

Förslag till ändring
av stadsplanen för
Kv Landfästet m fl
Martin Luther och S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i augusti 1983

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000
(tillika grundkarta, upprättad av
stadsingenjörskontoret i maj 1983)
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Beräkning av ljudnivåer från väg-
trafikbuller

Dessutom har arbetsmodell i skala
1:400 använts vid planutformningen.

PLANDATA

Läge

Området är beläget i centrala Halmstad, öster om och invid Nissan, mellan Wrangelsgatan och nuvarande sträckningen av Västkustbanan. Planområdet gränsar i norr till Wrangelsgatan, i öster till Gamletullsgatan, i söder till Nordiska-filts industriområde och i väster till Nissans västra strand.

Areal

Planområdet har en areal av ca 10,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer Områdesplan

Enligt det förslag till områdesplan för centralorten som upprättats i mars 1983 "Områdesplan i Halmstad" skall kvarteret Landfästet och Lobelian utnyttjas som utbyggnadsområden för bostäder. En kompletterande grannskapspark föreslås också förlagd hit. Förslaget till områdesplan är ännu ej politiskt behandlat.

Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t 1942-10-02, 1943-04-09, 1946-08-23 och 1949-04-28 samt av länsstyrelsen 1961-02-16, 1962-03-30, 1981-10-05 och 1981-10-13.

Kommunala ställnings- taganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 1982-11-16, § 933 åt byggnadsnämnden att framlägga förslag till ny stadsplan för kv Landfästet.

Skiss till stadsplan har redovisats i byggnadsnämnden 1983-03-23, § 212 och information om markägarsamråd givits 1983-05-25, § 388.

Enligt bostadsutbyggnadsplan för Halmstads kommun, reviderad 1983-04-07 skall planområdet utbyggas 1984-1986.

Befintliga förhållanden Terräng och vegetation

Kv Landfästet består av i stort sett plan mark på nivå ca +6 à +7 som i väster avslutas med en ca 6 m hög strandslänthöjd mot Nissan i genomsnittlig lutning ca 1:2,0 à 1:2,5.

Nissans vattenyta varierar mellan ca -1,0 och +2,0. Vid högvattenstånd kommer en del av slänten att stå under vatten. I norra delen av området finns en svacka ner mot Nissan med slänter mot Wrangelsgatan och den plana delen av kvarteret.

I strandslänthöjden och mot befintlig järnväg i söder växer kraftiga lövträd. De värdefullaste bestånden består av lönn, bok och björk längst i söder och av lind och alm i en liten sänka längst i väster. Även längre in från Nissan finns vackra lövträd och en naverlönnberså som är värda att bevaras. Befintlig vegetation har mätts in och markerats på grundkartan.

Geotekniska för- hållanden

Grundförhållandena inom kv Landfästet har under vintern 1982 och våren 1983 utretts av P. A. Hedar AB. Utredningarna omfattar översiktligt geotekniskt utlåtande, vibrationstekniskt utlåtande, PM beträffande grundläggning, utlåtande beträffande markstabilitet och bärrighet för ev kohesionspålar samt utlåtande beträffande omfattning och art samt hantering av befintlig fyllnadsjord.

Jordprofilen är uppbyggd av överst ca 2-5 m fyllning bestående av sand och avfall och därunder av postglaciala sand, silt- och lersediment till ca 17 m djup under markytan, vilande på glaciallera på morän och berg.

Genom ovan nämnda utredningar har klarlagts att vibrations-, sättnings-, bärighets- och markstabilitetsförhållandena inom kv Landfästet är sådana att de icke utgör något hinder för den planerade bebyggelsen. Även de föreslagna punkthusen kan under vissa förutsättningar grundläggas med hel, styv bottenplatta direkt i mark.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

I nordöstra hörnet av planområdet, i kv Lyran, ligger Pihlska stiftelsens pensionärshem uppfört i början av 60-talet. Kvarteren Lindaren, Löjtnanten och Lobelian är bebyggda med 1 1/2 - 2 plans villor från 30-talet. Även i kvarteret Landfästet finns 3 villor av samma typ. I nordöstra hörnet av Nordiskafilts industriområde har nyligen lokaler för företagshälsovården uppförts.

Gator och trafik

Gamletullsgatan utgör tillfart till östra delen av centrum och hamnen från Wrangelsgatan och är starkt trafikerad. Till Gamletullsgatan ansluter bostadsgatorna Åbergsgatan, Änggatan, Strömgatan och Fabriksgatan. Furutorpsvägen är idag stängd mot Gamletullsgatan. Västkustbanan kommer 1985 att få ny sträckning utanför planområdet.

Ledningssystem

I det planerade bostadsområdets norra del löper flera större spillvattenledningar och en dagvattenledning med dimension $\varnothing 1600$ mm. Dagvattenledningen mynnar ut i ett dike ca 40 meter innanför Nissans strand. I denna ledning bräddas även tidvis spillavloppsvatten. Ledningen kommer att förlängas ut i Nissan. Diket kommer att fyllas ut.

I strandsläntrönet ligger en spillvattenledning Ø800 och invid järnvägen en större vattenledning Ø200. Även i områdets östra och norra del finns befintliga vattenledningar. I norra delen, inom planerad parkeringsplats, finns en avloppspumpstation som måste höjas när marken fylls upp.

En högspänningskabel går snett genom området. Den avses läggas om i Ågatan. Två större telekablar genomkorsar området i norr.

Markägoförhållanden

Alla fastigheter inom kvarteren Landfästet och Lobelian utom Landfästet 3 och 4 ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRSLAG

Kvarteret Landfästet ligger mycket centralt i staden med gångväg över järnvägsbron in till centrum och skola och med nära avstånd till centralbushållplats. Närmast Nissan finns vackra strandpartier med storvuxen vegetation, som lämpar sig väl för rekreation. Här finns också ett par våningar upp utsikt över Nissan och ner mot hamnen. Området har förutsättningar för en lite tätare bostadsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen runt omkring är ganska spridd och luftig. Nybebyggelsen i kvarteret Landfästet kan med punkthus som trappas ner mot Nissan och med stora terrasser/balkonger ges något av samma luftighet. Samtidigt utnyttjas området väl. Sex punkthus, i bakkanten 6 våningar höga, har lagts i en båge utefter Nissan. Innanför dessa har som övergång till den befintliga bebyggelsen föreslagits flerbostadshus i 2 våningar. Dessa kan lämpa sig väl för barnfamiljer med sin låga hushöjd och indragna läge från Nissan. Mot Wrangelsgatan föreslås ett flerbostadshus i 3 våningar.

Bebyggelse Bostäder

Den föreslagna bostadsbebyggelsen omfattar ca 180 lägenheter. Följande lägenhetsfördelning föreslås: 2 rok 30%, 3 rok 40%, 4 rok 25% och 5 rok 5%.

Planbestämmelserna för berintlig bostadsbebyggelse moderniseras. Bostads-
huset på stg 1385 måste rivas i samband med ombyggnad av Fabriksgratan.

Skola

Örjanssskolan ligger inom bekvämt gång-avstånd. Trafiksäker gång- och cykelväg via järnvägsbron.

Förskola

Inom den planerade bostadsbebyggelsen kan lägenhetsdaghem anordnas.

Fritidslokaler

En befintlig villa i kvarteret Lobelian föreslås bevaras för att användas som gemensamhetslokal. Bostadsområdets besöksparkering ligger i anslutning till denna.

Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom skyddsrumspan för Halmstads tätort, fastställd av länsstyrelsen 1978-06-22.

Inom det föreslagna bostadsområdet skall ca 600 skyddsrumspplatser anordnas. Av dessa skall 60 förläggas till östra delen av området. Särskilt skyddsrumsbeked skall sökas hos byggnadsnämnden. Beträffande skyddsrum i flerbostadshus som uppvärms med fjärrvärme gäller särskilda säkerhetsbestämmelser.

Arbetsplatser

Kvartersgränsen för Nordiskafilts industriområde flyttas till befintligt staket. I östra delen vidgas industriområdet för att ge större utrymme för företagshälsovården.

FriytorLek och fritids-
verksamheter

I sydvästra delen av området föreslås på parkmark en grannskapslekplats som även kommer att betjäna befintlig bebyggelse inom planområdet. Dessutom finns en befintlig lekplats i hörnet Gamletullsgatan - Åbergsgatan. Inom det nya bostadsområdet planeras närlekplatser i de östra gårdsbildningarna. En bollekplan och en tennisbana föreslås iordningställas på parkmark.

Natur

Så gott som all befintlig vegetation mot Nissan och järnvägen kan bevaras. Stranden får behålla sin karaktär av naturmark. Några värdefulla träd och en berså föreslås bevaras inom det nya bostadskvarteret.

Gator och trafik Gatunät

Fabriksгатans anslutning till Gamletullsgatan byggs om till bättre standard och skall även tjäna som tillfartsväg för varutransporter till Nordiska filten. För att förbättra trafiksäkerheten på Gamletullsgatan stängs Änggatan mot denna och förses med vändplats. Den ej utbyggda Kanotvägen ersätts av ett för två fastigheter gemensamt tomtskift. Även Strömgatan kommer att stängas mot Gamletullsgatan. Utfartsförbud föreslås mot Gamletullsgatan. Förbudet gäller ej fastigheter där utfart ej kan anordnas på annat sätt. Företagshälsovården föreslås få ny tillfart från Fabriksгатan.

Gång- och cykeltrafik

Längs Gamletullsgатans västra sida byggs en ny gång- och cykelbana. Till denna ansluter ett gång- och cykelstråk som leder över järnvägsbron, som byggs om till gång- och cykelbro. Längs Nissans strand föreslås en gång- och cykelväg som i framtiden kan förlängas upp mot Frennarp. Den befintliga gång- och cykelbanan längs Wrangelsgatan ansluts till Åbergsgatan väster om pensionärshemmet.

Parkering och angöring

För den tillkommande bebyggelsen föreslås två parkeringsanläggningar med tillfarter på kvartersmark från Ägatan. Besöksplatserna förläggs i huvudsak till den södra parkeringsplatsen. Den norra parkeringsplatsen är uppdelad i två skepp med olika höjdläge. Det nordligaste lutar ner mot Nissan medan hela det sydligaste ligger i samma höjdläge. Antalet parkeringsplatser har dimensionerats efter 8 platser per 1000 m² vy som är gällande norm för innerstaden. Normen gäller idag fram till västkustbanan men då denna flyttats bör även kv Landfästet räknas till innerstaden.

Immissioner Trafikbuller

Bullerstörningar från Wrangelsgatan har beräknats i bifogad bullerutredning. Ljudnivåerna för de närmast belägna föreslagna bostadshusen blir inomhus maximalt 36,5 dB(A). Med ljudruta under 30 dB(A). Uteplatserna

skärmas av bostadshusen. I Proposition angående vägtrafikbuller 1980/81:100, anges som riktvärde inomhus 30-40 dB(A) för miljösituation 2, ny- och ombyggnad av bostäder intill befintlig trafikled. Riktvärden utomhus anges ej.

För de kvarter utmed Wrangelsgatan som betecknats med bokstaven a skall särskild uppmärksamhet iakttas med hänsyn till vägtrafikbuller så att bullernivån ej överstiger de riktvärden som angetts i ovan nämnda proposition.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar av tillräcklig kapacitet finns framdragna till området. Den planerade bebyggelsens spillavloppsvatten skall om möjligt avledas till avloppsledningen utmed Nissan. Dagvattnet från området leds till dagvattenledningen utmed Wrangelsgatan eller direkt ut i Nissan.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

Värme

Den föreslagna bostadsbebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANGENOMFÖRANDE Tidplan

Byggstart beräknas ske tredje kvartalet 1984.

Huvudmannaskap

Exploateringen avses att ske i Halmstads Fastighets AB:s regi.

Gemensamhetsanläggning

För fastigheterna Löjtnanten 5 och stg 1382 ges möjlighet till utfart till Anggatan via en gemensam tillfartsväg.

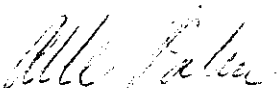
Samråd

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet, vägförvaltningen, landsantikvarien och fastighetsbildningsmyndigheten. Från planenhetens sida framfördes viss tveksamhet beträffande stadsbilden mot Nissan med en exploatering i sex våningar. I övrigt har framförda synpunkter beaktats.

Vidare har kontakter tagits med berörda kommunala förvaltningar, televerket, SJ och hyresgästföreningen.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum 1983-05-04. Därvid framfördes från några fastighetsägare synpunkter på det föreslagna bostadsområdets exploateringsgrad. Några tyckte att punkthusen skulle sänkas till 5 våningar andra att antalet punkthus skulle minskas från 6 till 5. Ägaren till fastigheten Landfästet 3 ville ej sälja sin fastighet som tänkts ingå i exploateringsområdet. Denna synpunkt har beaktats. Klagomål framfördes också på den tunga trafiken på Gamle-tullsgatan.

Halmstad den 31 augusti 1983


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring av stadsplanen för
KV. LANDFÄSTET M.FL.
Martin Luther och S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i augusti 1983

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.
- b) Med BCd betecknat område får användas endast för bostäder, dagcenterlokaler, samlingslokaler och därmed samhöriga och jämförliga ändamål.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för med bostadsbebyggelse samhörigt garageändamål.
- d) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ps betecknat område får användas endast för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av vattenområde får bro för allmän gång- och cykeltrafik anordnas.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

6 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom Med B₁ eller B_g betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med illustrationskartan.
- 2 mom På med B_Ö betecknat område får fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum, förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- 3 mom På med B_Ö betecknat område skall garagebyggnad uppföras på ett avstånd av minst 5,5 meter från tomtgräns mot gata.

7 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffran i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.
- 2 mom På med B₁, VI betecknat område får högst sex huvudbyggnader uppföras. Varje huvudbyggnad får icke uppta större byggnadsarea än 500m².

8 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med B_Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderligt antal uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med B_Ö betecknat område får huvudbyggnad som uppföres fristående eller som sammanbygges med huvudbyggnad på grannfastighet jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 250 respektive 150 kvadratmeter.

9 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Därutöver får dock ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnadshöjd och taklutning medger.
- 2 mom På med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar. Härutöver får vind icke inredas.
- 3 mom På med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar.
- 4 mom På med VI betecknat område får byggnad uppföras med högst sex våningar. Därutöver får takvåning anordnas där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

- 5 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 6 mom På med I, II, III eller VI betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 6,5, 9,0 och 18,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 7 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 8 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

10 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behöri gen tillgodoses på annat sätt.

11 §

UNDANTAGSBESTÄMMELSER

Utan hinder av vad som föreskrivits i 2 §, 6 § 3 mom och 9 § 2 och 6 mom får till nybyggnad hänförlig ombyggnad företas inom befintlig byggnads volym.

Halmstad den 31 augusti 1983


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt



...
...
Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring av stadsplanen för kv Landfästet
m fl, Martin Luther och S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1983-08-31, § 585 att låta utställa
förslaget till granskning samt att för yttrande översända det
till ett antal myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar,
landsantikvarien, brandmyndigheten, Hallands Länstrafik AB,
televerket, SJ och Hyresgästföreningen i Västra Sverige har
inte haft något att erinra mot förslaget.

Vägförvaltningen yttrar sig enligt följande:

"Planförslaget berör det statskommunala väg och gatunätet
beträffande Gamletullsgatan och Wrangelsgatan.

Vid vår granskning av stadsplanen för kv Järnvägen (Nytt
polishus m m) kunde vi bl a konstatera att Stationsgatans
nya sträckning i övergången till Gamletullsgatan givits en
relativt kort cirkelbåge med en liten radie. Detta medför
att gatan kan upplevas ha en något tvär kurva. Vi vill där-
för ifrågasätta om inte gällande kvartersgräns för kvarteret
Lejonet borde bibehållas så att Stationsgatan/Gamletulls-
gatan kan få en mjukare linjeföring.

Från trafiksäkerhetssynpunkt bör Gamletullsgatan frigöras
från direkta tomtutfarter. I kv Löjtnanten har detta plan-
mässigt lösts för de tomter (stg 1382 och tomt nr 5) som
inte angränsar lokalgatunätet. Det är önskvärt med mot-
svarande lösning för tomten nr 5 i kv Lindaren, tomten nr 8
i kv Lindormen samt stadsägan 1359 i kv Lejonet. Sista
meningen i § 10 planbestämmelserna skulle då kunna strykas
och ett starkare krav på stängning av utfarterna kan ställas
i samband med ev framtida nybyggnadsåtgärder på fastigheterna.

Den befintliga lekplatsen intill Åbergsgatans anslutning till Gamletullsgatan är betänkelig från trafiksäkerhetssynpunkt. Lekplatsen borde helst slopas, med hänsyn till att ny grannskapslekplats föreslås på parkmark i sydvästra delen av planområdet, eller flyttas längre in på parkområdet mellan pensionärshemmet och tomten nr 4. Samtidigt skapas möjlighet att stänga pensionärshemmets utfart på Gamletullsgatan och istället förlägga denna till Åbergsgatan."

- Av hänsyn till befintlig transformatorstation på stg 1353 kan Gamletullsgatans linjeföring ej göras mjukare.
- För fastigheterna Lindaren 5, Lindormen 8 och stg 1359 finns inga naturliga, lätt genomförbara nya tillfartsmöjligheter vilket är fallet för fastigheterna Löjtnanten 5 och stg 1382. Frågan löses smidigast i samband med byggnadslovsprövning då hänsyn kan tas till tillkommande bebyggelses placering och utformning.
- Läget för den befintliga bebyggelsen vid Gamletullsgatan - Åbergsgatan har diskuterats med parkkontoret, som anser att lekplatsen bör ligga kvar tills vidare. Staket har satts upp mot Gamletullsgatan. Pihlska stiftelsens tillfarter har i planförslaget samordnats till en.

Polismyndigheten har inget att erinra mot förslaget med undantag av att vägar för motorfordon för angöring till de sex punkthusen saknas.

- Angöring till kvarteret Landfästet är tänkt att ske vid Ågatan eller de två parkeringsanläggningarna. Att splittra sönder kvarteret med gator fram till punkthusen bedöms olyckligt ur både miljö- som trafiksäkerhetssynpunkt. Framkörning för transporter och utryckningsfordon kan ske på gång- och cykelvägarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget men framhåller att de hus som kommer att ligga närmast Wrangelsleden bör utföras så att inomhusnivån ej överstiger 30 dB(A). I första hand krävs en annan fönsterkonstruktion och detta får betraktas som en tämligen marginell kostnad sett till den totala exploateringskostnaden.

- Yttrandet översändes till HFAB och byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Socialnämnden har inget att erinra mot förslaget men förutsätter att samtliga fastigheter förses med hiss.

- Alla tillkommande bostadshus med mer än två våningar kommer att förses med hiss.

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget under förutsättning att elevernas förflyttning till och från Örjansskolan sker under säkra och trafikskyddade förhållanden.

- Skolvägen via gång- och cykelbro över Nissan blir för barnen i kv Landfästet helt skild från biltrafik.

Trafiknämnden anser att det bör vara möjligt att med bil angöra husens entréer utan att köra på en bana som inte är avsedd för biltrafik.

- Se svar på polismyndighetens skrivelse.

Energiverken har inget att invända mot förslaget men framhåller att i god tid innan exploateringen påbörjas måste energiverken kontaktas för flyttning av högspänningskabeln över området. Utbyggnad av området bör ur energiverkens synpunkt ske med början i södra delen.

- Yttrandet översändes till HFAB för kännedom.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 9-30 september 1983.

Tre anmärkningsskrivelser har inkommit.

Christina Andersson, Iréne Andersson och Sture Andersson, ägare till fastigheten Landfästet 3, stg 1377, godkänner förslaget under förutsättning att intrånget på fastigheten inte hindrar tillfart till befintligt garage eller innebär att värdet på fastigheten minskar. Bebyggelsen vid sidan av huset på stg 1377 får ej heller bli högre än befintligt hus.

- Intrånget på fastigheten Landfästet 3 innebär endast en mindre hörnavskärning som inte kommer att förhindra tillfart till garage eller nämnvärt påverka fastighetens värde. I planförslaget föreslås tvåvåningsbebyggelse bredvid huset på Landfästet 3. Befintlig bebyggelse är uppförd i två våningar.

Björn Jansson, Janssons Mark AB, har inkommit med en anmärkningsskrivelse med synpunkter på planens utformning och bostadsutbyggnadsplaneringen i staden. Anmärkningsskrivelsen bifogas.

- Enligt planförfattarnas mening är den klagande ej sakägare i ärendet. Även om så skulle vara fallet har de erinringar som framförs beaktats under planarbetet och skulle ej leda till någon förändring av planförslaget.

Nordiskafilt AB framför i en skrivelse önskemål om att byggzonen för 6-vånings punkthusen i den södra delen ändras till 3 våningar. Två punkthus berörs. Man framhåller att produktionen och den framtida utvecklingen i annat fall eventuellt skulle kunna komma att störas, då krafterheterna och beredningsdelen ligger nära det tilltänkta bostadsområdet.

- Företagets framtida utveckling är tänkt att ske söderut där mark reserverats i en dispositionsplan för området utarbetad i samråd med Nordiskafilt.
- Företagets panncentral är förlagd till norra delen av industriområdet. En utredning av miljö- och hälsoskyddsnämnden visar att panncentralens skorstenar är för låga i förhållande till befintlig bebyggelse inom ett stort område av staden. Föreslagen bebyggelse i kv Landfästet påverkar endast skorstenshöjden marginellt. Denna fråga måste utredas och åtgärdas oberoende av bebyggelsens utformning inom kv Landfästet.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att ej revidera förslaget

att godkänna förslaget

att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antager förslaget samt uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

LÄNSSTYRELSENHallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten**BOSTADSDEPARTEMENTET**

Registratören

Ink. 1984-05-22

aktbil

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1984-06-04

BESLUT

NR P 82/75-34

1 (3)

1984-04-24

11.082-273-84

Översändes till *Bostadsdepartementet*--- med anhängan om laga kraftbevis
Ink. har anslagits 84-04-18

--- i Länsstyrelsen 1984-05-18

Enligt uppdrag

*U-B Johansson*Enligt bostads-
departementets diarium
har besvär inte anförts
över detta beslut.Datum 1984-05-25
Registratör/Sign.

Planeringsavdelningen

28

082 273 84

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kv Landfästet m fl, Martin Luther och S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 21 december 1983 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kv Landfästet m fl i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Anders Sennerdal den 31 augusti 1983.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc.....

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc.....

Anmärkningar mot förslaget har kommit in från Iréne Andersson (dels för egen del, dels som ombud för Christina Andersson och Sture Andersson), Jansson Mark AB samt Nordiskafilt AB. Planförfattarna har den 23 november 1983 avgivit utlåtande över anmärkningarna och övriga under utställandet inkomna skrivelser. De som framställt anmärkningar har av länsstyrelsen lämnats tillfälle att yttra sig över utlåtandet samt byggnadsnämndens beslut den 23 november 1983 och kommunfullmäktiges beslut den 21 december 1983. Därvid har en skrivelse inkommit från Nordiskafilt AB.

Vägförvaltningen har i yttrande den 30 september 1983 framfört ett flertal kritiska synpunkter på förslaget. Bl a har framhållits som önskvärt att planen ges en utformning som innebär starkare krav på stängning av befintliga tomtutfarter mot Gamletullsgatan. Vad vägförvaltningen anfört har inte föranlett några ändringar i förslaget. Vid samråd med länsstyrelsen har vägförvaltningen emellertid förklarat sig ändå godtaga att förslaget fastställs i dess föreliggande utformning.

I planförslaget har angetts utfartsförbud utmed Gamletullsgatan, bl a inom kv Lindaren, Lejonet, Lindormen och Lampan. Det har emellertid inte redovisats hur utfarterna skall anordnas från Lindaren 5 samt från tomterna invid Gamletullsgatan inom kv Lejonet, Lindormen och Lampan. I denna genomförande fråga har planförfattarna i utlåtandet den 23 november 1983 anfört följande: "För fastigheterna Lindaren 5,

1984-04-24

11.082-273-84

Lindormen 8 och stg 1359 finns inga naturliga, lätt genomförbara nya tillfartsmöjligheter vilket är fallet för fastigheterna Löjtnanten 5 och stg 1382. Frågan löses smidigast i samband med byggnadslovsprövning då hänsyn kan tas till tillkommande bebyggelses placering och utformning." Enligt § 10 planbestämmelserna gäller utfartsförbudet inte "fastighet vars behov av utfart icke kan behöriigen tillgodoses på annat sätt".

Länsstyrelsen anser av de skäl planförfattarna anført i utlåtande den 23 november 1983 att anmärkningarna inte hindrar att planförslaget fastställes.

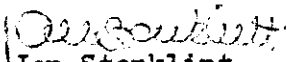
Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

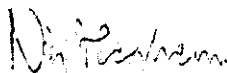
Det är från trafiksäkerhetssynpunkt angeläget att Gamletullsgatan frigöres från direkta tomtutfarter och att detta sker inom nära förestående tid. Den metod som i planförslaget valts för att förhindra sådana utfarter kan få effekt endast på lång sikt. Länsstyrelsen förutsätter därför att kommunen vid det fortsatta stadsplanearbetet inom den berörda stadsdelen vidare utreder utfartsfrågan utmed Gamletullsgatan i syfte att verkamt förhindra direkta tomtutfarter till gatan.

Den som vill klaga över detta beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen. Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet. I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress och telefonnummer. Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, biträdande överlantmätare Gösta Palmkvist och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

1984-04-24

11.082-273-84

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstad, Box 153, 301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg
Lantmäterienheten
Planenheten
Rek Iréne Andersson, St Trädgårdsgatan 3 E, 211 28 Malmö
" Jansson Mark AB, Box 7047, 300 07 Halmstad
" Nordiskafilt AB, Box 161, 301 03 Halmstad

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstad
Lantmäterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget den 18 april 1984