

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 12

Ändring av detaljplan för

Del av kv GLADAN och del av kv HUMLAN m.m.

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detta tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser med plankarta (planbestämmelser för gällande detaljplan bilägges)
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Gällande detaljplan för del av kv Gladan och del av kv Humlan m m (nr 412).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra studentbostäder i östra delen av kv Gladan, som är beläget norr om Laholmsvägen, vid Wrangelsgatan/Fjärdingstigen. Kvarteret är intressant för studentbostäder då det ligger nära högskolan. Idag har högskolans ett experimenthus inom kvarteret. Experimenthuset uppfördes med tillfälligt bygglov för en tillfällig placering inom kvarteret. Öster därom, utanför planområdet (fastighet Halmstad 6:3 och 6:2), ligger idag en äldre enfamiljsvilla som kommunen äger. Gällande detaljplan för kvarteret är från 1960-talet och medger bostäder, radhus, i två plan.

Planområde

Planändringen berör fastigheterna Gladan 11, 12 och 13, samt mindre delar av Halmstad 6:3 och 6:2. Samtliga ägs av Halmstads kommun. Området ligger ca 2 km öster om Halmstads centrum och ca 300 m från högskolan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

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

Detaljplan

Inom kvarteret gäller en detaljplan från 1965-01-19 nr 412 (se bild 1). Kv Gladan utgörs av område för bostadsändamål, radhusbebyggelse i två våningar. Vind får ej inredas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 m.

Mot Laholmsvägen utgörs kvarteret av mark som inte får bebyggas. Mot Fjärdingstigen utgörs kvarteret av mark som dels får bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader, och dels av mark som generellt sett inte får bebyggas, förutom om det genom särskild prövning i varje enskilt fall anses lämpligt.

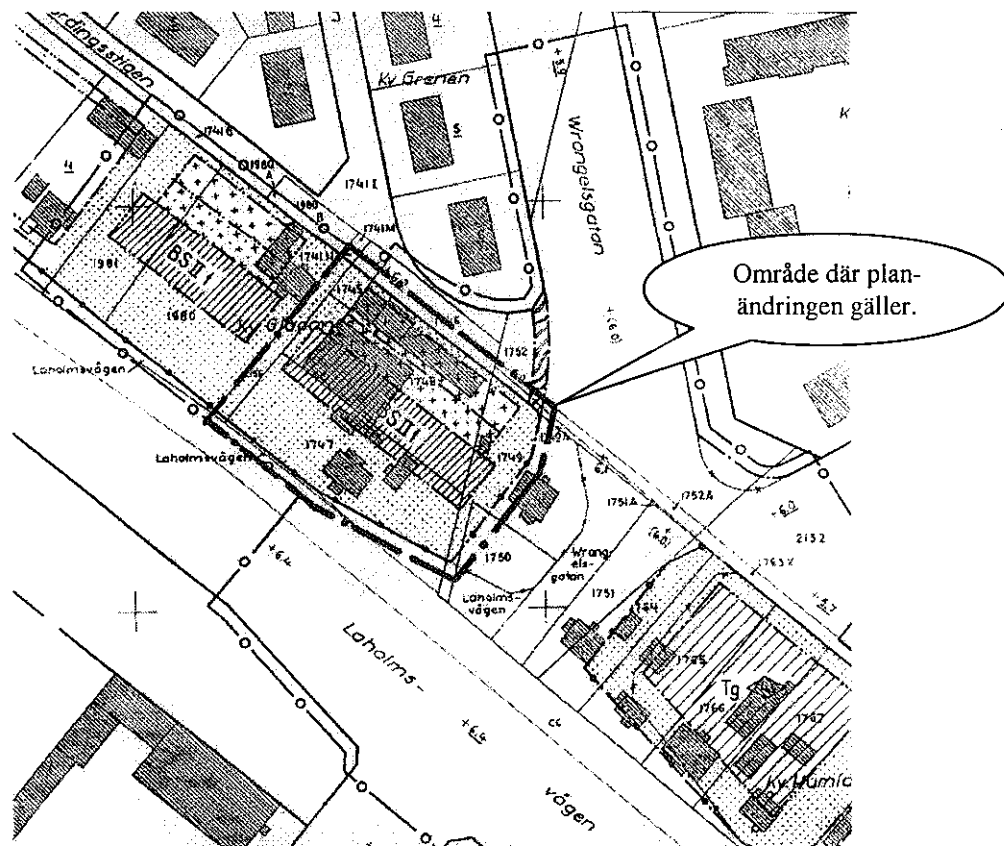


Bild 1: Utsnitt ur detaljplan för del av kv Gladan och del av kv Humlan m.m. 1965-01-19 nr 412. I mitten visas det område där planändringen gäller (gräns för ändringen är markerad 3 m utanför området. Obs! ingen mätbar skala).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1999-09-02, §300, beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för del av kvarteret Gladan.

Byggnadsnämnden har 1999-10-06, §338, uppdragit åt byggnadskontoret att ombesörja framtagandet av erforderlig detaljplan för att möjliggöra studentbostäder.

FÖRÄNDRINGAR

Planområdet, Gladan 11, 12 och 13 samt del av Halmstad 6:3 och 6:2, får idag enligt gällande detaljplan bebyggas med radhus i två våningar (vindsinredning ej tillåten). Genom detta förslag till planändring föreslås radhusbestämmelsen utgå och istället ersättas med bestämmelser som tillåter mindre bostadslägenheter. Studentbostäder anses lämpligt då kvarteret har nära till både högskolan, och kommersiell och social service på Nyhem. Vidare är planområdet mindre lämpligt för familjebostäder då området ligger i anslutning till Laholmsvägen och det inte finns tillräckligt utrymme för utevistelse.

Den äldre enfamiljshuset som ligger inom Halmstad 6:3 ingår inte i denna planändring. Villan avses i den gällande detaljplanen från 1965 att rivas. Villan ligger på mark som är reserverad som gatumark, med tanke på en ev. framtida breddning av korsningen Wrangelsgatan/Laholmsvägen. Marken bör iordningställas med träd- och buskplanteringar efter det att villan rivits.

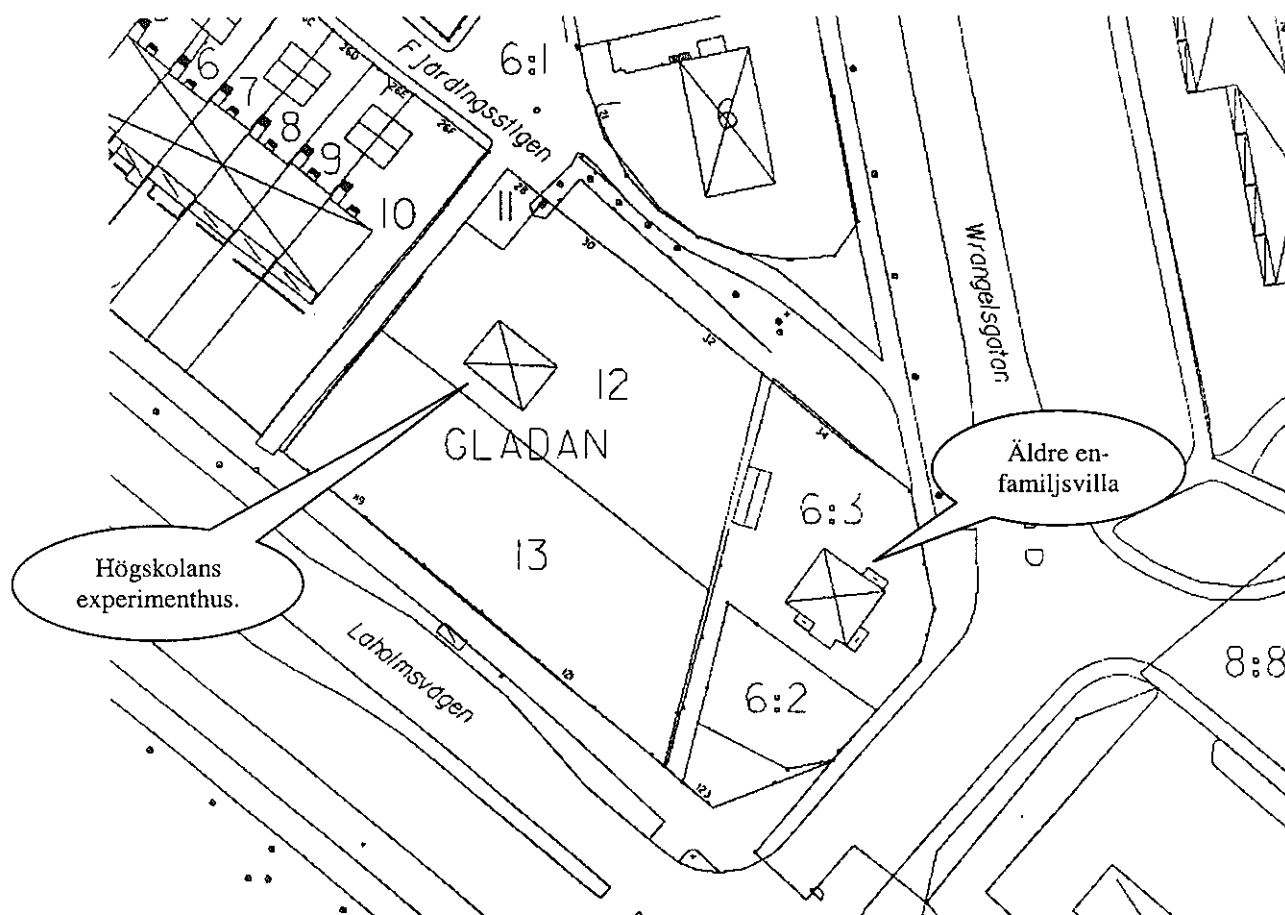


Bild 2: Karta över Gladan 11, 12, 13 och Halmstad 6:3 och 6:2. Skala 1:1000.

Befintlig byggrätt på tomten kommer att rymma ca 30 studentlägenheter. Minsta resp största lägenhetsyta ska vara 20 och 35 m². Det korsmarkerade området som enligt gällande detaljplan får bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader närmast Fjärdingstigen kan användas dels för parkeringsplatser för studentbostädernas behov (ca 8 platser) samt för tvättstuga, cykelförråd och soprum. Infart till tomten föreslås ske från Fjärdingstigen (se illustration, bild 3).

Närmast den gällande byggbara zonen är ett område markerat med punkt och kors, vilket innebär att området enligt gällande detaljplan generellt inte får bebyggas, men att om det i varje enskilt fall provas lämpligt kan uthus, garage och mindre gårdsbyggnader få uppföras. Här föreslås att även mindre utskjutande byggnadsdelar tillhörande studentbostäderna, t ex hiss- och trapphusdelar, kan tillåtas.

Gladan berörs av störningar i form av trafikbuller från främst Laholmsvägen. En bullerberäkning för hur planområdet påverkas av trafikbuller från Laholmsvägen har utförts av stadsbyggnadskontoret (beräknat på befintliga förhållanden). Utan bullerskydd beräknas bullervärdena utomhus, dvs frifältsvärdet, uppgå till Leq 65 dBA (ekvivalentnivå) och Lmax 74 dBA (maxnivå).

Enligt riksdagsbeslut 1981 får inte trafikbuller överskrida 30-40 dBA inomhus vid nybyggnad av enstaka bostadsfastighet intill befintlig trafikled. Något gränsvärde för bullernivån utomhus finns inte. Enligt Svensk Standard är minimikraven inomhus Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA i bostadsrum (SS 02 52 67 klass C).

Vid nybyggnad inom Gladan får inomhusvärdena inte överstiga Leq 30 dBA och

Lmax 45 dBA i bostadsrum.

Möjlighet finns att uppföra en mur eller ett plank för att minska utomhusbullret. Med en 2,2 m hög mur mot Laholmsvägen och en 2,0 m hög mur mot Wrangelsgatan fås Leq 58 dBA och Lmax 64 dBA vid bottenvåningen. Vid andra våningen har bullerskyddet ingen effekt utan då är Leq samma som frifältsvärdet dvs 65 dBA.

I samband med en utbyggnad av högskolan kan korsningen Laholmsvägen/Wrangelsgatan komma att bli en viktig entrépunkt till både staden och högskolan. Förslagsskisser visar bl a på en rondell, sänkt hastighet på Laholmsvägen in mot centrum, och nya högskolebyggnader som "sticker ut" i gaturummet och annonserar högskolan. Studentbostäderna inom Gladan bör ses i ett större sammanhang och kanske knyts till högskolan på andra sidan Laholmsvägen.

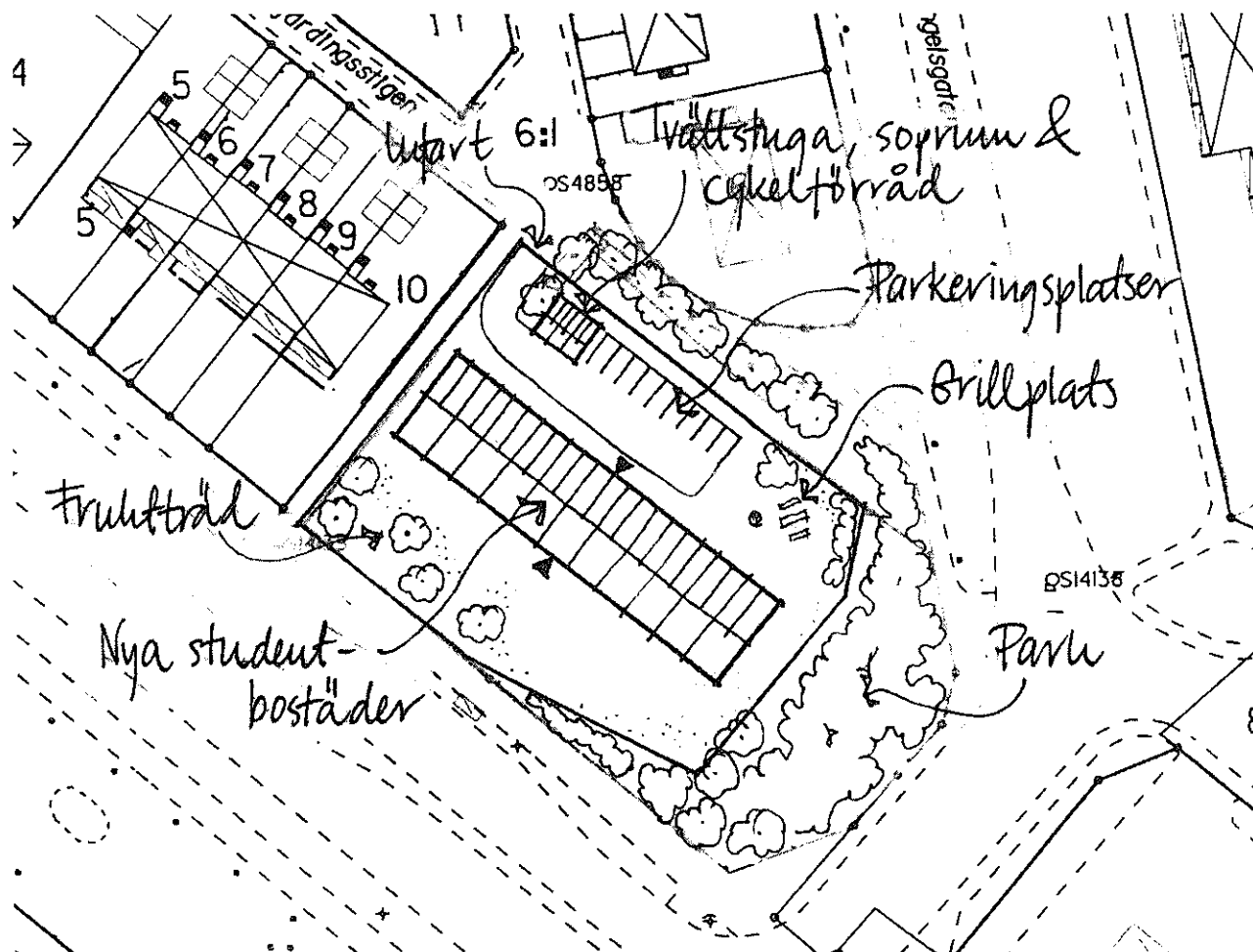


Bild 3: Illustration av studentbostadstomten. Skala 1:1000.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Evert Winnberg
Leif Eriksson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Karoline Nilsson
Karoline Nilsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 2000-03-15

§ 100

i tjänsten *Maria Grimberg*

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-04-13

Maria Grimberg

ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 12

Ändring av detaljplan för

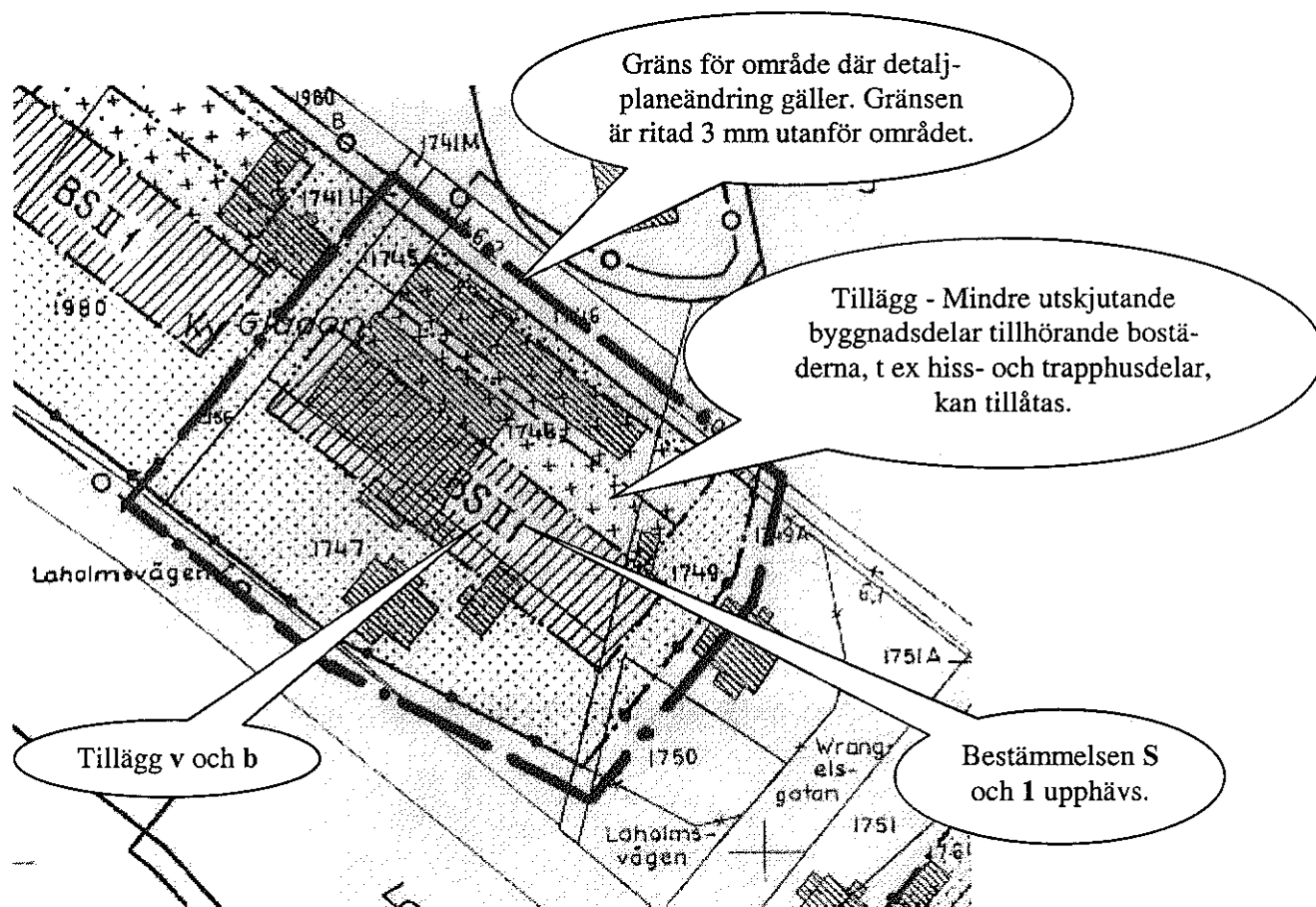
Del av kv GLADAN och del av kv HUMLAN m.m.

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER



Utdrag ur detaljplan för del av kv Gladan och del av kv Humlan m m nr 412. Skala 1:1000.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

Genom detta tillägg till planbestämmelserna upphävs bestämmelserna om radhusbestämmelser för att möjliggöra studentbostadsbebyggelse. Berörda fastigheter är Gladan 11, 12, 13 och Halmstad 6:3, 6:2 som ingår i detaljplan nr 412, "Del av kv Gladan och del av kv Humlan m.m." fastställd 1965-01-19.

S – Byggnad skall uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området (sammanbyggda hus).

1 – Byggnader skall uppdelas vertikalt med endast en lägenhet i varje del.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**Utformning**

v – Mindre bostadslägenheter får anordnas. Minsta resp största lägenhetsyta ska vara 20 m² resp 35 m².

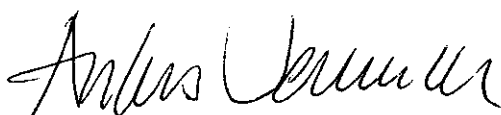
b – Inomhusvärdena för trafikbuller får inte överstiga Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA i bostadsrum.

+ . + . + – Även mindre utskjutande byggnadsdelar tillhörande bostäderna, t ex
+ . + . + hiss- och trapphusdelar, kan tillåtas.

TILLÄGG TILL ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

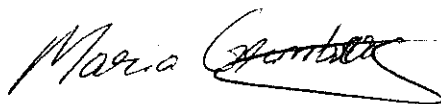

Karoline Nilsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2000-03-15...

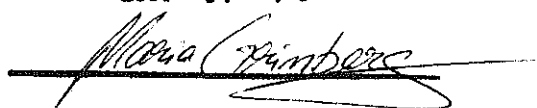
§.....100.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -04- 13



ANTAGÄNDEHANDLING

Plan Ä 12
Ändring av detaljplan för
Del av kv GLADAN
Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra studentbostäder i östra delen av kv Gladan, som är beläget norr om Laholmsvägen, vid Wrangelsgatan/Fjärdingstigen. Kvarteret är intressant för studentbostäder då det ligger nära högskolan. Idag har högskolans ett "experimenthus" inom kvarteret. Experimenthuset uppfördes för en tillfällig placering inom kvarteret med tillfälligt bygglov. Öster därom, utanför planområdet (fastighet Halmstad 6:3), ligger idag en äldre enfamiljsvilla som kommunen äger. Gällande detaljplan för kvarteret är från 1960-talet och medger bostäder, radhus, i två plan.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens regler (PBL) för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger endast vid samrådstillfället. Program har inte upprättats. Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte avses upprättas.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Beslut om samråd	januari 2000
Antagande av byggnadsnämnden	mars 2000
Laga kraft tidigast	april 2000

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det att planändringen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Planändringen berör fastigheterna Gladan 11, 12, 13 och del av Halmstad 6:3 och 6:2. Studienbostadstomten föreslås utgöra en enda fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Avtal/Ekonomi**

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR**Fjärrvärme**

Större fjärrvärmeledning ligger utanför, men nära, föreslagen fastighetsgräns mot Laholmsvägen. Viss försiktighet krävs om t ex plank uppförs precis i fastighetsgränsen. Kontakt bör då tas med Energiverken i Halmstad AB.

Vatten- och avlopp

Möjlighet till anslutning finns till utbyggda kombinerade avloppsledningar i Fjärdingtigen. Möjlighet finns också att ansluta dagvatten från planområdet till en utbyggd dagvattenledning utmed planområdets sydvästra sida (mot Laholmsvägen). Den nya byggnationen bör projekteras och byggas ut med separerade avloppsledningar.

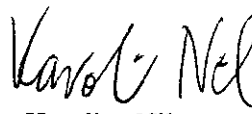
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Byggnadskontoret

Göran Grimsmo

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS i

Halmstad beslut... 2000-03-15...

§... 100...

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-04-13



ANTAGANDEHANDLING

Plan Ä 12

Ändring av detaljplan för

Del av kv GLADAN och del av kv HUMLAN m.m.

Martin Luther, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 2000-01-19 § 11 genomförts under tiden 25 januari 2000 – 22 februari 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 i Halmstad den 10 februari 2000. Ingen kom. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. Inga skrivelser har inkommit från berörda sakägare.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

YTTRANEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE m.fl.

Energiverken

Energiverken meddelar att fjärrvärmeledning finns inom tomten och denna skall säkerställas på lämpligt sätt.

Kommentar:

Vid diskussion har klarlagts att nämnda fjärrvärmeledning ligger på gatumark strax utanför planområdet och därför inte behöver säkerställas. Viss försiktighet krävs dock om t ex plank uppförs precis i tomtgränsen. Kontakt bör då tas med Energiverken i Halmstad AB

Handikapprådet

Handikapprådet tillstyrker en etablering av studentlägenheter inom kv Gladan. När det gäller tillgängligheten ifrågasätter dock Handikapprådet om god tillgänglighet kan uppnås i en lägenhet om 20 m². Vidare ska tillgänglighetsaspekterna beaktas när det gäller tvättstugor och hissar. Hissar med korgmåttet 1.10x1.40 m är ej ändamålsenliga med dagens elrullstolar. Handikapprådet vill därför att ett större hisskorgsmått ska fastställas i detaljplanen. Slutligen påpekar man att gc-vägen väster om planområdet är bristfällig och bör rustas upp.

Kommentar:

Bestämmelsen om storlek på bostadslägenhet (20-35 m²) är till för att reglera att det byggs smålägenheter lämpliga för studentboende. Att bostäderna uppfyller god tillgänglighet kontrolleras i samband med bygganmälan. Eftersom byggrätten endast är två våningar kan krav på hiss inte ställas. Den bristfälliga gc-vägen har diskuterats med tekniska kontoret och servicekontoret.

Landsantikvarien

Länsmuseet har ingen erinran mot planförslaget. Det äldre bostadshuset i kv Gladan har bevarat vissa detaljer såsom ytterdörrar och vindsfönster. Länsmuseet ser gärna att den planerade rivningen sker selektivt så att detaljer kan återbrukas i andra hus från samma tidsperiod.

Kommentar:

Länsmuseets synpunkter om selektiv rivning har vidarebefordrats till servicekontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att inomhusnivån från trafikbuller högst bör uppgå till Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA i bostadsrum samt Leq 35 dBA i kök, och att mur eller plank uppförs mot Laholmsvägen och Wrangelsgatan för att säkerställa att bullernivån vid uteplatser inte överskrider Leq 55 dBA.

Kommentar:

Tillåtna inomhusnivåer justeras - Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA i bostadsrum. I samband med en utbyggnad av högskolan kan korsningen Laholmsvägen/Wrangelsgatan komma att bli en viktig entrépunkt till både staden och högskolan. Förslagsskisser visar bl a på en rondell, sänkt hastighet på Laholmsvägen in mot centrum, och nya högskolebyggnader som "sticker ut" i gaturummet och annonserar högskolan. Studentbostäderna inom Gladan bör ses i ett större sammanhang och kanske knyts till högskolan på andra sidan Laholmsvägen. Med tanke på detta ställs inga krav på att höga bullerskydd ska uppföras.

Socialnämnden

Socialnämnden har ingen erinran mot planförslaget men skriver att bullerdämpande åtgärder bör vidtagas.

Kommentar:

Se kommentar ovan.

Tekniska nämnden

Av planförslaget framgår att aktuell tomt skall bebyggas med ca 30 studentlägenheter. Behovet av parkeringsplatser anges till 8 stycken. Erfarenheten från andra "studentområden" visar att dagens studenter i större omfattning än tidigare äger eller har tillgång till bil. För att minimera behovet av att parkera ute på de närliggande gatorna Fjärdingstigen och Odalvägen bör ytterligare parkeringsplatser redovisas inom kv. Gladan.

Detaljplaneförslaget redovisar inga förutsättningar för teknisk försörjning. Tekniska kontoret föreslår att planförslaget kompletteras med följande upp-lysningar:

Området är sedan många år anslutet till utbyggda kombinerade avloppsledningar i Fjärdingstigen. Möjlighet finns att ansluta dagvatten från planområdet till en utbyggd dagvattenledning utmed planområdets sydvästra sida (mot Laholmsvägen). Enligt tekniska kontorets uppfattning skall således den nya byggnationen projekteras och byggas ut med separerade avloppsledningar.

I planförslaget är byggnaden på fastigheten Halmstad 6:3 borttagen. Enligt vad tekniska kontoret kan utläsa av förslaget kan byggnaden stå kvar till en eventuell utbyggnad av trafik Korsningen sker. Eventuellt måste detaljplanegränsen i sydost flyttas något västerut för att ge en rimlig tomt åt byggnaden.

Sydost om den föreslagna detaljplanegränsen är gatumark reserverad för framtida utbyggnad av trafik Korsningen samtidigt finns en skiss som visar att marken är planerad som "park" samt text som uttrycker Marken bör planteras med träd och buskar som skydd för de blivande bostäderna. Tekniska kontoret framhåller att eventuell skyddsplantering bör göras inom bostadsfastigheten. Vidare hör det inte den aktuella stadsbilden till att plantera den föreslagna vegetationstypen på allmän platsmark utmed gata, istället föreslås att en trädrad planteras i stil med vad som finns på angränsande marker.

Kommentar:

Denna plan är inte en fullständig, ny detaljplan utan en s k ändring av en befintlig detaljplan och ska fungera tillsammans med den äldre detaljplanen (1965-01-19 nr 412). Därför tas i detta ändringsförslag endast de "rubriker" upp där någon ändring ska ske.

Vid uträkning av parkeringsbehov har samma p-norm använts som togs fram i samband med detaljplanen för studentbostäderna i Gråstenen /Gardisten. Vid ökat parkeringsbehov inom Gladan finns viss möjlighet att öka antalet parkeringsplatser inom tomten.

Den äldre villan inom Halmstad 6:3 ingår inte i planområdet, inte heller området som benämnts "park". Illustrationerna med vegetation här är endast en rekommendation.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Polismyndigheten
Hyresgästföreningen

Barn- och ungdomsnämnden
Hemvårdsnämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Utbildningsnämnden
Hallandstrafiken AB
Telia AB

SAMMANFATTNING

- *Detaljplanen justeras så att högsta tillåtna bullernivåer inomhus är L_{eq} 30 dBA och L_{max} 45 dBA.*

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Yttranden vilka inte har tillgodosetts i planen:

Handikapprådet
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska kontoret

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås antas i byggnadsnämnden.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

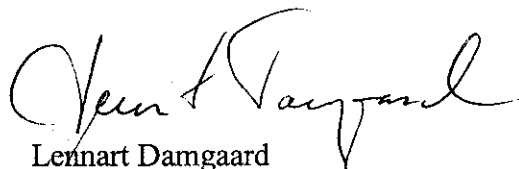

Karoline Nilsson

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 15 mars 2000, § 100, beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **del av kv Gladan och del av kv Humlan m.m., Martin Luther, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är MLU Ä12. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 23 mars 2000.

Länsstyrelsen har den 11 april 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 13 april 2000.**

Byggnadskontoret den 21 april 2000.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev