

Förslag till ändring av
stadsplan för
Kv KABELN, KLOTET och KÄTTINGEN
Martin Luther
Halmstad

uppgjort i mars 1987

reviderat i maj 1987

SAMMANFATTNING

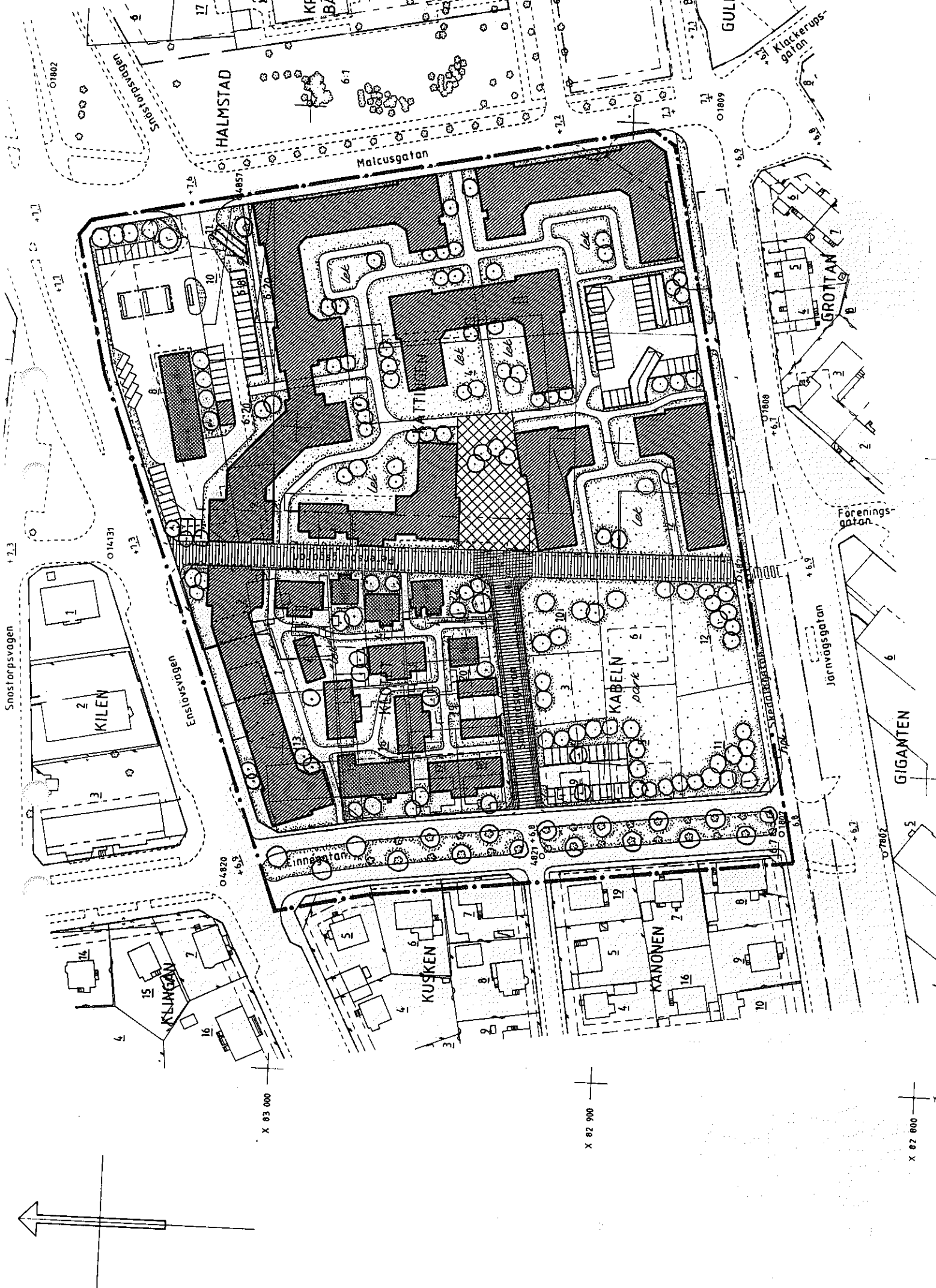
Planområdet är beläget inom omgivande gator Enslövsvägen, Malcusgatan, Järnvägsgatan/Skedalagatan och Linnégatan. Förutom de tre kvarteren ingår delar av Petersburgsgatan och Smålandsgatan.

Kv Kabeln föreslås till övervägande del bli grannskapspark. Nordvästra hörnet enfordras för parkering till bostäder i kv Klotet. Kv Klotet utgör ett bevarandekvarter. Med befintliga äldre bostadshus, en rest av arbetarförstaden Nyhem, som stomme, åter-skapas en del av Nyhemskaraktären. Nya hus ges en karaktär som anknyter till de befintliga och husplaceringar och bostadskomplement i form av uthus, garage etc avses ge kvarteret en särpräglad karaktär.

Kv Kättingen inrymmer idag bensinstation mot Enslövsvägen och i övrigt rivningsmogen industribebyggelse. Bensinstation kommer att finnas kvar. I övriga delar av kvarteret föreslås bostadsbebyggelse i 2-6 våningar. Totalt kommer ca 280 lägenheter att tillskapas i planområdet.

Parkering kommer till stor del att ske i källargarage med infart från Järnvägsgatan respektive en gemensam förbindelseled mellan bensinstationen och bostadsbebyggelsen. Besöksparkering sker i markplanet i anslutning till garagedfarterna.

Smålandsgatan och Petersburgsgatan kommer att ingå i kvartersmarken, Smålandsgatan som angöringsgatan och Petersburgsgatan som central gång- och cykelväg.



Till Byggnadsnämnden

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Kabeln, Klotet och Kättingen, Martin Luther

Byggnadsnämnden beslöt 1987-03-25, § 119 att låta ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande över-sända det till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott, energiverken, fritids-nämnden, kulturnämnden, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, polismyndigheten och televerket har inte haft något att erinra mot förslaget.

Brandmyndigheten hänvisar till sitt yttrande i samband med förhandsremissen.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, plan-beskrivningens bilaga 1.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget, men anser att bindande överenskommelse bör upprättas med bensinbolaget om att återvinning av bensinångor skall ske. Man anser också att beskrivningen bör kompletteras med uppgift om vilka riktvärden för buller som skall gälla.

- Representanten för bensinbolaget tror att bensin-återvinning vid pumpar är något som allmänt kommer att genomföras om några år. För den aktuella stationen bör det genomföras i samband med planerad ombyggnad. Överenskommelse om detta kan lämpligen arbetas in i det förnyade arrendeavtal som skall upprättas.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande översändes till fastighetskontoret för beaktande.

Beträffande bullernivåerna föreslås att beskrivningen kompletteras med de önskade uppgifterna.

Skolstyrelsen har samma yttrande som vid förhandsremissen.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, plan-beskrivningens bilaga 1.

Socialnämnden vidhåller sitt tidigare yttrande som bl a innebär att man vill att HFAB ålägges att hyra ut de största lägenheterna till barnfamiljer. Man önskar även att ca sex lägenheter reserveras för yngre handikappade. Vidare anser man att befintlig bensinstation bör utgå ur förslaget.

- Beträffande lägenhetsuthyrningen överlämnas skrivelsen till fastighetskontoret för beaktande vid avtalsskrivning.

Beträffande bensinstationen finns den redan på platsen och stora investeringar är gjorda i anläggningar. Att lösa ut bensinbolaget är inte ekonomiskt rimligt. Någon lämplig ersättningstomt i närheten har inte heller gått att finna. Planförslaget har utformats så att minsta möjliga störningar från stationen skall uppstå.

Landsantikvarien vidhåller de synpunkter som lämnats i yttrande över skissförslag vid förhandsremiss.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, planbeskrivningens bilaga 1.

Vägförvaltningen anser att antalet lättillgängliga parkeringsplatser i markplanet är väl litet.

- Antalet p-platser i markplanet motsvarar i huvudsak behovet av besöksplatser, enligt gällande pareringsnorm.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 16 april - 13 maj 1987. Ett yttrande har inkommit.

Svenska Statoil AB, arrendator av kv Kättingen 8 har krav på att möjligheter skall finnas att köra runt byggnaden med varutransportbil och tankbil, att parkeringsmöjligheter skall finnas, även för framtida ökade behov samt att genomfart skall kunna ske i maskintvätthallen. Man anser att den västra områdesgränsen är för snävt dragen och önskar att gränsen flyttas 3-4 meter så att man kan klart markera sina gränser.

- Den föreslagna planutformningen synes uppfylla de krav på tillgänglighet och areal som Svenska Statoil kräver. Möjligtvis kan svårighet föreligga att med tankbil med släp ta sig runt byggnaden. Den vägen utnyttjas inte idag och vad vi kan se är utrymmet på östra sidan av byggnaden erforderlig för tankbilens trafikrörelser.

Vi föreslår dock att man med viss modifiering tillmötesgår Statoil och ändrar Gt-områdets utsträckning i den västra delen. Det innebär att bostadsparkeringen minskar med 2-3 platser.

Sammanfattningsvis föreslås att förslaget revideras och kompletteras enligt följande:

- Beskrivningen kompletteras med uppgifter om högsta tillåtna ljudnivåer.
- Bensinstationsområdet utökas i huvudsaklig överensstämmelse med Svenska Statoils önskemål.

Svenska Statoil har tagit del av det reviderade förslaget och skriftligen godkänt detsamma. Samtidigt påpekar man dock att den föreslagna största tillåtna byggnadshöjden inom bensinstationsområdet är snålt tilltagen. Man önskar kunna bygga ett skärmtak med fri höjd 4,5 meter och en takskärm på 0,9 meter.

Vidare anser man att förändringar av Va-ledningar till fastigheten inte skall belasta bensinbolaget. Inte heller byggandet av en gemensam tillfart vill man bekosta eftersom fastigheten redan har en ändamålsenlig tillfart.

- Bensinstationens läge framför de blivande bostadshusen gör att det inte är önskvärt med höga byggnader på tomten. Även i relation till övrig bebyggelse i korsningen Enslövsvägen - Blåsbackegatan/Malcusgatan bör byggnadshöjden hållas nere. För att i möjligaste mån möjliggöra Statoils önskade utbyggnad föreslås att byggnadshöjden ökas till 5,0 meter. Eventuellt behov av avvikelser från denna byggnadshöjd vid byggande av skärmtak får bedömas i samband med bygglovbehandling.

Denna justering av planförslaget föreslås ingå i revideringen daterad 27 maj 1987.

Flyttning av Va-ledning och byggande av gemensam tillfart är åtgärder som föranleds av bostadsexploateringen och bör således belasta denna. Erforderliga avtal om detta kommer att skrivas mellan kommun och exploatören.

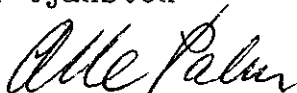
Kommunfullmäktige har 1987-05-21, § 136 bemyndigat byggnadsnämnden att på fullmäktiges vägnar anta planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

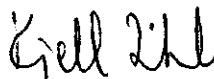
att anta det reviderade planförslaget samt

att översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
Planarkitekt



Kjell Pihl
Arkitekt

Förslag till ändring
av stadsplanen för
kv KABELN, KLOTET och KÄTTINGEN
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i mars 1987

reviderat i maj 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs-kontoret i november 1986.)
- Illustrationskarta
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är centralt belägen i den östra stadsdelen. Avståndet från Stora Torg är drygt 1 km. Området begränsas i norr av Enslövsvägen, i öster av Malcusgatan, i söder av Skedalagatan/Järnvägs-gatan samt i öster av Linnégatan.

Areal

Planområdets areal är ca 3,7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan

I förslag till områdesplan för Halmstad, grannskapsredovisning 1982, finns idéer till åtgärder. För aktuellt planområde innebär dessa bl a att det skall utnyttjas dels för bostadsbebyggelse i två våningar, totalt cirka 80 lägenheter, dels att en grannskapspark skall inrymmas.

Bevarandeplan

I förslag till bevarandeplan för Halmstad, upprättad i januari 1985, är flera byggnader i kvarteren Klotet och Kabeln utpekade som "byggnader av större kulturhistoriskt värde".
Se vidare nedan under "Befintliga förhållanden, bebyggelse."

Detaljplaner

Inom planområdet gäller för kvarteren Kabeln och Klotet stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1947-10-10. Planen redovisar bostadsbebyggelse i två våningar förlagd i kvarterens ytterkanter.

Kv Kättingen är i gällande plan avsett för industriändamål. Stadsplanen är fastställd av länsstyrelsen 1951-01-23.

För del av Linnégatan gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1942-09-08.

Utanför planområdet gäller i norr stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1945-08-10 i öster stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1981-12-15. För kvarteret Krusbäret pågår för närvarande planarbete, liksom för området söder om Skedalagatan.

För kvarteren väster om aktuellt planområde gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1942-10-02.

Kommunala ställningstaganden

Enligt kommunens gemensamma planeringsföresattningar (GPF) 1987-1994 avses planområdet bebyggas med början 1988. Kommunstyrelsens fastighetsutskott har på framställan från Halmstads Fastighets AB (HFAB) beslutat att HFAB skall erbjudas att exploatera området och att en ledningsgrupp med representanter för kommunstyrelse, byggnadsnämnd, HFAB, fastighetskontor och stadsarkitektkontor skall arbeta med planeringen.

Ledningsgruppen har under hösten 1986 arbetat med projektet. HFAB har därvid engagerat Arket arkitekter, Halmstad som konsult.

Befintliga förhållanden Terrängförhållanden, vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak plan. Vegetation finns i form av träd och buskar inom bostadskvarteren Kabeln och Klotet. De största träden finns i nordöstra delen av Klotet. Inom kvarteret Kättingen finns mest sly på den forna industritomten. Ett större lövträd finns i nordöstra hörnet av industritomten.

I Linnégatan finns en dubbel rad av alléträd i gatans mittparti.

Geotekniska
förhållanden

För området finns endast en översiktlig geoteknisk utredning.

Utredningen pekar på mäktiga lerlager, som innebär att tyngre byggnaden bör utföras med källare.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

I kvarteret Kättingen finns i norra delen en bensinstation med service. Resten av kvarteret upptas av f d industribyggnader som numera endast utgör förrådslokaler. Industribyggnaderna är i dåligt skick.

Den bebyggelse som finns i kvarteren Kabeln och Klotet är till stor del en rest av den gamla arbetarstadsdelen Nyhem, som i början av 1900-talet var ett eget municipalsamhälle. Kring sekelskiftet växte här upp en stad av träkåkar. De flesta husen har senare försvunnit och de byggnader som finns kvar här, är den enda samlade bebyggelse som minner om det gamla Nyhem.

I kvarteret Kabeln är det bara ett hus kvar. I Klotet finns däremot några ytterligare trähus samt en större tegelbyggnad mot Linnégatan. Flertalet av byggnaderna har en förhållandevis låg teknisk status, men några av dem bedömes vara möjliga att rusta upp och bevara.

Gator och trafik

Linnégatan är uppdelad på två körfält med trädbevuxen mittremsa. Enslövsvägen är huvudgata och utgör en kraftig barriär mot områdena norr därom. Enslövsvägen kommer på sikt att förses med separat gång- och cykelväg.

Malcusgatan utgör en viktig förbindelse mellan Enslövsvägen och bostadsområdena vid Klackerupsgatan.

Järnvägsgatan och Skedalagatan har fortfarande kvar sina sträckningar på ömse sidor om det som förr var Bolmenjärnvägen. I samband med en översyn av stadsplan för kvarteret Giganten m fl, planeras även för en modernisering av Järnvägsgatan/Skedalagatan med separat gång- och cykelväg på dess norra sida.

Mellan de befintliga kvarteren finns Petersburgsgatan i nordsydlig riktning och Smålandsgatan mellan Linnégatan och Petersburgsgatan.

Ledningssystem

Va-ledningar finns i omgivande gator. Planområdet kan ansluta vatten- och spillvattenledningar till allmänna ledningar i Malcusgatan, Enslövsvägen och Linnégatan. Dagvattenanslutning kan ske till planerad dagvattenledning i Linnégatan. Befintliga ledningar i Petersburgsgatan föreslås i huvudsak utgå som allmänna ledningar.

Avledning av spillvatten från källare respektive dränvatten från byggnad med källare, bör ske med pumpning till det allmänna avloppsledningssystemet.

Fjärrvärmeledningar som kan försörja området finns i Enslövsvägen och Skedalgatan/Järnvägsgatan.

Markägo- förhållanden

Huvuddelen av marken är i kommunal ägo. Bensinstationstomten är upplåten med tomträtt. I kvarteret Klotet är tomt nr 17 i privat ägo, men förhandlingar pågår om kommunalt förvärv.

PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter för förslagets utformning har varit följande tre.

1. Att bevara "Nyhemskaraktären" i kvarteret Klotet.
2. Att tillskapa en grannskapspark som förutom av tillkommande bebyggelse kan utnyttjas även av bostäderna väster och söder om kvarteren Kabeln, Klotet och Kättingen.
3. Att tillskapa ett attraktivt bostadsområde som med hänsyn till det centrala läget bör kunna få en relativt hög exploatering.

Planarbetet har givit vid handen att Smålandsgatan och Petersburgsgatan inte erfordras som allmänna gator varför all kvartersmark inom planområdet har lagts ihop till ett kvarter.

Huvuddelen av kvarteret Kabeln föreslås som grannskapspark bl a därför att läget är det mest centrala i förhållande till

de bostäder som parken skall betjäna. Kvarteret innehåller dessutom en del vegetation som kanske kan bilda stomme i en framtida park.

I kvarteret Klotet föreslås fem byggnader bevaras, varav ett flyttas från kvarteret Kabeln. Tillkommande bebyggelse skall ges en anpassad utformning. Med hjälp av kompletterande uthusbyggnader och vegetation skall förhoppningsvis ett kvarter med genuin "Nyhemskaraktär" kunna skapas.

Den nya bostadsbebyggelsen ges en varierande höjd från två till sex våningar. Den grupperas kring halvslutna gårdar och ett torg mellan vilka man lätt kan röra sig, antingen mellan husen eller genom portgångar.

Mot Enslövsvägen ges bebyggelsen en sammanhängande murkaraktär för att ge ett skydd mot buller och för att markera kvarteret mot den mest trafikerade leden.

Bebyggelseområden Bostäder

Fem av de befintliga husen föreslås bevaras. Det är husen på tomterna 3, 4, 16 och 22 i kvarteret Klotet samt huset på Kabeln 9, som föreslås flyttas till en plats i södra delen av Klotet. Med kompletterande bebyggelse i form av 1 1/2-plans och tvåplanshus samt kompletterande uthus, vegetation och lämplig markbehandling finns goda förutsättningar att till skapa en lagom "gyttig" stadsbild som minner lite grand om det gamla Nyhem.

Det är av vikt att även skärmen av byggnader mot Enslövsvägen ges en karaktär och variation som framhäver bevarandebeståndet i Klotet.

I kvarteret Kättingen ges bostadshusen en varierande höjd. I nordöstra hörnet föreslås en markering med sex våningar. I övrigt varierar våningsantalet ner till två våningar. De lägre husen bildar en övergång från de låga bevarade husen i kvarteret Klotet.

Antalet lägenheter i kvarteret Klotet blir cirka 45 st och i Kättingen 200-230 st. En viss andel av lägenheterna bör göras relativt rymliga för att möjliggöra för barnfamiljer att bosätta sig i området.

Arbetsplatser

Befintlig bensinstation föreslås finnas kvar. Tomtplatsen reduceras därvid något i västra delen.

Med hänsyn till bostadsbebyggelsens närhet till Enslövsvägen och bensinstationen och därmed risk för störningar kan det vara motiverat att bottenvåningen helt eller delvis utnyttjas för mindre störningskänsliga verksamheter såsom hantverk, fastighetsförvaltning, kontor eller mindre handelslokaler. Planbestämmelserna har därför utformats så att detta blir möjligt.

Skolor

Barnen i detta nya bostadsområde hänvisas till Nyhemsskolan som är belägen ca 400 meter söderut. Nyhemsskolan har för närvarande god kapacitet.

Förskola

Planbestämmelserna har formulerats så att lägenhetsdaghem kan inrymmas på lämplig plats inom bostadsbeståndet.

Fritidslokaler

Erforderliga fritidslokaler för de boende planeras in i bostadsbebyggelsen.

Skyddsrum

Skyddsrumsbbyggnadsskyldighet föreligger. Centralt placerade skyddsrum kan täcka in hela planområdets behov. För att erhålla uppgift om erforderligt antal skyddsrumspplatser och om eventuellt underskott i närliggande område skall täckas skall skyddsrumsbeked sökas hos byggnadsnämnden.

Friytor

Grannskapspark bör vara mellan 4000 och 6000 m² till arealen. Den skall innehålla olika lekommråden, bollplan, lekytor, finpark m m.

Den aktuella grannskapsparken skall förutom tillkommande bebyggelse även betjäna de boende i kvarteret Giganten och i kvarteren mellan Järnvägsgatan och Enslövsvägen. Den föreslås därför strategiskt placerad i planområdets sydvästra del. Arealen parkmark utgör cirka 4300 m². Tillsammans med de på kvartersmark belägna friytorna Petersburgsgatan (gång- och cykelväg) och torgytan vid Smålandsgatans möte med Petersburgsgatan blir arealen för tillgänglig friyta uppemot de önskvärda 6000 m².

Kvarterslekplatser kommer att anordnas på de olika gårdarna inom bostadskvarteret. Gårdarna öppnar sig mot söder och väster och goda möjligheter finns att förlägga lekplatser och andra rekreationsytor så att goda solljusförhållanden erhålles.

Gator och trafik Gatunät

För att skapa största möjliga bilfrihet inom bostadskvarteret föreslås Petersburgsgatan och Smålandsgatan övergå från gatumark till kvartersmark. Petersburgsgatan blir gång- och cykelväg medan Smålandsgatan kan bli en intern parkerings- och angöringsgata.

Omgivande gator blir oförändrade, bortsett från den förändring av Skedalagatan/Järnvägsgatan för vilket redogörs för ovan under "Befintliga förhållanden, gator och trafik".

Det är olämpligt med utfarter mot Enslövsvägen och även mot den enkelriktade körbanan på Linnégatan. Dessa kvartersgränser har därför markerats med förbud mot utfart. Bensinstationstomten har därutöver försetts med stängselbyggnadsskyldighet med hänsyn till den omfattande trafik som förekommer vid en bensinstation.

Tillfart till den norra delen av kv Kättingen och bensinstationen föreslås ske på en gemensamm tillfart som särskilt markerats i planförslaget.

Gångtrafik

Inom bostadsgrupperna kommer att finnas ett omfattande nät av gångvägar. Petersburgsgatan kommer att bli ett centralt gång- och cykelstråk som leder till busshållplats och park samt de framtida gång- och cykelvägarna längs Enslövsvägen respektive Järnvägsgatan.

Kollektivtrafik

Lokaltrafikbuss passerar via Linnégatan och Järnvägsgatan. Busshållplats kommer att finnas omedelbart söder om grannskapsparken. Maximalt gångavstånd från bostadsentré till hållplats blir cirka 200 meter.

Parkering och angöring

Eftersom bebyggelsen av geotekniska skäl till stor del bör utföras med källare har det bedömts lämpligt att huvuddelen av erforderlig parkering förläggas under mark. Det är byggnadskropparna mot Malcusgatan som då blir mest lämpade för detta. Nedfart sker dels från den gemensamma infartsgatan i norr, dels från markparkeringen vid Järnvägsgatan. Kompletterande markparkering, främst som besöksparkeering, kommer att finnas i norr mellan bensinstationen och bostäderna samt i söder mellan två husgrupper.

Det är inte önskvärt att föra in för mycket bilar i bevarandekvarteret Klotet. Den nordvästra delen av kvarteret Kabeln föreslås därför utnyttjas för parkering. En viss mindre andel bedöms kunna placeras i garage intill Smålandsgatan. Eventuellt kan också ett tiotal platser mellan bostadshusen i kv Kättingen och Enslövsvägen anordnas för bevarandekvarterets behov. I den mån dessa platser inte blir tillräckligt många hänvisas till de större parkeringsytor som kommer att finnas i kvarteret Kättingen.

Angöring sker på parkeringsytorna som komplement till detta beräknas en slinga från markparkeringen i söder via torgytan och Smålandsgatan ut till Linnégatan behöva utnyttjas för behörig nyttotrafik.

Även angöring längs Enslövsvägen i kv Klotets norra kant är tänkbar, dock ej parkering.

Distribution till bensinstationen måste ske med infart från Malcusgatan. Tomtplatsen är trång men förhållandena kan vid framtida ombyggnad förbättras. Under en övergångsperiod kan eventuellt en särskild infart för tankbil anordnas över tomtgränsen mot Malcusgatan.

Immissioner Trafikbuller

Enslövsvägen är den ojämförligt mest trafikerade trafikleden. För den tillkommande bebyggelsen närmast gatan måste hänsyn tas till eventuella trafikbullerstörningar och avgasproblem vid projekteringen. Botenvåningen kan utnyttjas för verksamheter som är mindre känsliga än bostäder och planlösningarna bör utformas så att de störningskänsliga rummen placeras in mot gården. Bullernivån för all nybebyggelse får ej överstiga de riktvärden som anges i proposition 1980/81:100. Riktvärdena är 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus.

Bensinstation

Närheten till bensinstationen gör att risk för olägenheter med bensinångor kan uppstå. Utvecklingen är dock sådan att fler och fler bensinstationer förses med återvinningsaggregat på påfyllningsdon etc. Det har förutsatts att så kommer att ske även på denna station.

Inom bensinstationen finns anläggning för motorgas. Skyddsbestämmelserna för denna är sådana att minsta avstånd från pump till bostadshus är 25 meter och till parkeringsplats 12 m. Planen är utformad så att detta tillgodoses.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny allmän dagvattenledning är planerad för planområdet i Linnégatan och i u-område i Smålandsgatan. De allmänna spill- och dagvattenledningarna som ansluter till planområdet har en beräknad uppdrämningsnivå till marknivå. Såväl spillvatten- som dränvattenavledning från eventuella källare under byggnader inom planområdet bör därför ske med pumpanläggning.

VA-anslutning till bensinstationen måste ändras eftersom den befintliga anslutningsledningen från Petersburgsgatan kommer att överbyggas.

För ytterligare detaljer om vatten- och avloppsfrågorna hänvisas till särskild vatten- och avloppsutredning.

Elledningar

Högspänningskabel skall dragas fram mellan Linnégatan och Malcusgatan. I västra delen kan den förläggas i Smålandsgatan. I östra delen får den exakta placeringen studeras i samråd med exploatören och därefter byggas med ledningsrätt.

Vid torget skall en nätstation placeras. Den kommer att förläggas i byggnaden norr om torget, där också undercentral för el och fjärrvärme inryms.

Värme

Området avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Huvuddelen av bostadshusen förses eventuellt med sopnedkast. Alternativt förses området med centrala soprum där källsortering av avfallet kan ske. För de små husen i bevarandekvarteret anordnas ett centralt soprum i anslutning till garagen. Storsoprum placeras i anslutning till garage i norra respektive södra delen av kv Kättingen. Soprum och sophus bör placeras så att kortast möjliga transportvägar inom bostadsområdet erhålles.

PLANGENOMFÖRANDE
Huvudmannaskap
och tidplan

Exploateringen skall utföras av Halmstads Fastighets AB (HFAB). Igångsättning är enligt bostadsutbyggnadsplanen planerad till 1988. Det kan eventuellt bli aktuellt att tidigarelägga denna utbyggnad om andra bostadsprojekt i centrala Halmstad försenas. Bevarandekvarteret bör påbörjas snarast för att undvika att de befintliga byggnaderna förfaller.

Gemensamhetsan-
läggning

Utfarten från bensinstationen och bostadskvarteret mot Malcusgatan bör samlas till en punkt mitt emot Snöstorpsvägen. Den aktuella marken, som kommer att bli belägen på bostadstomten, har föreslagits som gemensam förbindelseled. I gemensamhetsanläggningen ingår bensinbolaget och bostadsbolaget och kan därmed dela kostnaderna för anläggningen.

Samtliga lägenheter är avsedda att upplåtas med hyresrätt. Även i kvarteret Klotet med sin småhuskaraktär är detta avsikten. Gemensamma lokaler, friitor, ledningsdragningar m m är planerade för detta. Bostadsområdet är avsett att utgöra två fastigheter, en för nuvarande kv Klotet och en för kv Kättingen inklusive Petersburgsgatan. Det är därför angeläget att kvarvarande privat mark snarast förvärvas.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda kommunala förvaltningar.

Markägarsamråd ägde rum 1987-01-20. Några erinringar mot förslaget väcktes ej. Svenska Statoil, ägare av bensinstationen, framförde synpunkter som senare kom till uttryck i brev för vilket redogörs i bilaga 1.

Förslaget har varit utsänt på förhandsremiss under februari 1987. De synpunkter som framkommit och vilka kompletteringar som föranleds av förhandsremissen framgår av bilaga 1.

Halmstad 25 mars 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Med anledning av Svenska Statoil AB:s önskemål om en utökning i västra delen av bensinstationsområdet revideras planförslaget i huvudsaklig överensstämmelse med önskemålet. Statoil har därefter även haft önskemål om en utökning av högsta tillåtna byggnadshöjd inom bensinstationsområdet. Revideringen omfattar därför en utökning av denna från 4,5 till 5,0 meter.

Halmstad 27 maj 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på koncept till förslag till ändring av stadsplanen för kv Kabeln, Klotet och Kättingen, Martin Luther.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-01-21, § 7 att konceptet skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Polismyndigheten, fritidsnämnden, kulturnämnden och televerket har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i princip inget att erinra mot förslaget. Parkkontoret har i sitt utlåtande föreslagit att parkeringen i nordvästra delen av kv Kabeln slopas. Gatukontoret har synpunkter på sträckning av va-ledningar och erforderliga u-områden.

- Parkeringsytan i kv Kabeln erfordras för att täcka behovet. Under planarbetet har lämplig placering av p-platserna övervägts och slutresultatet har blivit det som redovisas. I den fortsatta projekteringen är det viktigt att p-platsen ges en miljöanpassad utformning.

Beträffande u-områden kommer förslaget att ändras i enlighet med gatukontorets synpunkter.

Brandmyndigheten har synpunkter på möjligheterna att nå entréer med brändfordon och andra behöriga fordon samt att byggnader med fler än 4 våningar skall kunna nås med maskinstege eller hävare.

- Flertalet entréer är genomgående och kan sålunda nås från gata. I de hus som är förlagda inne i kvarteret kommer möjligheter att finnas att komma erforderligt nära med utryckningsfordon o.d.
I sexvåningshuset är lägenheterna belägna så att de kan nås från kvarterets utsida.

Energiverket behöver utrymme för transformatorstation och högspänningsledningar genom kvarteret.

- Transformatorstationen avses byggas in i ett av bostadshusen. Ledningar från Linnégatan förläggs i Smålandsgatan (u-område). Ledningssträckningen mot Malcusgatan fastslås exakt när husplaceringarna och deras utformning har ytterligare studerats. Ledningarna säkras med ledningsrätt.

Fastighetsbildningsmyndigheten har yttrat sig muntligt. Synpunkter har främst gällt blivande fastighetsindelning och den gemensamma infartens utformning.

- Synpunkterna har arbetats in i det bearbetade förslaget och beskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beräknar att samtliga hus längs omgivande gator utsätts för en hög bullernivå vilket kräver åtgärder i planlösningar och fönsterkonstruktioner. Vidare anser man att avståndet mellan bensinpumpar och bostadshus bör vara 50 m. Alternativet bör pumparna förses med utrustning som återsuger bensinångorna. Slutligen anser nämnden att man bör överväga ett omhändertagande av sopor, som gynnar källsortering.

- Beträffande störningar från gatutrafik får detta beaktas vid husprojekteringen. Det gäller även sophanteringen. Man överväger att inte ha sopnedkast i bostadshusen.

Det är troligt att återsugning av bensinångor kommer att bli mer vanligt. Med hänsyn till det utökade kundunderlaget som exploateringen innebär torde det inte vara orimligt att bensinbolaget investerar i en återsugningsanläggning i samband med andra planerade ombyggnadsarbeten.

Lokaltrafikstyrelsen anser att nedfarten från Järnvägsgatan till p-garage bör ändras.

- Denna nedfart kommer att samordnas med markparkeringen mot Järnvägsgatan.

Skolstyrelsen har synpunkter på att trafiksäkra gång- och cykelvägar måste finnas mellan bostadsområdet och skolorna.

- Med hänsyn till det centrala läget med starkt trafikerade gator i omgivningarna är det sannolikt inte möjligt att åstadkomma helt trafikfria skolvägar. Inom planområdet är det dock väl försörjt med gång- och cykelvägar. Yttrandet överlämnas till gatukontoret för kännedom och eventuella åtgärder i planområdets omgivelser.

Socialnämnden ifrågasätter att bensinstationen skall vara kvar i området.

- Något alternativt läge för en flyttning av bensinstationen har inte gått att finna. Planförslaget utformas så att minsta möjliga störning från stationen skall erhållas.

Trafiknämnden påpekar att infarten till bensinstationen blir trång. Man tycker vidare att det är olyckligt att nyttotrafik hänvisas att köra på gångvägar för att nå entréer.

- Utformningen av entréer till bensinstationen och de norra parkeringsområdena kommer att förändras. Beträffande trafik inom området kommer flertalet entréer att nås från gata. Servicetrafik inom området behöver bara ske i en slinga med infart över den södra parkeringen, via torget och Smålandsgatan ut.

Landsantikvarien önskar att även huset på fastigheten Klotet 2 kunde bevaras. Beträffande bevarandet i stort är det viktigt att gå varsamt fram och att nya hus ges en detaljeringsgrad och fasadmateriell som anknyter till de äldre husen. Man är slutligen tveksam till sex våningar i del av kvarteret Kättingen.

- Huset på Klotet 2 har efter moget övervägande inte kunnat inpassas i den lösning som slutligen valts för kvarteret. Huset är vidare svårt att ge en funktionell lägenhetslösning.

Byggnadsutformningen får närmare beaktas i husprojekteringarna.

Sexvåningshuset i nordöstra hörnet är tänkt som en liten accent och har av de politiker och tjänstemän som ingått i projektets ledningsgrupp bedömts som en lämplig lösning.

Vägförvaltningen anser att nedfarten till källarparkeringen inte bör ske från Järnvägsgatan. Vidare förefaller antalet lättillgängliga p-platser i markplanet vara väl litet.

- Nedfarten till källarparkeringen kommer att flyttas till parkeringen i markplanet. Antalet p-platser i markplanet motsvarar i huvudsak behovet av besöksplatser. De bör därför inte förläggas i garage. Illustrationsplanen ändras i detta avseende.

Halmstads kommunala renhållnings AB tycker bl a att det är önskvärt att området förbereds för framtida återvinningsaktiviteter.

- Sophanteringen kommer sannolikt att ske i särskilda utrymmen, där möjligheter till sortering kommer att finnas.

Svenska Statoil AB ägare av bensinstationen har i samråds-skedet påpekat att tankbil för distribution av bensen ej kan angöra om in- och utfart utformas enligt illustrationen. Man anser vidare att parkeringen väster om stationsbyggnaden erfordras för ESSO's framtida parkeringsbehov. Slutligen påpekar man att genomfart i tvätthall och cirkulationsmöjligheter runt byggnaden måste finnas.

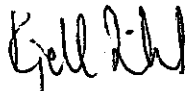
- Förslaget ändras i området kring bensinstationen så att erforderliga in- och utfarter kan ske. Erforderlig parkering kommer att kunna lösas på den framtida tomten.

Sammanfattningsvis föreslås att planförslaget justeras beträffande infartsförhållanden och parkering intill bensinstationen och nedfartsramper till källarparkering. Erforderliga u-områden markeras och beskrivningen kompletteras i tillämpliga delar.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KV KABELN, KLOTET OCH KÄTTINGEN
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i mars 1987

reviderat i maj 1987

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.
- b/ Med Bg betecknat område får användas endast för förråd, garage och dylikt med bostadsändamål samhörigt ändamål.
- c/ Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d/ Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader samt mindre utbyggnader till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED

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

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffr 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.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

Antal våningar

- a/ På med romersk siffr betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b/ Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.
- c/ På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.

2 mom

Byggnadshöjd

- a/ På med I, II, III, IV eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5; 7,0; 10,5; 14,0 och 20,0 meter.
- b/ Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- c/ På med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

3 mom

Byggnads_karaktär

- a/ Inom med g betecknat område får sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad ej vidtagas, som för-
vanskar dess yttre form och allmänna
karaktär.

7 § UTFARTSFÖRBUD

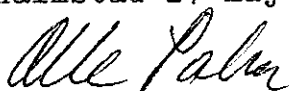
1 mom

Utfart får icke anordnas över områdesgräns
som även betecknats med ofyllda cirklar.

2 mom

I områdesgräns som även betecknats med
fyllda cirklar skall fastighet förses med
stängsel, vari ej får anordnas öppning som
medger utfart mot gata.

Halmstad 27 maj 1987



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Se sändlista **STADSARKITEKTKONTORET**

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

INK. 87. 10 20

NR. P 86/54-41

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Kabeln, Klotet och Kättingen, Martin Luther, i Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 maj 1987, med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande, antagit ett förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Kabeln, Klotet och Kättingen i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 25 mars 1987 och reviderat den 27 maj 1987.

././ Till stadsplaneförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc

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

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från Svenska Statoil AB (arrenderätt, Kättingen 8).

Planförfattarna har den 27 maj 1987 avgivit utlåtande över inkomna anmärkningar och yttranden i vilka inkomna synpunkter redovisats och bemötts. Planförslaget har samma dag reviderats i enlighet med vissa av Svenska Statoil AB:s önskemål.

Länsstyrelsen har berett Svenska Statoil AB tillfälle till yttrande över utlåtandet varvid bolaget skriftligen godkänt det slutliga planförslaget.

Den 1 juli 1987 har den nya plan- och bygglagen trätt i kraft och därigenom har bl a byggnadslagen och byggnadsstadgan upphävts. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen skall, i fråga om stadsplaner och byggnadsplaner som har antagits men inte fastställts före ikraftträdandet, äldre bestämmelser tillämpas beträffande såväl förfarandet som ärendenas prövning i sak.

Den tillkommande bebyggelsen utmed de gator, som omger planområdet, kommer att utsättas för en hög bullernivå vilket kräver särskilda åtgärder vad avser bl a planlösningar och ljudreduktion i fönster och fasader.

1987-10-19

11.109-1496-87

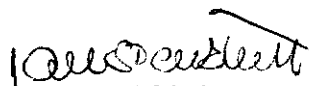
Länsstyrelsen förutsätter att sådana åtgärder vidtas att de riktvärden som anges i statens naturvårdsverks förslag till allmänna råd för buller från vägtrafik inte överskrides. Dessa riktvärden är 55 d (B) A utomhus resp 30 d (B) A inomhus ekvivalent ljudnivå för dygn och 45 d(B) A FAST inomhus maximal ljudnivå kl 19-07.

Befintlig bensinstation inom planområdet medför risk för vissa olägenheter till följd av lukt och ljus från bilstrålkastare. Det är därför enligt länsstyrelsens mening angeläget att bensinstationen snarast förses med anordning för återsugning av bensinångor och att bostadshusen på lämpligt sätt avskärmas från störande ljus.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör Ingegärd Widerström, föredragande, t f förste länsassessor Per Widell, bitr överlantmätare Walter Larsson och naturvårdsdirektör Ove Olsson.


Jan Stenklint


Ingegärd Widerström

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Svenska Statoil AB, Oljevägen, 211 24 Malmö

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Lantmäterienheten

Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1987-10-15