

Plan 976 MLU

Detaljplan för

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (DEL AV HALMSTAD 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 11 oktober 2000

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-08-16 §269 genomförts under tiden 22 augusti – 19 september 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Fullständiga planhandlingar har satts upp i trappuppgångar inom och i anslutning till planområdet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de berörda remissinstanserna. Följande remissinstanser har meddelat synpunkter:

Handikapprådet	Nissastaden
Kommunstyrelsen	Tekniska nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	

Från berörda sakägare har 20 skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen, Arne Davidsson ordf.

HSB Bostadsrättsförening Klockan, Ing-Britt Persson ordf.

Mandamus Fastigheter Krigaren 3, Björn Andersson ordf.

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Halmstadshus Krigaren 5, Ronny Svensson ordf.

Ovanstående motsätter sig föreslaget planförslag. I stället föreslår man en planändring till parkmark på den grönyta som idag nyttjas och upplevs som parkmark. Bostadsrättsföreningarna föreslår att denna parkyta ytterligare förädlas till gagn för de boende.

Vidare önskar man att kraftfulla åtgärder vidtas för att minska trafikstörningarna och trafikbelastningen på Replagaregatan samt att miljön förbättras så att den upplevs som en verkligt mindre lokalgata. Vad avser parkeringssituationen anser man att ingen ytterligare belastning kan tillåtas.

Bostadsrättsföreningarna skriver att man anser att Halmstads kommun i första hand ska ta hänsyn till önskemålen från de boende i området, av vilka många har haft sitt hem under lång tid, istället för att ta mera hänsyn till andra intressen som bör gå att lösa på annan plats på ett lika tillfredställande sätt. Bostadsrättsföreningarna skriver att man inte anser att en fyravåningsbyggnad passar in i ett homogen trevåningsbebyggelse.

Bostadsrättsföreningarna skriver att den föreslagna bebyggelsen försämrar sol och ljusförhållanden väsentligt för de boende i Kompassen 6.

(Skrivelsen i sin helhet bifogas samrådsredogörelsen.)

Kommentar:

Området är inte avsett som park enligt gällande detaljplan. Två mindre parkytor föreslås dock som park inom detta planförslag. Förslaget med ett studentbostadshus i 4 våningar (med samma volym som den befintliga bostadsbebyggelsen) kvarstår, då behovet av studentbostäder är mycket stort i Halmstad.

Repslagaregatans roll i framtiden är oviss då den kan påverkas av flera faktorer, bl a utformningen av korsningen Järnvägen/Fredsgatan. Om man ser till dagsläget så är Repslagaregatan en lokalgata med relativt mycket trafik (en smitväg till centrum för bussar mm som är för höga för att komma under järnvägen vid Viktoriagatan) samtidigt som den är en viktig länk för cyklister och fotgängare mellan centrum och öster. Därför föreslås i planen en separat gång- och cykelbana på Repslagaregatans östra sida och längsgående parkering längs den västra sidan (som idag).

Parkeringsbehovet föreslås avlösas inom gångavstånd utanför den tänkta studentbostadstomten.

När det gäller ljusförhållandena så blir det för Kompassen 6 samma förhållanden som för övriga bostadshus inom kv Kompassen då det nya studentbostadshuset föreslås placeras på samma avstånd till bostadshuset inom Kompassen 6 som det inbördes avståndet mellan övriga bostadshus inom kv Kompassen (ca 21 m).

Boende i Kv Kompassen 6: Tobias Gustafsson, Carolina Svensson, Jonas Hoglund, Yvonne Bengtsson, Helene Ågårdh, Karine Södergren, Terése Magnusson, Anna Dahlgren, Karina Pettersson, Eva Svensson, Frida Karlsson, Lars Lennart Johansson, P Eriksson, Stefan Söderberg, Jenny Johansson, Jimmy Strandberg, Anna-Lena Paulsson, Niklas Abrahamsson, Maria Andersson.

Ovanstående boende i Kv Kompassen 6 instämmer i föregående yttrande.

Kommentar:

Se kommentar ovan.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

Handikapprådet

Utöver tidigare synpunkter vill Handikapprådet lägga till att lägenhetsförråden måste oavsett placering även kunna nås av funktionshindrade. Det innebär att även vindsvåningen måste kunna nås med hiss.

Handikapprådet önskar också att byggnadsnämnden i samband med den fortsatta projekteringen ska verka för att ett begränsat antal lägenheter får särskilt god tillgänglighet för funktionshindrade. I första hand avses något större hygienutrymme än i övriga lägenheter.

Kommentar:

Alla lägenheter och förråd förutsätts kunna nås av funktionshindrade (även förråd på vinden). Tillgängligheten regleras bl a i BVF 12§ (förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk).

Önskemålen om särskilt god tillgänglighet för ett begränsat antal lägenheter framförs till HSB som är tilltänkt exploatör. Frågan kan också ytterligare tas upp i samband med bygglovprövningen.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner planförslaget med 45 studentlägenheter. Bilparkering anser man bör lösas på annat sätt än utmed gatorna och behovet av en separat gc-väg, förslagsvis utmed Repslagaregatans östra sida, bör beaktas då detta är ett mycket frekventerat cykelstråk mellan centrum och Öster.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas. Parkering föreslås avlösas utanför planområdet (t ex inom Kv Kruket eller vid Bolmensgatan, ca 200 m avstånd från studentbostadsbebyggelsen). En gc-väg föreslås längs repslagaregatans östra sida.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att man inte kan acceptera utomhusvärden

för buller. Ytor för annat än kommunikation o.d bör ha bullervärden om högst L_{eq} 55 dBA och L_{max} 70 dBA vid uteplatser. Vidare skriver man att förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten inom tomtmark bör utredas innan detaljplanen fastställs

Kommentar:

Planförslaget kvarstår. Utomhusvärden blir i de mest utsatta lägena mot Enslövsvägen L_{eq} 63 dBA och L_{max} 76 dBA. Mot Repslagaregatan är bullernivåerna vid närmaste fasad L_{eq} 60 dBA och L_{max} 81 dBA. Någon möjlighet att reducera dessa finns inte. Uteplatser till studentbostadshuset föreslås dock placeras så att byggnaden skärmar av trafikbullret i största möjliga mån (se illustrationskarta). En planbestämmelse finns i att fasader ska dämpa buller så att nivåerna inomhus blir högst L_{eq} 30 dBA och L_{max} 45 dBA.

Marken kring studentbostadshuset föreslås i största möjliga utsträckning utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet.

AB Nissastaden

Nissastaden ifrågasätter om gatubredden längs Repslagaregatan, delen mellan Snöstorpsvägen – Hammars gata är tillräckligt bred för att anordna parkering på båda sidorna med tanke på dagens bil- och cykeltrafik. Nissastaden tycket att frågan bör tas upp på nytt när Fredsgatans framtida roll utretts.

Kommentar:

Planförslaget justeras och parkeringsplatserna tas bort till förmån för en separat gång- och cykelväg längs Repslagaregatans östra sida.

Tekniska nämnden

För att säkerställa möjligheten till transporter till fastigheter inom kv Krigaren måste parkområdets föreslagna gränser justeras då transporter ej får ske på parkmark.

För att de aktuella parkytorna ska uppfylla värdet av och kraven på en park krävs ett iordningsställande av parkytorna. Tekniska kontoret förutsätter att kostnaderna täcks inom ramen för exploateringsverksamheten.

Området gränsar till de centrala delarna av staden där det är parkeringsavgifter. Många som arbetar centralt "gratisparkerar" inom det föreslagna planområdet. Med hänsyn till verkligheten och de ständiga klagomål från de boendet i området om parkeringar och felparkeringar tycks antalet p-platser vara en bristvara.

Kommentar:

Parkgränserna inom kv Krigaren justeras enligt ovan.

Försäljnings/exploateringsavtal kommer upprättas mellan exploatör och Halmstads kommun. I marköverlåtelsen skall regle-

ras plantering av träd längs Repslagaregatans västra sida och iordningställande av parkytor, parkeringsavlösen mm.

Parkering föreslås avlösas utanför planområdet (t ex inom Kv Kruket eller vid Bolmensgatan, ca 200 m avstånd till studentbostadsbebyggelsen).

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Barn- och ungdomsnämnden

Energiverken

Hallandstrafiken

Halmstads Näringslivs AB

Hemvårdsnämnden

Hyresgästföreningen

Kulturnämnden

Landsantikvarien

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Serviceämnden

Socialnämnden

Telia AB

Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planförslaget justeras och parkeringsplatserna tas bort till förmån för en separat gång- och cykelväg längs Repslagaregatans östra sida.
- Marken kring studentbostadshuset föreslås i största möjliga utsträckning utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet.
- Parkgränserna inom kv Krigaren justeras för att säkerställa möjligheten till transporter till fastigheten.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Byggnadsnämnden
Box 153
301 05 Halmstad

HALMSTADS KOMMUN	
BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	2000-09 19
Dnr	P/200 26/99

2000-09-18

Yttrande angående förslag, plansamråd, till detaljplan för: Studentbostäder inom Kv Kompassen, Martin Luther, Halmstad.

Vi motsätter oss föreslagen planändring.

Vi föreslår en planändring till parkmark på hela den grönyta som idag och sedan lång tid tillbaka nyttjats och upplevts som parkmark.

Vi föreslår att efter en planändring till parkmark enligt ovan, denna parkmark ytterligare förädlas till gagn för de boende i området.

Vi föreslår att kraftfulla åtgärder vidtas för att minska trafikstörningarna och trafikbelastningen på Repslagaregatan samt att miljön förbättras på gatan så att den blir en verklig mindre lokalgata.

Vi anser att Halmstads kommun i första hand skall ta hänsyn till önskemålen från de boende inom området av vilka många haft sitt hem här under lång tid, istället för att ta mera hänsyn till andra intressen som bör gå att lösa på annan plats på ett lika tillfredsställande sätt. Studentboende sker för respektive hyresgäst under begränsad tid jämfört med vårt permanenta boende som innebär att vi har vårt liv och vårt hem inom området.

Vi finner allmänt sett det högst anmärkningsvärt och oacceptabelt att Byggnadsnämnden i en homogen bebyggelse av trevåningshus, står bakom ett planförslag som föreslår en ny bostadsbebyggelse i fyra våningar. Fyravåningsbebyggelse uppfattas även med föreslagen bestämmelse om byggnadshöjd och nockhöjd, som betydligt mera kompakt och påträngande än trevåningsbebyggelse med förhöjd sockel.

Motiv, bakgrund och förutsättningar:

Planförslaget innebär en påtagligt negativ förändring av miljön för de boende i området. Även den formella förändringen av nuvarande garageändamål med högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,0 meter till föreliggande planförslag med tillåten fyravåningsbebyggelse är naturligtvis en avsevärd försämring för området. Halmstads kommuns tekniska nämnd har i sitt yttrande i programsamrådsskedet insett vilken betydelse befintlig grönyta har för de boende i området. Tekniska nämnden anför bl a "Det föreslagna planområdet består idag av en grönyta som uppskattas av de närboende. Bl a finns värdefull vegetation. Antalet grönområden i denna stadsdel av Halmstad är begränsade. Skall området bebyggas.....". Vi delar helt tekniska nämndens syn i detta fall och uppfattar även att tekniska nämnden liksom vi, ifrågasätter byggande på platsen överhuvudtaget. Även byggnadsnämnden, byggnadskontoret, konstaterar i sina kommentarer i programsamrådsredogörelsen att det är det ont om parkmark i närområdet. I andra ärenden har vi uppfattat byggnadsnämnden som mycket restriktiv med att ta i anspråk grönområden för bebyggelse. I detta fall menar vi att det får anses ha ringa betydelse att bebyggelseområdet idag har garageändamål som formellt användningssätt. Reellt har området för de boende i många år upplevts som en aktiv grönyta - parkmark-. Marken är en mera välkött grönyta än många andra områden som även enligt gällande planer formellt sett

är parkmark. Byggnadskontorets kommentar i samrådsredogörelsen att "Eftersom det är ont om parkmark i närområdet föreslås förutom studentbostäder två mindre parker inom planområdet", medför ju inget verkligt tillskott av parkmark – grönyta – utan bara en icke verklighetsanknuten formell förändring. Den formella förändringen gällande parkmark skulle möjligen kunna utgöra en ersättning för den även formella och icke verkliga förändringen av parkmarken inom Hammars gata till "Lokalgata".

Hänsyn bör dessutom tas till att ett generationsskifte sker och kommer att ske i området, där flera barnfamiljer än i dag kommer att ha ett stort behov av nuvarande grönyta - parkområde - med möjlighet till lek och utevistelse. Detta inte minst om området förädlas enligt vårt förslag. Denna möjlighet skulle spolieras om planförslaget genomförs.

Vad avser parkeringssituationen i området kan ingen ytterligare belastning tillåtas. Den parkeringsnorm som använts och den parkeringsberäkning som redovisas i planbeskrivningen kan starkt ifrågasättas av oss som bor i området, med erfarenhet av de parkeringsproblem som finns idag. Som stöd för detta hänvisas även till tekniska nämndens yttrande i programskedet. Oavsett om parkeringsavlösen sker i enlighet med planförslagets genomförandebeskrivning så kommer den verkliga parkeringsbelastningen att bli inom planområdet och dess omedelbara närhet.

Vi konstaterar även att om föreslaget fyravåningshus uppförs försämras sol och ljusförhållandena väsentligt för västra sidan, balkongsidan, på fastigheten Kompassen 6.

Med hänsyn till befintliga förhållanden avseende vår etablerade grönyta, parkyta, är planförslaget även tveksamt i förhållande till plan- och bygglagens kapitel 2 § 1 och § 4 1:a stycket punkt 5 samt andra stycket.

§ 1 "Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov".

§ 4 "Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av

5. parker och andra grönområden,

Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse".

För HSB Brf Kapsågen med 54 lgh



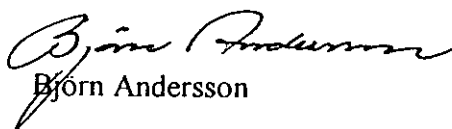
Arne Davidsson
Ordförande
Box 405
301 09 Halmstad

För HSB Brf Klockan med 30 lgh



Ing- Britt Persson
Ordförande
Box 405
301 09 Halmstad

För Mandamus Fastigheter AB, fastighet Krigaren 3 För Riksbyggen Brf Halmstadshus 5



Björn Andersson
Norra vägen 22
302 31 Halmstad



Ronny Svensson
Ordförande
Box 64
301 03 Halmstad

ANTAGANDEHANDLING

Plan 976 MLU

Detaljplan för

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (del av Halmstad 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 2001

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer en sammanställning med ställningstagande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelsen).

Planbeskrivning och illustrationer skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens förutsättningar och syften. De har ingen egen rättsverkan utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra nya studentbostäder inom fastigheten Halmstad 6:1, i anslutning till kv Kompassen.

Planområdet är beläget vid Enslövsvägen och marken som föreslås för studentbostäder är enligt gällande detaljplan avsett för garageändamål. Parkeringen är inte utförd. Istället utgörs marken av en gräsyta i anslutning till kv Kompassen, samt en kiosk som vänder sig ut mot Repslagaregatan. Antalet studentlägenheter beräknas till ca 45 st.

I planområdet ingår även del av Repslagaregatan, Hammars gata och ytterligare en grönyta norr om Hammars gata (invid kv Krigaren). Planbestämmelsen för Ham-

mars gata föreslås i och med denna detaljplan ändras från park till lokalgata, och planbestämmelsen för grönytan i anslutning till Hammars gata föreslås ändras från specialområde, som i detta fall innebär lekplats och under mark garageändamål, till park. Kommunen äger all mark inom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i Halmstads innerstad strax öster om centrum och utgörs av del av fastigheten Halmstad 6:1. I norr gränsar planområdet till kv Krigaren, i söder till Enslövsvägen, i väster till en boendeparkering i kv Kapsågen och i öster till flerbostadshus inom kv Kompassen. Sammanlagt omfattar planområdet ca 0,6 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

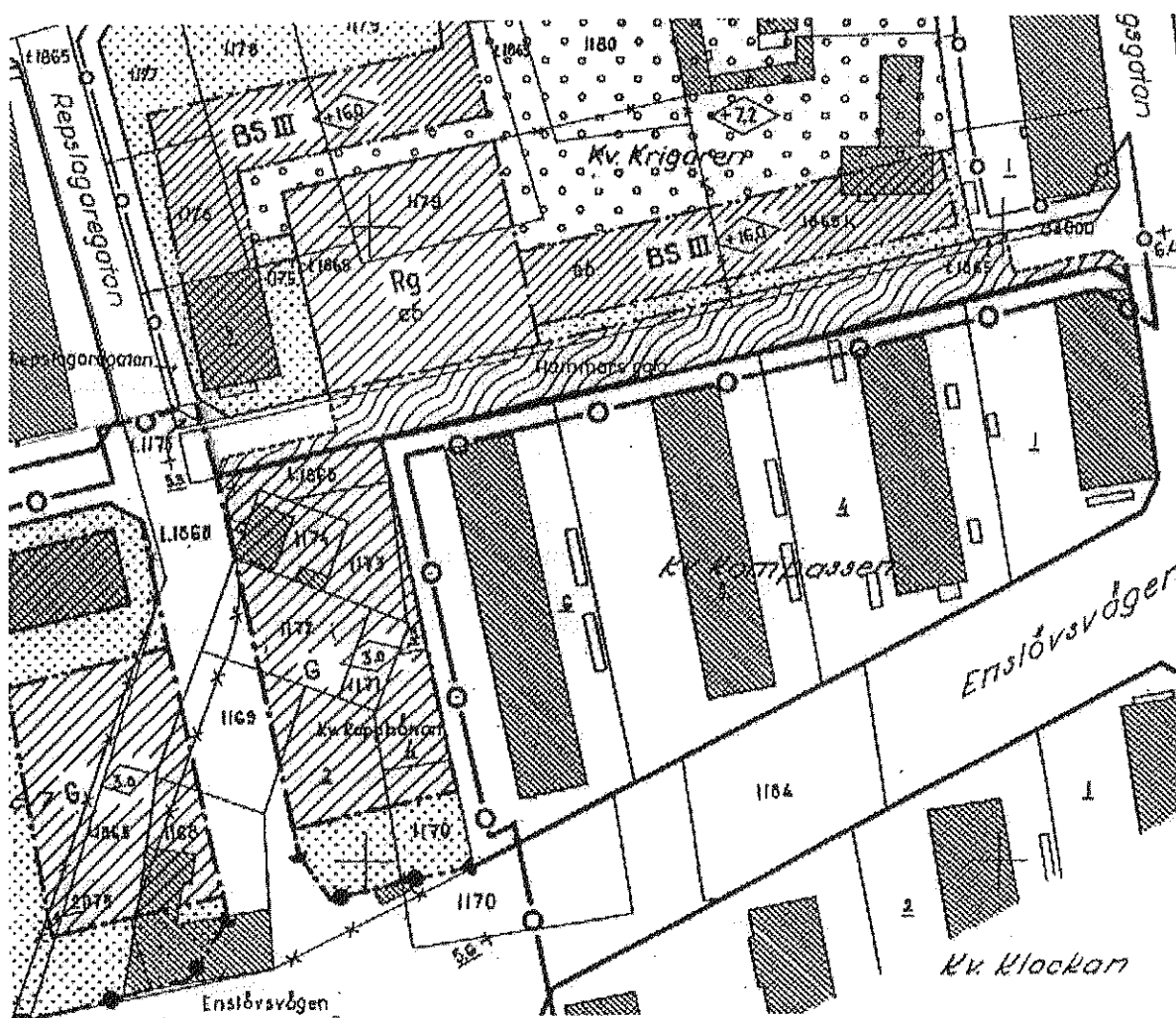


Bild 1: Detaljplan nr 402 och nr 426.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990 ingår kvarteret i område för tätortsbebyggelse.

Gällande detaljplaner (se bild 1)

För Repslagaregatan och grönområdet kring kiosken (invid kv Kompassen) gäller detaljplan nr 402 som fastställdes 1964-07-17, med användningssätt *gata* resp *garageändamål*.

För Hammars gata och intilliggande grönområde (invid kv Krigaren) gäller detaljplan nr 426 som fastställdes 1966-01-12, med användningssätt *park* för Hammars gata, och *lekplats och under markens plan garageändamål* för grönområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 1999-11-18, §413, beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden genom planändring pröva om studentbostäder kan uppföras inom del av kv Kompassen.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har 1999-12-08, §423, uppdragit åt byggnadskontoret att pröva studentbostäder genom planläggning.

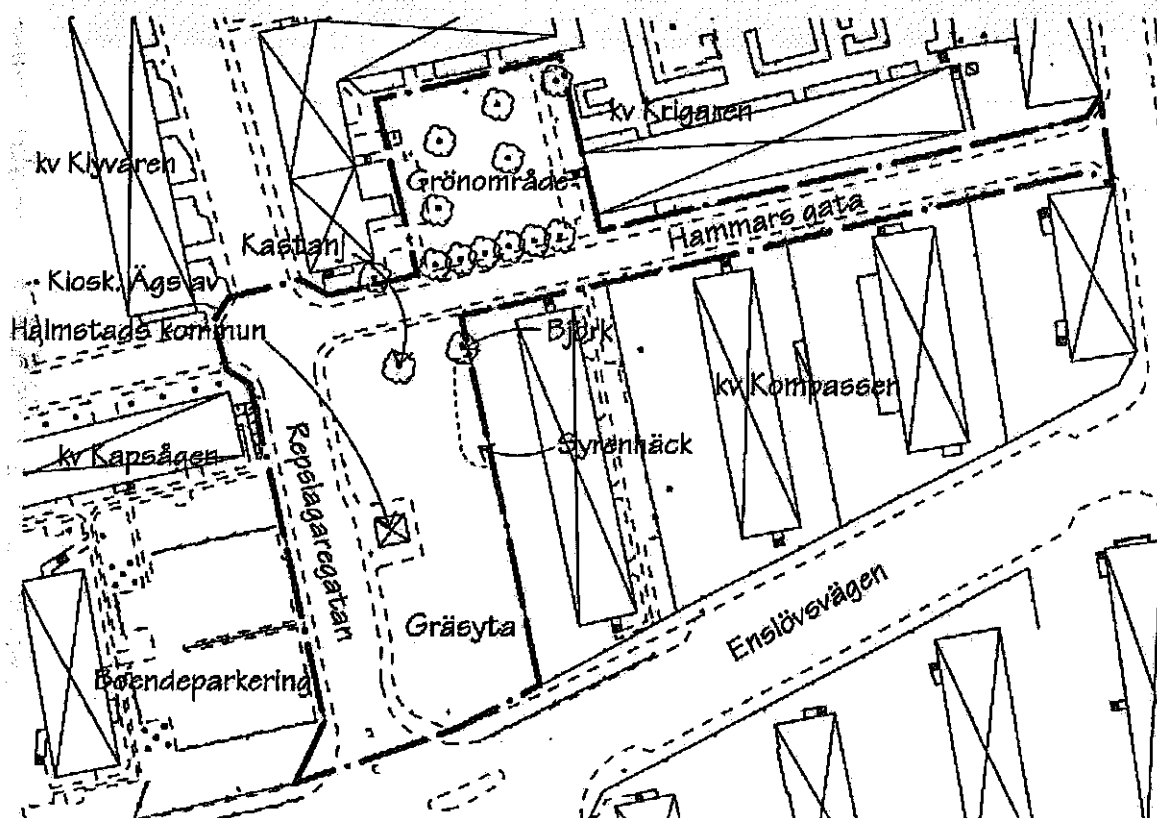


Bild 2: Karta över planområdet (ingen mätbar skala).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Grönområdet kring kiosken utgörs av en flack gräsyta i anslutning till kv Kompassen. I delen närmast Hammars gata växer två större träd, en vacker kastanj och en björk. I fastighetsgränsen mot kv Kompassen 6 växer en större syrenhäck.

Grönområdet invid kv Krigaren utgörs av en gräsmatta som sluttar något ner mot Hammars gata. Utmed gatan växer en rad med lindar och på själva grönytan finns flera kastanjer och björkar.



Bild 3: Flack gräsyta med kiosk vid Repslagaregatan. Kastanjen och syrenhäcken syns längst bort i bilden.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges geologiska Undersökning (SGU) utgörs marken av flygsandsfält från kvartärtiden. Inga geotekniska undersökningar är gjorda inom planområdet. I kvarteret Krigaren strax norr om planområdet har dock undersökningar gjorts i samband med att kvarteret bebyggdes på 1960-talet. Grundläggningsförhållandena klassas som ogynnsamma och heterogena (bl a bestående av fyllning, matjord, byggnadsrester, löst lagrad sandig grovmo, körtlar av sandblandad dy, grovmo, mjälig finmo, grovmo, fast gjyttjelera och torvskorpslera).

Markradon

Planområdet utgörs av mark med normallåg markradioaktivitet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet ligger ca 1 km öster om Halmstads centrum (Stora Torg) med butiker och övrig centrumservice. Vidare är det 500-1000 m till service inom Nyhems centrum. Avståndet till högskolan är ca 1 km.

Befintlig bebyggelse/Stadsbild

Planområdet omges av bostadsbebyggelse mestadels byggt på 1940-talet. Inom planområdet ligger en kiosk som ägs och hyrs ut av Halmstads kommun. Kiosken vänder sig ut mot Repslagaregatan, där en parkeringsficka finns för 4-5 bilar (se bild 3 och 4).

Det omkringliggande bostadsområdet är relativt enhetligt med tidstypiskt enkel bostadsbebyggelse, flerbostadshus i tre våningar. De flesta hus är byggda med källarvåning och hög sockel. Flera källarvåningar i området inrymmer mindre företag/butiker. Bostadsvåningarnas rumshöjd är genomgående hög, kring 2,60 och 2,70 m. Flerbostadshusen är uppförda i puts eller tegel. Många bostadshus i området har tilläggsisolerats och i samband med det har fasaden ändrats bl a finns exempel på plåtklädda fasader. Som takmaterial har använts av takpannor.



Bild 4: Kiosken vid Repslagaregatan



Bild 5: Hammars gata, från Repslagaregatan

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

Gator och trafik

I planområdet ingår del av Repslagaregatan och del av Hammars gata. Söder om planområdet ligger Enslövsvägen.

Repslagaregatan är en dubbelriktad gata med enkelsidig parkering. Gatan trafikeras av ca 3 300 fordon/årsmedeldygn. Repslagaregatan är en viktig länk i staden, vars roll i framtiden är oviss då den kan påverkas av flera faktorer, bl a utformningen av korsningen Järnvägen/ Fredsgatan. Om man ser till dagsläget så är Repslagaregatan en lokalgata med relativt mycket trafik. Gatan fungerar som en smitväg till centrum för bussar mm som är för höga för att komma under järnvägen vid Viktoriagatan, samtidigt som den är en viktig länk för cyklister och fotgängare mellan centrum och öster.

Hammars gata är en smal dubbelriktad gata som enligt nu gällande detaljplan är parkmark. Enslövsvägen söder om planområdet trafikeras av ca 10 000 fordon/årsmedeldygn.

Inom kv Kapsågen, väster om planområdet, finns en större parkeringsplats för boende. I kv Krigaren norr om planområdet finns både parkeringsgarage och

markparkering.

En parkeringsutredning har gjorts för att bedöma parkeringssituationen bland fastigheterna kring planområdet. Området för vilket parkeringssituationen beräknats avgränsas av Enslövsvägen, Laholmsvägen, Snöstorpsvägen och Sperlingsgatan (se bild 6). Detta område anses från parkeringssynpunkt vara berört av det ökade parkeringsbehov som ny bebyggelse inom Kompassen medför. Det totala antalet befintliga parkeringsplatser har inom detta område räknats till 301 st. Både markparkeringsplatser och parkeringsplatser i parkeringsgarage inom bostadsfastigheter och på gatumark har räknats in.

Totalt parkeringsbehov inom området beräknas vara 222 st reserverade platser alternativt 141 st samnyttjade platser. Parkeringssituationen anses som relativt god då ett överskott på ca 80 st reserverade parkeringsplatser finns.

Parkeringsbehovet har beräknats genom att bruttoytan för alla byggnader inom området har tagits fram, indelats efter befintlig verksamhet (bostad, restaurang, och handel), lagts ihop och beräknats enligt parkeringsnormen för Halmstads innerstad.

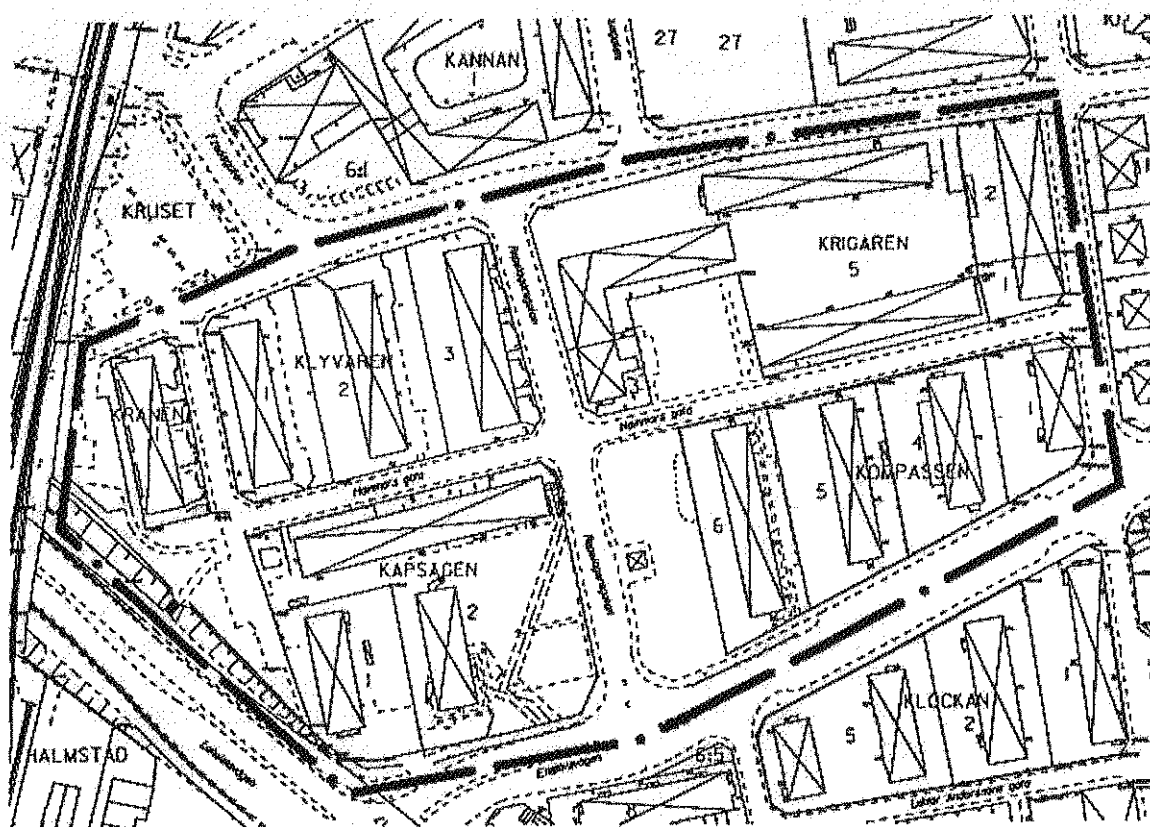


Bild 6: Område för vilket parkeringssituationen beräknats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i Repslagaregatan och i Hammars gata.

Värme och el

Fjärrvärmeledning finns i Hammars gata. Elledningar finns i Repslagaregatan och Hammars gata.

FÖRÄNDRINGAR**Nytt studentbostadshus**

Nya studentbostäder föreslås byggas i anslutning till kv Kompassen. Behovet av studentbostäder är stort i Halmstad och med endast 1 km till både högskolan och till centrum är platsen särskilt attraktiv för denna typ av boende.

Omgivande bebyggelse är enhetlig till volym och placering. Därför föreslås att ett nytt bostadshus med studentlägenheter utformas så att det ansluter till befintlig bebyggelse, men med en arkitektur som markerar 2000-tal. Fasader föreslås utgöras av puts och som takmaterial föreslås takpannor. Fönster skall placeras i fasadliv.

Lägenheter för studenter föreslås i en byggnad som placeras med långsidan mot Repslagaregatan. Husbredden föreslås vara 12 m för att ansluta till den befintliga bebyggelsen med relativt smala husbredder.

Byggnaden föreslås vara 4 våningar, med högsta tillåtnanockhöjd och byggnadshöjd 14 m resp 11 m. Tillåten takvinkel föreslås vara 24 grader. Med dessa mått ges studentbostadshuset samma volym (höjd, bredd och takvinkel) som omgivande befintlig bebyggelse. Vindsinredning och takkupor tillåts inte. Lägenhetsförråd kan placeras på vinden om tillgängligheten kan klaras.

Mindre gårdsbyggnader, t ex cykelskjul, får uppföras på gården mot kv Kompassen där byggnadsnämnden prövar lämpligt.

Byggnaden föreslås placeras på tomten så att avståndet till det närmaste grannhuset i kv Kompassen är 20,5 m, vilket ska jämföras med avståndet mellan befintliga hus i kv Kompassen som är 21 m. Denna placering innebär att byggnaden ligger 3 m in från Repslagaregatan och större möjlighet ges därmed till minskad insyn i studentlägenheterna.

Totalt beräknas ca 45 studentlägenheter, på vardera ca 30 m² samt gemensamhetsrum och tvättstugor, kunna inrymmas i det nya studentbostadshuset.

Kiosk

Den befintliga kioskbyggnaden föreslås tas bort och kioskverksamheten istället inrymmas i studentbostadshusets bottenvåning, delen närmast Hammars gata. Högst 50 m².

Trädplantering

Trädplantering föreslås längs västra sidan om Repslagaregatan. Träden markerar gatan och utgör en avgränsning mot parkeringsplatsen inom fastigheten mitt emot, Kapsågen 2.

Parkering

Studentbostädernas parkeringsbehov beräknas vara 12 st (beräknat med parkeringsnorm 0,25 bil/student). Parkering föreslås avlösas utanför planområdet, för-

slagsvis inom Kv Kruset eller vid Bolmensgatan, som ligger inom 200 m från studentbostadsbebyggelsen.

Buller

Planområdet berörs av vägtrafikbuller. Bullernivå vid närmaste fasad mot Enslövsvägen är enligt beräkning Leq 63 dBA och Lmax 76 dBA. Mot Repslagaregatan är bullernivåerna vid närmaste fasad Leq 60 dBA och Lmax 81 dBA. (Gränsvärdena för buller är Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA vid uteplatser).

Uteplatser till studentbostadshuset föreslås placeras öster om studentbostadsbyggnaden nära parkytan i norr så att byggnaden skärmar av trafikbuller i största möjliga mån (se illustrationskarta).

Fasader ska dämpa buller så att nivåerna inomhus blir högst Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA. Utomhusvärdena bedöms kunna accepteras i en innerstadsmiljö.

Tillgänglighet

Såväl den yttre som den inre miljön ska vara tillgänglig för funktionshindrade. Fastighetsägaren ansvarar för att tillgänglighet uppnås mellan fastighet och allmän gata, samt att tillgängligheten löses inom kvartersmark (med avseende på ev ramper mm). Det är viktigt att alla lägenheter och lägenhetsförråd samt de allmänna utrymmena såsom uteplatser, kiosk, gemensamhetsrum, förråd, tvättstugor och sophantering är tillgängliga för personer med funktionshinder. Eventuellt skulle ett begränsat antal lägenheter kunna göras särskilt väl anpassade till funktionshindrades behov.

Park

I området är det ont om park och därför föreslås en park vid kastanjen norr om studentbostadshuset (vid korsningen Repslagaregatan/ Hammars gata), samt att det befintliga grönområdet, med flera kastanjer och björkar, i anslutning till kv Krigaren säkerställs som allmän park.

Repslagaregatan

En separat gång- och cykelbana föreslås på Repslagaregatans östra sida, då gatan är relativt hög trafikbelastning samtidigt som den är ett välfrekventerat stråk mellan centrum och öster. Längsgående parkering föreslås längs den västra sidan (som idag). En mindre parkeringsficka ska finnas längs Repslagaregatans östra sida för kioskens kunder.

Hammars gata

Hammars gata som i nuläget utgörs av parkmark föreslås ändras till gatumark.

Teknisk försörjning

- | | |
|-----------|--|
| Dagvatten | Marken kring studentbostadshuset föreslås i utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet. |
| Avfall | Det förutsätts att soprum med källsortering anordnas inom området. |

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Frank Johansson
Tommy Andersson
Evert Winnberg
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Eva-Lena Torudd
Linda Larsson

Energiverken
Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2001-03-22...

§.....15.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001 -06- 25



ANTAGANDEHANDLING

Plan 976 MLU

Detaljplan för

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (del av Halmstad 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nya studentbostäder inom fastigheten Halmstad 6:1, i anslutning till kv Kompassen.

Marken som föreslås för studentbostäder är enligt gällande detaljplan avsett för garageändamål. Parkeringen är inte utförd. Istället utgörs marken av en gräsyta i anslutning till kv Kompassen, samt en kiosk som vänder sig ut mot Repslagaregatan.

I planområdet ingår även del av Repslagaregatan, Hammars gata och ytterligare en grönyta norr om Hammars gata (invid kv Krigaren). Planbestämmelsen för Hammars gata föreslås i och med denna detaljplan ändras från park till lokalgata, och planbestämmelsen för grönytan i anslutning till Hammars gata föreslås ändras från specialområde, som i detta fall innebär lekplats och under mark garageändamål, till park.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl program- som samråds- och utställningsskede.

Programhandling har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Programhandlingen har varit föremål för samråd och remiss, 2000-04-17 till och med 2000-05-15.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	april 2000
Samrådsbeslut i BN	augusti 2000
Utställningsbeslut i BN	oktober 2000
Godkännande av byggnadsnämnden	december 2000
Antagande i kommunfullmäktige	januari 2001

Laga kraft tidigast

februari 2001

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöra område för studentbostäder (B₁H₁) och park (PARK). Hammars gata föreslås utgöra gata (LOKALGATA).

Halmstads kommun ansvarar för park, gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme- och elledningar.

Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Försäljnings/exploateringsavtal kommer upprättas mellan exploatör och Halmstads kommun. I marköverlåtelsen skall regleras plantering av träd längs Repslagaregatans västra sida och iordningställande av parkytor, parkeringsavlösen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Planförslaget berör del av Halmstad 1:1 som Halmstads kommun äger. En ny fastighet föreslås bildas för det nya studentbostadshuset.

Erforderliga parkeringsplatser ska vid nybyggnad avlösas utanför studentbostadsfastigheten.

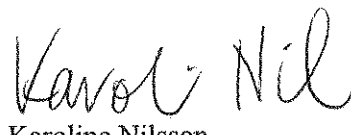
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo
Tommy Andersson

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2001-03-22

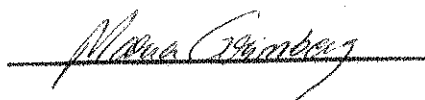
§ 15

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001-06-25



Plan 976 MLU

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (del av Halmstad 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2000

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede. Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-04-12 § 136 genomförts under tiden 17 april – 15 maj 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal, rådhuset, den 4 maj 2000. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Handikapprådet	Kulturnämnden
Hyresgästföreningen	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Landsantikvarien	Nissastaden
Länsstyrelsen	Socialnämnden
Kommunstyrelsen	Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att planförändringen är positiv då den innebär att fler studentbostäder tillskapas i ett centralt läge. Planprogrammet kan således ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete.

Länsstyrelsen väljer att inte förorda något av de presenterade alternativen utan föreslår att ytterligare en variant utarbetas med utgångspunkt av följande synpunkter:

Avståndet till det befintliga bostadshuset bör vara så stort som möjligt, d.v.s. 21 meter som i alternativ C. I och med detta måste eventuell trädrad längs Repslagaregatans östra sida utgå. Eftersom parkeringsutredningen visar att det finns ett överskott av parkeringsplatser i närområdet bedöms en separat parkeringsyta på tomtmark inte vara nödvändig. Några platser kan anordnas på Repslagaregatans östra sida i enlighet med alternativ A och B. Parkeringsmöjligheter för cyklar bör studeras.

När det gäller husets storlek anser Länsstyrelsen att det stora behovet av studentlägenheter motiverar en sammanhängande byggnadskropp. Denna bör placeras ut mot Enslövsvägen för att ansluta till de befintliga husens läge. I tomtens norra del kan dock huset dras in något från Hammars gata, så att den uppvuxna kastanjen kan bevaras. Denna plats kan då utnyttjas för utomhusvistelse.

Det är viktigt att det nya huset får en utformning som samspelar med miljön runt omkring. Kvarteret Kompassen har i bevarandeplanen för Halmstad betecknats som "värdefullt inslag i stadsbilden." Byggnaderna som har renoverats tämligen varsamt ingår i en större helhet av relativt välbevarade lamellhus från 1940- och 1950-talen. En ny byggnad bör alltså anpassas till befintlig bebyggelse i avseende på utformning av fasader, fönstersättning, taklutning m.m.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER HAR INKOMMIT FRÅN 6 ST SAKÄGARE

HSB Bostadsrättsföreningarna Kapsågen och Klockan

Om man önskar ändra gällande planbestämmelse undrar vi om inte det skulle vara lämpligast att ändra till grönområde, som var den ursprungliga planbestämmelsen före revidering.

Idag är tomten en ovärderlig grönyta för de kringboende. Tomten är inramad av kraftigt trafikerade vägar. Repslagaregatan som är en kraftigt utnyttjad lokalgata med reguljär busstrafik, turisttrafikbussar, varubilar, arbetsfordon plus fordon som är för höga för att kör under underfarten vid Viktoriagatan/järnvägen. Gatan anses av gemene man vara en bra "smitväg".

Vi anser att aktuell yta ska tas tillvara som grönyta och att en idag fungerande lunga ej ska spolieras. Vi ser det som ett självskrivet önskemål och krav att Halmstads kommun ej negligerar bostadsmiljön. Det är inte så lätt att skapa ett nytt grönområde i efterhand.

Med hänsyn till den tunga trafiksituationen kan det ej accepteras att tillåta parkering på båda sidorna av Repslagaregatan. Gatuparkeringen fungerar tillfredställande idag och det finns ingen anledning till utökning av denna. Skulle föreslagen nybyggnation trots allt komma till stånd måste byggnadslov beläggas med krav om att lösa parkering på tomten. Skulle ny plan fastställas för bebyggelse krävs att takfotshöjd och taklutning ej skall ökas i förhållande till kvarterets tidigare bebyggelse.

Kommentar:

Ursprunglig planbestämmelse utgjordes av bostadsändamål, och marken var inte tänkt att utgöra park. Eftersom det är ont om park i närområdet föreslås förutom studentbostadshuset två mindre parker inom planområdet.

Parkering föreslås genom avlösen inom gångavstånd. Dessutom föreslås utök-

ning av gatuparkeringen.

Riksbyggen, Krigaren 5

De parkeringsproblem som finns utmed Hammars gata måste få en lösning och då kan man inte utgå från den parkeringsutredning som gjorts i anslutning till detaljplaneändringen. Reserverade parkeringsplatser finns det gott om. Problemet är att det finns så få allmänna parkeringsplatser framförallt sen man infört p-avgift på den allmänna parkeringen Kruset. Det har medfört att få bilar parkerar på denna parkering och istället försöker man hitta lediga parkeringar på gatorna i området. Parkeringsproblemet på Hammars gata är som värst fredagar till söndagar med bilar parkerade på trottoaren samt på grönområden. Detta parkeringselände anar vi kommer att öka i samband med byggande av studentbostäder. Vi är en bostadsrättsförening med många äldre bostadsrättsinnehavare som har rörelsehandikapp och använder sig av rollatorer för att ta sig fram. Idag tvingas man upp på antingen gräsmattan eller i värsta fall ut på gatan för att ta sig fram. Skulle föreslagen byggnation trots allt komma till stånd måste byggnadslov beläggas med krav om att lösa parkering på tomten.

Om man genomför byggandet av studentbostäderna kommer hundrastplatsen att försvinna. Frågan är var hundarna nu ska rastas? Vi i styrelsen är rädda för att man i ännu högre grad kommer att rasta sina hundar på den kommunala gräsmattan i kv Krigaren. Redan idag har vi stora problem med hundägare som inte plockar upp efter sina hundar.

Vi anser slutligen att aktuellt område är och ska förbli ett grönområde som skapar luft och grönska och inte instängdhet som kan bli fallet med tänkt byggnation. Det är vår förhoppning att Halmstads kommun kraftfullt överväger framkastat förslag för att boendekvaliteten ska förbli så god som möjligt. Det är inte så lätt att i efterhand skapa nya grönområden.

Kommentar:

Vid besiktning på platsen vid olika tidpunkter och veckodagar har det alltid funnits lediga parkeringsplatser i området och parkeringen inom kv Kruset har varit nästan outnyttjad. Kvällar och helger är det gratis att parkera på parkeringsplatsen inom kv Kruset, vilket borde underlätta parkeringssituationen.

Planförslaget inbegriper två mindre parkområden inom planområdet.

Britta Johansson, boende på Hammarsgata, kv Kapsågen

Jag är helt emot någon form av byggnader, allra minst studentbostäder på Kompassen. Det blir bara gap och skrik och elände förstör det fina med en gräsmatta. Hoppas det blir en liten park för alla som bort runt omkring med lite träd buskar och bänkar att sitta på, och handikappvänligt.

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

May Svensson, boende på Enslösvägen 6B, kv Kaninen

Jag har hört att ni ska bygga studenthus i hörnet Enslösvägen/Repslagaregatan. Då jag har bott på Enslösvägen 6B i 48 år tycker jag inte att det ska byggas hus där. Ska vi inte ha något grönt att titta på? Be har ju byggt jämte Nyhem och de

håller sånt väsen hela nätterna. De kan bo i polishuset som ju passar bra till ungdomar. Hoppas det inte blir av.

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.

Handikapprådet

Handikapprådet skriver att detaljplanen ska kompletteras med ett tillgänglighetsavsnitt som understryker vikten av att såväl den yttre som den inre miljön görs tillgänglig för funktionshindrade. Samtliga funktioner som t ex uteplatser, kiosk, gemensamhetsrum, tvättstugor och sophantering måste anpassas till funktionshindrades behov. När det gäller hissar förordar Rådet att en något större modell än minimikravet installeras. Det blir annars problem för personer med eldrivna utomhusrullstolar. Rådet anser vidare att ett begränsat antal lägenheter ska göras särskilt väl anpassade till funktionshindrades behov.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas.

Kommunstyrelsen

Ett förslag med lång huskropp förordas, men i beaktande av befintligt kastanje-träd, som bör bevaras. Ny kiosk föreslås uppföras i norra delen av tomten, där en fristående placering eller inbyggd i bostadshuset får prövas.

Möjligheten att bygga i 4 våningar bör prövas, i stället för föreslagna 3 1/2-våningshus. Byggnadshöjden blir i stort lika mot dagens 3 våningar med sockel.

Parkering föreslås ske på gata och med avlösen på andra parkeringsytor. Behovet av en separat gång- och cykelväg på Repslagaregatan bör samtidigt beaktas.

Kommentar:

Då gatan är smal ryms ej en separat gc-väg inom Repslagaregatans bredd. I övrigt har Kommunstyrelsens synpunkter beaktats.

Kulturnämnden

Högskolan i Halmstad är i stort behov av studentbostäder och alla tillskott är välkomna. Den föreslagna placeringen av ett studentbostadshus på del av fastigheten Halmstad 6:1 är lämplig med tanke på det ringa avståndet till Högskolan.

Att ansluta ytterligare en fastighet till raden av långa byggnader längs Enslövs-vägen torde låta sig väl göras. Grönområdet är idag ej utnyttjat som område för uteaktiviteter utan upplevs bara som en tom gräsyta.

Av symmetriskäl föreslår kulturnämnden att alternativ B väljs. Dels medges flest antal bostäder, dels ansluter byggnadens utformning väl till befintlig bebyggelse och slutligen är området för övrigt relativt trädfattigt varför trädplantering på ömse sidor av Repslagargatan blir ett trevligt till miljö. Kiosken kan med fördel placeras i fastigheten.

Kulturnämnden väljer alternativet B som förslag till nya studentbostäder i kvarteret Kompassen.

Kulturnämnden har för övrigt inget att erinra om föreslagen detaljplaneändring.

Kommentar:

Planförslaget har utarbetats efter alternativ B, men med ett bevarande av kastanjen i norr.

Landsantikvarien

Landsantikvarien anser alternativ B var bäst då det ansluter till befintligt stadsplanemönster och den bebyggelse som finns i omgivningen. Landsantikvarien anser att den nya bebyggelsen bör utformas i en arkitektur som tydligt markerar 2000-tal.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar alternativ C. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna bör kompletteras med eventuell förekomst av markradon och om förutsättningar finns för att omhänderta dagvattnet lokalt.

Kommentar:

Delvis av stadsbildsskäl och delvis för att kunna skapa en ostörd parkyta har planförslaget utarbetats med alternativ B som utgångspunkt. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om radon, förutsättningarna om lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att utredas närmare.

Socialnämnden

Behovet av studentlägenheter är oomtvistat, men det finns anledning att beakta störningarna av trafikbuller, vilka är störst från Enslösvägen. En avskiljning från denna genomfartsled genom en parkering och trädplantering är därför önskvärd. Det är också viktigt att behovet av social gemenskap vägs in i den fysiska planeringen. En trivsamt uteplats med så mycket grönska som möjligt är också önskvärd i ett bostadsområde som är ganska sterilt i detta avseende.

Kommentar:

Se kommentarer ovan.

Tekniska nämnden

I planförslaget redovisas teoretiskt att antalet parkeringsplatser i området är tillräckligt många. Med hänsyn till verkligheten och de ständiga klagomål från de boendet i området om parkeringar och felparkeringar tycks antalet p-platser vara en bristvara. Planområdet ligger på gångavstånd in till centrumkärnan men utan parkeringsavgift, varför en hel del verksamma där nyttjar detta område som sin dagliga p-plats. Vidare används Repslagaregatan även av bl.a. "långfärdsbussar" i linjetrafik som skall till centralstationen och/eller till Halmstads teater, där dessa bussar har hållplats. Att de väljer denna vägen beror på att fria höjden i Viktoriagatans underfart endast uppgår till ca 3.50 meter. Med anledning av den

ovan redovisade bristen på parkeringsplatser i området förordar Tekniska kontoret alternativ D som utbyggnadsalternativ.

Vidare föreslår Tekniska kontoret att planområdet utökas att omfatta befintlig parkmark norr om kv. Kompassen, som idag nyttjas bl.a. som gata.

Det föreslagna planområdet består idag av en grönyta som uppskattas av de närboende. Bl.a. finns värdefull vegetation. Antalet grönområden i denna stadsdel av Halmstad är begränsade. Skall området bebyggas förordas alternativ D, då den befintliga kastanjen i detta alternativ har en möjlighet att kunna bibehållas.

Kommentar:

Någon parkeringsyta inom tomten bedöms inte behövas då avlösen kan ske inom gångavstånd. I övrigt beaktas synpunkterna.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden
Energiverken
Hallandstrafiken
Halmstads Näringslivs AB
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Nissastaden
Polismyndigheten
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Telia AB
Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planförslaget har av delvis av stadsbildsskäl och delvis för att kunna skapa en ostörd parkyta utarbetas med alternativ B som utgångspunkt
- Två mindre parkytor föreslås inom planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om markradon.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Plan 976 MLU

Detaljplan för

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (DEL AV HALMSTAD 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 2001

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Allmänt** Planen syftar till att möjliggöra nya studentbostäder inom fastigheten Halmstad 6:1, i anslutning till kv Kompassen.
- Studentbostäder** Planområdet är beläget vid Enslövsvägen/Repslagaregatan och marken som föreslås för studentbostäder är enligt gällande detaljplan avsett för garageändamål. Parkeringen är inte utförd. Istället utgörs marken av en gräsyta i anslutning till kv Kompassen, samt en kiosk som vänder sig ut mot Repslagaregatan. Antalet studentlägenheter beräknas till ca 45 st. Parkering för studenterna, 12 platser, föreslås avlösas utanför planområdet i kv Kruset eller vid Bolmensgatan inom 200 meter från studentbostäderna.
- Ny gatu- och parkmark** I planområdet ingår även del av Repslagaregatan, Hammars gata och ytterligare en grönyta norr om Hammars gata (invid kv Krigaren). Planbestämmelsen för Hammars gata föreslås i och med denna detaljplan ändras från park till lokalgata, och planbestämmelsen för grönytan i anslutning till Hammars gata föreslås ändras från specialområde, som i detta fall innebär lekplats och under mark garageändamål, till park. Kommunen äger all mark inom planområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

- Allmänt** Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. För remissinstanser, sakägare m fl har tillfälle att ta del av planförslaget funnits i programskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet. Inkomna synpunkter från dessa skeden samt förslag till förändringar till följd av synpunkterna har sammanställts i programsamrådsredogörelsen, samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterade 2000-04-12, 2000-08-16 och 2000-10-11.
- Programskede** Inledningsvis, i programskedet, inkom synpunkter från fyra sakägare. Synpunkterna från sakägarna bestod i att man inte ville ha någon form av byggnad inom planområdet utan att det vore mycket bättre för hela området om den befintliga gräsytan kunde utvecklas till en trevlig park. Remissinstanserna ansåg att planförändringen är positiv då den innebar att fler studentbostäder tillskapas i ett centralt läge. Synpunkter inkom också om att ett utbyggnadsalternativ med en lång huskropp var att föredra, men att det även var viktigt för området att den vackra kastanjen i områdets norra del bevarades. Både sakägare och några remissinstanser påpekar att det är svårt med parkering i området och att många tunga fordon använder Repslagaregatan som "smitväg". Planförslaget

utvecklades efter programsamrådet med alternativ B (lång huskropp) som utgångspunkt men där kastanjen kunde bevaras. Planområdet utökades också till att omfatta Hammars gata och parken invid kv Krigaren 5.

- Samrådsskede** I samrådsskedet inkom 20 skrivelser från berörda sakägare med protester mot planförslaget i sin helhet. Man framförde att området behövs som grönyta, att parkeringssituationen inte tål ytterligare belastning och att sol- och ljusförhållandena väsentligt försämrats för Kompassen 6. Synpunkter från remissinstanserna innebar att planförslaget justerades så att en separat gång- och cykelväg kunde möjliggöras längs Repslagaregatan östra sida. Också parkgränserna inom kv Krigaren justerades för att säkerställa möjligheten till transporter till fastigheten.
- Utställningsskede** I utställningsskedet inkom synpunkter från flera sakägare med synpunkter mot planförslaget mot sin helhet. Synpunkter som ej kunde tillgodoses inkom också från miljö- och hälsa som önskade bättre bullerskydd för uteplatser, och från tekniska nämnden om att det borde finnas parkeringsplatser inom studentbostadstomten.
- Utredningar** I samband med planen har bullerberäkningar gjorts av stadsbyggnadskontoret med avseende på Enslövsvägen och Repslagategatan.

Inkomna synpunkter som ej blivit tillgodosedda

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen, Arne Davidsson ordf.
 HSB Bostadsrättsförening Klockan, Ing-Britt Persson ordf.
 Mandamus Fastigheter Krigaren 3, Björn Andersson ordf.
 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Halmstadshus Krigaren 5, Ronny Svensson ordf.

Boende i Kv Kompassen 6:

Tobias Gustafsson och Carolina Svensson, Enslövsvägen 13 A, Jonas Hoglund och Yvonne Bengtsson, Enslövsvägen 13 D, Helene Ågårdh, Enslövsvägen 13 A, Karin Södergren, Enslövsvägen 13 C, Terése Magnusson, Enslövsvägen 13 C, Anna Dahlgren, Enslövsvägen 13 D, Karina Pettersson, Enslövsvägen 13 C, Eva Svensson, Enslövsvägen 13 B, Frida Karlsson, Enslövsvägen 13 B, Lars Lennart Johansson, Enslövsvägen 13 D, P Eriksson, Enslövsvägen 13, Stefan Söderberg och Jenny Johansson, Enslövsvägen 13 B, Jimmy Strandberg och Anna-Lena Paulsson, Enslövsvägen 13 A, Niklas Abrahamsson och Maria Andersson, Enslövsvägen 13 A.

Övriga:

Britta Johansson, Hammars gata 10 C, Fastighet Kapsågen.
 May Svensson, Enslövsvägen 6 B

Remissinstanser:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 Tekniska nämnden

Byggnadskontoret


 Anders Sennerdal


 Karoline Nilsson

Plan 976 MLU

Detaljplan för

STUDENTBOSTÄDER I KV KOMPASSEN (DEL AV HALMSTAD 6:1)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 2001

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits i programsamrådsskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-10-11 § 356 genomförts under tiden 17 oktober - 15 november 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har överlämnats till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden.

Från remissinstanser har inkommit yttranden från:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen, Arne Davidsson ordf. HSB Bostadsrättsförening Klockan, Ing-Britt Persson ordf. Mandamus Fastigheter Krigaren 3, Björn Andersson ordf. Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Halmstadshus Krigaren 5, Ronny Svensson ordf.

Ovanstående motsätter sig planförslaget.

Man skriver att parkeringssituationen förändrats sedan den parkeringsnorm som antagits av kommunfullmäktige 1991 togs fram. Därför anser man att en särskild bedömning av parkeringssituationen bör göras. Att avlösa parkeringsplatserna enligt planförslaget tror man inte kommer att fungera då man anser att avståndet är

för stort. Bostadsrättsföreningarna skriver att den föreslagna bebyggelsen försämrar utsikt, luft samt sol och ljusförhållanden väsentligt för de boende i Kompassen 6.

I skrivelsen anser man att planbeskrivningen är felaktig när det gäller bestämmelsen om taklutning, att taklutningen för övrig bebyggelse inom kv Kompassen är väsentlig lägre än 24 grader. Man ifrågasätter även riktigheten med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd.

Kommentar:

Byggnadskontoret har inte haft någon anledning att ifrågasätta befintlig parkeringsnorm för Halmstad.

Parkeringsbehovet föreslås avlösas inom gångavstånd utanför den tänkta studentbostadstomten.

Ljusförhållandena påverkar främst fastigheten Kompassen 6 vid en ny byggnation enligt planförslaget, vilket tydligt redovisas i programmet. När det gäller ljusförhållandena så innebär det för Kompassen 6 samma förhållanden som för övriga bostadshus inom kv Kompassen då det nya studentbostadshuset föreslås placeras på samma avstånd till bostadshuset inom Kompassen 6 som det inbördes avståndet mellan övriga bostadshus inom kv Kompassen (ca 21 m).

Byggnadshöjden för befintlig bebyggelse i området (*Kompassen 4-6, Kapsågen 2, Klyvaren 3, Klockan 5, Kaninen 8, Krigaren 3*) varierar från 10 till 12 m (planförslaget 11 m) och takvinkeln varierar mellan 18 och 30 grader där genomsnittet ligger på 26 grader (planförslaget 24 grader).

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R m.fl.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen bör föreskriva att åtgärder vidtas så att nivån för trafikbuller vid uteplats inte överstiger L_{eq} 55 dBA och L_{max} 70 dBA

Kommentar:

Uteplats för studenterna kan anordnas på gårdssidan skyddad av bostadshusen. Bullerskärmar är ej lämpliga i den öppna stadsbilden. Synpunkten tillgodoses ej.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden skriver att utrymningsproblematiken särskilt måste beaktas och redovisas i kommande brandskyddsdokumentation eftersom behov av körbar räddningsväg kan föreligga även på gårdssidan av huskroppen om inte vidtagna brandskyddsåtgärder kan anses tillräckliga.

Kommentar:

I planförslaget finns utrymme för räddningsväg enl ovan. Detta regleras i bygganmälan.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden anser att det bör finnas parkeringsplatser inom tänkt studentbostadstomt då man anser att det är för långt avstånd till föreslagna p-platser. Tekniska nämnden föreslår även en justering av parkgränserna i norr så att cykelparkeringen ingår i kv Krigaren 3.

Kommentar:

Parkgränserna inom kv Krigaren justeras enligt ovan.

Parkering genom avlösen kvarstår i planförslaget.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken	Polismyndigheten
Handikapprådet	Renhållningsbolaget
Hemvårdsnämnden	Räddningsnämnden
Hyresgästföreningen	Servicenämnden
Hallandstrafiken	Socialnämnden
Landsantikvarien	Tekniska nämnden
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Telia AB
Länsstyrelsen	Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter medför endast mindre justeringar.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**Synpunkter vilka inte har tillgodosetts i utställningsskedet:**

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen, Arne Davidsson ordf.
 HSB Bostadsrättsförening Klockan, Ing-Britt Persson ordf.
 Mandamus Fastigheter Krigaren 3, Björn Andersson ordf.
 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Halmstadshus Krigaren 5, Ronny Svensson ordf.

Synpunkter vilka inte har tillgodosetts tidigare i planprocessen:**Boende i Kv Kompassen 6:**

Tobias Gustafsson och Carolina Svensson, Enslösvägen 13 A, Jonas Hoglund och Yvonne Bengtsson, Enslösvägen 13 D, Helene Ågårdh, Enslösvägen 13 A, Karin Södergren, Enslösvägen 13 C, Terése Magnusson, Enslösvägen 13 C, Anna Dahlgren, Enslösvägen 13 D, Karina Pettersson, Enslösvägen 13 C, Eva Svensson, Enslösvägen 13 B, Frida Karlsson, Enslösvägen 13 B, Lars Lennart Johansson, Enslösvägen 13 D, P Eriksson, Enslösvägen 13, Stefan Söderberg och Jenny Johansson, Enslösvägen 13 B, Jimmy Strandberg och Anna-Lena Paulsson, Enslösvägen 13 A, Niklas Abrahamsson och Maria Andersson, Enslösvägen 13 A.

Övriga:

Britta Johansson, Hammars gata 10 C, Fastighet Kapsågen.
May Svensson, Enslövsvägen 6 B

Efter samrådsutställningen (när sammanställning av inkomna yttranden och synpunkter redan gjorts i en samrådsredogörelse och skickats till byggnadsnämnden för utställningsbeslut), inkom ytterligare kopior från boende i Kompassen 6 där man motsatte sig planförslaget. Dessa inkom från: Mattias Jakobsson och Camilla Persson, Enslövsvägen 13 D, Johan Herton och Annika Johansson, Enslövsvägen 13 C samt från Cecilia Gustafsson, Enslövsvägen 13 C.

Remissinstanser:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden

STÄLLNINGSTAGANDE

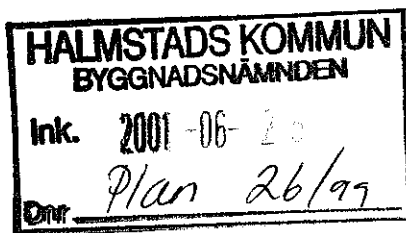
Planen föreslås godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal



Karoline Nilsson



Byggnadskontoret
Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut den 21 maj 2001 angående överklagande av
detaljplan för **studentbostäder i kv Kompassen, del av Halmstad 6:1,**
Martin Luther har inte överklagats och har därmed vunnit **laga kraft**
den 25 juni 2001.

Lena du Rietz
Lena du Rietz

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten -"- -"-
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Slottsgatan 2	035-13 20 00	035-13 21 49	