

Detaljplan för
KARLSRO
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 30 maj 1990.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Alltsedan Karlsro kyrkogård färdigställdes 1984 har en tillfart saknats från Karlsrovägen. En tillfartsgata kommer nu till stånd i planområdets västra del. Till denna gata kan anslutas nya småhus söder om Karlsros mangårdsbyggnad, vilken liksom kuskbostaden (3:60) får särskilt skydd såsom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

För att kunna knyta samman två busslinjer vid lågtrafik skapas en ny vägförbindelse från Rickardsonsgatan till Karlsrovägen; över begravningsplatsen reserverad för bussar (bussgata), åt Karlsrovägen en gata med vändplats. På västra sidan om denna gata bildas en daghemstomt, på den östra ges utrymme för begravningsplatsens ekonomiområde. Längs lokalgatan/bussgatan anordnas en gång- och cykel-väg, över kyrkogården finns den redan. Genom delning kan två nya småhustomter bildas vid Karlsrovägen. Alla tomtutfarter direkt mot Karlsrovägen flyttas till de nya lokalgatorna. Merparten av områdets mycket värdefulla träd kommer att tillhöra allmän plats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdets huvuddel är belägen mellan Karlsrovägen och Karlsro kyrkogård. I öster begränsas den av Västra kyrkogården och omfattar i väster Karlsro gård. En smal del sträcker sig i söder fram till Rickardsonsgatan.

Areal

Planområdets areal är cirka 4,3 ha.

Markägoförhållanden

Halmstads kommun äger de stora fastigheterna Halmstad 3:65 i öster och Halmstad 3:27 i väster. I övrigt är kvartersmarken i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplanen för Halmstads centralort (antagen 1987-06-25) redovisar endast en markanvändning för området: ett primärt cykelstråk från Rickardsonsgatan till Karlsrovägen.

I utställningsförslaget till översiktsplan för Halmstad, maj 1990, redovisas planområdet såsom befintlig allmän tätortsbebyggelse. Väster om planområdet föreslås ett verksamhetsområde.

Detaljplaner

För norra delen gäller en otidsenlig detaljplan (riksvägsplanen) fastställd 1944-04-14; för den södra en plan för nya begravningsplatsen fastställd 1979-07-19. Längs Karlsrovägen gränsar området till en plan fastställd 1962-09-21.

Kommunala beslut

Arbete med en ny plan för området har pågått i ett tjugotal år. Komplikationer och nya förhållanden har fördröjt planläggningen. Planeringsberedningen beslutade 1984-10-18, § 33, att ställa sig positiv till då pågående detaljplanearbete som möjliggjorde en bussgata över Västra kyrkogården. Byggnadsnämnden har 1988-02-10, § 48, i samband med prioritering av planarbetet, bekräftat planuppdraget till plan- och bygglövskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området har obetydliga nivåskillnader; det lutar svagt mot söder.
Läget är tämligen exponerat för sydvästliga vindar.

Ett av områdets karaktärsdrag är de högvuxna, mäktiga träden. Allén förbi Karlsro gård rymmer ett trädbestånd, som troligen är unikt för Halmstad tätort; dels helheten med mäktiga träd, dels ett antal synnerligen anslående ekar och askar med stamdiametrar kring 1,5 meter och i god kondition. Träden är av allmänt intresse; för att ge dem större skyddat utrymme och kommunal skötsel blir området kring träden allmän plats.

Trädraden längs Karlsrovägen är sedan länge planlagd såsom allmän plats men har delvis förblivit tomtmark. Gällande plan bör genomföras, d v s markremsorna förvärvas av kommunen.

Den föreslagna parhusbebyggelsen har placerats så att trädridåer och dungar kan bibehållas; träden bildar miljö kring kyrkogården och Karlsro gård samt skyddar allén. Hela bestånden riskeras om man gör plötsliga ingrepp bland de tätvuxna träden. Successiv gallring och friställning skall i stället tillämpas, detta leder så småningom till ökat ljusinsläpp i området.

Geotekniska förhållanden

Sand och mo utgör grunden ned till 6 - 7 meters djup och grundläggningen är därför lätt.
Erforderlig grundundersökning skall dock utföras i samband med tomternas bebyggande.

Grundvattenytan står under normala förhållanden djupt inom området, åtminstone 6 - 7 meter under markytan.

Enligt markradonutredning för Halmstads kommun har planområdet låg och normal risk för radon. Byggnader skall ha ett radonskyddande utförande.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelse

Bostäder

De sex enbostadshusen inom området har alla individuell utformning och är byggda alltifrån tidigt 1800-tal till 1980-tal.

Karlsro är det bäst bevarade av de s k landerierna kring Halmstad; manbyggnaden är i trä och i 1½ plan. En byggnad i området (3:63) har tidigare fungerat som förlossningshem.

Genom delning av 3:60 och 3:61 föreslås två nya tomter kunna skapas för enbostadshus.

På del av 3:58 och samfälligheten S:1 kan två parhus uppföras. Parhusen med gemensamma garage kan antingen utgöra en fastighet eller separata fastigheter för varje bostadsdel och gemensamhetsanläggning för tillfart och garage.

Hustyp och garagelösning är valda för att ge möjligheter att anpassa utformningen av mark och byggnader till gårdsmiljön vid Karlsro.

Arbetsplatser

Ekonomiområdet till begravningsplatsen är till större delen beläget på mark som inte är planlagd för ändamålet och ägd av kommunen. Öster om planområdet, där byggnaderna är belägna, är verksamheten däremot i enlighet med gällande plan. Även tre tomter öster om planområdet, varav två bebyggda, är planlagda för begravningsplats. Den obebyggda av de tre tomterna äger kommunen, de två övriga är i privat ägo.

Ekonomiområdet regleras nu i planförslaget. Ett sammanhängande område bildas öster om den nya lokalgatan, vilken också tjänar som ny infart till ekonomiområdet. De båda nuvarande utfarterna mot Karlsrovägen är olämpliga. Den ena utgår i planen, den andra utanför planområdet bör slopas även den. Den berörda planen förutsätts genomföras så tillvida att de tre nämnda tomterna tillförs ekonomiområdet.

Verksamheten omfattar förråd, upplag av material och jord, växtodling i växthus, bänk och friland. Ett 40-tal anställda har begravningsplatsen som arbetsplats.

Offentlig service

Daghemstomten, cirka 4.800 m², är avsedd för ett kommunalt daghem med 45 barn. Byggnad och tomt skall utformas med särskild hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns i Mickedala-området och nås inom 100 - 300 meters avstånd.

Tillgänglighet

Tack vare planområdets små nivåskillnader kan mark och byggnader få god tillgänglighet för rörelsehindrade.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Manbyggnaden till Karlsro utgör kärnan i en kulturhistoriskt värdefull miljö som innefattar också tomten, den f d kuskbostaden, allén, samt miljön där omkring.

Enligt bevarandeplan för Halmstad, januari 1985, är manbyggnaden av större kulturhistoriskt värde och exteriören får inte förändras. För kuskbostaden anses också i bevarandeplanen vara av större kulturhistoriskt värde, dess yttre form och allmänna karaktär får ej förvanskas. Tomterna till de båda byggnaderna anses också vara av särskilt kulturhistoriskt värde som förtjänar särskild hänsyn.

Planen innehåller därför särskilda skyddsbestämmelser, som är mest långtgående för manbyggnaden. Denna och dess trädgård planläggs nu som kulturreservat. Endast befintlig bebyggelse är där tillåten, ej nybebyggelse (frånsett veranda och uthus). Användningen regleras däremot inte direkt men skall vara förenlig med bevarandet. Både manbyggnaden och kuskbostaden kan byggas till med en veranda.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Skyddsrumsbesked bör sökas före byggnadslov. Ett tämligen nyuppfört skyddsrum finns på fastigheten 3:72.

Friytor

Lek och rekreation

Området har tillgång till tämligen varierade friytor. Men grannskapet har ingen grannskapspark och hela västra stadsdelen saknar exempelvis en enkel bollplan.

Däremot erbjuder området lugn och avskild promenad- och sittmiljö inom kyrkogårdarna. Och söder om den nya kyrkogården, 700 meter från planområdet, kommer en större stadsdelspark till stånd om de nuvarande översiktliga planerna fullföljs (utställningsförslag till översiktsplanen).

Två stora naturmarksområden, Galgberget och Västra stranden, når man inom 2,5 km gångavstånd.

Allén, gångstråken och bokdungen ger lek- och vistelsemöjligheter i naturpräglad park. En mindre lekytta kan, om omständigheterna talar för det, anläggas på redovisad parkmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Karlsrovägen fungerar som genomfart/infart och är en del av huvudvägnätet. Den trafikerades 1989 av cirka 10 000 fordon per årsmedeldygn.

Karlsrovägen planeras att kvarstå som en huvudgata men ersättas som genomfart/infart från väster av en ny kustväg via Knebildstorp. Trafikmängden kommer då att minska betydligt på Karlsrovägen. Det är för närvarande oklart när kustvägen kommer att byggas.

Mellan Rickardsonsgatan och Karlsrovägen skapas en ny vägförbindelse. I sin helhet är denna förbindelse inte möjlig att trafikera med andra motorfordon än stadsbuss då delen över kyrkogården är bussgata. Mellan kyrkogården och Karlsrovägen är förbindelsen en helt lokal gata med vändplats; avsedd för daghemmet, ekonomiområdet, kyrkogårdsbesökare, tomtutfart och buss.

Norra änden av allén är lokalgata avsedd för fem tomtutfarter. Gatan i planområdets västra gräns är tillfart till begravningsplatsens parkeringsplatser och infart till två befintliga och fem nya bostadshus.

I områdesplanen för Halmstad anges att ett s k primärt gång- och cykelstråk bör finnas mellan Slottsjordsvägen och Karlsrovägen. En del av detta tillskapas nu inom planområdet, parallellt med bussgatan.

Allén har en alldeles särskild funktion som värdefull promenadmiljö.

Kollektivtrafik

Två stadsbusslinjer tangerar planområdet; den ena på Väderögatan - Rickardsonsgatan; den andra på Magnus Stenbocks väg - Karlsrovägen.

Den nya bussgatan tillkommer för att sammankoppla de båda linjerna till en linje vid lågtrafik, lördag eftermiddag och söndag.

Nya hållplatser planeras; för Rotorpslinjen vid huvudentrén till nya kyrkogården, för Mickedalalinjen en eventuell flyttning närmare planområdet, vid Karlsrovägen. Den senare kan bli gemensam med landsvägsbussarna och erbjuda omstigningsmöjligheter. Området får således mycket god kollektivtrafikstandard. Två hållplatser vid skilda linjer nås båda med mycket korta gångavstånd.

Parkering angöring och utfart

Med den nya vägen väster om Karlsro gård blir det möjligt att nå de redan iordningställda besöksparkeringarna på nya kyrkogården.

För anställda och besökande vid daghemmet skall anordnas 20 bilplatser, placerade i huvudsak enligt illustrationskartan. En del av dessa platser bör kunna upplåtas för visst samutnyttjande av kyrkogårdsbesökare. En angöringsficka anordnas mitt för daghemmet, utmed lokalgatan.

Parkeringsbehovet som alstras av verksamheten på ekonomiområdet till begravningsplatsen skall lösas inom ekonomiområdet. Parkeringen skall utformas med omsorg. Beträffande utfarter se under rubriken arbetsplatser.

Alla tomtutfarter direkt mot Karlsrovägen flyttas till de tre nya lokalgatorna.

Störningar

Flygtrafik. Bullret från Halmstads flygplats är enligt en utredning av fortifikationsförvaltningen (febr. 1990) drygt 60 dBA i planområdet. Prognosen för 2000 visar minskad ljudutbredning; omkring 55 dBA.

Det saknas normer för acceptabelt flygbuller utomhus. Som ett riktvärde brukar ett uttalande från riksdagens trafikutskott (TU 1981/82:28) användas. Vid nyplanering av bebyggelse vid befintlig flygplats anser utskottet att 55 dBA kan vara ett lämpligt riktvärde. Den föreslagna bebyggelsen är att betrakta som en komplettering av befintlig bebyggelse och kan accepteras ur bullersynpunkt. Den tillkommande bebyggelsen kan inte anses påverka det framtida utnyttjandet av flygplatsen.

Vägtrafik. Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat trafikbullernivån som förorsakas av trafikflödet på Karlsrovägen (10 000 fordon/dygn år 1989). Vid barnstugans norra gavel är utomhusnivån 48 dBA och vid bostadshus närmast Karlsrovägen 65 dBA. Riktvärdet för god utomhusmiljö är 55 dBA vid denna typ av bebyggelse. Barnstugan understiger således riktvärdet med god marginal.

Överskridanden av riktvärdet på upp till 10-15 dBA måste ibland accepteras. Så är fallet med de två föreslagna enbostadshusen åt Karlsrovägen. Bullerdämpande åtgärder bör dock vidtas utomhus. Planen har en särskild bestämmelse om bullernivån inomhus. Planlösningen av dessa hus bör också utformas så att sovrummen förlägges mot söder.

Länsstyrelsens plan- och naturvårdsenheter har liksom miljö- och hälsoskyddskontoret vid samråd konstaterat att den kompletterande bebyggelsen kan accepteras ur bullersynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudstråket för ledningar i området är Karlsrovägen. Avloppssystemet är kombinerat för spill- och dagvatten. I ett 12 meter brett ledningsrättsstråk ligger en relativt liten vattenledning (ø150) från Väderögatan till Karlsrovägen. Inom planområdet är ledningsnätet bristfälligt. Ledningsrättsstråket föreslås minskas till 6 meters bredd. På 3:72 finns kommunala VA-ledningar till 3:63. Ledningsnätet är i behov av sanering inom planområdet.

*3.10.1990
S. 10.10.1990
S. 10.10.1990
S. 10.10.1990
S. 10.10.1990*

Nya VA-ledningar läggs i västra lokalgatan fram till parhusen och omgivande fastigheter ansluts. Ledningarna till parhusen skall vara allmänna fram till enskilda tomter, anslutningen till lokalgatan placeras i gångväg och park vid gränsen mot 3:59. Till daghemmet dras nya ledningar antingen i allén eller östra lokalgatan.

För att begränsa avloppsvattenflödet till den kombinerade avloppsledningen i Karlsrovägen, skall dagvatten från ekonomiområde till begravningsplats, barnstuga och lokalgata/bussgata tas omhand lokalt i anläggning, som respektive fastighet anordnar och bekostar.

Värme

Området planeras inte att försörjas med fjärrvärme; ledningar finns ej i närområdet.

El

Inga speciella elinstallationer finns i området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2000-12-31.

Ändrad lovplikt

Inom område för kulturresevat (3:59) samt för den f d kuskbostaden (3:60) krävs bygglov vid yttre ändring av byggnaden, såsom utförande, material och färgsättning. Marklov krävs inom 3:59 för fällning av träd med beteckningen n₁.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret.

Christer Gedda, KM-gruppen, har muntligen yttrat sig om grundläggning och grundvattenförekomster i området.

Halmstad dag som ovan

Anders Sennerdal
avdelningschef

Erik Lönnerholm
planarkitekt

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-07-25; betygar

TÄNDR KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-10-25
§ 189
i Halmstad

Imgrid Persson

Janet Sanyard

Detaljplan för
KARLSRO
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 30 maj 1990.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	april-maj 1990
Utställning	juni-juli 1990
Godkännande i byggnadsnämnden	augusti 1990
Antagande i kommunfullmäktige	september 1990
Laga kraftträdande	oktober 1990

Byggprocessen

Byggstart för daghem	vinter 1990 - 91
Östra lokalgatan	höst 1990
Vatten och avlopp till daghem	höst 1990
Bussgata	1991
Västra lokalgatan inklusive vatten och avlopp	1991

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2000-12-31.

Ansvarsfördelning

Åtgärd, anläggning

Vatten och avlopp
gator, parker, el

Daghem

Genomförandeansvarig

Halmstads kommun
gatukontor, parkkontor
respektive energiverk

Halmstads kommuns fas-
tighets- och socialkon-
tor

Anläggning för lokalt
omhändertagande av
dagvatten

Ansvariga för ekonomi-
område till begravn-
ningsplats, daghem och
lokalgata/bussgata

Ekonomiområde till
begravningsplats

Halmstads kyrkliga
samfällighet och
Halmstads kommun

Fastighetsbildning,
avtal

Halmstads kommuns
fastighetskontor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Halmstads kommun har för avsikt att träffa avtal med berörda fastighetsägare beträffande genomförandet av planen, innan den antas av kommunfullmäktige.

Avtalen kommer att beröra bevarande, utfarter, överlåtelse av mark, fastighetsbildning och gatukostnadsersättningar.

Med Halmstad 3:57 (utanför planområdet) skall träffas avtal om va-anslutning.

Kommunen och ägaren till Halmstad 3:68 bör träffa ett avtal med innebörden att kommunen anordnar en ny utfart över kvartersmark mot lokalgatan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Utrymmen för ledningar på kvartersmark (u-områden) upplåtes med ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt begränsas till 6 meters bredd.

För så vitt parhusområdet indelas i mer än en fastighet skall en gemensamhetsanläggning bildas för entrégångväg, tillfart och garage.

Från följande fastigheter skall mark överföras till allmän plats (gata, park): Halmstad 3:25, 3:26, 3:27, 3:57, 3:58, 3:61, 3:65 samt samfälligheten s:1.

För Halmstad 3:61 är fastighetsgränserna mot Karlsrovägen belägna något utanför gällande och föreslagna kvartersgräns; utanför denna plan, på planlagd gatumark. Markremsan skall förvärfvas av kommunen och tillföras gatumarken.

Övrig fastighetsbildning till följd av planen berör Halmstad 3:10, 3:58, 3:59, 3:60, 3:61, 3:62, 3:64, 3:65, 3:66, 3:68, 5:26 och samfälligheten s:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Enligt en preliminär kostnadsberäkning kommer de kommunaltekniska anläggningskostnaderna att bli:

<u>GATOR</u>	
Östra lokalgatan samt bussgata och gcm-väg	600.000:-
Lokalgata i allé	40.000:-
Västra lokalgatan	440.000:-
<u>BELYSNING</u>	200.000:-
<u>PARK</u>	100.000:-
<u>VATTEN OCH AVLÖPP</u>	
Östra delen (daghem m fl)	80.000:-
Västra delen (parhus m fl)	460.000:-

Intäkterna består för gator, park och belysning av de gatukostnadsersättningar som betalas i enlighet med de avtal, som kommer att träffas med berörda fastighetsägare i området. Kyrkogårdens andel i den västra lokalgatan har erlagts i samband med tidigare planer. GCM-vägen är ett primärt cykelstråk och skall huvudsakligen ses som en extern kostnad liksom bussgatan; medel till bussgatan finns anslagna i budgeten.

Vatten- och avloppsintäkterna beräknas betala hela utbyggnaden i den östra delen medan utbyggnaden i den västra delen endast kan täckas till hälften av avgifter inom planområdet. En del av kostnaden avser nödvändig sanering av befintligt system.

I översiktsplanen föreslås bebyggelse västerut från den västra lokalgatan; bebyggelse som kommer att bidra till att täcka anläggningskostnaderna.

Kommunen får intäkter av markförsäljning till Halmstads kyrkliga samfällighet.

Områdets planeekonomi har väsentligt förbättrats, jämfört med tidigare planförslag för området, av att en daghemstomt har tillskapats.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökningar skall utföras i samband med
tomternas bebyggande.

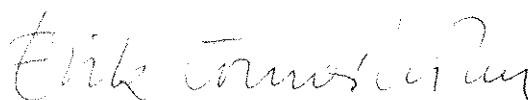
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars-Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



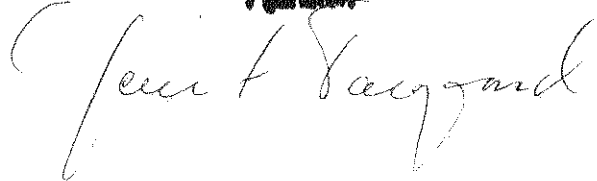
Erik Lönnerholm
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1990-10-25

S. 189

~~I tjänsten~~



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-07-25; betygar



Detaljplan för
KARLSRO
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 30 maj 1990

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-03-28, § 176, att godkänna planförslaget för samråd. Planförslaget har med anhängan om samrådsyttrande utsänts till berörda myndigheter. Inbjudan till samrådsmöte har utsänts till alla berörda sakägare. Till inbjudan bifogades sammanfattning av planförslaget samt förminskad plan- och illustrationskarta. Samrådsmötet ägde rum 1990-04-24 i Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men vill understryka vikten av att korsningen mellan Karlsrovägen och den planerade lokalgatan/bussgatan studeras noga från trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar:

Korsningen är till större delen belägen utanför planområdet. Gatukontoret har bedömt att korsningen inte fordrar någon omedelbar ombyggnad. Det är dock angeläget att korsningen förbättras. Skrivelsen vidarebefordras till gatukontoret för kännedom och åtgärder.

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran mot förslaget.

Sakägare

Sven-Åke Gustavsson, ägare till Halmstad 3:57 anför följande i en skrivelse:
"Min fastighet berörs i första hand av den lokalgata, som planeras i västra delen av planområdet.

För närvarande bedriver jag inom fastigheten handelsträdgårdsrörelse med inriktning på blomsterodling för partiförsäljning. Den begränsade biltrafik, som förekommer för vårt behov, sker över intilliggande fastighet på där uttagen väg.

Enligt mitt förmenande kommer den planerade lokalgatan att utgöra en betydande olägenhet ur bostads-, trafik- och miljösynpunkt.

Det är inte acceptabelt att en gata förlägges fem meter från vårt bostadshus med buller- och avgasproblem som följd av biltrafik till och från kyrkogården. Ur trafiksynpunkt är det också direkt olämpligt att från ett så begränsat planområde tillskapas en ny utfart, vilket betyder att tre lokalgator anslutes till den starkt trafikerade Karlsrovägen. Vidare kommer med all sannolikhet de vackra bokar, som är belägna på angränsande fastighet, att skadas genom stark rotbeskärning, om de över huvud taget kan stå kvar utefter den planerade gatan. Sett ut miljösynpunkt är det helt oacceptabelt om bokarna måste avverkas.

Mot denna bakgrund hemställer jag att detaljplanen omarbetas och föreslår att lokalgatan förlägges längs planområdets södra gräns mot kyrkogården och med anslutning till den östra lokalgatan."

Kommentar:

1969 ägde såväl ett ägoutbyte rum som beviljades bygglov för bostaden. Bådaddera hade som förutsättning en stadsplan, antagen 1968 men därefter ej fastställd (1969). I planen redovisades en lokalgata till den i planen utlagda Karlsro kyrkogård; en lokalgata i samma läge som den nu föreslagna. Den begränsade trafiken till kyrkogården utgör inte något buller- eller avgasproblem.

Det blir nödvändigt att rotbeskära och gallra bokbeståndet vid gatubygget. Men med professionella insatser från parkförvaltningen bedöms utsikterna goda att behålla beståndet. Antalet utfarter på Karlsrovägen minskas från fem till tre ; de två nya lokalgatorna har lämpliga anslutningar mittför tvärgator till Karlsrovägen. Det finns sammanfattningsvis således inte anledning att flytta lokalgatan.

Stig Lundgren, ägare till Halmstad 3:61 skriver följande:

"1. Fastighetens nuvarande in- och utfart mellan de två västligaste träden å fastigheten vid Karlsrovägen bör få bibehållas och garage byggas å den nuvarande biluppställningsplatsen därstädes. Denna in- och utfart finns inritad av stadsarkitekt Holger Rössborn å dennes senaste stadsplaneförslag.

2. Fastighetens största, vackraste och mest värdefulla träd står i en rad utefter Karlsrovägen där de utgöra inte enbart en prydnad utan även ett skydd mot nordanvinden och gatutrafikens buller och

avgaser. Enligt det nya stadsplaneförslaget synes kommunen ha för avsikt att förvärva en tomtremsa uteder Karlsrovägen just där dessa träd finnes. Varje gång ett sådant stadsplaneförslag har framförts har jag beivrat det. Om kommunen likväl förvärvar tomtremsan med träden bör på kommunens bekostnad anordnas en hög, tät och vacker häck mot Karlsrovägen.

3. Förslaget innebär att en ny infart skall få finnas från allén, ledande fram till ett garage. Detta garage bör ligga på lagom avstånd från allén och huset."

Kommentar:

Utfarsförbudet bör bibehållas. Så bör också den äldre plan som gäller för Karlsrovägen, genomföras beträffande tomtremsan med träden och denna förvärfvas av kommunen. Ersättningsanspråk för förlorad hägnad skall regleras i avtal. Planen justeras så att garage/carport kan byggas närmare lokalgatan/allén, i enlighet med framfört önskemål.

Ulrika Stenberg, ägare till Halmstad 3:59 och delägare i samfälligheten s:1 har i sammanfattning avgivit följande skriftliga synpunkter (samt bifogat en skiss):

1. Karlsro bör få skyddsbestämmelse (Q). Inom tre år önskas byggas en glasveranda/växthus på södergaveln, planen bör medge detta.
2. Gränsen mot söder (parhusen) önskas flyttas 6 - 8 meter söderut så att ett gammalt äppelträd kommer på Karlsros tomt. Byte med den samfälliga marken borde vara möjlig.
3. Parhusen flyttas mot öster för att få kvällssol.
4. Parhusgarage flyttas mot öster. Infart från lokalgata/bussgata och därmed ingen lokalgata med biltrafik framför 3:59. Den sydöstra hörnan av Karlsro har alltid varit bekymmersam, blir en fuktig friyta o s v. Borde försvinna som friyta; eventuellt social aspekt.
5. Gång- och cykelvägen i allén används i moderat omfattning. Bör ej alltså vara någon trafikkonflikt med fyra husägares utfart två gånger om dagen.
6. Parkering för kyrkogårdsbesökare och barnstugebesökare borde kunna dubbelanvändas. Stenberg föreslår att området vid södra änden av barnstugetomten bör studeras för ändamålet.

Kommentar:

Med anledning av byggnadens höga skyddsvärde kan det inte anses lämpligt med en glasveranda på gaveln. Planen föreslås dock ändrad så att byggande av ett fristående lusthus blir möjligt.

Gränsen mot parhusen föreslås flyttas med hänsyn till äppelträdet; fem meter är tillräckligt. Parhusområdet komprimeras något.

Byggnadszonen för parhusen föreslås förskjutas något mot öster. Den föreslagna sträckningen av lokalgatan till kyrkogården kan inte anses vålla 3:59 olägenheter som motiverar en annan sträckning.

Genom fr a trädvård skall friytorna göras ljusare och användbara. Med hänsyn till befintliga träd bör inte fler parkeringsplatser anordnas vid södra änden av barnstugetomten.

Arne Wieslander, delägare i Halmstad 3:58 och samfälligheten s:1 anser att förslaget är utomordentligt bra och har ingenting att erinra (telefonbesked).

Lennart Wieslander, delägare i Halmstad 3:58 och samfälligheten s:1 anser att förslaget är mycket bra och har ingenting att erinra (telefonbesked).

Curt Persson, ägare till Halmstad 3:67 har inget att erinra mot förslaget (telefonbesked).

Myndigheter, intresseföreningar, sammanslutningar m fl

Hyresgästföreningen, televerket och Halmstads kyrkliga samfällighet har inget att erinra mot förslaget.

Landsantikvarien anför följande:

" Ur kulturmiljövårdens synpunkter har förslaget klara förtjänster genom att manbyggnaden och kuskbostaden på Karlsro gård får markerat skydd. Det ställs även vissa krav på utformningen av taken på nya och befintliga hus längs Karlsrovägen och på fasader och tak på nya parhus och ny barnstuga i planområdets SV och centrala del.

Vi tror att planens läslighet skulle öka om man förenklade beteckningarna på vissa punkter. De höga ambitionerna skulle kanske i stället kunna framgå av en generell "bestämmelse" med förslagsvis följande lydelse: "Hela planområdet är ett kulturhistoriskt och miljömässigt värdefullt område som inte får förvanskas. Byggnadsnämnden kommer att fästa särskild vikt vid utformningen av ny och underhåll av befintlig bebyggelse enligt bestämmelserna i PBL:s 3 kap §§ 1, 10, 12, 13 och 15". Detta ger kanske byggnadsnämnden bättre möjligheter att även hävda synpunkter på sådant som inte uttryckligen preciseras, exempelvis belysning och belysningsarmaturer, fasadutformning och material m m.

En grundläggande tanke bör vara att planen skall tillåta själva huvudbyggnaden, Karlsro, att dominera som en solitär. Ny bebyggelse bör underordnas, inte imitera huvudbyggnaden. Detta gäller särskilt parhusen som bör utformas på temat "mindre svenskt trähus på landsbygden" - alltså med stående rödmålad träpanel med vita snickerier och sadeltak med röda takpannor eller röd slätplåt. För parhusen bör

alltså en specialbestämmelse övervägas, medan husen längs Karlsrovägen och barnstugan borde kunna klaras genom den generella bestämmelsen. För huvudbyggnaden föreslås att Q-beteckningen av "pedagogiska" skäl sätts på huvudbyggnaden, följt av ett q_1 = rivningsförbud. För kuskbostaden är Bq_1 adekvat.

Vi bifogar en karta med förslag till förändringar."

Kommentar:

Landsantikvariens synpunkter tillgodoses i sina huvuddrag.

De två bestämmelserna f_1 och q_2 ersätts med två nya, f_1 och f_2 ; q_1 - bestämmelsen bibehålles.

Även Karlsro gård får liksom f d kuskbostaden skyddsbestämmelsen q_1 , som bl a inrymmer ett uttalat rivningsförbud.

Övrig bebyggelse, förutom ekonomiområdet till begravningsplatsen, ges samma allmänna bestämmelse, f_1 , med krav på särskild hänsyn till den värdefulla miljön; detta är en förändrad bestämmelse endast för bebyggelsen mot Karlsrovägen.

Kraven på tak- och fasadmaterialet till parhusen förändras i huvudsak enligt landsantikvariens synpunkter (f_2 -bestämmelser). För daghem och bebyggelse mot Karlsrovägen tas specificerade krav på tak- och fasadmaterial bort.

Polismyndigheten framför följande:

"Under avsnittet "Parkering angöring och utfart" har angivits att det i anslutning till daghemmet skall anordnas 20 bilplatser av vilka en del skall upplåtas för samutnyttjande av kyrkogårdsbesökande.

Polismyndigheten gör bedömningen att detta antal bilplatser är för lågt beräknat med hänsyn till samutnyttjandet. Tillgängligt markområde bör ge möjlighet att ytterligare utöka antalet platser för biluppställning inom området.

Angöringsfickan, som skall anordnas mitt för daghemmet, bör erhålla en längd på minst 20 meter med anledning av att denna med stor sannolikhet kommer att användas av flertalet besökande till daghemmet i samband med avlämnande och hämtning av barnen.

Polismyndigheten tillstyrker i övrigt förslaget till detaljplan."

Kommentar:

Besökarna till kyrkogården har tillgång till parkeringsytor inne på kyrkogården som nås via den föreslagna västra lokalgatan. Parkeringsplatserna på daghemstomten är avsedda för daghemmets behov men kan exempelvis vid veckosluten utnyttjas av kyrkogårdsbesökare. Parkeringsfickan, som endast illustrerats i planförslaget, illustreras som en längre ficka.

Kommunal remiss

Energiverken, kulturnämnden, räddningsnämnden och socialnämnden har inte något att erinra.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår

" att vändplanen på östra lokalgatan omstuderas samt att i övrigt inte ha någon erinran mot detaljplanen"

Kommentar:

Enligt gatukontorets uppfattning är vändplatsen nödvändig med hänsyn till bl a den omfattande trafiken till daghemmet.

Lokaltrafikstyrelsen framför att

"planförslaget uppfyller till alla delar våra önskemål om en bussgata som förbinder Mickedala med Rotorp".

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat dessa synpunkter:

"De två enbostadshusen mot Karlsrovägen kan accepteras eftersom de kan betraktas som enstaka nybyggnation. För denna typ av byggnation anger riktvärdena att inomhusnivån inte får överstiga 30-40 dBA. Utomhusvärden finns inte. Planlösningen av dessa hus bör utformas så att sovrummen förlägges mot söder. Åtgärder med syfte att nedbringa trafikbullernivån utomhus bör göras även om riktvärden saknas.

Enligt planbeskrivningen utgörs marken ned till 6-7 meters djup av sand och mo. Grundvattenytan anges under normala förhållanden stå åtminstone 6-7 meter under markytan.

Förutsättningar för infiltration av dagvatten synes därför finnas. Miljö- och hälsoskyddskontoret föreslår därför att denna fråga utreds närmare."

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med synpunkterna beträffande buller. Infiltration av dagvatten kan ske i den omfattning gatukontoret redovisat i sin skrivelse och som föranleder redovisade ändringar i planbeskrivningen.

Parkkontoret har lämnat följande yttrande:

"I skiljeremsan mellan bussgatan och cykelvägen redovisas trädplantering på illustrationsplanen. I beskrivningen anges att skiljeremsan samtidigt ska kunna fungera som kabelstråk. Dessa båda funktioner är inte förenliga. Trädplantering föreslås prioriterad. Det vore positivt med fler träd än vad som illustrerats.

Kostnaderna för genomförande av planen beräknas för Parkkontorets vidkommande uppgå till 101 kkr.

Parkkontoret har i övrigt inget att erinra mot planförslaget."

Kommentar:

Illustrationsplan och planbeskrivning ändras enligt framförda synpunkter.

Gatukontoret anför följande:

Va-anläggningar

"Gatukontoret har i pm dat 1990-03-21 redovisat kostnader för utbyggnad av allmänna va-anläggningar inom planområdet. Kostnadsberäkningen återfinns i genomförandebeskrivningen under planekonomi. För den västra plandelen (parhus m fl) har kostnaderna för erforderliga va-anläggningar preliminärt beräknats till 460 000 kr. Tillämpas gällande VA-taxa för denna del av området kan avgifterna beräknas till 230 000 kr och då under förutsättning att förbindelsepunkt upprättas för varje parhus/lägenhet. Kostnaderna för va-anläggningarna överstiger således förväntade intäkter med 100 %. Va-taxan kan därför inte tillämpas för den aktuella plandelen, då avgifter för vatten och avlopp skall fördelas mellan va-kollektivets abonnenter skälig och rättvis grund (VA-lagen 1970 § 26). Ett avgiftsuttag enligt gällande taxa (§ 5 mom 1-3) innebär i detta fall en oacceptabel subventionering av nya och befintliga fastigheter inom plandelen.

Planförslaget måste enligt gatukontorets uppfattning, kompletteras med uppgift om hur fördelning av kostnaderna för va-utbyggnaden skall ske. Härvid förutsätts att underlag för dessa uppgifter tas fram i samråd med gatukontoret.

För att begränsa avloppsvattenflödet till den kombinerade avloppsledningen i Karlsrovägen, skall dagvattenavledning från den syd-västra delen av planområdet ske genom lokalt omhändertagande i anläggning som respektive huvudman/fastighetsägare anordnar och bekostar. Denna föreskrift anges lämpligen under teknisk försörjning i planbeskrivningen och berör i huvudsak ekonomiområde för begravningsplats, barnstuga och lokalgata/bussgata.

Gatu- och Trafikanläggningar

Gatukontoret anser att allmänna platsmarken för gång och cykelväg och bussgata kan begränsas till 10 meters bredd. Redovisade grönytor utmed dessa är ej medräknade i de kostnadskalkyler som gatukontoret tidigare redovisat till fastighetskontoret. Skall grönyterna kvarstå kan de betecknas parkmark.

Grönytan mellan bussgata/lokalgata och gång- och cykelväg bör inte utnyttjas för kabelstråk, då det skulle omöjliggöra en ev. framtida trädplantering.

Då det gäller planekonomin så anser gatukontoret att den är mycket dålig. Det får förutsättas att man mycket noggrant övervägt och undersökt förutsättningarna för att ytterligare öka planområdet väster om den västra lokalgatan för att på så sätt till skapa fler tomter så att planekonomin skulle kunna förbättras. Har inte så skett bör planen omarbetas.

De medel som är avsatta i budgeten för Gc-banor är främst avsedda för utbyggnad av gc-banor i enlighet med den av kommunfullmäktige fastställda planen för Gc-vägnätets utbyggnad. Föreslagna Gc-banor inom nyupprättade detaljplaner finansieras regelmässigt av medel som anslås för plangenomförandet vilket förutsätts ske här eftersom någon Gc-bana inom aktuellt område inte finns med i Gc-planen."

Kommentar: Va-anläggningar

Överläggningar har hållits med gatukontoret.

Till Va-verkets ekonomi för den västra plandelen hör, utöver vad gatukontoret omnämner, de förhållandena att en del av kostnaden avser nödvändig sanering av befintligt system samt att kommande bebyggelseområde väster om lokalgatan sannolikt senare bidrar till att täcka kostnaderna.

Va-taxan kommer att tillämpas. Kostnaderna för va-utbyggnaden skall som i normalfallet bäras av va-verket; någon särskild redovisning i genomförandebeskrivningen är inte nödvändig. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med de framförda synpunkterna angående infiltration av dagvatten.

Kommentar: Gatu- och trafikanläggningar

Bredden på gaturummet ändras enligt synpunkterna, vilket innebär att grönremsorna på yttersidorna tas bort. Planbeskrivningen ändras beträffande kabelstråk, enligt yttrandet. Väster om planområdet föreslås i det nu utställda förslaget till översiktsplan ett verksamhetsområde. När detta område byggs ut kommer såväl den västra lokalgatan som va-anläggningen där att kunna nyttiggöras och

planeekonomin förbättras.

Med hänsyn även till tidigare erlagda gatu-
kostnadsersättningar för kyrkogården samt det
faktum att cykelbana och bussgata betjänar ett
allmänt intresse kan inte planeekonomin anses
vara så dålig.

Genomförandebeskrivningen korrigeras
beträffande medel till gc-vägsutbyggnaden.

Ställningstagande

Planförslaget föreslås att inför utställningsskedet
ändras i följande avseenden:

Möjlighet att bygga garage/carport på 3:61 närmare
lokalgatan/allén.

Halmstad 3:64 utökas med 4 meter i stället för 3
meter.

Möjlighet att bygga lusthus på 3:59. Gränsen mellan
Karlsro gård och parhusen flyttas fem meter söderut,
parhusområdet komprimeras något. Byggnadszonen för
parhusen förskjuts något åt öster.

En längre angöringsficka illustreras vid daghemmet.
Planbeskrivningen kompletteras med miljö- och
hälsoskyddsnämndens synpunkter beträffande buller.
Illustrationsplan och planbeskrivning justeras
enligt parkkontorets synpunkter.

Ändring av skydds- och utformningsbestämmelserna
enligt kommentar till landsantikvariens yttrande.

Plan- och genomförandebeskrivningarna kompletteras
beträffande lokalt omhändertagande av dagvatten.

Bredden på lokalgata/bussgata minskas enligt gatu-
kontorets önskemål.

Plan- respektive genomförandebeskrivningarna korri-
geras beträffande kabelstråk och medel till gc-
utbyggnaden.

Följande har lämnat synpunkter som ej kunnat tillgodoses:

Stig Lundgren (3:61), Karlsrovägen 37, 302 35
HALMSTAD

Sven-Åke Gustavsson (3:57), Karlsro, 302 35
HALMSTAD

Ulrika Stenberg (3:59, s:1) Box 529, 230 10 SKANÖR

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Polismyndigheten

Halmstad den 30 maj 1990



Anders Sennerdal
avdelningschef



Erik Lönnerholm
planarkitekt

Detaljplan för
KARLSRO
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 8 augusti 1990

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1990-05-30, § 344, att planförslaget efter föreslagen ändring skulle ställas ut till granskning och översändas på erforderlig remiss.

Förslaget har varit utställt på plan- och bygglovskontoret från och med 13 juni till och med 27 juli 1990.

Sakägarna har i ett brev underrättats om utställningen.

Utställningsförslaget har översänts till fastighetsbildningsmyndigheten, hyresgästföreningen, kommunstyrelsen och länsstyrelsen, samt till de remissinstanser som haft synpunkter under samrådet: landsantikvarien, polismyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden och tekniska nämnden.

MUNTliga SYNpunkTER FRÅN SAKÄGARE

Ulrika Stenberg, ägare till Halmstad 3:59 och delägare i samfälligheten S:1 har förnyat sitt önskemål från samrådet att kunna bygga till en glasveranda på den södra gaveln av Karlsro gård. Därtill önskar Stenberg kunna vidta underhåll och reparation i viss utsträckning utan bygglovsplikt.

Kommentar:

Vid besiktning på platsen 1990-06-27 med Ulrika Stenberg och landsantikvarien Björn Petersen överenskoms om att ändra planförslaget så att en tillbyggnad med glasveranda blir möjlig. Planbestämmelsen om utökad lovplikt för underhåll omformuleras så att det klart framgår att den enbart avser förändringar.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Margareta Stephens, ägare till Halmstad 3:60, den s k Kuskbostaden, begär att möjlighet till tillbyggnad av en veranda på västra gaveln av byggnaden inkluderas i planen.

Kommentar:

Vid besiktning på platsen 1990-06-27 med Margaretha Stephens och landsantikvarien överenskoms om att ändra planförslaget så att den begärda tillbyggnaden kan göras.

Sven-Åke Gustavsson, ägare till Halmstad 3:57, framför samma synpunkter som under samrådet.

Kommentar:

Se samrådsredogörelsen.

Claes och Lena Söderberg, ägare till Halmstad 3:63, framför följande:

"vill vi som ägare och boende i fastigheten Halmstad 3:63 framföra vårt ogillande med den bilparkeringsplats som enl. underlaget planeras att placeras i direkt anslutning till vår tomtgräns, NO om daghemmet.

Denna placering anser vi vara både förfulande av vår omedelbara närmiljö och till stor irritation med bilar parkerade och tomgångskörande vid hämtning/lämning, samt ljuskäglor in över tomten från mycket nära håll, endast någon enstaka meter från vår tomtgräns och häck. Särskilt besvärande torde det vara under vinterhalvåret, då någon vegetation ej skymmer.

Antalet parkeringsfickor här verkar dock inte vara flera än att den södra parkeringsplatsen vid "dagiset" skulle kunna utvidgas med motsvarande antal, varigenom parkeringsplatsen intill vår tomt skulle kunna slopas.

I övrigt finner vi det aktuella förslaget vara mycket positivt både i fråga om bebyggelse och iordningställande av park i alléområdet."

Kommentar:

Alla daghemmets parkeringsplatser bör inte förläggas i den södra änden eftersom tomten då får sämre ytor för uteaktiviteter. Parkeringarna har också delats upp för att ge bättre miljö och bättre parkeringsmöjligheter. För hämtning/lämning då kortare tomgångskörning kan bli aktuell finns en särskild angöringsficka mittför daghemmet.

Avståndet från bostadshuset på fastigheten 3:63 till närmaste parkeringsplats är 20 meter vilket är ett tillräckligt avstånd med hänsyn till de störningar en bilparkering vid ett daghem kan förorsaka.

Mot fastigheten 3:63 har parkeringen planteringsytor och ett stort träd har sparats.

Med hänsyn till de framförda synpunkterna föreslås likväl att illustrationen ändras så att en plats tas bort från den norra parkeringen, vilket parkeringsnormen tillåter. Härmed kan en 2,5 meter bred planteringsremsa åstadkommas mot 3:63.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen och kommunstyrelsen har inget att erinra.

Landsantikvarien har inget att erinra och framför följande:

"Vi noterar med tillfredsställelse att våra vid samrådet framförda synpunkter har beaktats.

Vid besiktning på platsen 1990-06-27 tillsammans med ägarna till Karlsro gård och den f d kuskbostaden samt avd chef Anders Sennerdal överenskomms om att tillägga Karlsro gård en mindre byggnadsrätt för glasveranda vid den södra gaveln, som redan är genombruten av två dörrar till en altan. En mindre veranda på kustbostadens västra gavel kan också accepteras. I övrigt diskuterades vissa marginella ändringar.

Som helhet ser vi alltså mycket positivt på planförslaget."

Kommentar:

Beträffande de omtalade planändringarna se kommentarer till Ulrika Stenberg och Margaretha Stephens.

Polismyndigheten och miljö- och hälsoskyddsnämnden har meddelat att man inte avger några nya yttranden.

Tekniska nämnden framför följande:

Park
Inget att erinra.

Vatten och avlopp

"Som framgår av redovisad kostnadsberäkning av erforderliga VA-anläggningar i genomförandebeskrivningen, kommer anläggningsavgifterna beräknade enligt VA-taxan för den Västra plandelen endast att täcka halva anläggningskostnaden.

Under förutsättning att markområdet väster om den västra lokalgatan planläggs och bebyggs kan ekonomin för VA-utbyggnaden eventuellt förbättras. Någon sådan planläggning för bebyggelse finns ännu inte beslutad. I förslag till översiktspla 90 är området redovisat som lämpligt för verksamheter.

Byggs nya VA-ledningar ut i den västra plandelen kan lednings-nätet, som är bristfälligt i området, saneras.

Planförslaget behöver kompletteras med u-område för allmänna VA-ledningar till parhusbebyggelsen."

Kommentar:

Synpunkterna om ekonomin sammanfaller med vad som beskrivs under punkten planekonomi i genomförandebeskrivningen.

Förslaget innehåller ett u-område. Efter överläggningar med gatukontoret har överenskommit att ändra detta på så vis att det utgår på infartsväg och parkering till parhusen men breddas så att även tre meters bredd av parhusomtomterna är u-område längs deras västra tomtgräns.

Gator

"De i samrådsomgången framförda synpunkterna har till stor del blivit tillgodosedda, varför planen i princip kan godkännas.

Kvarstår gör det faktum att lokalgatan i allén ej är försedd med vändplats. Detta innebär att bl. a. underhållsfordon tvingas backa ut på Karlsrovägen, vilket gatukontoret inte tycker kan accepteras.

Vidare är gatukontoret väl medvetet om att korsningen mellan Karlsrovägen och lokalgatan/bussgatan måste utföras på ett ur trafiksäkerhetssynpunkt bra sätt."

Kommentar:

Yttrandet tolkas så att tekniska nämnden godkänner planen men vill påpeka att lokalgatan i allén bör ha en vändplats.

Frågan om vändplats prövades i skisstadiet, efter synpunkter från gatukontoret.

Behovet är inte så stort; endast fem fastigheter betjänas av gatan och gatan fortsätter i en gång- och cykelväg med samma bredd som gatan. Miljön skulle ta skada om man i allén, in på tomtmark, anlade en vändplats.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras på följande vis: Halmstad 3:60. En tre meter bred byggnadszon för utbyggnad med veranda läggs till den västra gaveln på f d Kuskbostaden. Illustrationskarta och plankarta ändras.

Halmstad 3:59. En tre meter bred byggnadszon för utbyggnad med veranda tillförs den södra gaveln på manbyggnaden. Plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning ändras. Byggnadszon för uthus söder om manbyggnaden slopas.

Bygglovsplikten till q₁-bestämmelsen ges en ny lydelse som begränsar lovplikten till förändringar: "Bygglov krävs vid yttre ändring av byggnaden såsom utförande, material och färgsättning."

Ett tre meter brett u-område läggs in på parhus-tomterna längs deras västra gräns. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning justeras.

Den norra parkeringen på daghemstomten redovisas på illustrationskartan med en plats mindre och en 2,5 meter bred planteringszon mot 3:63.

Byggnadsnämnden föreslår godkänna planförslaget efter ovanstående mindre ändringar och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

DE VARS SYNPKUNKTER EJ TILLGODOSETTS

Förteckningen upptar de vars synpunkter helt eller delvis ej kunnat tillgodoses.

Från samrådstiden kvarstår synpunkter från:

Stig Lundgren (3:61), Karlsrovägen 37, 302 35 Halmstad.
Ulrika Stenberg (3:59, S:1), Box 529, 230 10 Skanör.
Polismyndigheten.

De kvarstående synpunkterna framgår av bifogade samrådsredogörelse.

Synpunkter under utställningstiden som ej tillgodosetts från:

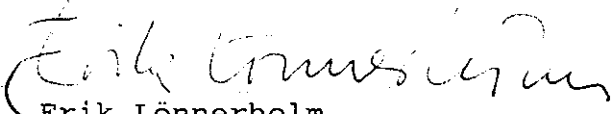
Sven Åke Gustavsson(3:57), Karlsro, 302 35 Halmstad.

Claes och Lena Söderberg (3:63), Karlsrovägen 35, 302 35 Halmstad

Tekniska nämnden.

Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef


Erik Lönnerholm
planarkitekt

1991-02-27 2024-4178-90

Mottagn kvitto

91. 02 28

P 84/36 - 41

Sven-Åke Gustavsson
Karlsrovägen
302 35 HALMSTAD

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut, 1990-10-25,
att antaga förslag till detaljplan för Karlsro,
S:t Nikolai, Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslöt den 25
oktober 1990 att anta rubricerad detaljplan. Beslutet
tillkännagavs genom anslag den 7 november 1990.

Huvudsyftet med detaljplanen är att ordna tillfart
till Karlsro kyrkogård från Karlsrovägen. Samtidigt
tillkommer några småhustomter och en tomt för daghem
och utfartsförhållanden mot Karlsrovägen regleras.

Länsstyrelsen har den 9 november 1990 beslutat - vid
prövning enligt 12 kap 2 § PBL - att inte överpröva
kommunens beslut att anta planen.

Överklagande

Antagandebeslutet har överklagats av Sven-Åke Gustavsson, ägare till fastigheten Halmstad 3:57. Denne har därvid yrkat att detaljplanen omarbetas och att lokalgatan i områdets västra del förläggs till annan plats inom området. De synpunkter han framförde under samrådsskedet har inte beaktats.

Gustavsson har i huvudsak åberopat följande. Den i planen föreslagna lokalgatan från Karlsrovägen, i planområdets västra del, kommer att åstadkomma betydande olägenhet för hans bostad. Avståndet fem meter från gata till bostadshus ger buller och avgasproblem. Gatans utbyggnad kan medföra risker för skador på närbelägna bokträd. Om dessa träd skadas kommer närmiljön i området att försämrats oacceptabelt.

Länsstyrelsens bedömning

Lokalgatan utgör den ena av två planerade tillfarter till kyrkogården. Trafiken på lokalgatan kommer under de flesta av veckans dagar att vara begränsad. Något ökad trafikvolym uppstår endast vid det traditionella gravbesökstillfället vid veckoslut. Sammantaget torde det inte bli någon större trafik på lokalgatan som kan förorsaka olägenheter.

1991-02-27

2024-4178-90

Beträffande de hotade bokträden avser parkförvaltningen verka för att det värdefulla trädbeståndet inte skadas vid utbyggnaden av lokalgatan.

Länsstyrelsen har att beakta de begränsningar av besvärsprövningen som gäller enligt plan- och bygglagen. Dessa innebär att kommunala lämplighetsbedömningar regelmässigt måste respekteras.

En detaljplan kan sålunda underkännas endast om den medför sådana direkta olägenheter för en klagande att dennes enskilda intressen har åsidosatts. I detta fall kan några sådana intressen inte bedömas bli kränkta i oacceptabel grad. Besvären skall därför inte bifallas.

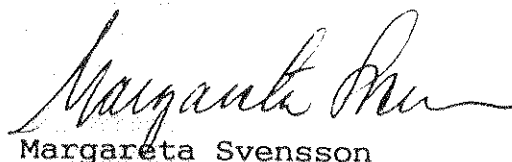
Länsstyrelsens beslut

Med avslag på Gustavssons överklagande fastställer länsstyrelsen kommunens beslut att anta ovannämnda detaljplan.

./. Överklagande till regeringen enligt bilaga.

I detta ärende har förutom undertecknade länsarkitekt Stellan Haverling och avd dir Margareta Svensson även deltagit förste länsassessor Per Widell.


Stellan Haverling


Margareta Svensson

Kopia:
Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
FRM lantmäteriet
Rättsenheten
Kansliet
Planenheten
Länsrådet och landshövdingen f k

Sven-Åke Gustavsson
c/o Advokat Fredrik Skagerberg
Advokatfirman Skagerberg AB
Box 7729
103 95 STOCKHOLM

91. 08. 01.

P84/36-42

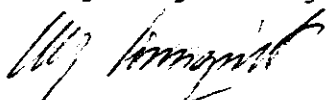
Överklagande i fråga om detaljplan för Karlsro,
S:t Nikolai, Halmstads kommun

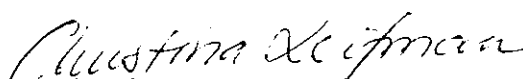
./. Länsstyrelsen i Hallands län fattade den 27 februari
1991 det beslut som framgår av bilagan.

Sven-Åke Gustavsson har överklagat beslutet.

Regeringen finner att detaljplanen inte kan medföra
sådana olägenheter för Sven-Åke Gustavsson att den
inte kan godtas. Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar


Ulf Lönnqvist


Christina Leifman

Kopia till

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.



boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

91. 08. 09

P 84/36 - 43

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 oktober 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Karlsro, Halmstad.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 25 juli 1991.

Barbro Bengtsson
Barbro Bengtsson

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