter bred markremsa för del i tillfart för gemensam parkering.

För fastigheterna erforderliga bilparkeringar med tillfarter skall inom kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsplan kan erfordras som underlag för förrättningen.

Beräkning av andelstal i P-anläggning:
kv Gardisten

Vårdcentral; enligt byggnadslov	80 pl
Kontor och hantverk 3600 kvm x 21,1/1000	75 pl
Bostäder punkthusen 8000 kvm 9,5/1000	74 pl
Gruppbofastad 800 kvm x 9,5/1000	6 pl
SUMMA	235 pl

Av dessa skall i markplanet anläggas 34 platser inom vårdcentralens fastighet, 8 platser invid gruppbofastäderna, inom kvartersmarken för kontor-hantverk 63 platser ovan mark och i källargarage 130 platser.

kv Gråstenen

Kontor, handel, hantverk	
2500 kvm x 21,2/1000	53 pl

Planområdet inrymmer totalt 319 platser.

För hela området överskjutande 31 platser kan efter avtal med Halmstads Fastighets AB, som är ägare av servicehuset, överlåtas på servicehusets fastighet. Ytterligare platser i markplanet skulle kunna överlåtas genom byte mot platser i servicehusets källarparkering.

X-området inom kvartersmark för verksamhetslokaler skall säkerställas genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Områdets gator, grönområde, gc-vägar, skyddsområden och tekniska anläggningar på allmän platsmark kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggas av fastighetskontoret.

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

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 och x-områden inom kvartersmark.

Planekonomi

Övervägande delen av de allmänna gatorna inom området, gång- och cykelvägar, va- el, och teleledningar är utbyggda liksom fjärrvärmenät. Lokalgata fram till vårdcentralens entré utbyggs och ansluts med den gemensamma tillfarten för parkeringen utmed Laholmsvägen och vårdcentralens lastintag. Nyhemsgatan framför servicehuset förändras. ABC-gatans nuvarande körbana ändras till park med gång- och cykelväg. Kommunaltekniska anläggningskostnaderna bedöms bli normala. Genomsnittliga anläggningskostnaderna för bilplatser inom gemensamhetsanläggningarna har beräknats uppgå till cirka 60.000/plats. Preliminär kostnadsberäkning över kommunaltekniska anläggningskostnader biläggs.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering- och utbyggnad av gång- och cykelvägar, parkering och tillfarter, lekplats, trädplantering och markbehandling ska utföras enligt de anvisningar som gatu- och parkkontoren ger. Särskilt skall all trädplantering i närhet av befintliga va-ledningar ske i samråd med gatukontorets va-avdelning.

Serviceledningar för vatten- och avlopp projekteras av byggherren och ska i vanlig ordning godkännas av kommunen. U-område för va-ledningar och telekabel har utlagts i planen. Kompletterande grundundersökningar erfordras för bedömning av bygglov.

Grundläggning av föreslagen bebyggelse utmed ABC-gatans sydöstra sida skall utföras till minst samma nivå som lägst belägna va-ledningar.

Enligt Sveriges Geologiska AB markradonutredning för Halmstad kommun betecknas området som normalriskområde. Om det generellt förutsätts att marken är normalradonmark rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande.

Enligt Sveriges Geologiska AB markradonutredning för Halmstad kommun betecknas området som normalriskområde. Om det generellt förutsätts att marken är normalradonmark rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknade i samråd med stadsingenjör Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret, markchef Tommy Andersson och ingenjör Åke Falk, fastighetskontoret.

Halmstad 1990-10-10

Roland Efraimson
Roland Efraimson
avdelningschef

Gösta Henrikson
Gösta Henrikson
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1991-12-19
§ 309
I tjänsten

Yvonne & Varggörel

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-04-02 med undantag enligt
länsstyrelsens beslut 1992-03-10;
betygar

Tjugrid Karlsson

bilaga genomförandebeskrivning

Detaljplan för
GARDISTEN-GRÅSTENEN m fl
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-09-19

PLANEKONOMI

Enligt preliminär kostnadsberäkning kommer de kommunaltekniska anläggningskostnaderna att bli:

GATOR

Gatukontorets kostnadsuppskattning för
anläggande och komplettering av gator
inom området 440.000:-

PARK

Parkkontorets kostnader för sitt iord-
ningställande av området 430.000:-

ELFÖRSÖRJNING

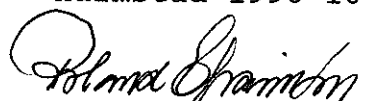
Energiverkens kostnad för elförsörj-
ning inom området omfattande station,
lågspänningsnät,
gatubelysning 700.000:-
fjärrvärmeförsörjning 75 - 100.000:-

VATTEN OCH AVLOPP

Komplettering av Va-nät inom området blir
finansierade med inkomster från inflytande
av anläggningsavgifter som kommer att be-
lasta blivande fastighetsägare.

Intäkter från fastighetsupplåtelse har fastighetskon-
torets mark- och exploateringsavdelning beräknat för
området till kronor 11 125 000:-. Inkomsterna ger enligt
fastighetskontorets bedömning inte full kostnadstäckning
för den sedan 1960-talet pågående saneringen av Nyhems-
området.

Halmstad 1990-10-31


Roland Efraimson
avdelningschef


Gösta Henrikson
planarkitekt

Detaljplan för
GARDISTEN och GRÅSTENEN M FL.
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-06-20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1990-03-07, § 124, att godkänna planförslaget för samråd.

Samråd med fastighetsägare, villaägare och närboende har hållits 1990-03-28 i byggnadsnämndens sessions-sal i Rådhuset, Halmstad. Förslaget har även hållits tillgängligt för samråd mellan 1990-03-13 och 1990-04-20 på plan- och bygglovskontoret. Minnesanteckningar bilägges.

Planhandlingar översändes 1990-03-12 till länsstyrelsen, myndigheter och förvaltningar med flera för yttrande.

Följande skrivelser har inkommit:

Länsstyrelsen

Har framfört att eventuella problem med bullerstörningar bör beaktas i planen, att det är önskvärt att en fastighetsplan upprättas för området och att genomförandebeskrivningen mer utförligt redovisar ungefärliga kostnader för exploateringen.

KOMMENTAR:

Miljö- och hälsoskyddsnämndens föreskrifter beträffande acceptabla bullernivåer bör beaktas. Samråd med kommunens fastighetsbildningsmyndighet och fastighetskontor bör tas beträffande fastighetsbildningens genomförande. Tillägg i genomförandebeskrivningen beträffande de kommunaltekniska anläggningskostnaderna bör införas.
Fastighetsplan skall upprättas.

Vägverket

Framför att i planen bör beaktas eventuella problem med bullerstörningar.

KOMMENTAR:

Se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Televerket

Har ingen erinran.

Landstinget i Hallands län, Planeringssektionen

Anför att tidigare angivna behov av 82 bilparkeringsplatser står fast. Landstinget kommer att ha cirka 15 tjänstebilar placerade vid vårdcentralen som kräver dygnet-runt-platser och möjlighet att ansluta motorvärmare. De planerade 30 p-platserna inom vårdcentralens fastighet bör om möjligt iordningsställas omgående. Minst 2 av dessa bör avsättas för handikappade. Cykelgarage måste finnas i anslutning till vårdcentralen. Parkeringshuset förutsätts vara öppet, kort eller nyckel bör ej behövas framförs det.

KOMMENTAR:

Framförda synpunkter beträffande framförda behov av antal p-platser bör kunna beaktas i förslaget. Övriga synpunkter får beaktas vid byggnadsprojekteringen och vid bildandet av gemensamhetsanläggning för gemensam parkering.

Halmstads kyrkliga samfällighet

Samfälligheten anför att den är ägare till en fastighet Guvenören 1 som är belägen i omedelbar anslutning till planområdet. Således omfattar inte planförslaget direkt vår fastighet säger man. Fastigheten är bebyggd med Martin Luthers kyrka och församlingshem och som disponerar fastigheten 6:1 för parkering. Parkeringen är ovärderlig för kyrkan och dess behov. Den kyrkliga samfälligheten ser med stor oro att planförslaget innehåller bostadsbebyggelse, vars parkeringsmöjligheter avses samordnas i underjordiskt plan. De parkeringsplatser, som avses anordnas i markplanet synes främst vara avsedda för kontorsfastigheterna sägs det bl.a.

Den kyrkliga samfälligheten anholder därför att ytterligare ansträngningar vidtas för att underlätta parkeringssituationen för bostäderna, så att den parkeringsplats som iordninggjorts för besökare till kyrkan och församlingslokalerna inte framledes kommer att användas för lång- eller korttidsparkering för boende, besökare till den planerade bebyggelsen och därmed förhindra eller försvåra församlingsverksamheten.

KOMMENTAR:

Planförslaget avser att tillgodose det antal p-platser som den föreslagna nybebyggelsen erfordrar samt parkering för servicehuset som är beläget utanför exploateringsområdet. En omfördelning av p-platserna så att fler platser i markplanet utläggs och en minskning av källarparkeringen bör göras.

Framför att planbeskrivningen bör ange antal lägenheter som inryms att upplåtelseformen beträffande p-områdena och besöksparkeringarna ovan mark bör klargöras.

KOMMENTAR:

Framförda synpunkter bör beaktas i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ifrågasätter behovet av genomgående trafik på lokalgatan. Gatan bör istället stängas i ABC-gatan förlängning och avslutas med vändplatser från respektive riktning. P-platserna kan utföras antingen snedställda eller vid gatans båda sidor sågs det.

Våningsplanen 1-5 i de två närmast Laholmsvägen belägna punkthusen klarar riktvärden beträffande buller för balkonger/uteplatser. Våningsplan 6 beräknas få en utenvå som överskrider riktvärdet med 3 dBA. Enklare skärmning kan bli nödvändig för balkonger mot Laholmsvägen för 6:e och eventuellt också för 5:e våningsplanet.

För bostadshuset med smålägenheterna beräknas trafikbullret ge utenvå vid fasad om 61 dBA. Balkonger/uteplatser bör förläggas mot gården. Fönstren bör reducera minst 31 dBA. Lägenheterna bör vara genomgående.

Kontorshusens fasader mot Laholmsvägen beräknas bli utsatta för en bullernivå om 67 dBA (buller både från lokalgata och Laholmsvägen). Naturvårdsverkets förslag om riktvärdet 40 dBA inomhus i "tysta" arbetslokaler torde därför kunna klaras med treglasfönster. Beträffande sophantering anför nämnden att det förutsätts att denna ordnas så att källsortering möjliggörs.

KOMMENTAR:

Det bör övervägas att slopa den genomgående allmänna trafiken på lokalgatan utmed Laholmsvägen. Gatan borde istället bli parkeringsområde och tillfarter till de föreslagna verksamhetslokalerna. De övriga synpunkterna bör anges i plan- och eller genomförandebeskrivningen och kunna beaktas i samband med bygglovgivningen.

Gatukontoret

Har ur gatu- och trafiksynpunkt bl.a. framfört att trafikmängderna på Nyhemsgatan vid servicehuset idag uppgår till cirka 3 000 fordon/dygn. Föreliggande planförslag innebär att denna trafikmängd inte förväntas minska.

Lokalgatan, erhåller en raksträcka på cirka 200 meter, som kan locka till höga farter. Tvärparkering utmed gatan är olämplig och blir då en trafiksäkerhetsrisk. Alternativet är långsgående parkering. Gatukontoret föreslår bl.a. utöver en förskjutning av körbanan, att gc-stråket som korsar lokalgatan illustreras något förhöjd. Återvändsgatan i anslutning till servicehuset föreslås få en ändrad utformning.

KOMMENTAR:

Genomgående trafik genom planområdet på föreslagna lokalgatan utmed Laholmsvägen borde ej föreslås. Återvändsgatan i anslutning med servicehuset bör omarbetas för att skapa fler parkeringsplatser. Omarbetning av planen bör göras i dessa avseenden.

Beträffande vatten- och avloppsanläggningar framförs att befintliga va-ledningar i kvartersmark som är avsatt för parkering i markplan skall skyddas genom ledningsrätt.

Skydd mot trädplantering utmed Laholmsvägen och i närhet med bef. allmänna va-ledningar, skall utföras på så sätt som inte skadar eller hindrar underhåll av ledningarna.

Va-ledningar finns anlagda i föreslagen parkmark-gc-väg utmed kvarteret Gardistens nord-västra sida. Med hänsyn till att föreslagen bygggrätt är belägen nära, samt för den norra delen, kvartersgränsen helt sammanfaller med ledningssträckningen, skall enligt gatukontorets uppfattning gälla:

Grundläggning av byggnad, betecknad KHJ, utmed ledningssträckan utförs till minst samma nivå som lägst belägna ledning.

Prickmark utmed sträckan skall betecknas med u-område.

U-områden skall säkerställas genom ledningsrätt.

KOMMENTAR:

Föreslagna u-områden anges i detaljplanen och angivna anvisningar inskrivs i plan- och/eller genomförandebeskrivningen. Föreskrifterna beträffande grundläggningen införs i genomförandebeskrivningen.

Parkkontoret

Beträffande befintlig trädvegetation anför parkchefen bl.a. att inom området finns ett femtiotal träd, delvis av mycket god kvalité och av intressanta trädslag ur friytesynpunkt. Särskilt intressanta träd utgör oxlarna utmed cykelbanan vid Laholmsvägen i nordväst samt lindarna i västra delen vid Långgatan/ABC-gatan. Lindarna är cirka 40 år gamla och har en återstående livslängd på cirka 150 år. Planen bör omarbetas så att dessa träd kan bibehållas och inordnas i de framtida friytorna.

KOMMENTAR:

Oxlarna bör kunna behållas även på kvartersmark för parkering. Av lindarna bör två kunna behållas. Övriga borde ersättas av mera lågväxande träd som t.ex. oxlar eller hängpil.

Beträffande parkmark anføres att grönytor på allmän platsmark har genomgående betecknats som "parkmark" liksom föreslagna GC-vägar. Platsmarken är till sin karaktär närmast att beteckna som kommunikationsytor och ej aktivitets- eller rekreatiionsytor. Det vore därför lämpligare att beteckna dem som "gatumark" anføres det.

KOMMENTAR:

Det har vid planarbetet visats önskvärt med utökade gröna ytor i anslutning med servicehuset och för behållande av värdefullt kastanjeträd. Grönytorna är små och avsedda för trädalléer, gräsytor, promenader och cykling. Det synes önskvärt att grönytor och träd kommer under fackmässig parkförvaltning.

Skyddsplanteringen utmed Laholmsvägen får ett mycket begränsat utrymme, mindre än 2 meter mellan cykelbana och u-område för telekabel. Ett större utrymme för trädplantering erfordras anføres bl.a.

KOMMENTAR:

Den föreslagna trädallén utmed cykelbanans insida bör kunna utgå då trädallé redan finns mellan Laholmsvägens körbana och cykelbanan, utanför föreslagna planområde. Endast enstaka "öar" för träd bör utläggas.

Friytorna på kvartersmark faller utanför parkkontorets ansvarsområde anför parkchefen vidare. Den föreslagna utformningen med 4 symetriskt utlagda punkthus i kombination med det vindutsatta läget och den underbyggda gårdsmiljön riskerar medföra olägenheter ur utemiljösynpunkt. Utrymmet mellan husen är tämligen begränsat varför även solförhållandena kan medföra problem med hänsyn till småbarnslekplatserna. En analys av förväntade vindförhållanden samt skugg- och solförhållanden bör ske. En principiell utformning av utemiljön med hänsyn till resultatet av analysen bör ske innan planen fastställs. Sannolikt kan man få en bättre utemiljö ur klimatsynpunkt om ett storgårdskvarter med ett slutet gårdsrum tillskapas. Befintliga lindar vid Långgatan och ABC-gatan bör dock sparas. Parkkontoret föreslår att ovanstående synpunkter beaktas i den fortsatta planeringen säger parkchefen.

KOMMENTAR:

Den föreslagna källarparkeringen under bostadskvarteret bör utgå. Föreslagna verksamhetslokaler utmed Laholmsvägen med befintliga träd och de föreslagna trädalléer utmed ABC-gatan ger vindskydd för den västerifrån mest förhärskande vindriktningen.

Föreslagen småbarnslekplats har öppningar åt alla fyra väderstrecken varför där bör finnas solig del under en stor del av dagen.

Vid planens utarbetande har flera planutformningar prövats. Nu föreslagen utformning har bedömts att ge en god utomhusmiljö där såväl barn som gamla kan vistas och röra sig på gång- och cykelvägar som är skyddade av störningar från trafiken på Laholmsvägen.

Punkthusen har relativt korta fasadlängder som ger genomsläpp för solen och plats för gröna markytor. De ger även möjlighet till trivsamma lägenheter med "fria utblickar i hörn".

Halmstads Energiverk

Anför bl.a. att plats skall reserveras för nätstation, markerad på bilagd karta, motsvarande ledningsrätt för kablar och station. Byggnationen i området förutsätts värmas med fjärrvärme.

KOMMENTAR:

Framförda synpunkter bör beaktas i detaljplanen.

Fastighetsbildningsmyndigheten

Anför bl.a. att vid tillskapande av gemensamhetsanläggningar skall vid förrättningen göras en prövning av om låtnads- väsentlighets- och oppinonsvillkoren är uppfyllda. Nyttan med anläggningen för de deltagande fastigheterna skall påvisas varvid fördelarna skall överväga kostnader och olägenheter. Genomförandebeskrivningen borde i alla fall som detta planärende innehålla en ekonomisk redovisning av parkeringsekonomin anför det bl.a. Omfattningen av den stora andelen av källarparkering ifrågasätts. Bl.a. bör övervägas om exploateringen kanske skall minskas och/eller markparkeringen kan effektiviseras.

KOMMENTAR:

Vid det fortsatta planarbetet bör andelen källarparkering minskas. Marktillgången inom området och hänsynen till miljön begränsar parkering i markplanet. Nyhems vårdcentral har ett parkeringsbehov som ej går att tillgodose inom den egna fastigheten i markplanet. Landstingets parkeringsbehov får ingå i gemensam parkering för fastigheterna inom exploateringsområdet.

En önskvärd fördelning av anläggningskostnaderna blir därigenom möjlig. Genomförandebeskrivningen bör i det fortsatta planarbetet kompletteras med ekonomisk redovisning av parkeringsekonomin.

Polismyndigheten

Hänvisar till yttrande av kvarterspolisen inom Nyhemsområdet. Polismyndigheten är liksom han i stort positiv till förslaget. Behovet av parkeringsplatser i anslutning till servicehuset på grund av där pågående aktiviteter behövs utökas. Parkeringsplatserna utmed Laholmsvägens lokalkörbana kan dock i viss utsträckning tillfredsställa behovet anför det.

KOMMENTAR:

Servicehuset som är beläget utanför nu föreslagen detaljplan har parkering för de boende i underjordisk anläggning, nordväst om servicehuset finns markparkering med cirka 30 platser och framför byggnaden finns idag ianspråktagen mark för biluppställning. Parkeringsplats föreslås anläggas här. Antal platser bör utökas.

Socialnämnden

Vill framhålla att planen, förutom gruppboendestäder för äldre, även bör ge möjlighet till sådana bostäder för omsorgstagare. Bostäderna bör lokaliseras i närheten av befintligt servicehus. Nämnden vill även påtala att förslaget till detaljplan ej får påverka ljusförhållandena i servicelägenheterna och att tillräckliga grönytor måste finnas i området. De synpunkter, som framförts från pensionärsorganisationerna, är välgrundade och bör beaktas anför det. Representanter från olika pensionärsföreningar i Halmstad vilka har aktiviteter på Nyhems servicehus, har även framfört synpunkter rörande planförslaget. Det har bl.a. påtalats att parkeringsmöjligheterna blir dåliga särskilt med tanke på det stora antal besökare som flera gånger i månaden besöker servicehuset.

Planen innebär för hårt utnyttjande av marken. Rent allmänt hävdas att det byggs alldeles för mycket hus i omedelbar närhet av kommunens inrättningar för äldre. Park borde anläggas i nära anslutning till existerande servicehus då många inneboende saknar andra möjligheter att komma ut i det fria. Huset mellan servicehuset och Laholmsvägen föreslår pensionärsorganisationerna utgå. De två punkthusen som är föreslagna närmast servicehuset föreslås byta plats med den huskropp som skall inrymma gruppboendestäder då den nuvarande utsikten och ljusförhållandena kommer att försämrats för servicehuset. Stor tveksamhet framförs mot husens höjd.

Det ansågs att större hänsyn borde tas till pensionärers önskemål om bostäder bestående av 3 rum och kök. En storleksordning av 20 % 2 rk, 50 % 3 rk och 20 % 4 rk bör eftersträvas anföras.

KOMMENTAR:

Planen ger möjlighet för gruppboendestäder. Föreslagen placering av gruppboendestäderna bedöms få en lämplig integrering i det "allmänna" bostadsbeståndet och ej ge området en alltför stark dominans av kategoriboende pensionärer. I anslutning med servicehusets nordvästra del finns enligt gällande detaljplan en anlagd relativt stor park som behålls. Mellan servicehuset och föreslagna punkthus föreslås i planen ett femton meter brett trädplanterat parkområde med gång och cykelväg i ABC-gatans förlängning fram till Laholmsvägen och där befintlig gångväg utmed servicehuset behålls. Parkstråket sammanfaller med lekpark mellan punkthusen.

Föreslagna verksamhetslokaler utmed Laholmsvägen är erforderliga för att få avskärmning av trafikbullret och en godtagbar bostads- som utomhusmiljö. Verksamhetslokalerna framför servicehuset borde kunna uppdelas i två byggnader, utblick mellan husen erhöles då. Mellan byggnaderna bör befintligt kastanjetråd kunna behållas och grönyta anläggas och ge en motpol till servicehusets parkgård, som är en fin tillgång för de boende.

Punkthusen har relativt korta fasadlängder som ger genomsläpp för solen och plats för gröna markytor. Med hänsyn härtill, det femton meter breda parkstråket utmed servicehuset, att dess bottenvåning inrymmer restaurang och samlingslokaler, den övre våningen på punkthusen är indragen och den sydliga fasadorienteringen, bör acceptabla solförhållanden erhållas för servicehusets bostäder i ifrågavarande del. Parkeringsmöjligheterna för besökare till servicehuset bör utökas. En lämplig storleksordning och fördelning på bostadslägenheterna får beaktas vid det fortsatta projekteringsarbetet.

Skolstyrelsen

Framför bl.a. att de tillkommande eleverna från Gardisten kan rymmas i befintliga skolor. I planbeskrivningen anges att eleverna hänvisas till Nyhemsskolan och Engelbrektsskolan. Detta stämmer inte riktigt. Läsåret 1991/92 genomförs en rektorsområdesförändring på öster. Nyhemsskolan överförs till Östergårdsskolans rektorsområde. Där kommer låg- och mellanstadieskolorna att utgöra ett upptagningsområde. Detta innebär att rektor fördelar eleverna på skolorna i området. Det är därmed inte säkert att eleven kommer att hänvisas till den skola som ligger närmast bostaden. Samtliga elever på öster går i Östergårdsskolans högstadium.

Engelbrektsskolans rektorsområde lämnar Nyhems-skolan och har Fyllingeskolan, Trönningeskolan och Eldsbergaskolan som upptagningsområde för högstadiet. Skolstyrelsen förutsätter att en trafiksäker skolväg planeras för barnen i det nya bostadsområdet. I övrigt har skolstyrelsen inget att erinra mot detaljplanen anför det.

KOMMENTAR:

Inom planområdet är planerade trafiksäkra skolvägar mot deltidsförskolan vid Föreningsgatan, Nyhemsskolan och Östergårdsskolan. Revidering i planbeskrivningen får göras.

Sperlingsholms Kraft AB

Har ingen erinran mot förslaget.

Brandförsvaret

Har ingen erinran mot planförslaget. Det skall dock observeras anför det, att de fyra punkthusen har sådan höjd, att åtkomlighet för nödutrymning med brandförsvarets högfordon kommer att krävas. Detta innebär att huset måste vara omgivna av gata/väg eller särskild brandväg.

KOMMENTAR:

Föreskrifterna får beaktas vid det fortsatta projekteringsarbetet.

Hyresgästföreningen

Framför bl.a. att översiktligt ger planen ingen anledning till anmärkning men föreningen vill som företrädare för hyresgästföreningen betona att på grund av kostnadsmässiga aspekter har man glömt att ta med kulturtraditionerna i planarbetet. Redovisar ex. på kulturella och estetiska kvaliteter m.m. Värdet av tillgången av gemensamhetslokaler för olika slags fritidsverksamhet inom bostadsområdena betonas. Bostadsområdet bör utformas så att det stimulerar till gemenskap. Varje bostadsområde skall ha fritidslokaler motsvarande 2 kvm per lägenhet och utformas så att de stimulerar till en mångsidig användning framförs det.

KOMMENTAR:

Plankontoret delar i sak föreningens framförda synpunkter. Förutsätter att de så långt möjligt kan beaktas i det fortsatta planarbetet.

Pensionärsorganisationerna i Halmstad, Samorg. för PRO-fören., Statspensionärernas fören, och PRO.

Har i särskild skrivelse framfört likartade synpunkter med vad som har under Socialnämndens yttrande beträffande p-platser, grönytor, husplacering och byggnadshöjder.

KOMMENTAR:

Se kommentarerna till socialnämndens yttrande.

Anne Christin o Jörgen Josefsson, Inga o Victor Lindqvist

Framför att de på inget vis kan acceptera en gata utmed sin södra tomtgräns. Vi vill kunna andas så ren luft som möjligt. De ifrågasätter om det är förenat med god miljövard att kringbygga en villa med vägar på alla fyra sidorna när man i andra delen av planen är mycket noga med att inte få trafik runt punkthusen säger de bl.a. De har även framfört förslag att göra lokalgatan utmed Laholms-vägen till återvändsgata och området mellan Grå-stenen 2 och norra huskroppen till grön yta. Lokalgatans sträckning utmed Gråstenen finner de olämplig. Alternativt föreslår de att trafiken på lokalgatan enkelriktas i syd-nordlig riktning. För ut trafiken till Laholmsvägen framförs även. De vill även få kontakt med den som skall planera grönyterna för att få framfört sina önskemål.

Under planförslagets vidare bearbetning har Victor Lindqvist även framfört att det är bra att Nyhems-gatan blir återvändsgata fram till servicehuset och att bebyggelsen blir låg utmed Laholmsvägen. Ej bra med parallellgatan. Om gatan måste finnas för de föreslagna husen bör denna göras som återvändsgata fram till ABC-gatan med tillfart från vårdcentralen. Lindqvist framför bl.a. även synpunkter på skolvägar, övergångsställen m.m., utanför planområdet och att hänsyn till äldre träd bör tas.

KOMMENTAR:

Det bör övervägas att slopa den genomgående trafiken på föreslagna parallellgata utmed Laholmsvägen. Gatan borde istället bli kvarartersmark för parkering och tillfarter för verksamhetslokalerna och uppdelas genom att parkstråket i ABC-gatans förlängning går fram till befintlig cykelbana utmed Laholmsvägen. Genomgående fordonstrafik genom hela "stadsdelen blir då ej möjlig. I dag passerar cirka 3 000 fordon per dygn genom området på Nyhems-gatan - ABC-gatan förbi bl.a. Lindqvists, Josefsons bostäder och servicehemmet. Nu gällande stadsplan inrymmer förutom nämnda genomfartstrafik även bebyggelse för handel och kontor och ger en betydligt hårdare exploatering än vad som föreslås i nu framlagda detaljplaneförslag. Målsättningen i planarbetet är att de äldre träden i området skall kunna bevaras så långt som är möjligt.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utställningsförslaget föreslås ändrat med beaktande av synpunkter helt eller delvis som inkommit från länsstyrelsen beträffande upprättande av fastighetsplan och redovisning av ungefärliga kostnader för exploateringen, Halmstads kyrkliga samfällighet beträffande omfördelning av p-platser, Kommunstyrelsen beträffande text i genomförandebeskrivning med redovisning av antal lägenheter och upplåtelseform av parkeringsområdena, Miljö- och hälsoskyddsnämnden beträffande text i planbeskrivning/genomförandebeskrivning om orientering av balkonger mot lekgård, ändring i plan av kvartersmark där parallellgatan utgår, Gatukontoret beträffande omarbetning av planen berörande parallellgatan och återvändsgatan vid servicehuset för att erhålla fler parkeringsplatser, föreslagna u-områden anges i planen och angivna anvisningar för ledningar m m inskrivs i plan- och/eller genomförandebeskrivningen, Parkkontoret beträffande slopandet källarparkering under bostadskvarteret, parkytor utökas framför servicehuset, Energiverket beträffande plats för nätstation o ledningsrätt för kablar, Fastighetsbildningsmyndigheten beträffande minskning av andelen källarparkering och redovisning av parkeringsekonomin, Polismyndigheten beträffande fler parkeringsplatser i anslutning med servicehuset, Socialnämnden beträffande gruppbofästader i planen, mer gröna ytor och utökad parkering vid servicehuset, uppdelning av verksamhetslokalerna så att kastanjeträd kan bevaras och grönyta anläggas mellan husen, Skolstyrelsen beträffande text i planbeskrivningen, Brandförsvaret beträffande text i plan- och genomförandebeskrivningen, Pensionärsorganisationerna i Halmstad, Samorg. för PRO-fören., Statspensionärernas för., och PRO beträffande p-platser, grönytor, Anne-Christin o Jörgen Josefsson, Inga o Victor Lindqvist beträffande slopandet av parallellgatan utmed Laholmsvägen får allmän genomgående fordonstrafik och bevarande av vissa träd, Bo Nilsson och Renée Möckle, föreståndare respektive fritids-assistent på servicehuset beträffande synpunkter beträffande p-platser, grönytor.

Halmstad 1990-06-20

Roland Efraimson
 Roland Efraimson
 avdelningschef

Gösta Henrikson
 Gösta Henrikson
 planarkitekt

Detaljplan för
GARDISTEN och GRÅSTENEN
Martin Luther, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1990-06-20, § 386, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt sända det på remiss till ett antal kommunala nämnder och styrelser m.fl.

Förslaget har varit utställt under tiden 29 juni till och med den 24 augusti 1990.

Följande skrivelser har inkommit:

Länsstyrelsen

Planenheten meddelade per telefon genom Marianne Åberg 1990-08-21 att länsstyrelsen ej har någon erinran mot det utställda förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Fastighets-, näringslivs- och stadsbyggnadskontoren har tagit del av utställningshandlingarna över detaljplanen, varvid konstateras att tidigare framförda erinringar blivit tillgodosedda i nu framlagt förslag. Vidare framförs att AB Nissastaden skall utreda parkeringsförhållandena inom Nyhemsområdet och avses ske i samråd med stadsbyggnads- och gatukontoret. Utredningen kan ge till resultat att en samordning av parkeringsbehovet totalt inom Nyhemsområdet bör inkludera Gardisten-Gråstenen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanens vidare handläggning avvaktar parkeringsutredningen för Nyhemsområdet samt att i övrigt inte ha någon erinran mot detaljplanen.

KOMMENTAR

Planförslaget inrymmer det parkeringsbehov i föreslagna gemensamhetsanläggningar för parkering med tillfarter som bebyggelsen inom planområdet erfordrar enligt kommunens parkeringsnormer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Anför bl.a. att i utställningsförslaget har den nordvästra byggnaden delats i två längor. Öppningen mellan längorna medför att trafikbullret inte dämpas lika bra som i det ursprungliga alternativet med en lång länga.

Nämndens synpunkter om balkongers förläggning och sophantering bör skrivas in i plan- eller genomförandebeskrivningen.

KOMMENTAR

Nämndens synpunkter, beträffande bostadshuset för smålägenheter, gruppbestäder, att balkonger bör förläggas mot gården och att sophantering ordnas så att källsortering möjliggörs, bör inskrivas i planbeskrivningen.

Energiverket

Har inga erinringar.

Landstinget

Framför att landstinget tidigare, 1990-04-12, yttrat sig över samrådshandlingarna i planärendet. Landstinget framförde då att tidigare angivna behovet av 82 parkeringsplatser stod fast. Därefter har primärvården i Halmstad gjort en översyn av behovet av parkeringsplatser mot bakgrund av att tjänstebilar kommer att användas i ökad omfattning av vårdcentralens personal och som innebär att behovet av parkeringsplatser kan reduceras till 60. I övrigt står de av landstinget tidigare framförda synpunkterna fast anför det.

KOMMENTAR

Vid hemställan om fastställelse av erforderligt antal parkeringsplatser för blivande vårdcentral har byggnadsnämnden 1979-10-17, § 971, beslutat att, med hänsyn till antalet anställda vid och besökande till vårdcentralen, fastställa erforderligt antal bilupställningsplatser till 80 stycken. Cirka 40 styck av platserna skall förläggas i källarplan.

Det av byggnadsnämnden fastställda erforderliga antalet bilplatser bör ej frångås. Det har underhand erfarits att väsentlig förändring av vårdcentralens verksamhet, antalet anställda eller besökande ej synes ha skett. Från vårdcentralens ledning har bl.a. upplyst att antalet anställda är 100 personer och besökande patienter är cirka 100/dag. Införandet av ökat antal tjänstebilar bör ej minska parkeringsbehovet.

Tekniska nämnden genom gatukontoret och parkkontoret framför följande:

Betr. vatten- och avloppsledningar

Av illustrationskartan till planförslaget framgår att trädplantering föreslås ske på flera ställen i omedelbar närhet eller direkt i ledningsområden för va-ledningar.

Enligt gatukontorets uppfattning måste det vara ett oeftergivligt krav att all trädplantering i närheten av de befintliga va-ledningarna skall ske i samråd med gatukontorets va-avdelning.

KOMMENTAR

I genomförandebeskrivningen är bland annat angivet att all trädplantering i närheten av befintliga va-ledningar skall ske i samråd med gatukontorets va-avdelning.

Betr. gatu- och trafikförhållanden

Gatukontoret har ingen erinran.

Betr. parkanläggningar

Parkkontoret anför att fem lövträd avses sparas i parkeringsområdet utmed Laholmsvägen. Den redovisade utformningen och det begränsade utrymmet för träden medför dock att träden inte kommer att kunna sparas på sikt. Parkeringsplatserna, 13 styck, föreslås därför flyttade til den föreslagna planteringsytan vid Gråstenen 2. Denna reduceras då från 12 till 7 meters bredd som bör vara tillräcklig för att åstadkomma en bra skyddsplantering för Gråstenen 2. Eventuellet kan planteringen utläggas som parkmark.

Vidare framförs att i Nyhemsgatan redovisas en parkyta med en storlek av 3 x 15 meter. Med hänsyn till ytans storlek och belägenhet bör den ingå som en grönyta i gatumarken. De sparade träden 2 st vid Långgatan är almar påpekas det.

KOMMENTAR

Den planterade skyddszonen på 12 meters bredd mot Gråstenen 2 bör behållas. Planteringen bör utläggas som allmän platsmark för park. Den redovisade mindre parkytan på 3 x 15 meter bör ingå som grönyta i gatumarken enligt parkchefens anvisning.

Hyresgästföreningen i Västra Sverige

Har ej någon erinran mot förslaget.

Skanska Fastigheter Syd AB

Anser att preciseringen av antalet p-platser ej bör läggas fast i planen utan först vid fastställandet av den verkliga ianspråktagande bygggrätten. De föreslår därför att i planen anges att för byggnation skall erforderliga parkeringar anordnas. Högsta höjd för verksamhetshusen anses inte behöva anges då våningsantalet är angivet. Tekniska lösningar och nya tekniska bestämmelser kan komma att medföra att högre högsta höjd erfordras. Kan detta inte accepteras önskar vi högsta höjden till 8.0 meter.

Vid tidigare förslag till detaljplan har samtliga byggnader vid Laholmsvägen haft beteckningen KHJm (kontor, handel och hantverk). Nu har en av byggnaderna fått beteckningen K (kontor). Vi anser att om inte särskilda skäl för denna skillnad föreligger så borde inte fler begränsningar än nödvändigt påföras planen. Vi önskar därför att beteckningen K ändras till KHJm anföras det.

KOMMENTAR

Antal parkeringsplatser som föreskrivs i planhandlingarna, är det antal platser som erfordras för den byggrätt som planen medger. Att erforderligt antal platser anläggs föreskrivs slutgiltigt i samband med bygglovgivningen.

En högsta byggnadshöjd av 8 meter utgör ingen nackdel och bör kunna anges i planen. Efter samrådsförfarande har planen fått omarbetas bl.a. beträffande trafiktillgänglighet och utökade lokalytor. Planen bör kunna medge lokaler för kontor och hantverk men ej handel som kräver tillgänglighet för större lastfordon och ökat parkeringsbehov.

Bo Nilsson, Nyhems servicehus

Har till socialförvaltningens äldreomsorgsavdelning insänt skissförslag för områdets planering. Socialförvaltningen har utan eget yttrande sänt förslaget vidare till plan- och bygglovskontoret. Skissen anger i huvudsak att den ena byggnaden för verksamhetslokaler framför servicehuset slopas för att ge plats för parkeringsplatser, att park utläggs invid Laholmsvägen mellan kvarvarande byggnaden för verksamheter och parhuset, att genomfarten med gupp mellan parkeringsanläggningarna stängs och att busshållplatsen utmed Laholmsvägen vid vårdcentralen flyttas så att den ligger mitt för servicehuset.

KOMMENTAR

Genomfarten mellan parkeringsanläggningar utmed Laholmsvägen är nu slopad i planförslaget. Busshållplatsens placering vid vårdcentralen och övergångsställena vid korsningen Östra Lyckan - Laholmsvägen bedöms som lämplig. Hållplatsen är belägen utanför planområdet. Föreslagna verksamhetslokaler utmed Laholmsvägen är erforderliga för att få avskärmning av trafikbullret och en godtagbar bostads- och utomhusmiljö. Att ta bort denna avskärmning ger en miljöförsämring för såväl servicehuset som delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen. Ur miljösynpunkt synes det ej heller särskilt angeläget med park inpå Laholmsvägen.

Anne-Christine och Jörgen Josefsson, Gråstenen 2, Inga och Victor Lindqvist, Gråstenen 1

Föreslår att tillfarten till den nordvästra parkeringsanläggningen flyttas till dess södra del. Detta ger fördelar som kortare färdväg för att finna P-plats, lättare finna P-platser, mindre mängd avgaser, mindre mängd buller, färre korsande möten med fordon, större grönyta, något luftigare mot Laholmsvägen. Nackdelarna är något mindre byggyta anger de.

KOMMENTAR

Föreslagna åtgärder innebär att den södra byggnaden för verksamhetslokaler invid servicehuset kommer att minska i längd. Avskärmningen mot trafikstörningarna från Laholmsvägen blir därigenom sämre för boendemiljön inom området. En kortare byggnad bedöms även ge en sämre stadsbild av Nyhemsområdet.

Pensionärsföreningar SPF':s samverkansgrupp

Framför bl.a. genom Ella Johansson och Erling Eriksen, med hänsyn till att planområdet är beläget intill och emellan Nyhems servicehus och Nyhems vårdcentral och till människorna, äldre och barnfamiljer, bör en så stark förtätning av bebyggelsen som framgår av detalj-planen undvikas, i synnerhet i utkanten av centrala centrum. Minska med två punkthus närmast Långgatan, för att få mer grönområde med plantering. Detta skulle förbättra miljön för både äldreboende och barnfamiljer, som mycket väl kan integreras i bostadsområdet. Man får då flera parkeringsplatser på markplan, vilka synes ringa tilltagna, för besökare i bostadsområdet, servicehuset och vårdcentralen. Grönområdet påverkar att det blir en naturlig brytning mellan punkthus och bebyggelsen på ABC-gatan och Mårtenhusgatan säger de och hoppas att byggnadsnämnden beaktar deras förslag.

KOMMENTAR

I planförslaget föreslagen gestaltning av punkthus och gruppboendesthus bedöms bostäderna få en lämplig integrering i bostadsbeståndet och ej ge området en alltför stark dominans av kategoriboende pensionärer.

I anslutning med servicehusets nordvästra del finns enligt gällande detaljplan en anlagd relativt stor park som behålls. Mellan föreslagna punkthus och servicehuset föreslås i planen ett femton meter brett trädplanterat parkstråk med gång- och cykelväg i ABC-gatans förlängning fram till Laholmsvägen och där befintlig gångväg utmed servicehuset behålls. Parkstråket sammanfaller med lekplats mellan punkthusen. I angränsande områden vid bl.a. Mårtenhusgatan finns anlagd park med större lekplats och bollplan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Planhandlingarna ändras så att kvarteret för kontor även inrymmer hantverk som ej stör omgivningen. Kvartersgränsen ändras så att kvarteret omfattar del av tidigare föreslagen gata för lokal trafik. Tillåten högsta byggnadshöjd ändras till 8 meter för kvarteret. Avgränsning av gemensamhetsanläggningar för parkering och tillfarter vid vårdcentralen och inom kvarteret för kontor och hantverk justeras. Parkeringsbehovet för vårdcentralen anges till 80 platser. Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter beträffande balkongers förläggning och sophanteringens inskrivs i planbeskrivningen. Den föreslagna planteringen mot Gråstenen 2 utläggs som allmän platsmark för park. Den mindre parkytan på 3x15 meter invid Nyhemsgatan redovisas som grönyta i gatumark.

DE VARS SYNPUNKTER EJ HAR TILLGODOSETTS

Förteckningen tar upp de vars synpunkter helt eller delvis ej kunnat tillgodoses i planen.

- Parkkontoret
- Skanska
- Landstinget
- Bo Nilsson, Nyhems servicehus
- AC, J Josefsson, I, V Lindqvist
- Pensionärsföreningar SPF's samverkansgrupp

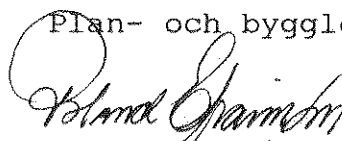
Byggnadsnämnden föreslås besluta:

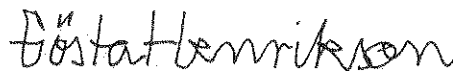
att godkänna föreliggande förslag till detaljplan med de ändringar som föreslagits av plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen men i övrigt lämna inkomna synpunkter utan beaktande

att fastighetsplan upprättas

att hemställa att kommunfullmäktige därefter antager förslaget.

Plan- och bygglovskontoret 1990-10-10


Roland Efraimson
avdelningschef

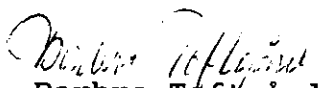

Gösta Henrikson
planarkitekt

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

1992-03-10
P 38/37-57

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Gardisten och Gråstenen, Halmstad.

Planförslaget har, med undantag av den del länsstyrelsen upphävde 1992-03-10, vunnit laga kraft den 2 april 1992.


Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)