

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
BLÅKLOCKAN, BILAN och BOJEN, Bostäder på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-09-18

*Planbestämmelserna har ändrats
genom beslut som vunnit laga kraft
1997-04-25*

PLANBESKRIVNING

Se akt Ä7

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta
- illustration
- denna planbeskrivning med planbestämmelser
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar tillgängliga på plan- och bygglovskontoret:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- översiktlig geoteknisk utredning
- div. inventeringsmaterial och utredningar för "projekt Söder"
- arbetsmodell i skala 1:400 har framtagits av projekterande arkitektkontor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen omfattar andra och tredje etappen av en succesiv utbyggnad av flerbostadshus på Söder. Andra etappen innehåller ca 120 hyreslägenheter och tredje etappen ca 40 bostadsrättslägenheter och fem smålägenheter i en gruppbofastad för socialtjänstens behov.

Två kulturbyggnader, f.d. hattfabriken och den s.k. Marinstugan, bevaras. Fabriksbyggnaden byggs om för hyresbostäder.

I västra delen regleras befintlig småindustri och bostadsbebyggelse. Bostadsområdets karaktär med en småskalig trähusbebyggelse skall behållas. Ett nytt daghem med tre avdelningar tillkommer.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på Söder mellan Seglaregatan i norr och Klyvaregatan i söder. I väster gränsar planen till Fiskaregatan och i öster till Dragvägen utefter Nissan. Ytan är ca 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger Halmstad 1:5 och 1:1 (bl a föreslaget område för daghem och bostadsrättslägenheter).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I områdesplan Halmstad, maj 1987, föreslås ändrad markanvändning för Söder, till bostäder, kontor och grannskapspark. I föreslaget gång-cykelnät ingår Dragvägen som ett "turiststråk" utefter kusten mot Tylösand.

Översiktsplan 90 anger förändrad tätortsbebyggelse ner till föreslagen förbindelse över Nissan. Leden ges en något sydligare sträckning i stadsbyggnadskontorets utredningsremiss: "Ny förbindelse över Nissan, december 1990". En sydligare sträckning ändrar inte förutsättningarna i föreliggande plan. Området söder därom bör dock studeras i sin helhet beaktande den föreslagna nya vägsträckningen innan ytterligare detaljplaner tas fram. Fler bostadsområden kan tillskapas. Nära leden kan verksamheter komma i fråga. På stadsbyggnadskontoret pågår arbete med fördjupad översiktsplan för Söder.

Detaljplaner

Planförhållandena redovisas på bilaga 1. Gällande detaljplaner anger i första hand industri för området.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt GPF 1991-1996 (Kf 91-03-27) planeras byggstart ske 1991 i kv. Borgen inrymmande ca 160 lägenheter, 1992 i kv. Blåklockan med ca 130 lägenheter och 1993 i Bojen med ca 45 lägenheter. (I kv. Bojen önskar exploatören bygga ut området tidigare än bostadsbyggnadsprogrammet anger).

Program och kommunala beslut i övrigt

Vid kommunstyrelsens arbetsutskott 1987-04-28, § 344 tillsattes en projektgrupp för planering av området vid Dragvägen på Söder.

Projektgruppens arbete resulterade i en exploateringsskiss. Vid kommunstyrelsens arbetsutskott 1989-04-11, § 272 hemställdes hos byggnadsnämnden om detaljplaneändring med exploateringsskissen som grund och att parkeringsnormen för innerstaden skulle tillämpas.

I samband med detaljplanearbetet på Söder har plan- och bygglovskontoret utarbetat en dispositionsplan 1989-11-22. Denna jämte utredningar från projekterande arkitektkontor har bildat underlag till föreliggande detaljplan. Kv Blåklockan har utformats av White Arkitekter i Halmstad och kv Bojen har utformats av Chora Arkitekter i Lund.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är relativt plant. Dragvägen utefter Nissan ligger något lägre än området i övrigt.

En inventering (inmätning och vitalitetsbedömning) har gjorts av den rika vegetationen i området. Kompletterande inmätningar kan ibland behövas. De stora träden utefter Dragvägen vid Nissan skall bevaras. För att säkra deras fortbestånd blir området park i detaljplan. I södra delen av kv Blåklockan ger det rika trädbeståndet goda förutsättningar för en mindre grannskapspark. Träden bör skyddas vid utbyggnaden. Inom kvartersmark finns också flera träd som bör bevaras. Vissa skyddas med planbestämmelser. Daghemmet föreslås få en sådan utformning att de flesta träd inom tomten skall kunna bevaras.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-konsult, Lund 1988-03-21. I utredningen konstateras allmänt att de geotekniska förhållandena är komplexa. Planering av området ska därför utföras i samråd med geotekniker. Under samrådsskedet har mer detaljerade utredningar framtagits för kv. Blåklockan och kv. Bojen.

För byggnad med källare är självfallsdränering ej möjlig varför vattentät konstruktion måste utföras. Orsaken till detta är Nissans tidvis höga vattenstånd samt risken för påverkan av omgivande bebyggelse vid en permanent grundvattensänkning.

Nissan vattenstånd:

HHW +2,21
MHW +0,90
MW +0,0
MLW +0,72
LLW +1,14

För den lokala stabiliteten längs Nissan krävs att utredningar utföres i varje enskilt fall med kompletterande uppmätning av kajkonstruktion, slänthlutning m m. För ingrepp inom 50 meter från Nissan skall geotekniskt utlåtande lämnas till byggnadsnämnden före godkännande av planförslaget.

I den geotekniska utredningen rekommenderas vidare olika restriktioner på alla pålningsarbeten inom området.

Radon

Enligt Sveriges Geologiska AB markradonutredning för Halmstads kommun ligger bebyggelsen i centrum huvudsakligen på sand. Eventuellt kan området klassas som lågriskmark om framtida markradonmätningar bekräftar att radonhalterna i markluften ligger under 10000 Becquerel/m³.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns ej inom området.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt bevarandeplan för Halmstad, januari 1985, är området kring Dragvägen utefter Nissan "av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden". Dragvägen, anlagd 1851, bevarar i sitt namn minnet av den tid då segelfartygen fick dras med trossar till sina tilläggsplatser.

Längs Dragvägen ligger det gamla sockerbruket från 1871. Byggnaden uppfördes i två våningar med en utskjutande mittrisalit i tre våningar. Väggarna på fabriksbyggnaden är mestadels av massivt gult tegel och ca 40 cm tjocka. 1888-1905 utnyttjades anläggningen som hatt- och filtfabrik och 1915-1948 som borrhälsfabrik. Södra delen har byggts på med en våning. I bevarandeplan är den representativa delen utefter Dragvägen redovisad i "Byggnadsklass II - Byggnad av större kulturhistoriskt värde vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas". Enligt planförslaget skall fasaden mot Nissan bevaras. Fönsterindelningen mot Nissan skall alltså förbli intakt. Norra delen kommer att påbyggas en våning.



Gamla sockerbruket (senare Hattfabrik) utmed Dragvägen.

Längre söderut ligger "Marinstugan", hamnens f d materialbod (1853) som även har fungerat som kontor för Hallands Ångbåts AB, bildat redan 1850. Idag sköts "Marinstugan" av Föreningen flottans män och ägs av kommunen. Den är redovisad i "Byggnadsklass I - Byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört". I planen föreslås ett rivningsförbud. Byggnaden ligger lågt (ca + 1,5) och är utsatt för regnvatten och återkommande översvämningar från Nissan (högsta högvattenytan: + 2,21). I samband med utbyggnaden bör om möjligt Marinstugan lyftas. Höjdskillnaden mot kajen tas lämpligen upp av en naturstenstrappa framför arkaden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Längs Södra vägen ligger äldre, mer eller mindre spontant framvuxen trähusbebyggelse, ursprungligen ofta uppförd för arbetare, sjömän och fiskare. På Bilan 8 ligger den flyttade manbyggnaden till lägenheten Syskonhamn, som tidigare låg på östra sidan Nissan.

På Bilan 8 har en omfattande ombyggnad nyligen gjorts. Denna byggnad jämte Bilan 9 och 14 är i bevarandeplan redovisade i "Byggnadsklass II - Byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas". Två närliggande byggnader ingick också i denna grupp (f d Bilan 10 har brunnit ner och f d Bilan 12 har rivits). Istället har en bevarad byggnad från kv Björnen vid Timmermansgatan flyttats till området.

Eftersom återstående byggnader förändrats i olika omfattning och de mest ursprungliga byggnaderna i gruppen har försvunnit anses inga bevarandebestämmelser på byggnaderna motiverade. Istället föreslås i planen en bestämmelse avseende den värdefulla miljön där trähusbebyggelsen utefter Södra vägen i norra Bilan anger tonen vad gäller skala, utformning och materialanvändning. Ambitionen är att på detta sätt, trots den omfattande bostadsutbyggnaden, bevara stora delar av de miljövärden som finns idag.

I kulturmiljön utgör de uppvuxna träden en lika viktig del som byggnaderna. Restriktioner på träd-fällning föreslås i plan.

Områdets gestaltning

I norra delen av området sluts Seglaregatans stads-mässiga gaturum med ett smalt hus i motsvarande höj-der som förslagen bebyggelse i kv Borgen. I kv Blå-klockans övergång till parken får husen en mer upp-löst placering.

I södra delen av planområdet har strävan varit att behålla den lummiga småskaliga karaktären.

Områdets ansikte mot Nissan har studerats noga.

Bostäder

Kv Blåklockan

Inom kv Blåklockan kommer pågående verksamheter att avvecklas och industribbyggelsen rivas med undantag av f d hattfabriken, utefter Nissan. Norra delen av byggnaden påbyggs med en våning i överensstämmelse med södra delen. En anpassning till fönsterindel-ningen mot öster ger tre våningar där två plan får förhöjda rumshöjder med förutsättningar för luftiga vackra vardagsrum mot Nissan. Mot gården byggs ny fasad i fyra våningar med loftgångar från ett cen-tralt trapphus med hiss. Nivåskillnaderna tas upp av halvtrappor inom en rad etagelägenheter. En central öppning i två plan tas upp genom byggnaden. Detta ger kontakt och utblickar från gårdsrummet mot Nissan.

Den norra byggnaden mot kv Borgen uppförs i fyra till sex våningar jämte takvåning och med tre invändiga trapphus. Den sjätte våningen upptar en begränsad del som accent över portiken från gården mot Vindrosvägen. En sockel höjer entrévåningen från gatuplanet.

Mot grannskapsparken ligger tre diagonalt uppställ-da punkthus i fyra våningar och takvåning. I skär-ningspunkterna bildas portaler ut mot grannskaps-parken.

Kv Bojen

I norra delen av kv Bojen planeras ett område av ca 40 bostadsrättslägenheter för äldre och en gruppbo-stad med fem smålägenheter. Husen i två till fyra våningar med inredd vind omgärdar en gemensam gård. En uppfyllnad av tomten (ca 0,5 m i östra delen) är nödvändig. Lämplig slantning bör göras i samråd med parkkontoret. I sydöstra hörnet bevaras den gamla "Marinstugan" som också bör höjas. En tegelmur med spalje har föreslagits som västlig gräns mot Marin-stugan. Den bildar samtidigt stödmur mot uppfyllna-der och garageramp inom bostadskvarteret.

Kv Bilan

Det mittersta av de tre trähusen i norra Bilan (Bilan 8) har nyligen renoverats till modern bostadsstandard (fyra lägenheter i huvudbyggnaden och tre i uthuslängan). Det norra huset Bilan 17 nyttjas idag för kontor, lager och bostad. Tomten lämpar sig bäst för bostadsändamål. Inom Bilan 17 och 9 ger planförslaget möjlighet till mindre flerbostadshus typ den renoverade huvudbygg-naden på Bilan 8. Föreslagna utformningsbestämmelser (gäller även Bilan 19, 20 och daghemsbyggnaden) avser bevara karaktären inom området.

Service

En tomt om drygt 4000 m² kan tillskapas i södra Bilan. Här planeras ett daghem för tre avdelningar. Idag finns här endast en äldre byggnad som rymmer ett modellsnickeri. Denna skall rivas.

Flera bevarandevärda träd finns inom området. Vissa träd har fått skyddsbestämmelser andra växer inom ledningsområde men bör om möjligt sparas. Befintlig häck kan bevaras (ev. nedklippas) som skydd mot parkeringen i västra delen. Byggnaden bör utformas enligt illustration. Det är angeläget att fasaden mot Södra vägen inte blir oproportionerligt lång eftersom den ligger i Södra vägens siktlinje och omgivningen har en småskalig karaktär. Avsikten är att barnen skall lämnas från parkeringen vid Fiskaregatan.

Gångavstånd från kv Blåklockan till låg- och mellanstadieskola (Slottsjordsskolan) blir ca 850 meter och till högstadieskola (Brunnsåkersskolan) ca 1300 meter.

En servicebutik finns på ca 400 meters gångavstånd.

Verksamheter

Västra delen av kv Bilan bibehålls som verksamhetsområde för mindre icke störande industrier.

Tillgänglighet

Alla lägenheter kommer att nås med hiss. I ombyggnadsförslaget saknar vissa lägenheter (ca 10 st) i f d hattfabriken möjlighet att med rullstol nå sovrum från entrén.

Skyddsrum

Området ligger inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrumsbesked skall sökas. För nybebyggelsen planeras en samordning så att daghemmet utnyttjar skyddsrumspatser i bostadsrättsområdet i norra Bojen.

Gårdar

Inom gården till kv Blåklockan planeras småbarnslekplats och sitttytor. Gårdens karaktär och rumsbildningar byggs upp kring en halvcirkelformad pergola. Ett program för utemiljön i kv Blåklockan har utarbetats. Om parkeringen ordnas inom eget kvarter blir större delen av gården underbyggd med garage.

I kv Bojen, avsett för äldreboende, vetter entréer mot gården och viss möjlighet till bilangöring bör finnas.

Grannskapspark

Befintliga träd skall bevaras och parken byggs upp kring dessa. Följande principutformning har diskuterats. Västra delen reserveras för barnens lek med större gräsytor och vissa lekredskap för äldre barn. Aktivitetsytorna undviks nära bostadsfasaderna. Östra delen blir en lugn vuxendel med picknickbord och soffor med utsikt över Nissan mot hamnen och staden.

Vissa ytor föreslås gräsarmerade då brandförsvaret ställer krav på angöring från parken till lägenheter i punkthusen.

Gator och trafik

Planerad trafikföring till området framgår av bilaga 2. Läget för Södra vägens norra anslutning till Slottsgatan kan i framtiden komma att ändras (utreds av stadsbyggnadskontoret).

Kv Blåklockan matas via Seglaregatan. Kv Bojen matas via Klyvaregatan. Föreslagna tvärsektioner illustreras på bilaga 3.

Södra vägen, behåller dagens bredd. Gångbana anläggs även på västra sidan. För att ge en ombonad karaktär föreslås plattläggning och ny gatubelysning. En kant (höjdförskjutning) i början och slutet av gatan kan minska benägenheten till genomfart. Fortsatt utbyggnad söderut bör angöras från Sjömansgatan.

Klyvaregatan saknar gångbana på norra sidan. Gatan kan behöva breddas, vilket hänskjutes till senare planläggning. Den östra förlängningen av Klyvaregatan behöver också breddas i samband med planläggning söderut. En befintlig industribyggnad begränsar utrymmet idag.

En långsiktig målsättning är att hela Dragvägen skall bli ett gång-cykelstråk. Fiskebåtsområdet ligger utanför plangränsen, så denna del av Dragvägen förblir gata enligt gällande plan i avvaktan på framtida planläggning söderifrån, då även fiskebåtsfrågan bör vara utredd. En framtida bro kan bli ett hinder för båtarna.

Seglaregatan kan i och med föreliggande plan ges en slutlig utformning. Gångytorna vid kv Blåklockan ligger inom kvartersmark så att markytorna kan ges en enhetlig karaktär. Planområdet omfattar också Seglaregatan.

Parkering, angöring och inlastning

I kv Blåklockan avses parkering ske i källarplan under gården med nedfart från vändplatsen på Seglaregatan. Besöksparkering sker på kvartersmark utefter Seglaregatans södra kant. Kantparkeringen utefter norra Seglaregatan föreslås också bli kvartersmark att tillföras kv Borgen norr därom. Den allmänna parkeringen i östra delen är för hamnens behov, eventuellt avgiftsbelagd, för i och urlastning till fritidsbåtarna.

Även i kv Bojen avses parkering ske i källarplan med nedfart från söder (en viss kvot kan samnyttjas med daghemmet enligt nedan). Besöksparkering sker på kvartersmark utefter Södra vägen.

I kv Bilan sker varuinlastning till daghemmet från öster. Parkeringen har infart från väster. Denna rymmer en möjlighet till visst samnyttjande, lämpligen med kv. Bojen. En grusbelagd gångstig i norra delen av daghemmet kunde nyttjas som en smitväg till parkeringen. Planförslaget anger möjlighet för gemensamhetsanläggning vad gäller stigen och parkeringen.

Marinstugan bör kunna nyttja daghemsparkeringen inom daghemmets kvot eftersom Marinstugan mest utnyttjas för möten på kvällar och "öppet hus" på söndagar när daghemmet är stängt.

En preliminär parkeringsberäkning har gjorts för området.

Ett alternativ till källarparkering är samnyttjade anläggningar utanför planområdet. Väljer man ett sådant alternativ måste man invänta stadsbyggnadskontorets översiktsplan innan bygglov kan ges.

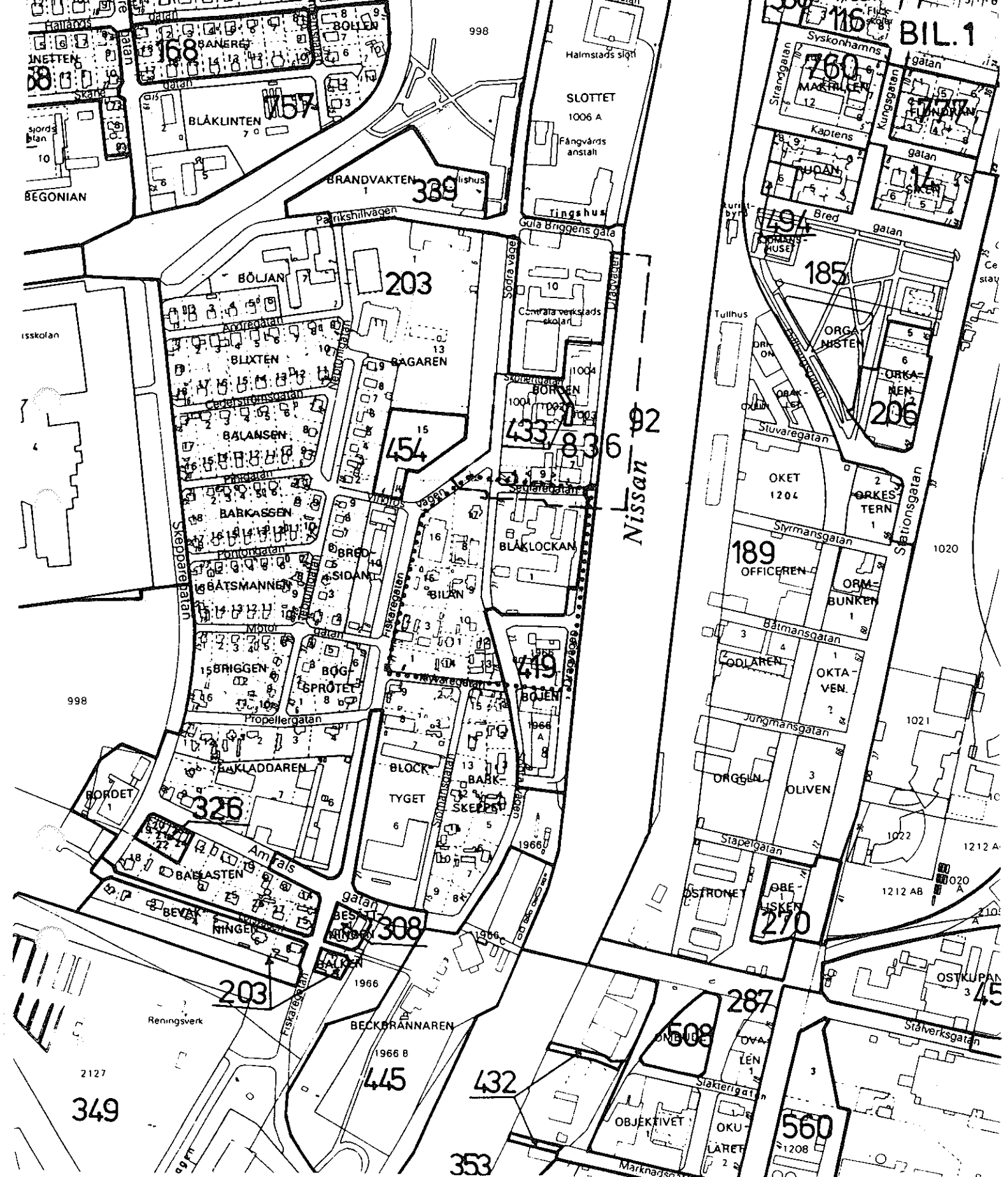
Gång- och cykelvägsnät

Gångbanor framgår av illustration. Vid framtida breddning av Klyvaregatan, ända ner till Nissan, tillkommer utrymme för gångbanor.

Kollektivtrafik

Idag passerar busslinje nr 1 genom området via Södra vägen - Vindrosvägen, med hållplatser norr om kv Bilan och söder om Klyvaregatan. Gångavstånd från kv Blåklockan är 50-150 meter och från kv Bojen 200-250 meter. Dubbelriktad trafik planeras.

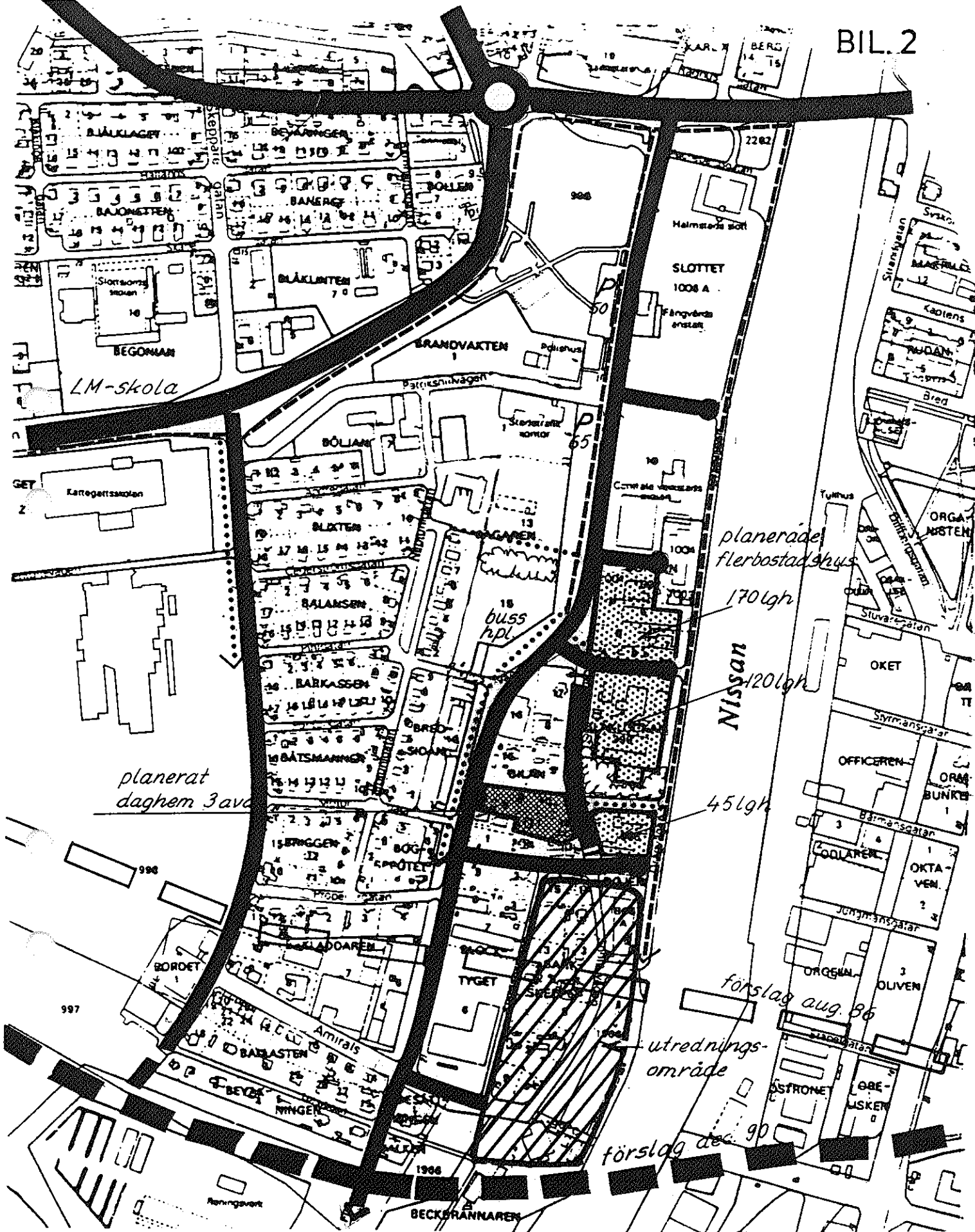
Spencer & Hayward



92 2 okt. 1942, Kungl. Maj:t
 203 6 juni 1952, Kungl. Maj:t
 419 12 jan. 1966, länsst
 836 till KF för antagande

DETALJPLANER

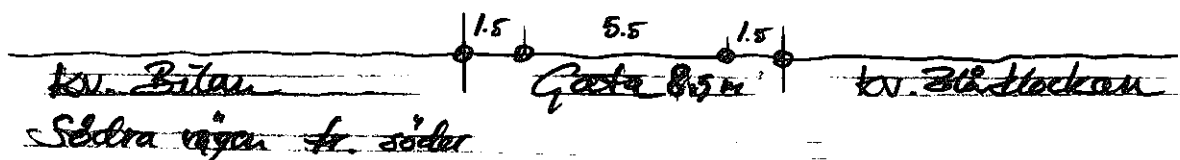
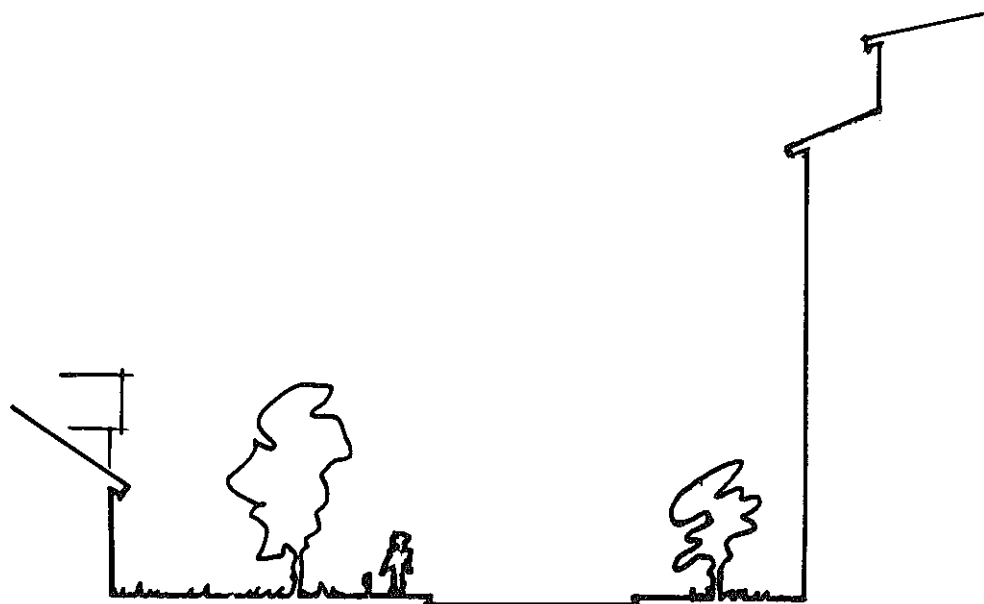
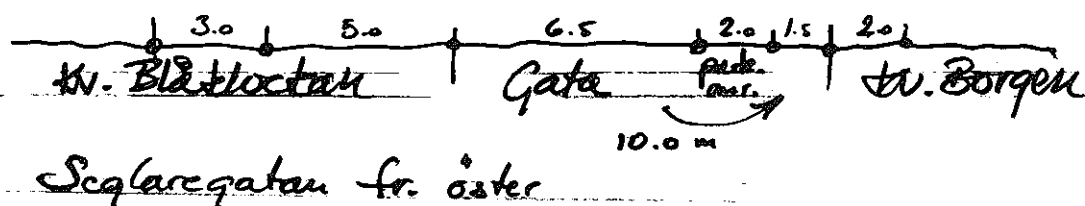
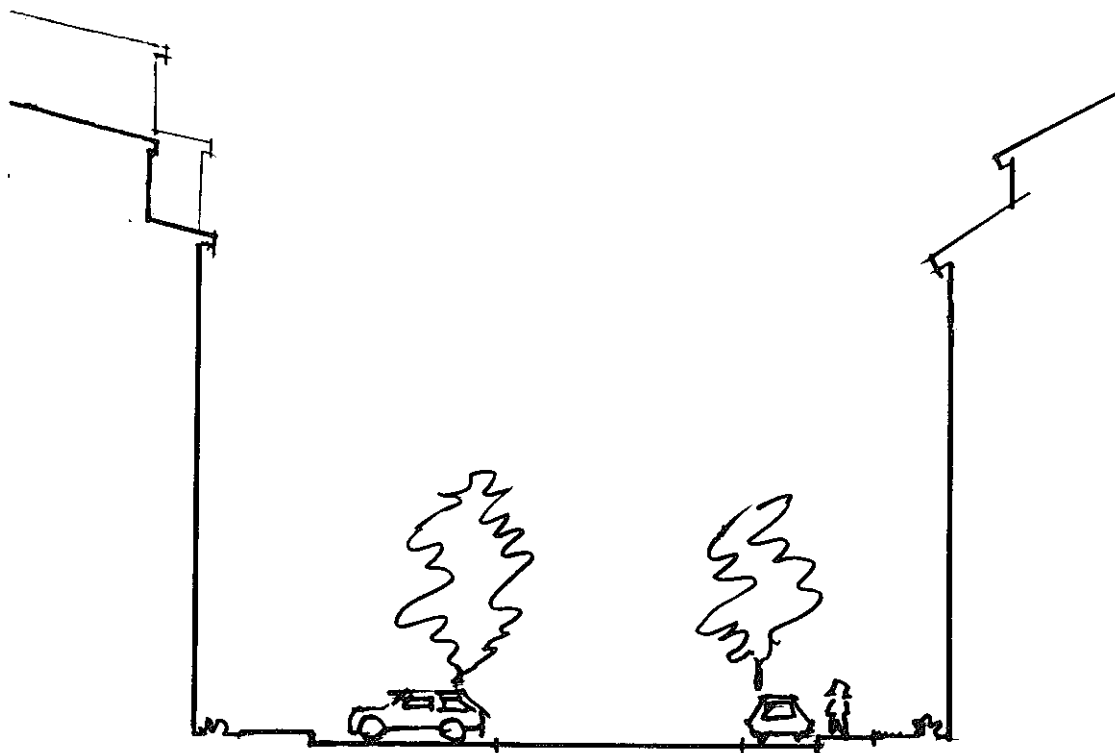
Skala 1:5000



-   Förslag till framtida trafikled
  Förslag till fartdämpning
 Befintlig gång- och cykelväg
 Föreslagen gång- och cykelväg

FÖRSLAG TILL TRAFIKFÖRING PÅ SÖDER
MAJ 1991
Skala 1:5000

Trärsnitt i skala 1:200



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
BLÅKLOCKAN, BILAN och BOJEN, Bostäder på Söder
 S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-09-18

*Planbestämmelserna har ändrats
 genom beslut som vunnit laga kraft
 1997-04-25*

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Se akt Ä7

Tidplan

BN samrådsbeslut	maj 1991
BN utställningsbeslut	sept 1991
BN godkännande	okt 1991
KF antagande	dec 1991
Laga kraft	jan 1992
Byggstart bostäder kv Blåklockan	mars 1992
Flyttning pumpstation	våren 1992
Byggstart bostäder kv Bojen	tidigast maj 1992
Byggstart daghem kv Bilan	hösten 1992
Utbyggnad park och gator efter färdigställd nybebyggelse	1993-94

Detaljplan för kv. Borgen, norr om planområdet
 beräknas antagen i oktober. Detaljplan för kv. Bor-
 gen måste antagas före detaljplan för kv. Blåklockan
 p.g.a. vissa överlappningar vid Seglaregatan.

Genomförandetid

Med ovanstående tidplan föreslås genomförandetiden
 bli 5 år.

Ansvarsfördelning

Handläggare i detaljplaneskedet anges inom parantes.

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande- och driftsansvarig</u>
Bostäder-Blåklockan	Nissa strand Fastighetsförvaltn. AB (Bertil Ivarsson)
Bostäder-Bojen	AB Borätt (Tore Olsson) och Bostadsrättsföreningen Nissan
Lokalgator	Gatukontoret (Leif Eriksson)
Allmänt VA-nät	Gatukontoret (C. Å. Agne)
Park	Parkkontoret (Torsten Rosenqvist)
El	Energiverken (K. O. Norling)
Fjärrvärme	Värmeverken
Tele	Televerket

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och respektive exploatör kommer att upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

I kv Blåklockan sker fastighetsbildning enligt detaljplanen där ca 3400 m² förutsätts upplåtas för allmän plats.

I berörd del av kv Bojen äger kommunen marken som avstyckas enligt plan till försäljning. Gruppboenden kan i ett senare skede komma att avstyckas till egen fastighet. För Marinstugan avstyckas egen fastighet enligt planförslaget.

Fastigheten Bilan 9 (befintligt bostadshus) föreslås något utökad för gränsjusteringar. Befintligt staket föreslås som gräns mot gata. Fastighetsregleringsavtal skall upprättas med mark- och bostadskontoret.

Planekonomi

Områdets allmänna gator, grönområden och tekniska anläggningar kommer att byggas ut genom kommunens försorg och handläggs av mark- och bostadskontoret. En preliminär kostnadsbedömning, som bygger på uppgifter från respektive förvaltning har gjorts i samarbete med mark- och bostadskontoret. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal och vid tomtförsäljning.

Gator (Södra vägen, med förutsättning att ur- schaktning kan undvikas. En slutlig utbyggnad av Klyvaregatans östra del. Kostnader för ombyggnad av Seglare- gatan redovisas i detaljplan Borgen).	500 kkr
VA-anläggningar (Ny provisorisk pumpstation).	350 kkr
Parkanläggningar (I huvudsak grannskapsparken).	840 kkr
Gatubelysning (Södra vägen).	100 kkr
Summa:	1790 kkr

Kostnader för "flyttning" av transformatorstation redovisas i detaljplan Borgen. Kostnader för tillkommande transformatorkapacitet täcks av anslutningsavgifter.

Kostnaden för anslutning av Marinstugan till allmän VA-anläggning uppskattas till ca 120 KKR, och bekostas av anslutningsavgifter.

Bostadshusen uppförs med statlig belåning.

Tekniska frågor

Under byggtiden krävs för källare en grundvattenavsänkning, eventuellt med återinfiltration för att ej riskera sättningar av omgivande bebyggelse.

För att närmare utreda grundläggningssätt, sättningsstorlek, åtgärder under byggtiden m.m. krävs en detaljundersökning i lägena för husen.

Mer detaljerade utredningar utföres av respektive exploatör, så att områdets geotekniska förutsättningar är klarlagda innan byggnadsnämnden godkänner planförslaget.

I övrigt se planbeskrivning.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal *Finn Aurell*
Anders Sennerdal Finn Aurell
avdelningschef planarkitekt

JUSTERING

Utställningsförslaget har justerats så att kostnaden för parkanläggningar har ändrats från 800 kkr till 840 kkr. Slutsumman har justerats från 1750 till 1790 kkr.

Halmstad 1991-10-30

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut...1991-12-19

§ 306

I tjänsten

Anders Sennerdal *Finn Aurell*

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-01-13; betygar

Thomas Andersson

Jeen & Fayard

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
BLÅKLOCKAN, BILAN OCH BOJEN, Bostäder på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-09-18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

*Planbestämmelserna har ändrats
genom beslut som vunnit laga kraft
1997-04-25*

Se akt Ä7

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Rubricerade detaljplan har varit på samråd enligt PBL 5:20 under tiden 3 juni-19 juli 1991.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte 11 juni 1991. Sju berörda var närvarande. Kv. Blåklockan representerades även av arkitekt och teknisk konsult. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande jämte planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Följande remissinstanser hade ingen erinran:
Kommunstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, hyresgästföreningen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, skolstyrelsen, fritidsnämnden och renhållningsbolaget.

Länsstyrelsen pekar på att lägenheternas solförhållanden i de diagonalt placerade punkthusen måste uppmärksammas. I övrigt konstateras att det föreligger mycket goda förutsättningar till att skapa goda bostadsförhållanden.

Kommentar:

Följande beräkning av antal soltimmar vid höst- och vårdagjämning har gjorts (frånsett befintliga träd). Södra punkthusets nordöstra lägenhet får i andra och tredje våning sämst förhållanden (sol kl. 9-12, högst 3 timmar, och ej mer under sommaren). Den fjärde våningen liksom mellersta punkthusets andra och tredje våning får högst 4 soltimmar (kl. 8-12) med ökning under sommaren (kl. 6-12 på midsommar). I gengäld är norrfasaderna relativt öppna för himmelsljuset vilket, med en genomtänkt fönstersättning, kan ge godtagbart ljusa lägenheter. Bör uppmärksammas i bygglovsskedet.

Landsantikvarien

Förslaget har uppenbara förtjänster och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö har givits adekvata och differentierade skyddsbestämmelser.

Ett frågetecken sätter vi dock för den relativt höga exploateringen av kv. Blåklockans norra del, IV-VI våningar med inredd vind.

Kommentar:

Exploateringen av kvarteret motsvarar bakomliggande program (samråd våren 89). De högsta husen har valts att läggas vid den mer "stads-mässiga" Seglaregatan med en betoning åt portiken till gården.

Polisen har gjort bedömningen att antal p-platser för besökande till kv. Blåklockan och Bojen är för litet. Det kan befaras att fordon kommer att uppställas utmed Södra vägen.

En ytterligare begränsning av Södra vägens framkomlighet, exempelvis genom förträngningar av körbanan, bör övervägas.

Kommentar:

Antal p-platser för besökande är dimensionerat efter kommunens parkeringsnorm. Utöver redovisade platser förutsätts parkeringsförbud råda inom planområdets gatumark.

I planbeskrivningen föreslås förhöjd kant på Södra vägen ("Lugna gatan") söder om Seglaregatan och norr om Klyvaregatan. Ytterligare begränsningar av framkomligheten kan göras med avsmalnande körbanor där man kommer ut från parken. Betonghinder eller planteringslådor bör av estetiska skäl ej nyttjas. Gatukontoret, som ansvarar för gatans utformning, har delgivits synpunkterna.

Gatukontoret instämmer i ambitionen att minska benägenheten till genomfart på Södra vägen men anser inte att lösningen hur detta skall genomföras behöver fastställas i plan.

Läget för nedfart till källarparkering i kv. Bojen är oklart.

Kommentar:

Någon planbestämmelse om farthinder finns ej i planförslaget. Se även kommentar till polisen.

Infart har föreslagits ske från förlängningen av Klyvaregatan. Illustrationen förtydligas i utställningsförslaget.

VA-synpunkter från gatukontoret.

Kostnad för anslutning av Marinstugan till allmän VA-anläggning har uppskattats till ca 120 kkr men inte redovisats i samrådshandlingen.

Gatukontoret förutsätter att VA-verket ej skall bekosta flyttning av pumpstation och att kostnadsansvaret för detta klart framgår av kommande exploateringsavtal.

n₁-markering (marklovskrav för trädfällning) inom u-område (inom kv. Bilan) är olämpligt och måste tas bort.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras och synpunkterna vidarebefordras till mark- och bostadskontoret.

n₁-markering inom u-område tas bort. Berört u-område är 10 m brett så där bör finnas utrymme för varsamma schaktningar med tanke på de upp-
vuxna träden.

Parkkontoret

- Redovisad parkyta omfattar endast ca 3500 m². Dess långsmala form gör den inte möjlig att nyttja för bollaktiviteter. Beteckningen "grannskapspark" är därför något pretentiös; "park" mer adekvat.
- Avståndet 5 m mellan lönnen och punkthuset är i minsta laget för trädets långsiktiga överlevnad. Erfarenhetsmässigt kan man även förvänta sig klagomål från de boende i huset, med krav på fällning.
- Två träd, endast ca två meter från byggnaden föreslås sparade inom kv. Blåklockan. Inte realistiskt med hänsyn till rotförankring. Klagomål enligt ovan kan även förväntas.
- Det är mycket viktigt att Seglaregatans föreslagna trädplantering förverkligas och att utrymmet under föreslagna träd ej tas i anspråk för ledningsdragning.

Kommentar:

- Beteckningen grannskapspark föreslås kvarstå på illustrationen. Målsättningen att ha bollplan väster om Södra vägen och kv. Borgen kvarstår.
- Vid områdets utbyggnad bör parkkontoret kontaktas så att lämplig form av skydd för parkträden kan ordnas. Med tanke på väderstreck och föreslagna lägenhetsplaner borde inte framtida hyresgäster innebära något hot för lönträdets. Mark- och bostadskontoret delges synpunkterna.
- Enligt konsulterande arkitekt för kv. Blåklockan skall nämnda träd sparas.

- Seglaregatans föreslagna trädplantering ligger i huvudsak inom kvartersmark (bostadsparkering). Enligt mark- och bostadskontoret föreskrivs denna trädplantering i exploateringsavtalet.

Räddningsnämnden

Kringbyggda gårdar skall medge framkomlighet för maskinstege då enkelsidiga lägenheter över nivån 11,0 meter över mark är aktuella (kv. Blåklockan). Inkörspport, gårdsbjälklag, svepytor m m skall dimensioneras därefter.

Kommentar:

Skrivelsen delges konsulterande arkitekt.

Energiverken önskar större byggnadsyta ($8 \times 9 \text{ m}^2$) för att i samråd med parkkontoret ge stationen ($5,5 \times 3,5 \text{ m}^2$) lämpligt läge. Närstående träd skall bevaras.

Kommentar:

Föreslås beaktas.

Televerket

I samband med utbyggnaden på Söder behöver televerket utrymme ($4 \times 5 \text{ m}$) för en station för att klara telefonbehovet till området. En placering utmed Södra vägen mellan Skonertgatan och Seglaregatan skulle vara lämpligt. Tidpunkt för utbyggnad blir sommar/höst 1992.

Kommentar:

Telestationen bör placeras i en källare i nybebyggelsen. Målsättningen i detaljplanearbetet har varit att hålla de öppna parkområdena rena från tekniska byggnader. Grannskapsparken söder om Blåklockan bör inte splittras upp ytterligare med tekniska funktioner.

Vid senare kontakter med televerket har det framkommit att stationen måste byggas ut i första skedet vilket för närvarande synes bli i kv. Blåklockan. En framställning till byggherren bör göras snarast. Överskottsvärmen från televäxeln borde kunna nyttjas för bostadsbyggnadens behov.

Synpunkterna har delgivits mark- och bostadskontoret (handläggare: Rune Blomberg).

Socialförvaltningen, Berit Nilsson understryker vikten av att gruppbostadens personal får utnyttja parkeringsplatserna väster om daghemmet.

Kommentar:

I beskrivningen föreslås ett samnyttjande av daghemsparkeringen. Läget för kvarterets parkering avgörs slutligen i bygglovsskedet. Synpunkten delges mark- och bostadskontoret.

Socialnämndens handikappråd

Med hänsyn till det centrala läget och de gynnsamma topografiska förhållandena bör särskild omsorg läggas ned på att göra området tillgängligt för handikappade. Handikapptillgängligheten bör inte bara omfatta byggnaderna utan också kollektivtrafik, gator, gångvägar och parkytor.

Genomgående entréer bör nås både från gata och gård utan långa tröttande ramper. Samtliga hissar ska nås från gatunivå.

Lägenheternas sanitetsrum skall kunna anpassas till rullstolsburna.

Sophantering skall kunna klaras av människor med funktionsnedsättningar.

Handikapprådet är tveksamma till utformningen av etagevåningarna i gamla Hattfabriken. Ett minimikrav är att trapphiss skall kunna installeras i lägenheterna.

Färdtjänst och taxi bör kunna nå entréer, särskilt i kv. Bojen.

Gångytor, gårdar och parker bör planeras så att orienterbarheten underlättas. Gatsten får ej användas på gångytor. Pollenrika växter skall, med tanke på allergiker, ej användas.

Det är viktigt att garagen är tillgängliga för handikappade.

Kommentar:

Skrivelsen vidarebefordras till bygglovsarkitekt och projekterande arkitektkontor för att beaktas vid bygglovsprövningen. Även park- och gatukontor informeras.

AB Nissastaden

- Mark och bostadskontoret bör efterhöra byggherrarnas synpunkter på olika p-lösningar.
- Idag är det svårt att i detalj ange läge på större samordnade p-anläggningar. Detta liksom Södra vägens norra sträckning, kommer stadsbyggnadskontoret att utreda.
- Synes lämpligt med en samnyttjad p-lösning, på nuvarande lokaltrafiktomten, för t ex polishuset och bostäder i kv. Borgen.
- Under alla omständigheter skall det framgå av detaljplanen att det kan bli fråga om olika parkeringslösningar.

Kommentar:

Hittillsvarande målsättning i detaljplanearbetet med Söder har varit att fastigheternas parkeringsbehov i första hand skall tillgodoses inom eget kvarter.

På Söder ger den täta blandningen av bostäder och verksamheter också förutsättningar för större, samnyttjade p-anläggningar. Om detta alternativ skall ge godtagbart utnyttjande och samhällsekonomiska fördelar synes ett antal förutsättningar böra uppfyllas: Nya och utvidgade verksamheter måste hänvisas till de samnyttjade anläggningarna och hela parkerings-situationen på Söder måste ses över bl a vad gäller avgifter och möjligheter till kantstens-parkering. Redan vid översiktsplaneringen måste stadsbildsaspekten beaktas med tanke på läge och storlek. Gångavstånden måste bli rimliga.

På stadsbyggnadskontoret pågår arbete med fördjupad översiktsplan för Söder. Föreliggande detaljplan ger möjlighet för alternativa parkeringslösningar. Väljer man en gemensam parkeringslösning utanför planområdet måste man invänta nämnda översiktsplan innan bygglov kan ges.

Lena och Sven Stare (fastighetsägare Bilan 19)

Ett utnyttjande av den föreslagna byggrätten i kv. Bojen förutsätter att en samling högvuxna träd invid Södra vägen måste avlägsnas. Det stämmer illa med intentionerna att bevara befintliga träd i andra delar av kvartersmarken. De tre almarna (20-40 år) utgör ett markant positivt inslag i gatubilden. I parkkontorets inventering har träden markerats: "värdefullt träd, bör sparas".

Kommentar:

Det har varit en målsättning i planarbetet att spara dessa träd och exploatören har informerats därom. Med krav om viss exploatering, källarparkering, svåra grundförhållanden och någon flexibilitet i planen är det samtidigt svårt att reglera ett acceptabelt skydd för träden på den relativt snäva tomten. Skyddsbestämmelse på träden inom kv. Blåklockan har utarbetats i samförstånd med exploatören.

Hans och Eva Johansson (fastighetsägare Bilan 8)

Eftersom vårt hus hade ett bevarandevärde, då vi renoverade, trodde vi att närmiljön skulle komma att anpassas därefter. Det sägs att det finns gamla beslut på hur här skall se ut. Vi måste uttrycka en stark oro, för den hushöjd, som planerats så nära våra lägenheter.

Kommentar:

Vid utredningar 1987-1989 fastställdes den exploateringsgrad som har legat till grund för föreliggande förslag. Av studerade alternativ kan det föreliggande sägas vara det förslag som haft det ödmjukaste mötet med bebyggelsen på Bilan 8.

Vid en kvarterssanering i centrala delar uppkommer naturligtvis vissa kontraster mellan gammal f.d. gles randbebyggelse och tätare ny innerstadsbebyggelse.

För att "mjuka upp" övergången mellan det nya och det gamla har en ambition varit att plantera alléträd i Södra vägen. De många ledningskulvertarna har omöjliggjort detta men istället kan fastighetsägarna väster om Södra vägen plantera trädrader en bit in från Södra vägen (se förslag på tvärsektioner: Planbeskrivning bil. 3).

Ur solsynpunkt påverkas Bilan 8 endast så, av nybebyggelsen, att en viss del av morgonsolen försvinner.

Derome AB (exploatör för kv. Blåklockan).

Beträffande bevarandet av gamla Sockerbrukets fasader mot Nissan anføres invändningar mot lämpligheten i detta: (Synpunkterna åtföljs av kommentarer med indragen text).

Det tekniska förfarandet är ytterst komplicerat och vid förhandskontakter med ett flertal entreprenadföretag har man konsekvent reserverat sig för det praktiska genomförandet. Det torde därför inte vara möjligt att från exploatörens sida lämna några absoluta garantier för väggens bestånd under byggfasen.

I yttrandet uttrycks förståelse för väggens kulturhistoriska värde med lagningar, ålderssprickor o s v men vid samtal med ett stort antal "vanliga" människor har man mycket svårt att förstå meningen med att bevara den "mycket fula" och "fallfärdiga" gamla väggen. Exploatören befarar att den "fula väggen" skall ge negativ prägel på det framtida bostadskvarteret.

I första hand föreslår man därför att detaljplanen medger en återuppbyggnad av väggen. Detta kommer i så fall att ske utifrån en noggrant utförd dokumentation av den nuvarande väggen.

I andra hand, om långfasaden mot Nissan skall sparas, måste skrivningen om gavlarnas bevarande utgå. Genomgående betongväggar måste gjutas tvärs byggnaden som stöd för befintlig långfasad. Denna flaggkonstruktion med stöd en bit in från befintlig vägg krävs även vid gavlarna. Som stöd krävs pålning så rekommendation om restriktion på alla pålningsarbeten bör i detta fall utgå ur beskrivningen.

I bevarandefrågan har samråd skett med landsantikvarien, kontorets byggnadsinspektörer och de tekniska konsulter som anlåtats av exploatören. Byggnadsnämnden har också fått detaljerad underhandsinformation i ärendet. Landsantikvarien anser att byggnaden har samma bevarandevärde som Kronobränneriet längre norr ut. Gavlarna, synes av byggnadstekniska skäl, få byggas upp i nytt skick. Nyuppförd identisk fasad har inget kulturhistoriskt värde. Den byggnadstekniska expertisen anser att väggen går att bevara trots redovisade svårigheter. Den relativt omfattande byggnationen bedöms kunna bära merkostnaden för att bevara väggen. Bevarandenaspekterna har också varit en förutsättning vid gjorda markförvärv. Vid de tekniska diskussionerna har bl a framkommit att tegelväggen ej bör isoleras då visst värmetillskott är nödvändigt. Efter utbyte av frostsprängt tegel, omfogning och tvättning kommer väggen att få ett respektabelt utseende (jämför den ombyggda musikskolan). Bevarandekravet på väggen mot Nissan kvarstår i utställningsförslaget. Bevarandekravet på gavlarna utgår.

Vad gäller restriktioner mot pålningsarbeten redovisas detta i beskrivningen som en sammanfattning av den översiktliga geotekniska utredningen. Pålningen måste utföras med omsorg och i samråd med geoteknisk expertis.

Brandförsvaret ställer krav på angöring till vissa lägenheter från parksidan. Efter samråd med parkkontoret föreslås vissa gräsarmerade ytor inom parken (jämför kv. Landfästet). Önskar detta redovisat i planen.

Införs i beskrivningen.

Genomförande- och driftsansvarig för bostäder i kv. Blåklockan är Nissastrand Fastighetsförvaltning AB.

Ändras i genomförandebeskrivningen.

Infart till gårdarna bör bara ske med utrycknings- och renållningsfordon.

Inom kv. Bojen kan viss angöring till entréerna komma i fråga. Infart till gårdarna begränsas ej i detaljplanen.

Utskjutande trapphus kan komma att överskrida bestämmelsegräns med ca 30 cm.

Egenskapsgränsen har i planförslaget redovisats så att trapphusen inryms inom byggzonen.

Norra huset inom kv. Blåklockan får på gatusidan takvåningen indragen högst 1,3 m för att dölja hissakten. (Planbestämmelsen säger 1,8 m).

Planbestämmelserna för norra huset föreslås ändras enligt ovan. Då bör också högsta höjd för östra delen ökas 0,5 m. Takvåningen går delvis ut i fasadliv mot Södra vägen. Detta bör också justeras i planbestämmelserna.

Planbestämmelsen n₂, ang. marklov för trädfällning, är motstridig.

Bestämmelsen föreslås ändrad till: "Befintligt träd skall bevaras. Marklov krävs för trädfällning".

Bestämelsegräns för besöksparkering för kv. Blå-klockan önskas ändrad ca 2 m.

Vändplatsen flyttas ca 2 m mot öster och kvartersgränd och gränserna för parkeringsområdena justeras.

Vidare påpekas diverse oklarheter i beskrivningstexten. Dessa förtydligas i utställningsförslaget.

AB Borätt har tillsammans med Chora Arkitekter i Lund utarbetat förslag till bebyggelsen för kv. Bojen. Deras synpunkter redovisas nedan med åtföljd kommentar med indragen text.

Från Södra vägen har husen flyttats längre in på tomten jämfört med tidigare diskuterade förslag. Åtgärden är tveksam då gården därigenom blir ännu mindre samtidigt som viss angöring förutsetts ske här.

För att avlasta gården från parkering lades besöks-parkeringen utefter gatan, som enligt gatukontoret redan har minimal bredd för dubbelriktad trafik. Därför flyttades gränsen 2 meter in. Husen föreslås flyttas ut 1 meter för att öka gårdsytan.

De ca 40 bostadsrättslägenheterna projekteras för att i första hand passa äldre personer. Samtliga lägenheter över markplan, dvs även tvåvåningshusen, skall kunna nås med hiss. Äldreanpassningen ställer högre krav på tillgänglighet för olika transporter såsom färdtjänst, varutransporter m m. Även ur denna synpunkt är angöring inifrån gården tveksam. Därför föreslås en lösning där nyttotransporter tillåts angöra fastigheten via kajen respektive en mindre körbar väg norr om fastigheten, gärna med restriktioner för övrig trafik. Därigenom ges också större möjligheter att skapa en trivsamt, skyddad och bilfri gårdsmiljö, vilket är viktigt för denna kategori boende som vistas mycket hemma.

Kvarteret är relativt litet och har gata ut-
efter två sidor. Detta ger gångavstånd 50 meter
från gata till entré över gård. Önskas närmre
angöring bör begränsad trafik tillåtas nyttja
gångvägsslingan på gården. Om gården planeras
med omsorg finns goda förutsättningar för en
trivsam och ombonad närmiljö trots enstaka bil-
angöringar. Solförhållandena är goda med låga
byggnader i söder och väster. En lummig park
ligger i direkt anslutning till gården. Drag-
vägens värde som promenadstråk skulle minska om
den samtidigt skulle utgöra entrégata för
bostäderna. Att med bilväg bryta kontakten
mellan parken och bostadskvarteret vore också
olyckligt.

Det är väsentligt att planen medger att gruppbo-
staden i nordvästra hörnet kan avstyckas till en
egen fastighet. Det ger frihet att avgöra ägande och
förvaltning i ett senare skede.

I planen finns inga hinder för en senare av-
styckning. Gemensamhetsanläggning för parkering
och gård behöver då bildas. VA-anslutningar bör
planeras för en eventuell senare avstyckning av
gruppbofastigheten.

Geoteknisk utredning (VIAK) för kv. Bojen visar att
marken i grova drag består av 3 m sand och därunder
i huvudsak lera minst 23 m. Källarlösa konstruk-
tioner där marken förbelastas med massor 6-12
månader har rekommenderats. Massorna kan sedan nytt-
jas för uppfyllnad av tomten över Nissans högvatten-
nivå. Pålning rekommenderas inte, då det bl a inne-
bär risker för kajkonstruktionen. Anläggningar under
markplanet blir tekniskt komplicerade och därmed
kostsamma.

Nämnda utredning visar på sämre förhållanden inom
kv. Bojen är tidigare översiktlig utredning. Plan-
förslaget förutsätter att huvuddelen av parkeringen
skall ske i källarplanet. Alternativ till källar-
parkering omöjliggörs visserligen inte i planför-
slaget, men några konkreta alternativ anges heller
inte för det fall källarparkering av tekniska eller
ekonomiska skäl visar sig ej genomförbart.

Med hänsyn till de olika rekommendationer som de
geotekniska utredningarna utmynnat i, är det väsent-
ligt att frågan utreds ytterligare innan planen förs
fram till ett utställningsbeslut.

Ett diskuterat alternativ är tvåvåningshus i hela
kvarteret. Det är ur grundläggningssynpunkt enkelt
och ger utrymme för markparkering inom tomten.
Nackdelen är att antal lägenheter minskar till ca 25
(inkl. eventuell gruppbofastighet) vilket påverkar
tomtens värde.

Därefter har ab Borätt ytterligare utrett de geotekniska och ekonomiska förutsättningarna och samråd har skett med mark- och bostadskontoret och plan- och bygglovskontoret. Ett nytt skissförslag (91-09-06) till utbyggnad har översänts. Förslaget överensstämmer i princip med samrådsförslaget. För det högre huset har en källargrundläggning ändå visat sig fördelaktig. Största delen av parkeringsbehovet tillgodoses som en enkelsidig källarparkering (kombinerat med skyddsrum) under denna del. Huset föreslås förlängas 1 m mot Marinstugan och 2 m mot Södra vägen. Marinstugans tomt föreslås få annorlunda utseende pga parkeringsrampens läge och utförande.

Bebyggelsegränserna föreslås justeras enligt ovan. Pga den låga marknivån vid Nissan bör husens höjder justeras 0,5 m uppåt. Gräns för Marinstugan föreslås ändrad. Samråd har skett med fastighetskontor och nyttjare (Föreningen Flottans män) som ser fördelar med att det stora trädet kan stå fritt inom gården. En tegelmur med spalje har föreslagits som västlig gräns mot Marinstugan. Den bildar samtidigt stödmur mot uppfyllnader och garageramp inom bostadskvarteret.

I samband med utbyggnaden bör Marinstugan om möjligt lyftas $\frac{1}{2}$ meter med tanke på återkommande översvämningar. Höjdskillnaden mot kajen tas lämpligen upp av en naturstenstrappa (1 eller 2 steg) framför arkaden.

Samrådsmöte 1991-06-11

Efter en redovisning av planen framfördes nedanstående synpunkter på detaljplaneförslaget. Efterföljande kommentar görs med indragen text.

- I beskrivningen bör nämnas att farthinder bör göras på Södra vägen. Hembergs lastbilar kör här bl a.

Farthinder föreslås i beskrivning.
Se även kommentar till yttrande från polis och gatukontor.

- Träden vid Södra vägen inom kv. Bojen bör bevaras.

Se kommentar till yttrande från Sven o Lena Stare.

- Høgt hus nära Bilan 8. Blir solförhållanden acceptabla här. Kommer träden att stå kvar. Blir det altaner mot Södra vägen.

Se kommentar till yttrande från Hans o Eva Johansson. Träden står kvar enligt illustration (nästan alla inom park och vissa inom kvarter). Det blir balkonger mot Södra vägen.

- Skall Hembergs hus på Bilan 17 bli bostäder på sikt.

I planförslaget anges bostadsändamål.

- Vid tidigare diskussioner skulle norra och södra delen av kv. Bojen ha gemensam parkeringsnedfart.

I dispositionsplaneförslag 1989-11-22 föreslås parkeringsnedfart från Sjömansgatan till södra delen av kv. Bojen. Tidpunkt för denna utbyggnad är osäker.

- Varför vill Borätt bygga tvåvåningshus.

Se yttrande från Borätt AB.

- Transformatorstationens utformning är viktig. Bostadshusens fasadmateriäl och karaktär?

Konsulterande arkitekt för kv. Blåklockan har åtagit sig utformningen av stationen. Trolig fasadbeklädnad på bostadshusen blir tegel och puts.

- Parken måste vara allmän. Barnlämning till daghem bör ske från parkeringen.

Gångvägar från gatan skall leda in i parken så att den blir lättillgänglig utifrån. Avsikten är att barn skall lämnas till daghemmet från parkeringen i väster.

- Skall gatubelysningen bytas ut?

Ja

- Skall fiskebåtarna bytas ut mot fritidsbåtar. Synd om så skedde. Dragvägen bör vara grusad. Hur skall Marinstugans parkering lösas.

Under planarbetets gång har ett relativt stort stöd för fiskebåtsverksamhetens bevarande kunnat skönjas. Frågan avgörs ej i denna plan. Dragvägens grus planeras bestå. Marinstugan bör kunna nyttja daghemparkeringen inom daghemmets kvot eftersom Marinstugan mest nyttjas för möten på kvällar och "öppet hus" på söndagar när daghemmet är stängt.

- Undersöks geotekniska stabiliteten mot Nissan.

Varje exploatör har utrett frågan och kommer att vidtaga tillräckliga åtgärder så att kajen mot Nissan bevaras intakt.

- Kv. Blåklockan byggs ut i tre etapper under 1½ års byggtid meddelar exploatören.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ställas ut med följande ändringar:

- Byggnadsytan för transformatorstation utvidgas.
- n₁-markering (marklovskrav för trädfällning) inom u-område utgår.
- Förbud mot rivning av norra och södra gavelfasaderna på "hattfabriken" utgår.
- För norra delen av kv. Blåklockan ändras bestämmelserna rörande takvåning. Höjden för östra delen höjs med 0,5 meter. Höjden för västra delen höjs med 1,0 meter.
- n₂-bestämmelsen om bevarande av träd skrivs om.
- Seglaregatans vändplats och parkeringar flyttas 2-5 m mot öster.
- Bebyggelseytorna liksom höjderna inom kv. Bojen justeras något.
- Gräns mellan Marinstugan och bostadstomten ändras.

I övrigt justeras beskrivningen och illustrationskartan enligt gjorda kommentarer.

NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Landsantikvarien
Polisen
Parkkontoret
Televerket
Lena och Sven Stare
Hans och Eva Johansson
ab Borätt

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef


Finn Aurell
planarkitekt

Detaljplan för
BLÅKLOCKAN, BILAN OCH BOJEN, Bostäder på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1991-10-30

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

*Planbestämmelserna har ändrats
genom beslut som vunnit laga kraft
1997-04-25
Se akt Ä7*

SAMMANFATTNING

Rubricerad detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 20 september - 18 oktober 1991.

Enligt nedanstående kommentarer föreslås utställningsförslaget justeras så att tillkommande kostnad på 40 kkr för parkkontoret införs i genomförandebeskrivningen. Byggnadsnämnden föreslås överlämna det justerade förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

**INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR
OCH KOMMENTARER**

Länsstyrelsen (telefonbesked), fastighetsbildningsmyndigheten och kommunstyrelsens arbetsutskott har ingen erinran.

Tekniska nämnden

Anläggningsavgifter för VA tas ut utan reduktion för tidigare erlagda avgifter. Ett sådant förfarande innebär att finansieringsfrågan för flyttning av befintlig pumpstation är klarlagd.

I parkkontorets kostnader tillkommer 40 kkr för gräsarmerad brandväg till kv Blåklockan. Ny exploateringskostnad blir således 840 kkr.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen justeras enligt yttrandet.

Energiverken, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, televerket, Nissastaden, hyresgästföreningen och AB Borätt har ingen erinran.

Landstinget

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att trafikbelastningen på företrädesvis Södra vägen kommer att öka. Södra vägen är redan idag hårt utnyttjad och tål ingen ytterligare trafikökning.

Kommentar:

I Söders gatustruktur är det Södra vägen (norra delen) - Vindrosvägen - Fiskaregatan som bäst lämpar sig som uppsamlingsgata i området. Endast få bostäder kantar denna väg. De ökade trafikmängderna, till följd av Söders utbyggnad, kanaliseras i huvudsak på nämnda stråk. Framtida anslutningar i norr (Slottsgatan) och söder (hamnleden) utreds av stadsbyggnadskontoret.

Lena och Sven Stare (Bilan 19)

(Synpunkterna åtföljs av kommentarer med indragen text).

Illustrerad källarnedfart till kv Bojen ligger nära det ståtliga trädet väster om Marinstugan. Om sakkunnig trädexpertis finner att nedfartsrampen kan störa trädets möjlighet att fortleva bör rampen flyttas västerut.

Avstånd mellan ramp och träd är minst 5 meter. Grundvattennivån blir troligen intakt.

Det synes sannolikt att parkering under mark ej bedöms som rimlig lösning med hänsyn till kostnaderna. Om samnyttjade lösningar skall utnyttjas bör de finnas tillgängliga vid inflyttningen. Annars måste provisorier tillskapas under en övergångstid. I planförslaget bör redovisas läge och genomförandetid för anläggningen. Övergångslösningar där hela bilplatsbehovet måste lösas på gator och kajer kan ej accepteras.

Väljer man parkeringsalternativet med samnyttjade anläggningar utanför planområdet måste i samband med bygglovsansökan en tillräckligt stor provisorisk parkeringsyta kunna redovisas, för att tas i bruk vid inflyttning. Framtida lösning måste också kunna redovisas. Provisorisk parkering på gator och kajer kommer ej att godtas.

Att Marinstugan skall klara sin parkering väster om daghemmet förefaller inte realistiskt med hänsyn till gångavståndet. Den kommer även i fortsättningen att ske på kajen framför Marinstugan om inte särskilda åtgärder vidtages. En viss kvot av bostadsbyggelsens behov skall tydligen förläggas till daghemstomten där Marinstugans gäster skall parkera.

Enligt preliminär beräkning blir bostädernas kvot 6 och daghem/Marinstugans 13 för 19 samnyttjade platser vid daghemmet. Att anlägga en särskild parkering nära Marinstugan är inte realistiskt. Parkeringsförbud utefter kajen synes lämpligt. Lastzoner eller särskilda tillstånd för lastande fiskare borde vara en konsekvens. Regleras ej i plan.

Den vid samrådsskedet framförda erinran mot att tre almar inom kv Bojen ej bevaras kvarstår.

Se samrådsredogörelse.

Hans och Eva Johansson (Bilan 8)

Vill återropa tidigare erinran i samrådsskedet mot hushöjden på västra punkthuset i kv Blåklockan. Förslag har framförts att sänka detta hus en våning och höja det mittersta istället.

Kommentar:

Utformningen av området har studerats noga. Ur stadsbildssynpunkt skulle den föreslagna lösningen ge en negativ effekt. I övrigt se kommentar i samrådsredogörelsen. Yttrandet föreslås ej beaktas.

Derome AB (exploatör för kv Blåklockan)

har muntligen framfört en förfrågan om hattfabrikens fasad mot Nissan.

Kommentar:

Kravet att bevara fasaden föreslås kvarstå. Byggnadsnämnden har vid flera tillfällen framfört denna ståndpunkt. Erinran föreslås ej beaktas.

Landsantikvarien och polisen har ingen erinran.

NAMNLISTA OCH KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Derome AB (Bevarandekrav på fabriksfasad mot Nissan önskas borttaget)

Lena och Sven Stare (Läge för alternativ parkeringsanläggning skall utredas i plan. Träd inom kv Bojen skall ges skyddsbestämmelser)

Hans och Eva Johansson (Byggnadshöjd för västra punkthuset bör sänkas)

Landstinget (Trafikökning på Södra vägen bör utredas)

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef


Finn Aurell
planarkitekt

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

HALMSTADS KOMMUN	
BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	92
Dnr	P 91/11 - 45

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Blåklockan, Bilan och Bojen, S:t Nikolai.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 13 januari 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

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