

SOFIEBERG, centrum - affärsområde

S:t Nikolai, Halmstad

Plan och bygglovskontoret 1989-10-11

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen omfattar ett servicecentrum i Sofieberg, Kärleken. Områdets läge, vid korsande gång-cykel-stråk nära planerad matargata, skall göra centrum lättillgängligt för befintlig och planerad bebyggelse i Kärleken. Offentlig och kommersiell service har samlats kring gemensamma gångytor som ges en rumslig och ombonad karaktär med utblickar mot dalen och grönområdet. Den offentliga servicen samverkar i en gemensam byggnad.

Genom en öppen planform skall områdets utbyggnad kunna ske i flera etapper. Första etapp sker 1990 med en utbyggnad av daghemmet. I väntan på exploatering döljer den befintliga vegetationen vissa utbyggnadsytor. I anslutning till grönområdet i norr finns reservytor för framtida utvidgningar.

BOSTADSOMRÅDET KÄRLEKEN

Kärleken är vid sidan av förnyelseområden i det centrala Halmstad 1990-talets utbyggnadsområde i staden. Området kommer att inrymma cirka 2000 lägenheter utöver de cirka 500, som finns i det gamla Kärleken och Norra Utmarken. Utbyggnaden är avsedd att ske i tre etapper: Sofieberg med cirka 600 lägenheter, Johanneberg med cirka 600 lägenheter och Cathrineberg med cirka 700 lägenheter.

Utbyggnaden av Sofieberg igångsattes under 1989 och beräknas pågå i åtta år. Därefter avses en paus på fem till tio år innan Johannebergsetappen påbörjas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget mellan Norra Utmarken och Kärleken. De befintliga grusvägarna Vädermöllegatan och Sofiebergsvägen möts idag i området.

Areal

Planområdets yta är ca 1,6 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

"Förslag till dispositionsplan för Sofieberg, Kärleken" godkändes av kommunstyrelsen 1988-04-07. Stadsbyggnadskontoret fortsätter med översiktsplanearbetet för hela Kårarp. Utställning sker under hösten.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogram 1990-94 skall Sofieberg bebyggas med ca 75 lgh/år.

Program för planområdet

"Alternativa programskisser för detaljplan" 1988-11-23 var på samråd december 88 - januari 89. Med hänsyn till remissvaren beslutades alternativ 2 utgöra underlag för detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunstyrelsens arbetsutskott 1989-03-21 beslutades att utredningen: "Sofieberg - Kärleken, förslag till modell för samverkan mellan skola-social-fritid-kultur" skulle ligga till grund för fortsatta diskussioner inom facknämnderna och som underlag för budgetarbete samt fysisk detaljplanering.

I kommunstyrelsen 1989-06-01, § 242 godkändes ett, mellan Hallands regemente och Halmstads kommun, uppgjort ramavtal innebärande att kommunen skall förvärva resterande del av Vapnö grusgrop och därefter upplåta den till I 16/Fo 31 så att de bullerstörande övningarna i framtiden kan förläggas till grusgropen. Även de civila skjutningarna kommer att förläggas dit.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är idag till största delen åker. Ett viss nedschaktning av området kommer att ske.

Större träd och vegetationsgränser i området har mätts in. Den stora kastanjen på kullen har en sprickskada i stammen. Trädet bör bevaras så länge som möjligt. Närliggande byggrätt bör utnyttjas i sista hand.

Vegetationen i sluttningen söder om kullen är resterna av en gammal trädgård. Den föreslås bevarad i sin brantare del (ej inom plan) som läskydd och inramning till torgytan.

Geoteknik och radon

Översiktlig geoteknisk undersökning av Kårarp och Norra Utmarken gjordes 1980. Av utlåtandet framgår att berört område består av åsmaterial. Liksom övervägande delen av Kårarp har området fått följande kommentar vad gäller grundläggningsteknik: "All form av bebyggelse och anläggningar kan grundläggas direkt i jorden utan risk för skadliga sättningar". I anlutning till planerade gångtunnlar har VIAK tagit borrhprover m.m. Några borrhningar inom planområdet har ej skett i gjorda utredningar. Mer detaljerade undersökningar görs i samband med projekteringen. Ur radonsynpunkt är Sofieberg "normalriskområde".

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

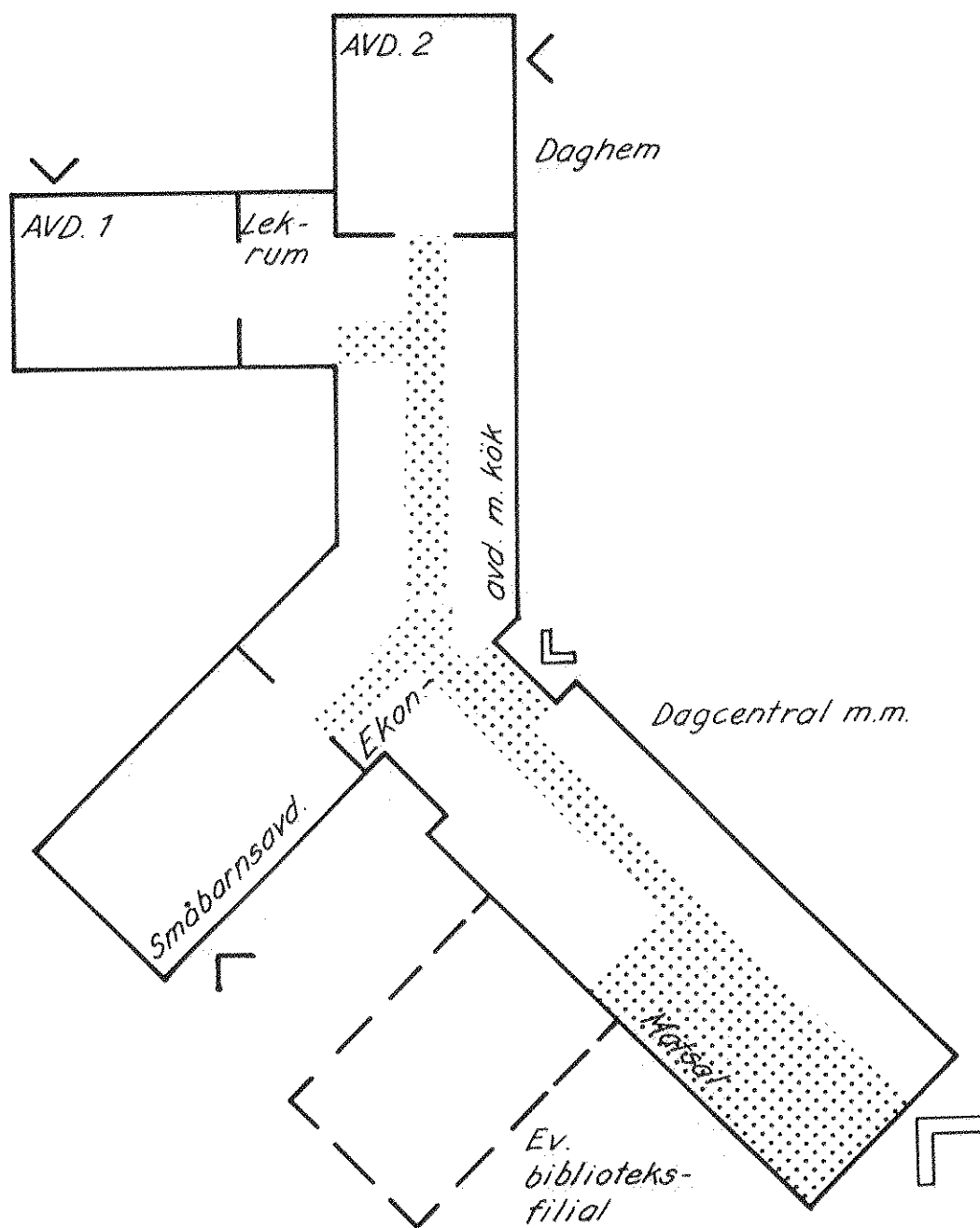
Bebyggelse

Planen tillåter bebyggelse med en våning, inredd vind och källare. En kulturhistorisk undersökning av Kårarp - Kärleken gjordes av landsantikvarien 1983. Efter samråd med landsantikvarien föreslås i första hand rödbränd tegel eller täckmålad träpanel som lämpliga fasadmateriäl för den framtida bebyggelsen. Kring torget bör bebyggelsen ges en enhetlig karaktär och extra omsorg bör läggas på gestaltning och materialval.

Planområdets västra del upptas av ett daghem för tre avdelningar. Illustrationen visar en variant av den s k T-modellen där varje avdelning har en avgränsad del med egen entré. Ekonomidelen i kärnan skall innehålla ett tillredningskök som också skall betjäna en senare tillbyggd dagcentral för äldre. Tillbyggnaden skall innehålla matsal, studierum, grupplokaler m.m. Ett utredningsförslag illustreras på nästa sida. Förslaget visar också på en framtida tillbyggnadsmöjlighet för ett

filialbibliotek. Anläggningen skall alltså vara utvecklingsbar och innehålla ett samverkande offentligt serviceutbud (se vidare bakomliggande utredning).

Utomhusytorna till daghemmet ligger i huvudsak mot väster. De utåtriktade servicefunktionerna, dagcentral m.m, vänder sig mot gångvägen från Norra Utmarken. Utsikten och det sydliga läget bör tas tillvara för t.ex. uteservering. Huvudentrén bör ligga mot torgytan. Inlastningar sker från rundkörningen öster om anläggningen. Här ligger också besöksparkeringar. Den södra daghemsavdelningen förutsätts även kunna utnyttja personalentrén med tanke på gångavståndet till parkeringen.



Planområdets östra del utgörs av affärsområdet som i första hand skall ge plats för butikerna från det gamla Kärleken. Två livsmedelsbutiker, kiosk, post och några specialbutiker är intresserade av en flyttning. Kvarterspolis vill också etablera sig här. Ytterligare ett antal butiker ryms inom planområdet. Butiksentréerna avses veta mot den centrala torget, som öppnar sig mot utsikten i söder. Lämplig placering för eventuell uteservering är ett läge i sydost.

Tillgänglighet

Terrängen är kuperad men centrumområdet ligger inom ett relativt plant avsnitt. Inom planområdet finns därför förutsättningar för en god tillgänglighet för rörelsehindrade. Anknypande gångvägar mot söder blir branta men alternativa flackare omvägar har illustrerats.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

Grönområdet norr om Vädermöllegatan, på ca 2 hektar, skall avsättas som centralt rekreativt område. Det ligger nära till (ca 100 m) från centrumområdet, i första hand med tanke på daghem och dagcentral.

Gator och trafik

Den planerade matarvägen är planlagd fram till Vädermöllegatan. Maximerad hastighet blir 50 km/t. Nära krönet på matarvägen leder infarten till centrumområdet, vars lokalgata slutar med en rundkörning.

Parkering, angöring och inlastning

Mot matargatan annonserar sig parkeringen till affärsområdet. 48 platser har illustrerats. Inom rundkörningen finns besöksparkering för ca 10 bilar för daghem och dagcentral. Parkeringen norr därom (27 platser illustrerade) blir personalparkering för hela området.

Ytterligare ytor återfinns norr om planområdet.

Varuinlastningar till daghem, dagcentral och livsmedelsbutiker sker från rundkörningen som dimensionerats för 20-meters fordon med släp. Till de mindre butikerna sker inlastningar från torget. Leveranser från mindre bilar kan ske från parkeringen. Kioskens och postens inlastningar bör ske från lokalgatan i norr.

Posten får leveranser morgon och kväll. Utbärning kommer dock ej att ske från detta kontor.

Gång- och cykelvägsnät

Utefter matarvägen går en planlagd gång- och cykelväg. Denna ansluter till Göteborgsvägen i söder och avses bli huvudstråk mot norr för framtida bebyggelse i Kårarp. En gc-väg från gamla Kärleken via grusgropen och det planlagda bostadsområdet i öster ansluter via en gångtunnel under matargatan. Från Norra Utmarken och framtida bostäder i väster föreslås en gc-väg där nuvarande grusvägen (Sofiebergsvägen) går. Nära gångtunneln är lämpligt läge för busshållplats.

Vidare föreslås ett nord-sydligt gångstråk från en busshållplats i söder upp mot det centrala grönområdet och med fortsättning norrut. Detta stråk är ej cykelvänligt. Flera branta partier ingår.

Torget

Torgytan avses få en ombonad karaktär med plattläggning och trädplanteringar. Den skall vara körbar för vissa inlastningar, servicefordon m.m.

Kollektivtrafik

Framtida bussnät har föreslagits få en sådan struktur att lokalbussar från centrum till Kårarp går norrut via matarvägen. Var tredje tur svänger av vid Burmeistervägen till Norra Utmarken och tillbaka till gamla Kärleken via bussgata norr om grönområdet.

Busshållplatsen vid matargatan placeras lämpligen vid gångtunneln med ett avstånd på ca 100 meter till livsmedelsbutik och ca 150 meter till daghemmet. Den södra hållplatsen (Burmeistervägen) får ett gångavstånd på ca 140 meter till livsmedelsbutik och ca 180 meter till daghem. Höjdskillnaden blir ca 6 meter. Innan matarvägen byggts ut i sin fulla längd går alla turer via Burmeistervägen.

Störningar

I februari 1989 gjordes nya bullermätningar från I16:s skjutövningar. Då vissa värden ej var acceptabla för bostadsbebyggelse skall skjutövningarna på sikt flyttas. (Se "Kommunala beslut i övrigt")

Teknisk försörjning

Området ansluts till allmänt VA-nät. Preliminär VA-utredning har gjorts. Dagvatten perkolerar eller infiltreras inom området.

Uppvärmning av byggnaderna förutsätts ske med fjärrvärme. En panncentral, söder om Burmeistervägen, byggs i samband med utbyggnaden av bostäderna öster om matargatan.

En högspänningsluftledning i norra delen av området måste tagas bort.

Soputrymmen förutsätts byggas inom angivna byggnadsytor. Sophämtning från småbutikerna sker från torgytan. Övriga hämtningar sker från rundkörningen.

FORTSATTA UTBYGGNADER - SKISS

En yta på ca 3500 m² norr om planområdet föreslås lämnas obebyggd för framtida reserv. Den bör i samband med utbyggnaderna fyllas upp till lämplig nivå. En provisorisk användning kan vara bollplan i anslutning till grönområdet. Den lummiga trädgården (Halmstad 7:36) i norr kan utnyttjas för framtida omkringliggande bostäder eller bebyggas med nya. Den kan också ingå i grönområdet. Bostadshuset har ringa värde. Det kommer att vara bebott ytterligare två år.

Gång- cykelvägen från väster bör planläggas i samband med bostäderna så att rätt höjder kan erhållas. En trädplantering utefter gångvägens dalsida skulle vara välgörande.

Söderut har en bostadsutbyggnad skisserats. Här, nära centrumområdet, bör den tätaste bebyggelsen förläggas, bl.a med inslag av servicelägenheter. I de brantare partierna har suterränghus föreslagits.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
avdelningschef

Finn Aurell

Finn Aurell
planarkitekt

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-02-21; betygar

Ingrid Persson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1990-01-25

§ 3

I tjänsten

Neel Sanyard

SOFIEBERG, centrum - affärsområde

S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-10-11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSPROGRAM

Utbyggnadsår:	1989	1990	1991	1992	1993
Daghem (3 avd med tillredningskök)	700 m ²				
Dagcentral för äldre				+350 m ²	
Biblioteksfilial					+150 m ²
Parkeringsbehov	10 pl		8 pl		7 pl
Livsm.butik		350 m ² →		}	reserv 100 m ²
Livsm.butik		300 m ² →			
Kiosk		50 m ² →			
Post		150 m ² →			reserv 50 m ²
Spec. butiker (bl.a. kvarters-polislokal 30 m ²)		150 m ² →			reserv 150 m ²
Summa		1000 m ² →			300 m ²
Parkeringsbehov		50 pl			reserv 15 pl
Närliggande bostäder	85 lgh, (öster om matargatan)	68 lgh,	75 lgh, (söder om planomr)	75 lgh,	4 år x 75 lgh
Allmänna platser	matar- väg	lokalgata, gångväg till busshpl i söder	torg →		

Det är angeläget att matarvägen byggs ut i hela sin längd i samband med att torget etableras.

TIDPLAN

Samråd	juli, augusti 1989
Utställning	oktober 1989
Antagande i kf	januari 1990
Utbyggnad daghem	våren 1990
Inflyttning daghem	dec 90/jan 91
Utbyggn. butiker	tidigast 1991
Utbyggn. dagcentral	1992

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 10 år. Hela Sofiebergsetappen planeras vara utbyggd inom denna tid. (Se UTBYGGNADSPROGRAM)

ANSVARSFÖRDELNING

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande- och driftansvarig</u>
Kommunala byggnader (daghem, dagcentral m.m.) och närliggande parkeringar	Fastighetskontoret
Lokalgata och torg	Gatukontoret
Park med cykelvägar	Parkkontoret
Allmänt VA-nät	Gatukontoret
El och fjärrvärme	Halmstads Energiverk
Tele	Televerket
Butiksparkering	Samfällighetsförening
Butiksfastigheter	Resp. ägare (ev. samlad utbyggnad och förvaltning)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Området för allmän service (CS i detaljplan) är avsett att utgöra en hel fastighet, inbegripet besöksparkeringen inom rundkörningen.

Personalparkeringen i norr blir separat fastighet där platserna upplåts med nyttjanderätt. Butiksparkeringen i öster inrättas som gemensamhetsanläggning för butikerna.

Varje butiksfastighet tilldelas ett mindre markområde. Butiksområdet skall kunna byggas ut i etapper.

PLANEKONOMI

Efter underlag från gatukontoret och parkkontoret har en preliminär kostnadsbedömning gjorts för allmänna kommunala anläggningar:

Lokalgata och torg	1 650 kkr
Parkområden	130 kkr
VA-anläggning	800 kkr

Kostnader för anläggande av butiksparkeringen i öster bedöms bli ca 250 kkr.

Ersättning för allmän plats tas ut i samband med tomtförsäljning.

TEKNISKA FRÅGOR

En översiktlig plan (för området mellan grönområdet och Burmeistervägen) för massbalansering och höjdsättning har upprättats. De i utredningen föreslagna höjdsättningarna har varit utgångspunkt för föreskriven markhöjd för gator och torg i detaljplanen. Området uppskattas ge överskottsmassor på ca 8 000 m³. Dessa fylles lämpligen i lågpartiet ca 300 m söderut. Här rekommenderas lägsta markhöjd bli + 48,5 m med tanke på avlopp från framtida bostäder. Detta kräver ca 6 000 m³ utfyllnad. Lågpartiet i norr (reservyta för centrum) bör fyllas upp till cirka + 51,0 m vilket kräver ca 3 000 m³ massor.

En preliminär VA-utredning har gjorts.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



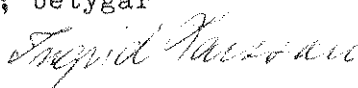
Finn Aurell
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1990-01-25

§ 3

I tjänsten

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-02-21; betygar




Detaljplan för
SOFIEBERG CENTRUM-AFFÄRSOMRÅDE
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-10-11

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerade detaljplaneförslag har varit på samråd enligt plan- och bygglagen 5:20 under tiden 24 juli-31 augusti. I det följande sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen: Ingen erinran

Vid sammanträdet diskuterades separata körfält för vänstersvängande bilar på matarvägen. Eventuella konflikter mellan bilar och fotgängare vid rundkörningen framför daghemmet diskuterades också.

Kommentar:

Infartskorsningen bedöms inte få en sådan belastning att en separat svängningsfil är motiverad (enligt Argus). ÖPL 90 anvisar nya vägar för genomfarts- trafiken mot Holm.

Parkeringen vid rundkörningen föreslås begränsad till ca 10 platser. Den blir kvartersmark (besöksplatser till offentligservicen) och vetter mot daghemmet.

Fastighetsbildningsmyndigheten pekar på problematiken kring gemensamhetsanläggning för parkering och andelstal i denna vid succesiv etablering av verksamheter i affärsområdet.

Kommentar:

Skrivelsen överlämnas till fastighetskontoret för kännedom och beaktande vid upplåtelse och markförsäljning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (telefonbesked) har ingen erinran.

Brandförsvaret och skolstyrelsen har ingen erinran.

I16/Fo 31 har ingen erinran under förutsättning att kommunen fullföljer avtalet rörande I16/Fo31 markdisposition kring Vapnö grusgrop. (Fk 1989-06-15)

Kommentar:

Skrivelsen vidarebefordras till fastighetskontoret för kännedom.

Televerket, Landsantikvarien, socialnämnden har ingen erinran.

Energiverken önskar utrymme för nätstation i södra delen av östra parkeringsområdet.

Kommentar:

Efter ytterligare samråd med energiverken föreslås att område för nätstation reserveras i senare närliggande detaljplaner.

Landstinget har ingen erinran. Enligt nya planeringsföresättningar finns ej längre behov av distriktsköterskemottagning på Sofiebergssområdet.

Renhållningsbolaget: Vid projekteringen av området måste krav på framkomlighet och uppställningsmöjligheter för tunga sophämningsfordon i samband med hämtning av avfall och återvinningsmaterial från framför allt de mindre butikerna beaktas. Störningarna kan begränsas om gemensamma utrymmen används. (ev. även för närliggande bostäder)

Kommentar:

Soputrymmen förutsätts byggas inom angivna byggnadsytor. Sophämtning från småbutikerna sker från torgytan. Sophämtning från livsmedelsbutikerna sker från inlastningsytan. Införs i beskrivningen.

Kulturnämndens utskott har ingen erinran.

Polisen finner det angeläget att den planerade matarvägen byggs ut i hela sin sträckning i samband med den första utbyggnaden eller senast i samband med centrumutbyggnaden. Trafikförhållandena inom den gamla delen av Kärleken skulle förbättras och bättre underlag för centrumområdets verksamheter skulle skapas.

Reservytan för parkering bör iordningställas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vidare bör övervägas anläggande av bilgata från Kärlekens gamla del till centrumområdet.

Kommentar:

Det vore värdefullt att kunna bygga ut matarvägen i hela sin längd. Frågan har diskuterats med stadsbyggnadskontoret och framförs också till planeringsberedningen. Detaljplanen berörs ej formellt men en vägutbyggnad skulle påskynda genomförandet.

Den nordvästra parkeringen föreslås anläggas i andra etappen, som en personalparkering.

Att bygga ut en ytterligare vägförbindelse med det gamla Kärleken synes ej nödvändigt. Genomfart på Vädermöllegatan har diskuterats med stadsbyggnadskontoret i samband med ÖPL men gatan har ansetts för smal.

Lokaltrafikstyrelsen anser busshållplatsens läge vid gångtunneln vara en olämplig placering med hänsyn till rörelsehindrade m.fl. De föreslår istället en placering vid infarten till centrum.

Kommentar:

Det i samrådsförslaget illustrerade läget har föreslagits efter samråd med lokaltrafiken och gatukontoret. Hållplatsens läge låses ej formellt i föreliggande plan.

Efter ytterligare kontakter med lokaltrafiken och gatukontoret har ytterligare alternativ utretts. Gatukontoret samråder med länstrafiken.

Gatukontoret (VA-synpunkter) Preliminär VA-utredning har översänts. Spillvatten från området kan anslutas med självfall till befintlig ledning. Härvid förutsätts vissa gränser för marknivåerna. Dagvatten förutsätts perkolerar eller infiltreras i mark inom planområdet.

Kommentar:

Efter samråd med VA-avdelningen införs lämpliga u-områden och markhöjder.

Gatukontoret (Gatu- och trafiksynpunkter) anser att torgytan i plan skall betecknas som kvartermark. Skall personalen på föreslaget daghem respektive servicecentrum nyttja reservparkeringen? Lokalgatans höjdsättning bör studeras närmare.

Busshållplatsernas placering i anslutning till gc-tunnel anser gatukontoret vara en principiellt riktig placering. Tyvärr kan spring över matargatan vid lokalgatans anslutning förväntas, varför stora ansträngningar bör till för att försvåra denna passage.

Kommentar:

Torgytan måste vara tillgänglig för allmänheten. Ytan, som korsas av allmänna gångstråk, blir en viktig samlingspunkt i området. Den allmänna ordningen skall upprätthållas av polisen. Torget bör därför bli allmän plats med kommunen som huvudman.

Efter flera anmärkningar på den västra parkeringen förslås den minskas och hänföras till fastigheten för allmän service. Den norra parkering föreslås byggas ut tidigare och bli personalparkering för hela centrumområdet. En massbalansering och höjdsättning av området har utretts. Lämpliga höjder på allmän plats införs i planförslaget.

Busshållplatsernas läge kommenteras under lokaltrafiken. Spring över matarvägen kan befaras. Ett sydligare läge på torget hade gett motsvarande problem söder om tunneln.

Parkkontoret utgår från att centrumområdet blir en viktig del av hela Sofieberg/Kärleksområdet. Parkytorna bör därför utformas och skötas med hög prioritet för att ge ett positivt intryck av hela Sofiebergsområdet.

Befintlig vegetation i södra delen bör tillvaratas för att skapa en grön anblick vid infarten. För att möjliggöra detta och undvika branta slänter bör parkeringsytan förskjutas ca 10 m norrut. Avståndet mellan parkering och gc-väg bör vara minst 5-6 meter. Befintlig gångväg kan nyttjas.

Parkeringar bör byggas ut i etapper med gräsplantering på outnyttjade ytor.

Kostnaderna för genomförande av parkytorna beräknas till 130 kkr.

Kommentar:

Ambitionsnivån för den allmänna platsen överensstämmer med planförfattarnas intentioner.

Parkeringsytan skjuts ca 5 meter norrut i kant med byggnadsgränsen. Nämda befintlig gångväg blir svår att nyttja.

En etapputbyggnad av parkeringen skulle också förbättra förutsättningen för att kastanjen kan fortleva.

Fritidsnämnden anser att med hänvisning till de tillbyggnadsmöjligheter som skisserats för bl.a filialbibliotek bör utrymme reserveras även för en framtida fritidsgård.

Kommentar:

Planbeteckningen C utgör inget formellt hinder för etablering av fritidsgård.

Social- och kulturförvaltningarna har presenterat en gemensam samverkansmodell både ur personal- och lokalsynpunkt. Därför har dessa riktlinjer varit utgångspunkt för illustrerad utbyggnad. Framtida reservytor inom planområdet måste naturligtvis hållas inom vissa gränser.

Lämpligt läge för framtida fritidsgård kan vara den illustrerade byggnaden söder om dagcentralen. Området planläggs 1990.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.

Hyresgästföreningen (telefonbesked) har ingen erinran.

Halmstads fastighets AB anser att kommunen bör uprätta översiktsplanen och ta ställning till utbyggnadstakten då bostadsproduktionen enligt tidigare dispositionsplan inte synes hålla.

Det är viktigt att ett nytt centrumområde omedelbart blir attraktivt för kringboende. Med föreslagen placering erfordras en snabb utbyggnad av trafikleder och bostäder om det nya centrumet skall få dragningskraft. Frågeställningen bör snarast belysas i en fördjupad översiktsplan.

Flyttningen av centrum till nu föreslaget läge är ur vår synpunkt inte lyckad. Boende i norra bostadsgruppen befaras inte använda gångtunneln till centrum. Kan inte en tunnel med fördel placeras längre norrut när matargatan byggs ut i sin helhet. De föreslagna busshållplatserna bör placeras medelbart på ömse sidor om gångvägen enligt planförslaget. En placering vid centruminfarten kommer att innebära olägenheter i form av genvägar i trånga passager.

Kommentar:

Angående synpunkter på fördjupad översiktsplan vidarebefordras skrivelsen till stadsbyggnadskontoret. Det är angeläget att matarvägen byggs ut i sin helhet.

I föreslaget läge blir centrum mer lättillgängligt för hela Sofiebergssområdet och Kärleken med direktinfart från matarvägen. Sammanhängande ytor kan tillskapas för att samla alla servicefunktioner. Vid ett sydligt centrumläge kan istället genvägar från södra bostadsgruppen befaras.

Samrådsmöte 1989-08-09 i Rådhuset med representanter för de fem butiker på gamla Kärleken som är intresserade av en flyttning till det nya centrumområdet jämte post och kvarterspolis.

Polisen pekade på parkeringsproblem i många centrumområden. Om man enligt förslaget i första hand söker parkering i den inre gården kan detta ge problem.

Eftersom butiksområdet avses byggas på privat basis är det svårt att ange en tidpunkt för inflyttning av kvarterspolisen. Vad händer med gamla centrum? Ur både bil- och buss-synpunkt är det viktigt att bygga ut matarvägen i hela sin sträckning.

Varför inte öppna Vädermöllegatan eller planera annan tvärgata för bättre kontakt mellan nya och gamla Kärleken. Stäng då Göteborgsvägen i norr och söder.

Kommentar:

Efter diskussion framkom det att entréförhållandena hade missuppfattats. En bestämmelse där entrésidan fastlägges i detaljplanen föreslås.

Genomfartstrafiken i gamla centrum kommer att minimeras. Vissa butiker kanske blir kvar. I övrigt se "kommentar" till polisens remissyttrande.

Konsum vill etablera sig på Kärleken. Frågetecken för 1991. Finns underlag då? Skall två livsmedelsbutiker bygga samtidigt? Bättre med en butik på 400-450 m² -men vilken?

Kommentar:

Se nedan.

Tullias livs vill börja bygga så fort som möjligt i egen regi. Har varit inresserad länge. Har tidigare gjort flera förfrågningar. Konsum har idag korta öppettider. Skall endast en butik byggas måste det bli Tullias.

I förslaget ligger parkeringen för långt ifrån butiksentrén. Bättre enligt tidigare samrådsförslag. Inte bra med inlastning framför daghemmet. 1-3 inlastningar per dag till livsmedelsbutiken.

Dagens behov på 350 m² skall kunna byggas till på sikt. Blir det bara ett centrum i Kärleken behövs kanske stora ytor. Kan gå med på två butiker, men tillbyggnadsmöjligheterna är små.

Matarvägens utbyggnad mycket viktig för etableringen av centrum.

Kommentar:

Byggnadsytan som i första hand är avsedd för livsmedel är totalt 800 m². Detta har ansetts vara tillräckligt. Etablerar sig två butiker blir naturligtvis framtida expansionsutrymme relativt begränsat. Reservytor finns norr om gatan. I Kårarp översiktsplan redovisas ett framtida mindre centrum i norra delen.

Avståndet till parkeringen är 30-50 meter. För att få goda miljöqualitéer på torget ligger parkeringen bakom butikerna. Det är ca 35 meter mellan daghemsentréer och butiks-inlastningen med viss skärmande vegetation emellan. Daghemmets utomhusytor vetter mot andra hållet.

Kiosken Svårt säga när man kan bygga - beror på genomfarts- trafiken och underlaget.

Posten Bara ett centrumområde bör finnas - som blir attraktivt. Utbyggnadstakten 75 lägenheter per år motiverar ännu ej någon ny postlokal. Hyr så länge som möjligt i befintlig lokal. Flyttning beror på flyttning av övriga butiker. Posten vill hyra lokal på 100-200 m². Nuvarande lokal blir eventuellt kvar. Post skall finnas i centrumområdet - men när? Matarvägens utbyggnad mycket viktig för etableringen av centrum.

Tobak och damfrisering vill etablera sig i samma hus - ca 150 m² lagom. Mycket intresserade - men när? Hela matarvägens utbyggnad viktig.

Kommentar:

Under samrådet har det framgått att byggnaderna bör vara större än som illustrerats. Illustrationen ändras. Överlag är småbutikerna endast intresserade av att hyra färdiga lokaler.

Flyttningsentusiasmen verkar svag så länge genomfartstrafiken går genom gamla Kärleken.

SAMMANFATTNING

För att inte locka in butiksbesökare till rundkörningen föreslås parkeringen här minskas och hänföras till fastigheten för allmän service och betecknas som parkering. Den östra parkering skjuts något norrut för att ge bättre förutsättningar för parkområdet.

För att säkra och förtydliga planens intentioner har förslaget kompletterats med bestämmelser om byggnadshöjd, gångpassage och entrélägen.

U-områden och markhöjder har införts.

Beskrivningen kompletteras och synpunkter som berört översiktsplanen meddelas stadsbyggnadskontoret.

Gatukontoret utreder lämpligt läge för busshållplats. Tidigare förslag som förordas av gatukontoret och HFAB illustreras men låses ej formellt i plan.

NAMNLISTA

Följande berörda har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats (se kommentarer):
Energiverken, lokaltrafikstyrelsen, gatukontoret, parkförvaltningen, fritidsnämnden, Tullias livs.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avd.chef



Finn Aurell
planarkitekt

Detaljplan för
SOFIEBERG, centrum - affärsområde
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-11-22

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Rubricerade detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 23 oktober - 13 november. I det följande sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter. Yttranden från alla remissinstanser har inkommit.

Fritidskontoret utgår från att de ges möjlighet att diskutera slutlig placering av fritidsgården i ett senare skede. Ingen erinran mot planförslaget.

Polisen har ingen erinran utöver tidigare samrådsyttrande.

Kommentar:

Tidigare synpunkter på trafikföringen i översiktsplanen har vidarbefordrats till stadsbyggnadskontoret.

Hyresgästföreningen har ingen erinran.

Halmstads Fastighetsaktiebolag hänvisar till tidigare samrådsyttrande där synpunkter på centrumets placering framfördes.

De anser det ytterst olyckligt med hänsyn till redan genomförd detaljplanläggning, cykeltunnel m m, att centrum flyttas till nu föreslagen plats. Detaljplanläggning skulle föregåtts av den fördjupade översiktsplanen.

Höjdskillnaderna kommer att bli påtagliga. Centrum kommer under relativt lång tid att ligga vid en återvändsgata.

Kommentar:

En mer detaljerad översiktsplan till grund för detaljplan är naturligtvis idealet. Ofta tvingar tidsramarna till omlottarbeten. Föreliggande detaljplan grundas på dispositionsplan Sofieberg 1988-03-08. Vissa avsteg, bl a ändrad vägdragning efter initiativ av HFAB, har gjorts, baserade på flera olika utredningar i samarbete

med stadsbyggnadskontoret m fl. Kvaliteterna för hela området har varit vägledande. Bland kvaliteterna kan nämnas tillgänglighet, utbyggnadsmöjlighet, samlat serviceutbud m m.

En redogörelse för framtida höjdnivåer i området görs här:

Torget's nivå blir drygt + 53 m. Gångtunneln från HFAB:s område ligger på + 49 m. Planerade bostäder söder om torget ligger på nivå + 49 m upp till torget's nivå. Väster om torget ligger området kring + 55 m upp till + 60 m. Jesperlundsvägen ligger på + 56 m. Torget ligger centralt till för omkringliggande bebyggelse. Bilvägen är 100 m längre från gamla Kärleken än det södra alternativet innan matargatan byggts i sin helhet.

En etablering av butikscentrat och en utbyggnad av hela motorvägen kommer troligen att ske nära i tid.

Enligt ovan bör yttrandet inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Energiverken har ingen erinran.

Lokaltrafikstyrelsen anser, som vid samrådet, att hållplatsens läge vid gångtunneln är en olämplig placering med hänsyn till rörelsehindrade m fl. De föreslår istället en placering vid infarten till centrum.

Kommentar:

Gatukontoret och HFAB förordar ett läge vid gångtunneln. Detta läge har också föreslagits av lokaltrafiken vid tidigare kontakter. Detta läge illustreras. Gatukontoret handlägger frågan.

Hållplatsens läge låses ej formellt i plan varför yttrandet ej föranleder någon ändring av planförslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott 1989-11-21.
Ingen erinran.

Tekniska nämnden På gatukontoret är man fortfarande tveksam till att föreslaget torg skall utgöras av gatumark. Vid en kontakt med gatukontoret nämndes nackdelar med viss bilinfart på torget.

Kommentar:

Torget utgör en viktig samlingspunkt i området (1500-2000 lägenheter) dit allmänheten skall ha tillträde och där kommunen bör ansvara för utformningen och skötsel. Torget bör därför inte planläggas som kvarter.

I liknande centrumanläggningar, Vallås och Fyllinge, är motsvarande ytor park. I Sofieberg sker en viss inlastning från torget varför

"torg" är en lämplig allmänplats-beteckning. Denna beteckning rekommenderas också av planverket.

Fem specialbutiker (damfrisering, tobak, polis m fl) kräves få inlastningar, vilket inte borde ge störningar. Vill man ändå göra torget helt bilfritt med lastbilsinlastning från öster kan parkeringen anläggas med rundkörning och sned mittuppställning vilket dock minskar kapaciteten med ca 10 platser.

Yttrandet kan ej beaktas.

Stadsingenjörskontoret har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

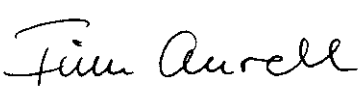
Byggnadsnämnden föreslås godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

NAMNLISTA

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

Tekniska nämnden
Halmstads Fastighets AB
Lokaltrafikstyrelsen

Halmstad dag som ovan

 
Anders Sennerdal Finn Aurell
avdelningschef planarkitekt