

Detaljplan för
DIADEMET 11 o 15
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 22 november 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta på plankartan
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

De båda fastigheterna skall sammanläggas till en fastighet, som får nyttjas för såväl bostads- som vårdändamål. En ny byggnad planeras fritt liggande på tomtens övre, högre del, och med tillfart från Jesper Digsmedsgatan. Den nya byggnadens placering, storlek och utförande kommer att likna kvarterets övriga bebyggelse. Den gällande detaljplanen tillåter endast bostäder. Planen tillkommer för att i första hand möjliggöra byggandet av en s k gruppbostad.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Karlsrovägens korsning med Jesper Digsmedsgatan, i kvarteret Diademets sydöstra hörn.

Areal

Planområdets areal är ca 1 500 m².

Markägoförhållanden

Halmstads kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I områdesplanen för Halmstad, antagen av kommunfullmäktige 1987-06-25, ingår planområdet i ett område mellan Karlsrovägen och Magnus Stenbocks väg som anses ha en värdefull kultur- och bebyggelsemiljö och där särskild hänsyn skall tas till miljön. Detta område skyddas, enligt områdesplanen, därigenom av allmänna bestämmelser i naturresurslagen 2 kap, 6 §. Byggnadsnämnden skall kunna hävda särskilda miljökrav inom området med stöd av framförallt 3 kap 1 och 12 §§ i plan- och bygglagen. Bevarandeprogrammet innehåller riktlinjer till ledning vid ändringar och nybyggnader.

I samrådsförslaget till översiktsplan, juni 1989, ingår planområdet i den allmänna tätortsbebyggelsen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, fastställd 1942-10-02. För angränsande gatumark (gatuhöjder) gäller detaljplan, fastställd 1952-12-06.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har i årsbudget för 1989 och långtidsbudget (1990-94) för år 1990 avsatt medel till byggande av boendeenheter för missbrukare. Medel till driften finns reserverade i långtidsbudgeten fr o m 1990.

Kommunstyrelsen har 1989-03-02 beslutat att fastigheterna Diademet 11 o 15 skall reserveras för uppförande av dagcentral och bostäder för i första hand vuxna missbrukare, att lokalprogram med illustrationsritningar skall upprättas samt att hemställa hos byggnadsnämnden om ändring av detaljplanen.

En inventering av tänkbara lokaliseringar har föregått beslutet att välja kv. Diademet.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-03-29 att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplanen.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-09-20 att godkänna ett förslag för samråd.

Socialnämnden har 1989-10-25 beslutat att gruppboendet för psykiskt sjuka missbrukare ej skall komma till stånd, med anledning av att landstinget dragit sig ur projektet.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott beslutade därefter 1989-11-14 att Diademet 11 o 15 reserveras till socialförvaltningen för gruppboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Tomten har stor nivåskillnad, i riktning både mot Karlsrovägen och Jesper Digsmedsgatan. Mellan det norra och södra tomthörnet skiljer ungefär 4,5 meter i höjd. I likhet med bebyggelsen på granntomterna utmed Jesper Digsmedsgatan förlägges en ny friliggande byggnad på den övre, högre delen av tomten för att bäst bemästra nivåskillnaden.

Zonen längs Jesper Digsmedsgatan och mot granntomten 9 är tidigare trädgårdsmark, nu bevuxen med vintergröna buskar i tomtgränsen och 8-10 träd. Tre träd på tomten, en björk och två äppelträd, är särskilt stora, friska, vackra och betydelsefulla för miljön på och kring tomten. Bebyggelsen skall utformas så att dessa - markerade på plan- och illustrationskartan - kan bibehållas.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning skall utföras i samband med tomtens bebyggande.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom området.

Bebyggelse

En ny byggnad kan placeras fritt liggande på tomtens övre, högre del. Till skillnad från de tidigare gatuhusen på platsen kommer den nya byggnadens placering, storlek och utförande att likna kvarterets övriga bebyggelse. Byggnaden kan utföras i högst två fulla våningar, utan inredd vind. Planen tillkommer för att möjliggöra byggandet av en gruppboestad.

Avsikten är för närvarande att gruppboestaden långsiktigt skall användas för äldre, ej missbrukare.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns på 100 meters avstånd. Post, vid f d Fridhemsparken, nås inom 400-500 meter.

Tillgänglighet

Tomtens parkering bör placeras uppe, nära husets entré, för att förbättra tillgängligheten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Några av kvarteren norr om Karlsrovägen (Diademet, Domaren, Druvan och Drabanten) har i bevarandeprogrammet ("Förslag till bevarandeplan för Halmstad" januari 1985) ansetts bilda ett "område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden". Det karaktäriseras av individuellt utformade villor på stora lummiga tomter som allt tillsammans skapar en enhetlig miljö. Ovanstående har varit vägledande vid utformning av hus och tomt.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Skyddsrumsbesked bör sökas före byggnadslov.

Friytor

Tomten ger utrymme för de friytor - väl solbelysta - som erfordras i direkt anslutning till bostäderna och verksamheten. Grannskapet har ingen grannskapspark. Avståndet till två parker utmed Järnvägsleden (f d Fridhemsparken och en park vid Falkenbergsgatan) är 300-400 meter. Lugn och avskild promenad- och sittmiljö kan i gengäld kyrkogården erbjuda inom samma gångavstånd. Stadsdelens kulturhistoriskt intressanta villabebyggelse har också en grön helhetsmiljö. Inom 1000 meters gångavstånd når man från planområdet två stora naturmarksområden, Galgberget och Västra stranden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Karlsrovägen fungerar som genomfart/infart och är en del av huvudvägnätet. Den trafikerades i maj-juni 1989 av mer än 9.000 fordon per årsmedeldygn. Karlsrovägen planeras att kvarstå som en huvudgata men ersättas som genomfart/infart från väster av en ny kustväg via Knebildstorp. Trafikmängden kommer då att minska betydligt på Karlsrovägen. Det är för närvarande oklart när Kustvägen kommer att byggas.

Övriga gator i området är lokalgator.

Utmed Karlsrovägen är föreslaget en huvudcykelväg i områdesplanen för Halmstad. En utbyggnad ingår också i gatukontorets plan och prioritering från februari 1987. Gällande detaljplan medger breddning av Karlsrovägen in över kvarteren norr om gatan, bl.a kv. Diademet.

Gatukontoret har i maj 1989 upprättat ett förslag till gång- och cykelbana, som inte helt utnyttjar det utrymme för breddning som detaljplanen tillåter. För närvarande är det dock inte aktuellt att bygga gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

En stadsbusslinje trafikerar såväl Karlsrovägen som Vapnövägen. Avståndet till flera hållplatser är ca 150 meter.

Parkering angöring utfart

Enligt gällande behovstal för Halmstad tätort, exklusive innerstaden, erfordras ca 10 bilplatser per 1000 m² våningsyta för planerad bebyggelse. Fyra bilplatser skall därför anordnas på tomtmark.

Utfart skall ske mot Jesper Digsmedsgatan.

Störningar

I planområdet gäller riktvärden för vägtrafikbuller, som beslutats av riksdagen. Inomhus bör bullret inte överstiga 30-40 dBA. Några utomhusvärden finns inte. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser, med stöd av naturvårdsverkets ännu ej fastställda anvisningar, att inomhusnivån skall vara högst 30 dBA och utomhus högst 55 dBA. (Alla värden ekvivalent ljudnivå)

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beräknat trafikbullret från Karlsrovägen (maj-juni 1989, 9.200 fordon per årsmedel dygn) för den tänkta byggnaden. Vid fasad mot Karlsrovägen alstras ett buller av 67 dBA i båda våningsplanen, mot väster är motsvarande värden 61 dBA i plan 1 och 62 dBA i plan 2. Resultaten innebär att vägg/fönsterkonstruktion mot Karlsrovägen skall reducera 37 dBA och mot väster 31 dBA respektive 32 dBA.

Ljudnivån vid uteplatser/balkonger mot väster är 64-65 dBA och vid uteplats mot Karlsrovägen 69 dBA. Uteplatser/balkonger behöver därför skärmas för att så långt som möjligt begränsa bullret ned mot 55 dBA. Balkonger kan behöva utföras inglasade. Mot Karlsrovägen skall finnas en bullerskärmande mur i varierande höjder och den bör ges ett tilltalande utseende (detaljer och vegetation).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Renvattenledning och kombinerad spill- och dagvattenledning finns i Karlsrovägen. I Jesper Digsmedsgatan löper en renvattenledning.

Värme

Fjärrvärme och gas finns inte utbyggda för leverans till fastigheten.

El

Elektriska kablar finns i Karlsrovägen och Jesper Digsmedsgatan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av tre träd, markerade på plankarta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredblad Arkitekter AB har skisserat förslag till bebyggelse.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
avdelningschef

Erik Lönnerholm
Erik Lönnerholm
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1990-03-22

§ 46

I tjänsten

Jan T. Vangard

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-04-17; betygar

Ingvid Larsson

Detaljplan för
DIADEMET 11 o 15
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 22 november 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	oktober 1989
Utställning	december 1989
Godkännande i byggnadsnämnden	januari 1990
Antagande i kommunfullmäktige	mars 1990
Laga kraftträdande	april 1990

Byggprocessen

Byggstart	1990 - 1991
-----------	-------------

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Gruppbostad, byggande och förvaltning	Halmstads fastighets- kontor
Gruppbostad, verksamhet	Halmstads socialkontor

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Diademet 11 o 15 skall bilda en fastighet. Gällande tomtindelning från 1941-03-01 upphör att gälla inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen berör ekonomiskt direkt endast fastighetsägaren - Halmstads kommun. Investeringsmedel till gruppbestäder är avsatta i 1990 års budget.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
avdelningschef

Erik Lönnerholm

Erik Lönnerholm
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1990-03-22

§ 46

I tjänsten

Vernst. Saugard

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-04-17; betygar

Signid. Hansson

Detaljplan för
DIADEMET 11 o 15
S:t Nikolai, Halmstad

Uppgjord av plan- och bygglovskontoret 22 november 1989.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-20, § 646, att godkänna ett detaljplaneförslag för samråd i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap. 20,21 §§.

Sakägare och boende har i ett meddelande, tillställt med post respektive genom utdelning, underrättats om förslagets huvudsakliga innehåll samt inbjudits till samrådsmöte, som har avhållits 1989-10-02.

Samrådsförslaget har utsänts på sedvanlig remiss till myndigheter och sammanslutningar.

Synpunkter från myndigheter och sammanslutningar.

Alla remissinstanser har avgivit yttranden.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, hyresgästföreningen, kommunstyrelsens arbetsutskott (på kommunstyrelsens vägnar), landsantikvarien, räddningsnämnden, gatukontoret och parkkontoret (båda på tekniska nämndens vägnar) samt televerket har inga erinringar mot förslaget.

Polismyndigheten "har inga erinringar mot detaljplaneförslaget, men vill dock framhålla angelägenheten av att parkeringsplatser för personal och besökare blir rätt dimensionerade. Polismyndigheten anser det också vara angeläget att gång- och cykelväg aktualiseras och byggs utmed Karlsrovägen eftersom Karlsrovägen fungerar som genomfart/infart under avsevärd tid framöver."

Kommentar: Parkering anordnas på tomtmark enligt gällande parkeringsnorm. Beträffande gång- och cykelvägen överlämnas skrivelsen till gatukontoret för kännedom.

Socialnämnden har beslutat att "tillstyrka förslaget och meddela byggnadsnämnden att gruppboende för psykiskt sjuka missbrukare ej kommer till stånd med anledning av länsvårdsnämndens meddelande" samt att

"meddela fastighetsutskottet att socialnämnden önskar disponera tomten för gruppboende antingen för äldre personer eller för omsorgstagare".

Kommentar: Fastighetsutskottet har härefter beslutat att Diadem 11 och 15 reserveras åt socialförvaltningen för gruppboende. Planförslagets syfte har varit att möjliggöra byggandet av en gruppboende för personer med missbruksproblem. Socialnämndens nya besked medför emellertid inte andra ändringar av planförslaget än att planbeskrivningen ändras i berörda delar.

Energiverken har närmare undersökt möjligheterna att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet; en anslutning har inte visat sig möjlig.

Kommentar: Beskrivningarna justeras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar uttala "att byggnaden bör flyttas längre in på tomten för att avståndet till Karlsrovägen ska bli större. Byggnaden bör utföras med tung stomme. Friskluftsintag bör ske från gårdssidan."

Kommentar: Byggnadens placering är en avvägning mellan bl a nivåförhållanden, trädbevarande, uteplatser, stadsbild och immissioner. Med hänsyn till granntomterna bör dessutom inte planen medge en placering närmare tomtgräns än den föreslagna. Frågan om friskluftsintag får bevakas i samband med bygglov. Synpunkterna föranleder således ingen ändring av förslaget. Krav på väggarnas ljuddämpande verkan skall införas i planbestämmelserna, tung stomme kan då bli aktuell.

Samrådsmöte 1989-10-02 i Rådhuset.

Mötet leddes av byggnadsnämndens ordförande Sture Johnsson. Planförslaget beskrevs av Anders Sennerdal och Erik Lönnerholm, plan- och bygglovskontoret. Från socialförvaltningen deltog socialchefen Claes Göran Ek, Henry Bengtsson och Magnus Tideman. Ett 40-tal sakägare och boende, förtecknade i närvarolista, var närvarande.

Henry Bengtsson meddelade att gruppboenden inte kommer att användas av missbrukare med psykiatriska problem, vilket anges i planbeskrivningen, utan av andra grupper. Landstinget, som i fall av missbrukarbostad skulle varit socialförvaltningens samverkanspart, har meddelat att ekonomiska resurser saknas för denna verksamhet.

Mötesdeltagarna ställde huvudsakligen frågor om verksamheten i gruppboenden. Det framfördes att man har dåliga erfarenheter från tidigare av missbrukare, boende i området. Mötesdeltagare uttryckte på olika vis att man inte vill ha missbrukare i gruppboenden.

Socialförvaltningens representanter gav följande besked: Gruppboenden skall byggas som planerat men ej användas för missbrukare av något slag. Något beslut om vilken grupp som i stället skall utnyttja bostaden är inte fattat men det blir äldre eller personer från den s k omsorgsverksamheten. Något bindande besked om verksamheten längre in i framtiden kan naturligtvis inte lämnas. Avsikten nu är att långsiktigt använda gruppboenden för äldre eller s k omsorgstagare.

Kommentar: se socialnämndens yttrande och kommentaren därtill.

Jörgen Andersson (Diademet 14) undrade vilka andra tomter som har studerats och framhöll att detta borde redovisats skriftligt. Andersson frågade varför tillfarten sker från Jesper Digsmedsgatan och hur stor trafiken förväntas bli till fastigheten.

Kommentar: Socialförvaltningen och fastighetskontoret har tillsammans utvärderat ett tiotal alternativa tomter. Några kriterier har varit: relativt centralt läge, goda kommunikationer med allmänna transportmedel, tomten åtminstone 1 500 - 2 000 kvm.

Karlsrogatan är en hårt trafikerad del av huvudvägnätet och tomtutfarter är därmed olämpliga. En gång- och cykelbana kan komma att byggas längs Karlsrogatans norra sida; tomtutfart är således olämplig även av den anledningen.

Trafiken till fastigheten kan förväntas bli jämförbar med trafiken till övriga fastigheter utmed Jesper Digsmedsgatan, med den skillnaden att parkeringen till gruppboistaden ordnas på tomten och inte belastar gatan.

Skrivelse från sakägare

Jörgen Andersson (ägare till Diademet 14) anser att planområdet, såsom i gällande plan, bör vara avsett för bostadsändamål. Men Andersson anför att "lagt förslag kan accepteras under förutsättning att planen ej innefattar vård av missbrukare, alla kategorier, och att detta anges i detaljplanen. Mot markanvändning till boende och vård i andra former finns inga synpunkter."

Kommentar: Det är behovet av att ändra ändamålsbestämmelserna i gällande plan som huvudsakligen motiverat den nya planen.
Planbeskrivningen kommer att ändras.
Där skall anges att avsikten nu är att gruppboistaden långsiktigt skall användas för äldre, ej missbrukare.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseende:

- Planbeskrivningen ändras beträffande gruppboistadens nya användning; följdändringar i genomförandebeskrivningen.
- Bestämmelse om högsta bullernivå inomhus införs i planen.
- Fjärrvärmeanslutning är inte möjlig, plan- och genomförandebeskrivningen justeras.
- En bestämmelse tillförs om att bullerskyddande mur skall anordnas mot Karlsrovägen.
- För att öppna möjligheten att bygga med två våningar, exempelvis ett suterränghus, höjs högsta byggnadshöjd till 6,5 meter. Bestämmelsen om taklutning utgår.

- Gruppbestaden ges en något annorlunda illustration.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna planförslaget för utställning efter ovanstående ändringar.

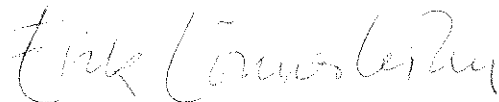
FASTIGHETSÄGARE SOM FRAMFÖRT SKRIFTLIGA SYNPUNKTER

Jörgen Andersson, Jesper Digsmedsgatan 26, 302 35 HALMSTAD

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Erik Lönnerholm
planarkitekt

Detaljplan för
DIADEMET 11 o 15
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 24 januari 1990

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-11-22, § 806, att förslaget skulle ställas ut till granskning och över-sändas på erforderlig remiss.

Förslaget har varit utställt på plan- och bygglovs-kontoret från och med den 1 december 1989 till och med den 10 januari 1990.

Sakägarna har i ett brev underrättats om utställ-ningen.

Utställningsförslaget har på sedvanligt vis översänts till hyresgästföreningen, kommunstyrelsen och läns-styrelsen, samt till de remissinstanser som haft syn-punkter under samrådet: miljö- och hälsoskyddsnämnden, polismyndigheten och socialnämnden.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen, kommunstyrelsen och hyresgästförening-en har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, polismyndigheten och socialnämnden (genom planeringsutskottet) har be-slutat att inte avge något nytt yttrande.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Några skrivelser från sakägare har inte inkommit.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR FRÅN SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

Jörgen Andersson, Jesper Digsmedsgatan 26, 302 35
Halmstad, har under samrådet framfört synpunkter som

i allt väsentligt har tillgodosetts. Andersson anförde att "lagt förslag kan accepteras under förutsättning att planen ej innefattar vård av missbrukare, alla kategorier, och att detta anges i detaljplanen. Mot markanvändning till boende och vård i andra former finns inga synpunkter".

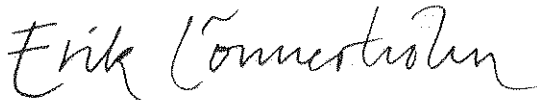
STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna detaljplanen och att överlämna den till kommunfullmäktige med hemställan om att kommunfullmäktige antar planen.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Erik Lönnerholm
planarkitekt

04. 19

P 89/11 - 27

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 mars 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Diadem 11 och 15, S:t Nikolai, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 17 april 1990.


Marja Åberg

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