

ANTAGANDEHANDLING

Plan 20/98

Detaljplan för

GAMLETULL

Kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50 (kvarteren 2, 3 och 4 enl programmet)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret i april 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Program för utformning av bebyggelsen i stadsdelen Gamletull

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

Miljöprogram för det offentliga rummet i Gamletullsområdet (kompletterande utredning pågår)

Utredning ang lokalt omhändertagande av dagvatten i Gamletull (kompletterande utredning pågår)

Program

Programsamrådsredogörelse

Miljökonsekvensbeskrivning

Utredning ang Gamletullsgatans utformning genom Främre Furet

Modell i skala 1: 1000 över Gamletullsområdet

Grundkarta i skala 1:1000 med gällande plangränser

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ett program för Gamletullsområdet godkändes av kommunfullmäktige den 22 oktober 1998 som ett underlag för fortsatt detaljplanering. Detta detaljplaneförslag omfattar etapp 1 enligt programmet, dvs kvarteren 2, 3 och 4. Kvarteret nr 2, Jakten, föreslås för allmän eller privat verksamhet kompletterad med bostäder eller kontor. Kvarteret nr 3, Jorden och nr 4 för i första hand bostäder med möjlighet att inreda butiker i bottenvåningarna och kontor. Kvarteret Jorden diskuteras bebyggas med äldre bostäder. Möjlighet finns att

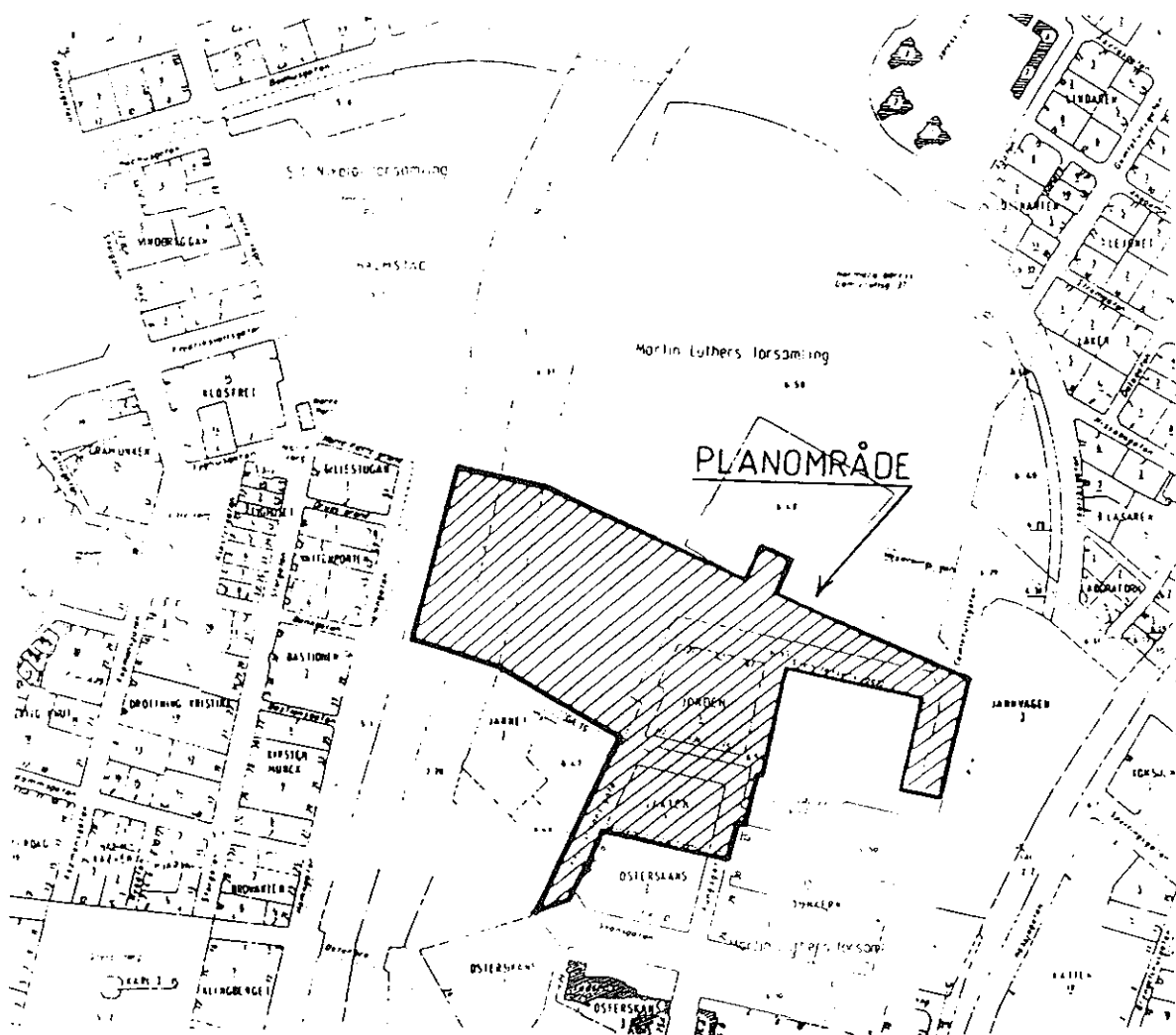
förlägga ett nytt huvudbibliotek till kvarter 2 eller 4. I planförslaget ingår också Filtparken norr om Musikskolan och ny tillfartsgata från Gamletullsgatan. Förutsättningar ges i planförslaget att bygga två gång- och cykelbroar över Nissan till city, där den södra bron mot Bankgatan föreslås byggas ut i denna etapp.

Planen utformas som en flexibel detaljplan vad avser kvartersmarken, där högsta tillåtna våningsantal, byggnadshöjd, nockhöjd och bruttoarea mm anges. På illustrationskarta redovisas strukturer och fördelningar av bebyggelsevolymen inom respektive kvarter. I planbestämmelserna anges att utbyggnad ska ske i huvudsaklig överensstämmelse med redovisningen på illustrationskartan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget norr om Österskans omedelbart öster om Nissan. I norr gränsar området till fd Nordiska Filts kontorsbyggnader, i öster till kv Järnvägen vid Gamletullsgatan, i söder till kv Junkern med Östra bageriet, kv Österskans med socialförvaltningen och Musikskolan och i väster till Hamngatan väster om Nissan. Bostadskvarteret Jonglören ingår ej i planen. Planområdets utbredning och läge i staden framgår av nedanstående kartbild.



Areal

Planområdets areal är ca 4.8 hektar.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av KB Gamletull, ett helägt dotterbolag till Halmstads Fastighets AB. Fastigheten Halmstad 6:48 kring Nordiska Filts kontorsbyggnader ägs av kommanditbolaget Järnet nr 2. Fastigheten Österskans 2 ägs av Fastighetsbolaget Karlavagnen HB och fastigheten Halmstad 1:3 (del av Nissan) av Slottsmöllan fastighets AB. Halmstad 2:20, 6:10, 6:29, 6:31, 6:40, 6:47, 6:51 och Järnet 3, ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan **ÖP 90**, som fullmäktige antog i oktober 1990, redovisas Gamletull som ett stadsfönyelseområde huvudsakligen för bostadsändamål. Strandzonen längs Nissans östra strand ligger inom riksintresse för kulturminnesvård (KN 35).

En **fördjupad översiktsplan för Gamletull** antogs av kommunfullmäktige den 25 januari 1990. Planen är inte längre aktuell.

Ett **planprogram för Gamletullsområdet** godkändes av kommunfullmäktige den 22 oktober 1998 som underlag för det fortsatta planarbetet.



UR PROGRAMMET

kv	m ² BTA
1	5.000
2	12.200
3	14.500
4	13.700
5	10.100
6	12.200
7	12.500
8	9.100
9	9.300
10	4.500
11	11.900
12	10.400
13	10.100
14	10.500
15	7.800
16	11.800
17	12.100
18	12.300
s a	190.000

EXPLOATERING

ritning för beaktning av utlägg
 lag 1900
 ritning för beaktning av utlägg
 lag 1900
 ritning för beaktning av utlägg
 lag 1900

Detaljplaner och förordnanden

Del av området omfattas inte av **detaljplan**. Tidigare gällande stadsplaner och tomtindelningar upphävdes av kommunen genom detaljplanebeslut, som vann laga kraft 1989-07-12 (plan nr E27).

~~Strandskydd gäller för denna del inom ett avstånd av 100 m från Nissans strand.~~ *GÄLLER EJ*

Inom planområdet gäller följande detaljplaner (se även nedanstående karta):

Nr 662 fastställd 1980-04-30

Nr 733 fastställd 1984-09-13

Nr 830 laga kraft 1990-12-20

Nr 843 laga kraft 1991-11-14

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

Nr 92 fastställd 1942-10-02

Nr 202 fastställd 1947-12-12

Nr 724 fastställd 1984-11-07

Nr 751 fastställd 1986-11-12

Nr 753 fastställd 1987-07-24

Nr 837 laga kraft 1990-10-25

Nr 888 laga kraft 1994-10-25

För ovan uppräknade detaljplaner har **genomförandetiden** gått ut utom för:

Nr 837 där genomförandetiden utgår 2000-12-31

Nr 888 där genomförandetiden utgår 1999-10-25

Kommunala beslut i övrigt

Ett program för Gamletullsområdet godkändes av byggnadsnämnden 1998-10-07, § 341 och av kommunfullmäktige 1998-10-22, § 112 som ett underlag för fortsatt detaljplanering.

GÄLLANDE DETALJPLANER



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet har tidigare utgjort industriområde. Idag används delar av marken som provisoriska parkeringsplatser.

Markhöjden inom området sjunker från drygt sex meter över nollplanet i de östra delarna till cirka tre meter i de västra. Befintlig strandpromenad ligger lägre.

I naturområdet norr om musikskolan finns flera stora, värdefulla träd. Träden avses bevaras i ett planerat parkområde, Filtparken. Parkområdet föreslås få samma karaktär som området har idag med stora gräsytor och träd och med få andra planteringar eller arrangemang. Inom och intill kvarteret Jorden finns också vegetation, varav de största träden bevaras där bebyggelsens placering så medger. På gatumarken runt kvarteret Jonglören har alléträd planterats.

Befintlig vegetation har mätts in och redovisas på grundkartan.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består överst av ett ca 15 meter tjockt sediment av sand, silt och lera. Därunder finns i regel ett lager av lera ca 10 meter djupt, som vilar på friktionsjord och morän på berg. Fast botten ligger på avsevärt djup, åtminstone 40-50 meter under marknivån. Grundvattenytan ligger som regel på ca 2 meters djup under markytan.

Flera olika geotekniska undersökningar har gjorts inom Gamletullsområdet på 1980-talet. Den senaste är utförd av SGU 1990-06-08: Sammanställning av utredningar angående grundläggningsalternativ inom Gamletullsområdet.

Innan kvarteren byggs ut måste kompletterande grundundersökningar göras. Särskild uppmärksamhet krävs av stabilitetsskäl för området närmast Nissan.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området.

Enligt nya rön finns inom området sannolikt en garnisonsbegravningsplats från 1600-talet eller tidigare, vilken kan ha brukats under lång tid som extern kyrkogård. Arkeologiska utredningar pågår.

Vid anläggning av det västra brofästet för den planerade norra gångbron över Nissan kan delar av 1500-talets strandmur påträffas, vilket kräver en arkeologisk undersökning före utbyggnad.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt förutom en mindre vitputsad byggnad med brant rött tegeltak i södra delen av parkområdet norr om musikskolan. Huset är uppfört i början av 1900-talet som kontorsbyggnad och omfattande ombyggt och förändrat till helt nytt utseende på 1960-talet. Huset är enligt ägaren, KB Gamletull, fuktskadat och i dåligt skick och avses inte bevaras.

Planerad bebyggelse omfattar tre kvarter, kv Jakten, Jorden och ett nytt kvarter intill Nissan norr om Filtparken på fastigheten Halmstad 6:50. I detaljplanen ges möjligheter att använda kvarteren för olika ändamål, som ger en varierad bebyggelse och är lämpliga för innerstadskvarter: bostäder, vårdlokaler, handel, kontor och samlingslokaler. Kvarteren skall bebyggas i huvudsak enligt illustrationskartan med höjder mellan 4,5 och 7 våningar.

Kvarteret Jakten, längst i söder, kan vara lämpligt för någon allmän verksamhet eller kontor. Kultur- och fritidsnämnden har framfört att mark bör reserveras på Gamletull för ett eventuellt nytt bibliotek. Detta kvarter, med sitt centrala läge nära allmänna kommunikationer, kan vara lämpligt. Största tillåtna bruttoarea för kvarteret är 12200 kvm BTA ovan mark.

För kvarteret Jorden, norr om Jakten, har ett skissförslag utarbetats för bostäder för äldre. Arkitektkontoret Creacon har skissat ett förslag med totalt 168 lägenheter och ett aktivitetscenter för äldre med restaurant. Möjligheter finns till uteservering både mot torget och gården i söder. Största tillåtna bruttoarea för kvarteret är 14500 kvm BTA ovan mark.

Kvarteret mot Nissan inom Halmstad 6:50 planeras innehålla ca 150 lägenheter med varierande lägenhetsstorlekar. Målsättningen är att hälften av lägenheterna skall upplåtas som hyresrätter och övriga som bostadsrätter. Möjlighet finns att även i detta kvarter bygga ett nytt huvudbibliotek. Största tillåtna bruttoarea för kvarteret är 13700 kvm BTA ovan mark.

Offentlig service

Grundskola och barnomsorg

För närvarande är enligt barn- och ungdomsnämnden trycket på skolor och förskolor i områdena runt Gamletull mycket hårt. Det kommer att vara så några år framöver. Inom Nyhems, Furulunds och Örjans rektorsområden är både förskolor och skolor fullbelagda. Aktuella skolor kan inte ta emot det förväntade elevantalet från Gamletull. Ett lokaltillskott kommer troligen att krävas vid Furulundsskolan. Ett alternativ kan vara en mindre kvartersskola i Gamletullsområdet. Örjansskolan kan ta emot en viss ökning av äldre elever under förutsättning att Stenstorpsskolan får återtagas för skolverksamhet.

Det är idag svårt att göra en prognos på vilket behov av barnomsorg den första utbyggnadsetappen av Gamletullsområdet kommer att medföra. En förskolelokal finns i kvarteret Jonglören. Så småningom kan här bli lediga platser. Om inte ytterligare lokaler för förskola byggs inom utbyggnadsetapp 1

kan tillfälliga paviljonger vara en lösning i avvaktan på nästa etapp. Kostnaderna är dock höga. Kanske vet man säkrare efter etapp 1 vilken familjetyp som väljer att bo i området.

Möjligheter finns att i de planerade kvarteren på Gamletull inrymma lokaler för grundskola och barnomsorg. Behovet får samordnas med utbyggnaden i området. Frågan bör uppmärksammas i samband med att exploateringsavtal tecknas.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns endast små nivåskillnader. Marken skall kunna utformas så att hinder kan undvikas för rullstolsburna personer eller för personer med nedsatt rörelseförmåga. Färdtjänst och taxi skall kunna nå alla entréer. Detaljlösningar av tillgängligheten längs Nissan, gångväg och broar, samt utformning och materialval för gång- och gatuytor kommer att redovisas i ett särskilt miljöprogram för det offentliga rummet. Arbetet med detta är ännu inte slutfört.

Gårdar och parker skall utformas så att orienterbarheten underlättas. Vid plantering bör pollenrika växter undvikas.

Bebyggelsen skall utformas på ett sådant sätt att god tillgänglighet uppnås från såväl gatu- som gårdssidan. Lägenheternas sanitetsrum bör ha en sådan storlek och utformning att de efter anpassning kan ge god tillgänglighet även för rullstolsburna. Lägenheterna bör vara så flexibla att de kan uppfylla de skiftande krav man har under livsrytmen. Hissarna bör kunna användas även av personer med större elrullstolar.

Gestaltning

Ett särskilt miljöprogram för det offentliga rummet inom Gamletullsområdet är under utarbetande. Ett program för bebyggelsens utformning i Gamletull har utarbetats av byggnadskontoret. Detta program bifogas beskrivningen. ~~En bestämmelse "f" på plankartan anger att bebyggelse skall utformas i enlighet med programmet. Bestämmelsen bedöms som väsentlig när byggnadsutformningen för olika projekt skall samordnas vid bygglov till en vacker, trivsamt och harmonisk helhet.~~

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område, där krav finns på utbyggnad av skyddsrum. Före projektering bör skyddsrumsbesked sökas.

Friytor

Inom planområdet föreslås ett område norr om Musikskolan avsättas som park, Filtiparken. Detta parkområde kan i framtiden tillsammans med området kring Musikskolan och Kapsylparken ingå i ett större parkområde vid Nissan. I området norr om Musikskolan finns stora ädellövträd och några silvergranar.

Träden avses bevaras. Områdets karaktär föreslås behållas med stora öppna gräsytor utan omfattande planteringar eller arrangemang.

Längs Nissan föreslås i anslutning till den planerade gång- och cykelvägen friytor för utevistelse både längs kajen och på träbryggor utanför kajkanten.

Norr om kvarteret Jonglören föreslås en torgplats med trädplanteringar och plats för olika aktiviteter t ex boule.

Kvarterens gårdar förutsätts innehålla erforderliga uteplatser för lek och rekreation. Solförhållandena skall uppmärksammas.

Vattenområden

I planområdet ingår del av Nissans sträckning. Större delen avses vara öppet vattenområde, som inte får överbyggas. Ev småbåtsplatser regleras ej i detaljplanen. Anordnande av småbåtshamn avgörs som särskilt ärende i samband med bygglov.

Båtklubbarna som utnyttjar Nissan för sin verksamhet har framfört att utbyggnad av småbåtsplatser och bryggor i denna smala del av Nissan kommer att allvarligt försvåra verksamheten. Det finns även risk att bryggorna, om båtar angörs vid dem, upplevs som privata och försvårar allmänhetens möjlighet att ströva och fiska. Det kan därför ev vara lämpligare att anlägga nya båtplatser närmare Nissans mynning.

I detaljplanen ges möjlighet att anlägga bryggor till en bredd av 5 meter. Tanken är att en smal brygga ca 2 meter bred kan anläggas längs större delar av kajen, om dess konstruktion så medger, och att mindre partier av bryggan görs ca 5 meter bred. Dessa partier kan nyttjas för t ex café, solbad och fiske. För att inte omöjliggöra båtklubbarnas uppvisningar och tävlingar skall de utskjutande bryggdelarna utformas i samråd med båtklubbarna. En möjlig lösning är att de utformas som flytbryggor, så att de kan bogseras bort vid olika arrangemang.

Lägen för två gång- och cykelbroar avsätts i planen, mot Bankgatan och mot Norre Katts gränd. Bron mot Bankgatan föreslås byggas ut i denna etapp.

Gator och trafik

Gatunätet inom Gamletullsområdet föreslås utformas enligt "lugna gatans" princip, där de olika trafikslagen skall fungera tillsammans med ömsesidigt hänsynstagande.

Området nås med bil från Gamletullsgatan eller Kungsgatan. I norra delen av planområdet föreslås en ny tillfartsgata byggas ut från Gamletullsgatan. Gatan tänks utformas som en boulevard med dubbla trädtrader och en vattenspegel mitt i gatan. Även övriga gator inom området föreslås trädplanteras.

Ett primärt gång- och cykelstråk går genom området från bussterminalen mot Gamletullsområdets blivande torg och vidare norrut. Från gång- och cykelbron

vid Bankgatan löper ett gång- och cykelstråk österut mot ett framtida parkeringshus och ett ev framtida resecenter. Längs Gamletullsgatans västra sida föreslås ett genomgående gång- och cykelstråk.

En strandpromenad föreslås längs Nissans strand med anslutning till de planerade gång- och cykelbroarna.

Gatornas och gång- och cykelstråkens utformning kommer att framgå av det miljöprogram för det offentliga rummet inom Gamletull som håller på att utarbetas.

Kollektivtrafiken föreslås utnyttja Gamletullsgatan som huvudstråk. Busshållplatsernas placering är beroende av om ett resecentrum förläggs till kv Järnvägen öster om Gamletullsgatan.

Parkering

Bilparkering förutsätts till större delen tillgodoses inom kvartersmark, mindre del på gatumark. Längs lokalgatorna inom planområdet föreslås längsparkering av bilar tillåtas. Totalt inom planområdet kan ca 85 bilplatser inrymmas på gatumark.

Bilplatsbehovet för de inom området planerade bostäderna och verksamheterna kan i nuläget inte beräknas beroende på osäkerheten på fördelningen mellan bostäder och verksamheter och typer av verksamheter och boendeformer.

Inom kvarteret Jorden och kvarteret inom Halmstad 6:50 planeras bilplatsbehovet lösas genom anordnande av källargarage. Även inom kvarteret Jaktén kan källargarage byggas. Om tillräckligt antal platser inte kan åstadkommas inom kvarteren kan platser avlösas i det planerade parkeringshuset i kvarteret Junkern och fram tills det är byggt som tillfällig markparkering.

De exakta bilplatsbehoven för de enskilda kvarteren kan beräknas och bestämmas först i samband med att bygglov meddelas.

En särskild utredning angående parkeringen inom Gamletullsområdet är initierad. En särskild parkeringsnorm för Gamletull utarbetas.

Miljökonsekvenser

En särskild miljökonsekvensbeskrivning MKB upprättades under programskedet. MKB:n kommer att kompletteras med ett miljöprogram för det offentliga rummet inom Gamletull. Särskilda utredningar om förorenad mark och lokalt omhändertagande av dagvatten har påbörjats.

Teknisk försörjning

Allmänt

Inga ljusbrunnar, rökgasluckor eller liknande bör placeras i trottoarerna, dessa bör endast inrymma kommunikations-, el- och ev fjärrvärmeledningar.

Vatten och avlopp

Ledningar med tillräcklig kapacitet för vatten och avlopp finns utbyggda i delar av planområdet. Ledningarna är anlagda enligt tidigare planering i samband med exploateringen av kvarteret Jonglören. Eftersom planutformningen av kvarteret Jordan ändrats i förhållande till tidigare förslag går ett ledningsstråk över kvarterets norra del. För att kvarteret skall kunna bebyggas på nu föreslaget sätt måste ledningarna flyttas till lokalgatan norr om kvarteret.

I samband med utbyggnaden av lokalgatan (boulevarden) i planområdets norra del måste allmänna va-ledningar anläggas i denna gata som en förberedelse för den fortsatta utbyggnaden av Gamletull etapp 2.

Ur miljösynpunkt är det önskvärt att dagvattnet från bebyggelsen och kvartersytorna infiltreras eller perkolas på gårdarna inom respektive kvarter där så är möjligt. (Se även "Program för utformning av bebyggelsen i stadsdelen Gamletull.")

Där kvartersgårdarna helt eller delvis är underbyggda av parkeringsgarage eller motsvarande, måste anslutning av dagvattnet ske till det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten från trafikerade ytor eller motsvarande och som är mer förorenat än "gårdsvattnet", skall avledas i de utbyggda allmänna dagvattenledningarna. Med hänsyn till att dels infiltrationen/ perkolationen på gårdarna inte skall påverka byggnadskonstruktionerna, dels önskemålet av geotekniska skäl att återföra dagvattnet till marken för att bibehålla grundvattennivån inom planområdet, skall byggnadskonstruktioner som källarvåning eller parkeringsgarage under marknivå, utföras som vattentät konstruktion och utan dränering.

För övriga Gamletullsområdet, norr om etapp 1, finns för närvarande, som nämnts, inte dagvattenledningar utbyggda. Målsättningen är att allt dagvatten från detta område, det vill säga även från trafikerade ytor, skall omhändertas lokalt eller genom avledning till fördröjningsmagasin med tillräckliga uppehållstider, som möjliggör avsättning av slam och tungmetaller. Eventuellt kan boulevardernas konstruktion innebära att även dessa kommer att spela en roll i detta sammanhang.

Längs Nissan finns en avskärande större spillvattenledning intill den nuvarande kajkonstruktionen. Strandpromenadens höjdläge och övriga byggnadskonstruktioner förutsätts anpassas till ledningen. Omläggning av ledningen medför avsevärda merkostnader.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda till området i Gamletullsgatan. Ledning finns även utbyggd genom kvarteret Jonglören fram till kvarteret Jorden.

Naturgasledning finns utbyggd till området i Gamletullsgatan.

El

Halmstads energiverk svarar för eldistributionen inom området. Inom planområdet föreslås tre lägen för transformatorstationer. Av föreslagna tre placeringar kommer troligtvis en eller två att utnyttjas. Vilka som utnyttjas är beroende på den effekt som behövs inom varje kvarter och hur den framtida elplaneringen kommer att se ut. Transformatorstationerna kommer att utformas i samråd med arkitekt. Ett läge har föreslagits på torget norr om kvarteret Jonglören, ett i Filtparken och ett på det framtida torget vid fd Nordiska Filts byggnader. Lekplats bör inte placeras i anslutning till transformatorstationerna.

Tele

Telia AB har ett större kabelstråk som korsar Nissan nedanför Norre Katts gränd. På östra sidan av Nissan är kablarna placerade ca 6 meter från befintlig kaj fram till Musikskolan.

Avfall

Källsortering av avfall förutsätts ske. Soprum skall inrymmas i husens bottenvåningar med utlastning direkt mot gata. Soprum bör inte placeras på gårdarna med hänsyn till att dessa i sin helhet ska kunna utnyttjas som friytor för de boende.

Brand

Brandförsvarets krav på tillgänglighet bör särskilt beaktas vid byggnation av gruppboendestäder, äldreboende och vårdinrättningar. Personer i denna typ av byggnader kan förväntas ha stort behov av hjälp vid t ex en utrymning. Gruppboende i flera plan ställer högre krav på byggnadens brandtekniska utformning. Utrymning via fönster i kombination med stega är inte någon acceptabel lösning i detta fall.

Brandförsvarets stegfordon alternativt stegutrustning (beroende på byggnadshöjd) skall kunna användas för nedtagning via fönster från samtliga byggnader.

Den tänkta gc-vägen längs Nissan bör dimensioneras så att, förutom taxi/färdtjänst, även brandförsvarets fordon kan trafikera vägen vid behov.

För avfallsutrymmen i bostadshusen gäller att utrymme skall avskiljas i lägst EI 60 (BBR 5:675). Tillgängligheten för obehöriga skall minimeras för att därigenom minska risken för anlagda bränder.

Vid anläggande av underjordiska garage måste behovet av eventuell brandventilation samt brandförsvarets åtkomlighet beaktas. Om sprinkling skall ske måste vattenförsörjningen säkerställas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanen har efter utställning reviderats så att även ett bibliotek inryms i bestämmelserna för kvarter 4 (vid Nissan) och så att eventuella båtplatser i Nissan ej regleras i planen. Erik Olsons gata söder om kv Jonglören utgår ur detaljplanen. Planbeskrivning och illustrationskarta kompletteras.

Den enda sakägare som bedöms berörd, KB Gamletull, har godkänt ändringarna.

Halmstad som ovan

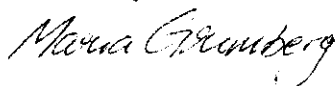

Anders Sennerdal

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1999-06-23

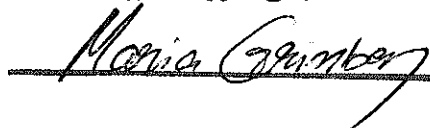
§ 93

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999-09-24



ANTAGANDEHANDLING

Plan 20/98

Detaljplan för

GAMLETULL

Kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50 (kvarteren 2, 3 och 4 enl programmet)
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret i april 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskede som utställningsskede. Program och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

Tidplan

Tidplan för planarbetet:

Beslut om plansamråd i byggnadsnämnden	dec 1998
Beslut om utställning i byggnadsnämnden	feb 1999
Godkännande i byggnadsnämnden	april 1999
Antagande i kommunfullmäktige	maj 1999
Laga kraft tidigast	juni 1999

Utbyggnad:

Utbyggnad av kvarteret Jorden och kvarteret inom Halmstad 6:50 beräknas påbörjas efter sommaren 1999.

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid av fem år efter det att planförslaget vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

<i>Anläggning/åtgärd</i>	<i>Genomförande- och driftansvarig</i>
Allmän platsmark, gata	Tekniska kontoret
Allmän platsmark, torg	Tekniska kontoret
Allmän platsmark, park	Tekniska kontoret
Allmän platsmark, gågata	Tekniska kontoret
Allmän platsmark, vattenspeglar	Tekniska kontoret
Gc-bro över Nissan	Tekniska kontoret
Vatten och avlopp	Tekniska kontoret
El	Energiverken
Fjärrvärme	Energiverken
Naturgas	Sydgas AB
Tele	Telia AB
Kvartersmark	Fastighetsägaren
Fastighetsbildning	Fastighetsbildningsmyndigheten

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

Avtal

Särskilt ramavtal mellan Gamletullsbolaget och Halmstads kommun som reglerar principerna för genomförandet inom hela Gamletullsområdet är under upprättande. För genomförande av detaljplanen skall särskilda detaljerade avtal upprättas för respektive kvarter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvarteren kan antingen omfatta en tomt eller uppdelas i flera tomter. En uppdelning på flera fastigheter förutsätter att gårdsutrymme och kommunikationsytor inrättas som gemensamhetsanläggning.

Om det totala bilplatsbehovet inte kan tillgodoses inom kvarteren skall resterande del friköpas genom avtal med AB Nissastaden.

I det fall allmänna ledningar för exempelvis el, tele, fjärrvärme, naturgas eller sophantering behöver förläggas i kvartersmark skall erforderlig mark upplåtas med servitut/ledningsrätt.

VATTENDOM

På fastigheten Halmstad 6:50 finns en grundvattentäkt prövad i vattendom 1972-03-17. HB Gamletull har förbundit sig att i separat servitutsavtal upplåta rätten till kommunen för all framtid. Kostnaderna för nyttjandet åvilar kommunen.

Utbyggnad av ny gångbro över Nissan förutsätter vattendom.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för kommunaltekniska anläggningar skall i huvudsak belasta planerad bebyggelse, dock skall kommunen enligt beslut i kommunfullmäktige 1998-10-22 svara för delar av kostnaden för torg, grönytor, kajzon och bryggor. Särskilda avtal skall upprättas som reglerar de ekonomiska frågorna.

Kostnad för planarbetet debiteras i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och vidta lämpliga åtgärder. Särskild uppmärksamhet krävs av stabilitetsskäl för området närmast Nissan.

Utredning kring följande frågor pågår för Gamletullsområdet:

Arkeologi
Lokalt omhändertagande av dagvatten
Förorenad mark
Miljöprogram för det offentliga rummet
Parkering
Utformning av vattenspeglar på gatumark
Utformning av gång- och cykelbro

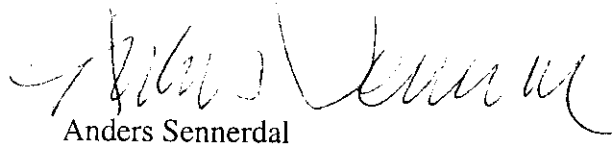
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Tommy Palm
Göran Grimsmo

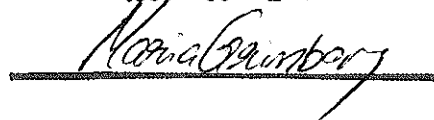
Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999-09-24



Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut.....1999-06-23

§...93.....

i tjänsten



Program för utformning av bebyggelsen i stadsdelen Gamletull

Bebyggelsen i den nya stadsdelen skall produceras och utformas i enlighet med dagens förutsättningar samtidigt som den skall ta avstamp i de karaktärsdrag i Halmstads befintliga innerstadsarkitektur, som är önskvärd att utveckla och förstärka.

Den nya stadsdelen Gamletull har ett för centrala Halmstad unikt läge. På andra sidan Nissan ligger Halmstads stadskärna med tydlig karaktär av försvarsstad från 1600-talet. Som sådan klassad såsom varande av "riksintresse". Den nya stadsdelen Gamletull kommer att påverka upplevelsen och användningen av stadskärnan. Man kan jämföra med Östra Förstadens betydelse för karaktären av Halmstads centrala innerstad. Dess tidstypiska stadsplan och bebyggelseutformning anger *ett* tydligt drag i Halmstads "stadskaraktär". Det finns givetvis ytterligare starka och tydliga karaktärsdrag, som tillsammans bildar det för just staden Halmstad så specifika, "platsens själ".

Dessa karaktärsdrag är tydliga i byggnadernas funktion, fasadmaterial, färgsättning, skala och utformning av olika byggnadsdetaljer. Många av dragen återfinns i andra svenska och danska städer och är tidstypiska. Men i olika hög grad har de "transformerats" och fått sitt "halmstadsuttryck", när de byggts efter platsens förutsättningar.

Några sådana karaktärsdrag lyfts fram i detta program såsom väsentligare än andra och skall vara utgångspunkt för de nya byggnadernas utformning. De avser kvarterets uppdelning i olika fasadavsnitt, fasadmaterial, takutformning, färgsättning o specifika utformningsdetaljer.

Byggnaderna utformas utifrån gaturummets karaktär

Byggnadernas utformning mot gaturummet är viktigaste utgångspunkten. Gaturum och torgrum skall vara behagligt artikulerade i fasaderna.

Den valda stadsbyggnadsstrukturen är den klassiska rutnätstaden. Den känner vi tillämpad i Halmstads stadskärna och Östra Förstaden. Varje kvarter, är eller var ursprungligen, uppdelat i flera fastigheter. Den enskilda fastigheten speglas i gatuhusets utformning och funktion. Detta är ett tydligt karaktärsdrag i Halmstads innerstad. Det är ett karaktärsdrag som är viktigt för skalan och ger ett varierat gaturum, speciellt där bebyggelsens är hög. Detta skall också vara ett av den nya stadsdelens karaktärsdrag.

Bebyggelsen i den nya stadsdelen Gamletull skall utformas så att gatu- och torgrummens karaktär blir tydlig, välproportionerad och skalmässigt behaglig att röra sig i.

Kvarterens gatuhus skall delas upp i fasadavsnitt. Uppdelningen i fasadavsnitt är speciellt väsentlig för upplevelsen av en behaglig skala i de gaturum, där bebyggelsen är hög. Man skall aldrig behöva uppleva ett gaturum som trist och enformigt genom att skalan är överstor. De olika fasadavsnitten skall inordna sig som fonder i torgrummen, som speciellt intressanta blickpunkter, i gatuhörn och som proportionerliga delar av längre och sammanhängande gatuväggar. Varje enskilt fasadavsnitt bör aldrig överstiga 30 meter.

Under 60- och 70-talet revs delar av äldre kvarter och omvandlades i större fastigheter, som byggdes med den tidens produktionsteknik i en storskaligare utformning. Dessa nedslag upplevs inte som positiva för innerstadens gaturum i dag och dess effekter skall inte upprepas i den nya stadsdelen, oavsett fastighetsindelning och produktionsenhet.

Gårdsrummen skall vara så stora och gröna som möjligt.

Vid utformningen av gårdsrummen skall däremot inte den klassiska rutnätstadens ursprungliga små gårdsenheter upprepas. Dessa uppfattades ofta som mörka och trista och har efter hand omvandlats till gemensamma gårdsrum. Tvärtom skall Gamletulls gårdsrum vara så stora, gröna och ljusa som möjligt och till sin rumsliga karaktär bilda kontraster till gatu- och torgrummen.

Det starka inslaget av grönska och vatten i olika kombinationer skall profilera Gamletull som "den gröna innerstadsdelen". Det är önskvärt, att kvarterets dagvatten tas om hand inne på gården, infiltreras i marken och används i planteringar med lämpligt växtmaterial. Därutöver kan gårdarna planeras med vatten i dammar i kombination med grönska och med konstnärlig utsmyckning i porlande vattenspel. Ambitionsnivån är, att i så hög grad som möjligt kombinationen vatten och grönska skall användas för att skapa förutsättning för vackra och avkopplande gårdsmiljöer.

Taket - den femte fasaden - skall följa gatufasadavsnitten och gärna vara "grönt"

Taket skall utformningsmässigt följa fasadavsnittet. Det är önskvärt med takterrasser och balkonger, öppna såväl som inglasade för att ge så många bostäder som möjligt tillgång till stora uteplatser. Takterrasser och balkonger skall från början försees med planteringskärl, för att göra det möjligt för boende att odla. Dessutom uppnås ett mer harmoniskt intryck med en genomtänkt utformning av planteringskärl. Genom att förbereda möjligheten till odling ökar man också möjligheterna att lokalt ta hand om delar av dagvattnet och utnyttja detta i grönskande terrasser.

Takvåningar skall även där de byggs med terrasser ha ett fall och i hörnlägen alltid ett tydligt sådant.

Ventilationsinstallation skall utformas så, att klumpiga ventilationstrummor på tak undviks. Om trummor inte kan planeras in i takvolymen skall de utformas på ett estetiskt sätt och i samband med övergripande takutformning.

Bottenvåningen skall utformas så att den urskiljes från övriga fasaden

För att förstärka upplevelsen av gaturummet och ta upp stenstadens traditionella sätt att behandla bottenvåningen, skall bottenvåningens fasad ut mot gaturum och torgrum utformas så att den urskiljes från övriga fasadvåningar.

Den klassicistiska fasaden utfördes oftast med rusticering eller natursten som fasadmaterial i bottenvåningen. Oftast upp till underkant fönster i första våningsplanet.

Utformningen av bottenvåningens fasad mot gatan i Gamletull kan göras genom att tegel muras specifikt eller genom annan putskulör eller på annat sätt. Vid övergången till första våningens fasad bör gesims eller annat användas.

Bottenvåningen skall dessutom alltid ha en låg sockel av natursten. Sockeln kan alternativt göras i betong, gjuten mot dekorativ form.

Material och färgsättning

Få arkitektoniska medel slår så starkt igenom vid upplevelsen av byggnadens karaktär som fasadfärgen. Fasaderna i Gamletull skall hållas inom ramen: Rött och gult tegel, putsade fasader i kulörer från terracotta och ockra till ljusa varma och kalla, vita kulörer.

Det dominerande fasadmaterialet i Halmstad har varit Slottsmöllans röda fasad- och taktegel. Det lokala byggnadsmaterialet har utgått från den lokala järnoxidrika leran med låg kalkhalt, som vid bränning ger ett rött tegel. Virket i tidig bebyggelse i korsvirke var ofta behandlat med falu rödfärg. Under olika skeden har gult tegel uppfattats som mer statusmättat än det lokala röda, varför många av Halmstads innerstadsbyggnader är murade med gult tegel.

Många hus har putsats, ibland för att skydda ett sämre tegel, ibland för att efterskapa en naturstensfasad. I de senare exemplen används ljusa kulörer för att efterlikna sandsten o kalksten, Halmstads ursprung som dansk stadsbygd har betonats i mättade ockra och terracottakulörer. Det nyligen omputsade renässansslottet har återfått sin ursprungliga kulör i engelskt rött o terracotta.

I stadsdelen Gamletull finns från Nordiska Filts lokaler kvar bl a det nyligen omteglade kontorshuset med rött tegel, ursprungligen rödbruna keramiska plattor, samt ett lägre kontorshus och en tornbyggnad också med rött tegel. Musikskolans byggnad är i gult tegel och kvarteret Jonglören har fasadmaterial i gult o rött tegel samt ljusa putskulörer.

För den nya stadsdelen gäller att färgsättningen skall ta upp och förstärka de varma kulörerna i innerstadens befintliga bebyggelse. Övervägande rött tegel och varma putskulörer omväxlande med ljusa sådana.

Taken skall kläs med tegel eller bandfalsad grön, röd eller svart plåt. Ventilationsinstallationer skall i möjligaste mån planeras inom yttertakets volym, så att klumpiga ventilationstrummor undvikas.

Vid val av fasadmaterial och väggkonstruktion bör ljudabsorberande material väljas för att minska bullret från gatutrafiken.

Detaljutformning av speciella byggnadsdelar)

Utformningen av portar och dörrar är en viktig detalj i gaturummet.

Öppningar och portar i kvarteren är viktiga för att skapa möjligheter till utblickar mot Nissan och parker, mellan gaturum och gårdsrum. Portomfattningar skall utformas med omsorg så att såväl estetiska krav som tillgänglighet tillgodoses.

Portöppningar från gaturum in mot gårdsrum förses med grindar, så att man har visuell kontakt mellan gata och gård, även där man av säkerhetsskäl skall kunna låsa bostadsgården.

Material i grindar och balkongräcken kan vara lackerat järn eller smidesjärn. Zinkbehandling skall undvikas av miljöskäl.

Lister vid tak och för att avsluta bottenvåning mot gata

Lister och gesimser utnyttjas som återkommande och dekorativa detaljer för att markera övergång mellan bottenvåning och första våning samt vid mötet mellan yttervägg och tak.

Halmstad i april 1999

Birgitta Mattsson

Birgitta Mattsson

Anders Sennerdahl

Anders Sennerdahl

Plan 20/98

Detaljplan för

GAMLETULL

Kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50 (kvarteren 2,3 och 4 enl programmet)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret i februari 1999

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden godkände planförslaget och miljöprogrammet för Gamletull för samråd 1998-12-09 § 408. Samrådsremiss och utställning av handlingarna har genomförts under tiden 1998-12-22 – 1999-01-25. Samrådsmöte med sakägare och boende anordnades 1999-01-12. Minnesanteckningar från mötet biläggs denna samrådsredogörelse.

SAMRÅDSYTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHET

Länsstyrelsen yttrar sig som följer:

Länsstyrelsen yttrade sig över planprogrammet i augusti 1998. Komplettering och justering enligt yttrandet har skett på de flesta punkter. I den nu aktuella detaljplanen finns därför inga erinringar som kan medföra prövning enligt 12 kap PBL.

Länsstyrelsen anser att de övergripande målen för ekologiskt byggande och karaktärs- och gestaltungsdragen bör skrivas in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill även peka på planprogrammets trafikutredning, som visar på överskridanden av gällande riktvärden från Naturvårdsverket både för vägbuller och avgaser. Miljöbalkens miljökvalitetsnorm, som träder ikraft den 1 jan år 2006, kommer att skärpa kraven. Planprogrammet för Gamletull bör revideras med målsättningen att minst innehålla gällande riktvärden.

Behovet av trafikreglering och trafiksäkerhet understryks av slutsatsen i trafikutredningen då angränsande gatunät inte klarar den beräknade trafikökning som följer av utbyggnaden på Gamletull. Banverket har också i sitt remissvar förutsatt att en trafikplan för hela tätorten måste genomföras. Länsstyrelsen instämmer i Banverkets åsikt att en trafikplan bör ligga till grund för att bli lösa problemen med plankorsningarna vid Linnégatan och Fredsgatan samt lokaliseringen av resecentra. Banverkets yttrande bifogas.

ÄRENDET

Detaljplanen grundar sig på det reviderade planprogram för hela Gamletullsområdet, som kommunfullmäktige godkände i oktober 1998.

Syftet med detaljplanen är att kunna bygga äldreboende i kv Jorden, bostäder, kontor kompletterade med allmänna eller privata verksamheter i kv Jakten och delar av Halmstad 6:50. Filtiparken, tillfartsgator samt två gång- och cykelbroar över Nissan ingår också i planen. Till detaljplanen har utöver gängse plankarta, beskrivning och MKB bifogats separata utredningar om trafiken, dagvattnet samt miljöprogram för utformningen av bebyggelsen och det offentliga rummet.

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVANDE SYNPUNKTER

Hållbar samhällsutveckling

Enligt PBL 5:18 skall en MKB upprättas om planen medför "betydande påverkan på miljön". Konsekvenserna för miljö och hälsa skall, enligt förarbetena till PBL, ses i vid bemärkelse och omfatta även sociala konsekvenser av betydelse för människans hälsa och välbefinnande. MKB-arbetet skall utvecklas successivt och parallellt med detaljeringsgraden i planförslaget. Länsstyrelsen anser att MKB:n till detaljplanen tydligare bör belysa den hållbara samhällsutvecklingen med säkerhets-, trafik- och bullerproblem. De justerade solstudierna för kvarter 2, 3 och 4 bör följas upp vid fortsatt projektering. Att skapa möjligheter till aktiviteter för befolkningsgrupper med olika ekonomiska förutsättningar t.ex. ungdomar och arbetslösa är angeläget varför det bör finnas plats för små verksamhetslokaler liksom lokaler för olika former av friskvård.

Ekologiskt byggande

Länsstyrelsen är särskilt positiv till att kommunen i "Miljöprogram för det offentliga rummet" och i "Lokalt omhändertagande av dagvatten" lyfter fram grundförutsättningar och mål för att bygga ett ekologiskt uthålligt Gamletullsområde.

Eftersom Gamletull är ett av de första större flerbostadsområde som planeras och projekteras med ekologiska mål anser länsstyrelsen att de bör skrivas in i planbeskrivningen.

Stadsbild – gaturum

"Miljöprogram för det offentliga rummet" och "Program för utformning av bebyggelsen" innehåller båda viktiga estetiska och arkitektoniska förutsättningar för att ett "grönt" Gamletull skall utvecklas till en stadsdel med trivsel, trygghet och tillhörighet.

Utbyggnaden av Gamletull beräknas ske under flera årtionden. Detta kommer att avspeglar sig i arkitekturen, men genom den medvetna anpassningen till stadsbilden och gaturummet för såväl hela kvarter som enskilda fastigheter uppnås innerstadskarakter.

Med hänsyn till utbyggnadstakten anser länsstyrelsen därför att även övergripande gestaltungs- och karaktärsdrag för stads- och gaturummens helhetsbild bör ingå i planbeskrivningen för varje detaljplan.

Kommentar

Målen för ekologiskt byggande och övergripande karaktärs- och gestaltungsdrag kommer att studeras ytterligare och bli föremål för ekonomisk utvärdering. Målen föreslås ingå i miljöprogrammet för utformningen av det offentliga rummet och godkännas av kommunfullmäktige i ett senare skede. Programmet som behandlar bebyggelsens utformning är knuten till detaljplanen med en

bestämmelse och föreslås följa detaljplanen till kommunfullmäktige för godkännande.

Frågor som rör vägbuller och avgaser kommer att behandlas i kommande detaljplaner för området, där ställningstagande till bebyggelsens utformning och användning och gällande riktvärden får tas. Denna detaljplan för kvarteren Jakten m fl berör ej kvarter som är störda av trafiken på Gamletullsgatan.

Ytterligare sol- och dagsljusstudier kommer att krävas vid projekteringen av de tre föreslagna kvarteren. Lokaler för verksamheter och friskvård medges i detaljplanen.

Arbetet med en trafikplan för hela tätorten pågår. En utredning av lokalisering av ett resecentrum genomförs och beräknas remissbehandlas under våren. Utformningen av Linnégatans och Fredsgatans korsningar med järnvägen påverkas inte av Gamletullsområdets utbyggnad.

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar mot förslaget.

SAMRÅDSYTTRANDE FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, NÄMNDER OCH STYRELSER M FL

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret har följande synpunkter:

PLANBESKRIVNINGEN

Fornlämningar

- Arkeologiska utredningar pågår.

Bebyggelseområden

- Beskrivningen av tänkt bebyggelse i kv. Jorden bör beskrivas mindre omfattande med hänsyn till att det fortfarande är osäkert om just detta projekt kommer att genomföras.

Parkering

- Parkeringsfrågan måste bli föremål för ytterligare övervägande. Detta är initierat.

Teknisk försörjning

- Dagvattenhanteringen bör studeras ytterligare, bl a med jämförande kostnader mellan konventionellt system och lokalt omhändertagande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

- Kostnadsberäkningar pågår och skall så långt möjligt inarbetas i

Plan 20/98
Detaljplan för
GAMLETULL
Kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50 (kvarteren 2,3 och 4 enl programmet)
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret i april 1999

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden godkände planförslaget för Gamletull för utställning 1999-02-17, § 51. Förslaget har sänts på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera och har varit utställt under tiden 1999-03-08 – 04-07.

En skrivelse har inlämnats. Av begärda 27 yttranden från remissinstanser har alla svarat. Dessutom har 6 svar inlämnats av remissinstanser som fått ärendet för kännedom.

YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBILDNINGS- MYNDIGHET

Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har inget att erinra.

SAMRÅDSYTTRANDE FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, NÄMNDER OCH STYRELSE R M FL

Kommunstyrelsen framför:

att även kvarteret 4 hålls öppet för lokalisering av eventuellt nytt huvudbibliotek närmast Nissan,
att ordet "bör" skall stå kvar under delavsnittet "Material och färgsättning" och
att i övrigt yttra sig i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag.

Stadsbyggnadskontorets förslag till yttrande:

"PLANBESKRIVNINGEN

Vattenområden – Bryggor med småbåtsplatser kan bli tekniskt svårt och dyrt att genomföra. Upplåtelsen kan dessutom komma i konflikt med ett "fritt strövområde för allmänheten." Se även under Genomförandebeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Tekniska frågor – En särskild utredning om kajzonen kan krävas, då kajkonstruktionen är i dåligt skick.

DETALJPLANEKARTAN – PLANBESTÄMMELSER

Det är angeläget att "f" –bestämmelsen (med hänvisning till miljöprogrammet) tas bort och ersättes med rekommendationer i planbeskrivningen.

Gatubreddens på Erik Olssons gata, söder om kv Jonglören, kan ev behöva justeras med hänsyn till det tilltänkta P-huset i kv Junkern.

PROGRAM FÖR UTFORMNING AV BEBYGGELSEN

Material och färgsättning – "Vid val av fasadmateriäl....." bör ordet bör bytas ut mot skall. Om möjligt bör även rekommendationer om lägsta klass på absorberande material införas för att minska bullret från gatutrafiken."

Kommentar

Halmstads Fastighets AB har påbörjat projektering för bostäder i kvarter 4. Bostadsanvändningen överensstämmer med det av kommunfullmäktige antagna programmet. Detaljplanen föreslås dock justeras så att även ett bibliotek inryms i bestämmelserna.

Båtklubbarna som utnyttjar Nissan för sin verksamhet har framfört att utbyggnad av småbåtsplatser och bryggor i denna smala del av Nissan kommer att allvarligt försvåra verksamheten. Det finns även risk att bryggorna, vid vilka båtarna angörs, upplevs som privata och försvårar allmänhetens möjlighet att ströva och fiska. Det kan därför ev vara lämpligare att anlägga nya båtplatser närmare Nissans mynning.

I detaljplanen ges möjlighet att anlägga bryggor till en bredd av 5 meter. Tanken är att en smal brygga ca 2 meter bred kan anläggas längs större delar av kajen, om dess konstruktion så medger, och att mindre partier av bryggan görs ca 5 meter bred. Dessa partier kan nyttjas för t ex café, solbad och fiske. För att inte omöjliggöra båtklubbarnas uppvisningar och tävlingar skall de utskjutande bryggdelarna utformas i samråd med båtklubbarna. En möjlig lösning är att de utformas som flytbryggor, så att de kan bogseras bort vid olika arrangemang.

Detaljplanen föreslås ändras så att ev båtplatser i detta parti av Nissan ej regleras i planen. Anordnande av småbåtshamn avgörs som särskilt ärende i samband med bygglov. Möjligheten till bryggor föreslås kvarstå.

Bestämmelsen "f", att bebyggelsen skall utformas i enlighet med upprättat program, föreslås kvarstå. Bestämmelsen bedöms som väsentlig när byggnadsutformningen för olika projekt skall samordnas vid bygglov till en vacker, trivsamt och harmonisk helhet.

Bredden på Erik Olssons gata kan behöva studeras tillsammans med utformningen av det planerade parkeringshuset vid gatan. Erik Olssons gata söder om kv Jonglören föreslås därför utgå ur

detaljplanen. Enligt gällande detaljplan, för vilken genomförandetiden utgått, är området utlagt som gata.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker bebyggelse av den del av förslaget som ingår i Halmstad 6:50 då det är angeläget att få ett större sammanhängande grönområde med tanke på den höga exploateringsgraden av Gamletull som helhet. Nämnden anser att dagvattnets omhändertagande ska vara utrett innan planförslaget antas av kommunfullmäktige. I övrigt tillstyrks förslaget.

Kommentar

Bebyggelsens omfattning följer det av kommunfullmäktige antagna programmet.

Dagvattnets omhändertagande har utretts av tekniska kontoret. Se yttrande från tekniska nämnden. Ev förekomst av förorenad mark kan påverka infiltration på gårdarna. En utredning har påbörjats.

Kulturnämndens synpunkter från samrådet kvarstår.

Barn- och ungdomsnämnden "har de senaste åren lämnat flera yttranden över planer som rör Gamletullsområdet. Här bifogas de tre, samt planprogram för Gamletull från oktober 1998 och utställningshandlingen från februari 1999.

I varje samrådsyttrande som lämnats har kommenterats att barn- och ungdomsnämnden inte kan klara de ålagda verksamheterna inom området med det tillskott som kommer att ske inom Gamletullsområdet.

I utställningshandlingen kommenteras inte de behov som barn- och ungdomsnämnden tidigare uttryckt i samrådsyttrandena.

Nämnden har inga ytterligare tillägg. Önskvärt vore att en långsiktig plan med riktlinjer för hur servicen ska planeras för barnfamiljer som flyttar in i området. Vilka anslag läggs in i planerna för utbyggnad av förskola och skola? Området totalt sett får en stor volym lägenheter. Det kommer att flytta dit barn. Det bör därför finnas med i planerna redan nu hur deras förskola och skola planeras."

Kommentar

Behovet av förskole- och skollokaler har noterats. Behovet får samordnas med utbyggnaden i området. Möjligheter finns att i de planerade kvarteren inrymma lokaler. Planbeskrivningen kompletteras. Skrivelsen överlämnas till stadsbyggnadskontoret för åtgärd i samband med att exploateringsavtal tecknas.

Handikapprådet "anser det vara mycket positivt att tillgänglighetsfrågorna lyfts fram i den aktuella detaljplanen. Sverige har i jämförelse med en del andra länder halkat efter när det gäller tillgänglighetsfrågorna för funktionshindrade. Det är därför särskilt viktigt att vi beaktar dessa aspekter vid planeringen av nya delar i vår kommun. Rådet anser att skrivningarna i tillgänglighetsavsnittet skall få en något starkare utformning genom att ordet **bör** utbytes mot **skall**.

Följande skrivning föreslås:

Tillgänglighet

Inom planområdet finns endast små nivåskillnader. Marken skall kunna utformas så att hinder kan undvikas för rullstolsbundna personer eller för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Färdtjänst och taxi skall kunna nå alla entréer.

Detaljlösningar av tillgängligheten längs Nissan, gångväg och broar, samt utformning och materialval för gång- och gatuytor kommer att redovisas i ett särskilt miljöprogram för det offentliga rummet. Arbetet med detta är ännu inte slutfört.

Gårdar och parker skall utformas så att orienterbarheten underlättas. Vid plantering skall pollenrika växter undvikas.

Bebyggelsen skall utformas på ett sådant sätt att god tillgänglighet uppnås från såväl gatu- som gårdssidan. Lägenheternas sanitetsrum skall ha en sådan storlek och utformning att de efter anpassning kan ge god tillgänglighet även för rullstolsburna. Lägenheterna skall vara så flexibla att de kan uppfylla de skiftande krav man har under livscykeln. Hissarna skall kunna användas även av personer med större elrullstolar.

Särskilt angeläget är god tillgänglighet i hissar och hygienrum.

I övrigt hänvisas till tidigare yttrande."

Kommentar

De första två orden "bör" föreslås utbytas mot "skall".

Undvikande av pollenrika växter, utformning av sanitetsrum, lägenheternas flexibilitet och hissarnas storlek kan inte avgöras i en detaljplan. Beskrivningstexten får ses som en målsättning att uppmärksamma respektive byggherre på vid bygglov och bygganmälan.

Tekniska nämnden framför:

"Tekniska kontoret har tidigare yttrat sig över såväl ett planprogram för hela Gamletullsområdet samt i samrådsomgången för det nu presenterade planförslaget.

Byggnadsnämnden/kontoret har endast delvis tillmötesgått de synpunkter som framförts i dessa yttranden.

Bland ej tillgodosedda synpunkter kan nämnas:

- ✖ Utbyggnad av vattenspeglar i Boulevarden.
- ✖ Utfarter mot Gamletullsgatan.
- ✖ Uteplatser för lek och rekreation.

Utöver de nedan framförda synpunkterna gäller de tidigare framförda i programskedet och som där inte beaktades.

Som framgår av kommentarerna i samrådsredogörelsen för detta planförslag pågår ett antal olika utredningar parallellt med detta planarbete.

Tekniska nämnden anser det vara otillfredsställande att övergripande utredningar inte slutförts innan detaljplanering tar vid.

Resultatet av ett flertal av dessa utredningar påverkar detalj-utformningen och genomförandet av detta och framtida planförslag.

Bland utredningarna kan nämnas Resecentrumets placering, Miljöplanen, parkerings-utredning samt kajer och broar.

Tekniska kontoret har i tidigare yttranden framfört tveksamheter vad gäller föreslagna vattenspeglar, inte minst med tanke på driftskostnaderna. Dessa synpunkter kvarstår fortfarande.

På grund av oklarheter kring de olika förberedande utredningarna och att ett antal synpunkter ej beaktats i detaljplanläggningsarbetet blir Tekniska nämndens yttrande delvis inriktat på detaljfrågor, samtidigt som osäkerheter kring genomförandemöjligheten av bl.a. ekonomiska skäl råder. Detta gäller såväl för investerings- som driftskostnader.

Gata/Trafik

Av planprogrammet framgår att ca 200 parkeringsplatser förutsetts anordnas på gatumark.

För att kunna uppnå detta mål måste kanske en del trädplanteringar enligt miljöprogramförslaget slopas.

På gatumarken måste förutom bilparkering även lastzoner utläggas på lämpliga platser.

Valdemar Lorentzons gata

Med dubbelriktad fordonstrafik samt dubbla gångbanor finns plats för trädplantering. Gatumarkens bredd uppgår på denna gata till 12 meter.

Om det skall ges plats för biluppställning utmed ena sidan måste trädraden utmed norra sidan utgå.

Erik Olsons gata

Denna gata är i planprogrammet redovisad som gcm-stråk mot ett resecentrum. Den bör därför förses med separerad gcm-bana.

Gatumarkens bredd uppgår till 15 meter. Även här måste trädraden utgå om biluppställning skall tillåtas.

Boulevarden.

Man skall vara medveten om att trafikmiljön för cyklister i denna gata ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är den bästa, då denna trafikantkategori här skall samsas med biltrafik på en 3.0 meter bred körbana. Detta är en

otillräcklig bredd. På grund av de redovisade förskjutna korsningarna förstärks dessa farhågor, då cyklister ofta måste korsa körbanor. Om husentréer/affärslokaler vänds ut mot boulevarden kommer även flyttbussar, leveransfordon ibland att blockera hela den anvisade 3.0 meter breda körbanan.

Tekniska nämnden ser positivt på den vikt som i planförslaget läggs på tillgänglighet och trafiksäkerhet. För att ytterligare förstärka dessa ambitioner föreslås att formuleringen bör i detta avsnitt utbytes mot *skall*.

Va

Under teknisk försörjning, vatten och avloppsanläggningar i planbeskrivningen kompletteras texten enligt följande:

Ledningar med tillräcklig kapacitet för vatten och avlopp finns utbyggda i delar av planområdet. Ledningarna är anlagda enligt tidigare planering i samband med exploateringen av kvarteret Jonglören. Eftersom planutformningen av kvarteret Jorden ändrats i förhållande till tidigare förslag går ett ledningsstråk över kvarterets norra del. För att kvarteret skall kunna bebyggas på nu föreslaget sätt måste ledningarna flyttas till lokalgatan norr om kvarteret. I samband med utbyggnaden av lokalgatan (boulevarden) i planområdets norra del måste allmänna va- ledningar anläggas i denna gata som en förberedelse för den fortsatta utbyggnaden av Gamletull etapp 2.

Ur miljösynpunkt är det önskvärt att dagvattnet från bebyggelsen och kvartersytorna infiltreras eller perkolas på gårdarna inom respektive kvarter där så är möjligt. (Se även "Program för utformning av bebyggelsen av stadsdelen Gamletull.")

Där kvartersgårdarna helt eller delvis är " underbyggda " av parkeringsgarage eller motsvarande, måste anslutning av dagvattnet ske till det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten från trafikerade ytor eller motsvarande och som är mer förorenat än " gårdsvattnet ", skall avledas i de utbyggda allmänna dagvattenledningarna. Med hänsyn till att dels infiltrationen/ perkolationen på gårdarna inte skall påverka byggnadskonstruktionerna, dels önskemålet av geotekniska skäl att återföra dagvattnet till marken för att bibehålla grundvattennivån inom planområdet, skall byggnadskonstruktioner som källarvåning eller parkeringsgarage under marknivå, utföras som vattentät konstruktion och utan dränering.

För övriga Gamletullsområdet, norr om etapp 1, finns för närvarande, som nämnts, inte dagvattenledningar utbyggda. Målsättningen är att allt dagvatten från detta område, d. v. s. även från trafikerade ytor , skall omhändertas lokalt eller genom avledning till fördröjningsmagasin med tillräckliga uppehållstider som möjliggör avsättning av slam och tungmetaller. Eventuellt kan boulevardernas konstruktion innebära att även dessa kommer att spela en roll i detta sammanhang

Längs Nissan finns en avskärande större spillvattenledning intill den nuvarande kajkonstruktionen. Strandpromenadens höjdläge och övriga byggnadskonstruktioner förutsätts anpassas till ledningen. Omläggning av ledningen medför avsevärda merkostnader.

Komplettering av genomförandebeskrivningen.

Som påpekats i remissyttrande från Tekniska kontoret 1999-01-26 skall det, under ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen, framgå att kostnaderna för flyttningen av va-ledningarna genom kvarteret Jorden skall regleras i avtal med exploitören av kvarteret, eller på annat sätt som tekniska nämnden kan godkänna.

Park

Vad gäller träden i Filtparken som angränsar kvarteret norrut bör dessa illustreras med full kron diameter för att tydliggöra vilka träd som kommer att falla bort pga konflikt med fasader/byggnader t.ex. i form av skuggnings-effekter. Den hästkastanj som illustrerats vid kvarteret Jorden har små möjligheter att överleva pga nedsatt kondition.

Sammanfattning

Tekniska nämnden ansvarar för genomförande av allmän plats, gata och park samt allmänna va-ledningar.

Planförslaget ger förutsättningar att med beaktande av detaljsynpunkter enligt ovan genomföra allmän platsutformning med rimlig standard.

Farhågor för de olägenheter som Tekniska kontoret påpekade i yttrande över förslag till planprogram för Gamletullsområdet 1998-08-24 kvarstår.

I planbeskrivningar och genomförandebeskrivning redovisas en hög ambition vad avser utformning och gestaltning av den allmänna platsmarken. Huruvida denna ambition står i proportion till de investeringsmedel som kommer att anslås kan inte i nuläget bedömas med speciell stor säkerhet. Tillräckliga underlag för bedömning och detaljberäkning av investeringsbehovet saknas.

För drift och underhåll av den föreslagna allmänna platsmarken tillkommer stora merutgifter, främst för driften av vattenkaren. Medel saknas att inom nuvarande budgetramar ansvara för driften. Därest erforderliga medel ej anslås måste utformningen radikalt förenklas. Alternativt kan vattenkaren planläggas som kvarterersmark och drivas som gemensamhetsanläggning.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts tillstyrker Tekniska nämnden planförslaget. Ambitionsnivå för utformningen av allmän platsmark

fastställs när slutlig klarhet om investerings- och driftmedel erhållits samt ovanstående delutredningar är klara.”

Kommentar

De övergripande utredningar, som tekniska nämnden pekar på, förväntas inte påverka utformningen av denna detaljplan. Detaljplanen bedöms kunna föras fram till ett antagande innan dessa utredningar slutförts.

Ambitionen är att de i detaljplanen illustrerade trädplanteringarna på gatorna skall finnas kvar. De i programmet angivna ca 200 parkeringsplatserna på gatumark i hela Gamletullsområdet bedöms ändå kunna tillskapas.

Trafikmiljön i Gamletullsområdet skall utformas på de gåendes och cyklandes villkor. Bilarnas hastighet skall hållas så låg att olycksrisker undviks. På boulevarderna minskas konflikterna mellan bilar och cyklar bl a genom att bilparkeringen inte sker på den sida av gatan där cyklarna framförs.

Ordet ”bör” i avsnittet om tillgänglighet och trafiksäkerhet i planbeskrivningen föreslås utbytas mot ”skall”

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med den av tekniska nämnden föreslagna texten under va.

Kostnaderna för ev flyttning av va-ledningarna genom kv Jorden förutsätts belasta exploateringen av Gamletullsområdet.

Träden i Filtparken föreslås illustreras med full kron diameter. Ett av träden står ca 5 meter från planerat nytt hus i kvarter 4. Detta träd föreslås bevaras men beskäras. Hästkastanjen vid kv Jorden, som har nedsatt kondition, är värdefull i stadsmiljön och bör bevaras om det är möjligt.

SJ, Fastighetsdivisionen region väst framför följande:

”Inom kort presenterar Banverket sin förstudie till nytt resecentrum i Halmstad där ett av alternativen är lokalisering till Gamletull. Liksom vid plan- och programsamrådet förutsätter SJ att ett eventuellt genomförande av detta alternativ inte försvåras genom rubricerat planförslag.”

Kommentar

Ett genomförande bedöms inte försvåras av detta planförslag.

Banverket, västra banregionen, skriver:

”I samband med att förslaget till detaljplan var föremål för samråd tog Banverket till diskussion upp problemen med de kvarvarande plankorsningarna med Västkustbanan i centrala Halmstad. Särskilt omnämndes korsningarna med Linnégatan och Fredsgatan där Banverkets åsikt var att Linnégatan bör korsa järnvägen planskilt medan Fredsgatan stängs för korsande biltrafik.

Banverket har svårt att instämma med kommunens påstående att utformningen av Linnégatans och Fredsgatans korsningar med järnvägen inte påverkas av Gamletullsområdets utbyggnad. Enligt vår bedömning kommer exploateringen att leda till ökad trafik över plankorsningarna.

I pågående förstudie för resecentrum i Halmstad ingår studier av hur plankorsningarna ska byggas bort. Det är viktigt att kommunen har hög planmässig beredskap för att kunna göra detta.

Sammanfattning

Eftersom det föreliggande förslaget till detaljplan för kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50 endast omfattar en begränsad del av Gamletullsområdet är Banverket, i nuvarande skede, berett att acceptera planförslaget och har således inget att erinra mot det samma.

Banverket förutsätter emellertid att placeringen av resecentrum fastläggs innan övriga delar av Gamletullsområdet blir föremål för detaljplanering.”

AB Nissastaden avger följande yttrande:

”En arbetsgrupp har under ett par månaders tid arbetat med parkeringsfrågor inom Gamletullsområdet. Hela området har legat som grund för framtagandet av en p-norm som är så relevant som möjligt för Gamletull. Arbetsgruppen har slutligen enats om följande p-norm:

för boende 5 bilplatser /1 000m² BTA
för verksamhet 18 bilplatser /1 000m² BTA

Gruppen arbetar också med nya förutsättningar för blivande p-hus i kv. Junkern och ev möjligheter att bygga en p-anläggning under torgytan söder om Energiverkens byggnad. När kv. Junkern och del av Halmstad 6:50 byggs ut kan befintlig p-plats på kv. Jakten och Järnvägen användas.

Vid utbyggnad av kv. Jakten försvinner 200 p-platser som måste ersättas inom Gamletull.”

Kommentar

Den föreslagna parkeringsnormen för bostäder avses gälla för hela Gamletullsområdet oavsett hur parkeringen löses, som markparkering, i parkeringshus eller i källargarage. Normen är en hopvägning av gällande normer som anger 4 platser/1000 kvm BTA för samnyttjade platser och 7 platser/1000 kvm BTA för reserverade platser. Den föreslagna normen kommer att underlätta anordnande av källargarage. Det totala antalet platser beräknas bli detsamma som enligt gällande norm. För verksamheter kan gällande norm för samnyttjade platser användas. Normen varierar beroende på vilken typ av verksamhet det gäller.

Förslaget till parkeringsnorm föreslås tas upp till beslut i byggnadsnämnden som ett särskilt ärende.

Brandförsvaret lämnar följande yttrande utöver tidigare yttrande i ärendet:

”Åtkomlighet

1. Brandförsvarets tidigare krav på tillgänglighet bör särskilt beaktas då planen ger utrymme för byggnation av bl.a. gruppboender, äldreboende och vårdinrättningar. Personer i denna typ av byggnader kan förväntas ha stort behov av hjälp vid t.ex. en utrymning. Brandförsvaret begär således ånyo att det i handlingarna införs, precis som för taxi/färdtjänst, att räddningstjänstens fordon skall ha möjlighet att nå samtliga entréer. Dessutom skall brandförsvarets stegfordon alternativt stegutrustning (beroende på byggnadshöjd) kunna användas för nedtagning via fönster från samtliga byggnader.

Brandförsvaret vill också erinra om att gruppboende (= alternativ boende) i flera plan, d.v.s. på annat plan än bottenvåning, ställer högre krav på byggnadens brandtekniska utformning. Medger detaljplanen att gruppboendet får ske på flera plan höjs kraven på den tänkta byggnationen. Till exempel är fönster i kombination med steg inte någon acceptabel lösning i det fallet.

2. Den tänkta G/C-vägen längs Nissan bör dimensioneras så att, förutom taxi/färdtjänst, även brandförsvarets fordon kan trafikera vägen vid behov.

Övrigt

3. Omhändertagande av eventuellt släckvatten bör beaktas vid den pågående utredningen av omhändertagande av dagvatten. Då släckvatten kan innehålla

giftiga föroreningar bör det tillses att dagvattnet inte tillåts rinna direkt ut i Nissan. En lösning som innefattar att dagvattnet först ansamlas i dammar är ur brandförsvarets synvinkel en bra lösning.

4. Då inriktningen redan i planskedet är att avfallsutrymmen skall förläggas i bostadshusen vill brandförsvaret erinra om de regler som gäller för denna typ av utrymmen. Avfallsutrymme skall avskiljas i lägst EI 60 (BBR 5:675). Tillgängligheten för obehöriga skall minimeras för att därigenom minska risken för anlagda bränder.

5. Vid anläggande av underjordiska garage måste behovet av eventuell brandventilation samt brandförsvarets åtkomlighet beaktas. Om sprinkling skall ske måste vattenförsörjningen säkerställas."

Kommentar

Var entréer till ev gruppbestäder, äldreboende och vårdinrättningar kommer att placeras avgörs ej i detaljplanen. Tillgängligheten till dessa med brandförsvarets fordon får studeras i bygglovskedet.

Kraven på byggnadernas brandtekniska utformning skall beaktas vid projektering och bygganmälan.

Utredning pågår kring strandzonens utformning. En förutsättning är tillgänglighet för brandfordon.

Under förutsättning att ett utjämningsmagasin för dagvattnet kommer till utförande enligt miljöprogrammet, kan ev släckvatten tas om hand och saneras där.

Telia AB har inget ytterligare att erinra och hänvisar till svar 99-01-14.

Sydgas AB har inga ytterligare synpunkter utöver vad som meddelats i tidigare brev daterat 1999-01-19.

Polismyndigheten har följande synpunkter:

"De tilltänkta parkområden får en tillräcklig belysning och att det inte planteras låga buskar.

Gång och cykelbanorna. Även där tillräcklig belysning med okrossbara kupor. P-platsen som planeras på tomt 6:50 blir ordentligt upplyst, och gångväg därifrån sammanledes.

Bryggan utmed Nissan får högt staket med låsbara grindar från båda sidor. Staketet gärna med höga taggar upptill.

Att gång och cykelvägen utmed Nissans östra sida blir färdig fram till Österbro och belyst.”

Kommentar

Bryggorna skall ej stängas av för allmänheten med staket. Övriga synpunkter beaktas vid genomförandet.

Landsantikvarien anför:

”Inom det aktuella planområdet låg sannolikt under 1600-talet och möjligen redan tidigare Halmstads garnisons kyrkogård. Med anledning av detta har läns museet på uppdrag av kommunen utfört en arkeologisk förstudie i området daterad 17 oktober 1998. I denna avgränsades ytor inom vilka lämningar efter kyrkogården kan förekomma. Enligt Landsantikvariens bedömning krävs ytterligare arkeologiska utredningar inom de i förstudien markerade områdena.

I samband med uppförande av ny bebyggelse inom planområdet vill vi påtala vikten av att dessa nytillskott i stadens centrala delar uppförs med hög stadsbildsmässig och arkitektonisk kvalitet. De nya byggnader i upp till sju våningar som planeras närmast Nissan kommer att bli ett mycket dominant inslag i Halmstads centrala stadsbild. Landsantikvarien anser att höjden på byggnaderna i kvarteret närmast Nissan bör minskas till tre - fyra våningar.

Kommentar

Ytterligare arkeologiska utredningar kommer att genomföras den första veckan i maj.

Bebyggelsens höjd mot Nissan följer det av kommunfullmäktige antagna planprogrammet.

KB Gamletull framför följande synpunkter:

”KB Gamletulls styrelse har tagit del av rubr handlingar. Vi noterar att flera av de synpunkter, som framfördes under samrådstiden tillgodosetts. Följande synpunkter på förslaget till detaljplan och tillhörande bilagor kvarstår eller har tillkommit:

Allmänna synpunkter på detaljplanehandlingarna

KB Gamletull har granskat detaljplanehandlingarna med tanke på vad framtida intressenter kan komma att ha för synpunkter på förslaget.

Plankartan

Illustrationskartan och programmet för utformning av bebyggelse är alltför detaljerade, och kan komma att försvåra för idéer, som nya fastighetsägare vill

genomföra. Att detaljplanen ger stor flexibilitet är viktigt eftersom intressenter ännu inte är utsedda. Beteckningen f på plankartan bör utgå.

Vattenspeglar

Från KB Gamletulls sida vill vi understryka vikten av att den vision om den nya stadsdelen, som KB Gamletull och kommunen gemensamt arbetat för, genomföres. Vatten ska vara ett tema i gaturummet. Vi motsätter oss att den lösning, som Tekniska kontoret förordar i sitt samrådssvar dvs dagvattenavvattning till grönytor mitt i boulevarderna, genomföres.

Genomförandebeskrivningen

KB Gamletull äger större delen av marken inom Gamletullsområdet. Bolaget arbetar med planering och försäljning av mark. Med utgångspunkt från det av kommunfullmäktige upprättade och godkända planprogrammet skall mark säljas till olika byggherrar, vilka i samband med förprojektering av sina projekt, begär detaljplanering av sina respektive kvarter. För att kunna försälja mark har bolaget i yttrande över planprogrammet 1998.08.24 begärt "att ramavtal, som reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och KB Gamletull upprättas snarast". Sådant avtal föreligger ännu inte och markförsäljning har därför ej kunnat påbörjas. Således finns för närvarande inga andra markägare än KB Gamletull till de kvarter, för vilka detaljplan nu föreslås.

KB Gamletull anser att genomförandebeskrivningen inte är tillfyllest eftersom ramavtal som godkänts av KB Gamletull saknas och eftersom heller inga förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och framtida intressenter finns.

Detaljerade synpunkter på detaljplanehandlingarna

KB Gamletull har även gjort en mera detaljerad granskning av planhandlingarna.

Vatten- och avlopp

Kostnaderna för flyttning av bef utbyggda ledningar i kv Jorden bör inte belasta kommande intressent.

Avfall

Det förutsätts att en källsorteringsstation per kvarter kommer att godtas.

Övrigt

Utöver ovanstående synpunkter vill vi från KB Gamletulls sida upprepa ytterligare en synpunkt, som framfördes i samband med planprogrammet och i samrådsskedet: Vi vill att bron påbörjas snarast eftersom den har stor betydelse för områdets attraktivitet."

Kommentar

Planen har utformats med den flexibilitet som bedöms möjlig med hänsyn till plan- och bygglagens krav på tydlighet. Beträffande bestämmelsen "f" se kommentar till kommunstyrelsens yttrande.

Tanken är att någon form av vattenspeglar skall finnas i boulevarderna. Utformningen är under utredning.

Ett ramavtal mellan kommunen och KB Gamletull är under utarbetande.

Kostnaderna för ev flyttning av va-ledningarna genom kv Jorden förutsätts belasta exploateringen av Gamletullsområdet.

Alla källsorteringsstationer bör placeras i huvudbyggnaderna, ej som fristående byggnader på bostadsgårdarna, med tanke på gårdarnas begränsade storlek.

Byggnadskontoret delar KB Gamletulls uppfattning om den planerade gång- och cykelbronns stora betydelse för Gamletullsområdet.

Halmstads Gymnastik- & Roddförening framför följande synpunkter:

"HGRF vidhåller, i enlighet med tidigare yttranden, att de illustrerade gång- och cykelbroarna skall utföras utan pelare och utan inkräktande utfyllnader i Nissan.

Vi vidhåller också att det i planen skall införas bestämmelser dels så att förtöjning av motorbåtar inte medges vid de planerade bryggorna utmed Nissans östra strand dels så att bryggornas bredd begränsas till 2 m.

Som skäl för vårt ställningstagande vill vi anföra:

Nissan är som smalast på det parti där bryggor och båtförtöjning planeras. Vi bedömer att ca 15 m går åt till detta vilket innebär att ca ¼ av Nissans bredd tas i anspråk för motorbåtar. På Nissans västra strand finns träd som sträcker sig ut 8 - 10 m över vattnet och vars grenar når ner till vattnet. Utmed denna del av Nissan blir tillgänglig bredd för bl a roddverksamhet ytterst begränsad vilket vi och Halmstad Kanotklubb på plats visade för bl. a. nämndens presidium.

Vår uppfattning är att vi inte kan bedriva vår verksamhet på samma sätt som hittills och då främst ungdomsverksamheten, om framlagt förslag genomförs, dels på grund av säkerhetsskäl - risker för kollision mellan motorbåtar och roddbåtar - dels av effektivitetsskäl eftersom våra tränare inte samtidigt kan betjäna lika många roddare åt gången som nu. Vi vill också nämna att vi liksom många andra idrottsföreningar har brist på tränare så problemet kan inte lösas genom att sätta in fler tränare.

Vi vill i sammanhanget erinra om att kommunen aktivt bidragit till att vår verksamhet fått den omfattning den för närvarande har genom bidrag till utbyggnader s. k. lokalbidrag, aktivitetsbidrag etc. Tvingas vi till följd av förslaget minska vår verksamhet innebär det en kapitalförstöring av såväl allmänna som enskilda medel.

Svenska Roddförbundet har sedan hösten 1994 bedrivit roddgymnasium i Strömstad. HGRF har under denna tid haft 8 -10 roddare som varit kvalificerade för att få gå på roddgymnasiet. Endast en har valt att göra detta. Övriga har stannat kvar i Halmstad och bedrivit sin idrottsträning i HGRF. Detta har

Halmstads kommun stöttat genom det s. k. Hemortsalternativet, vilket innebär att HGRF genom avtal med kommunen förbinder sig att genomföra vissa åtgärder för roddarna varvid HGRF uppbär viss ekonomisk ersättning. Vår bedömning är att detta system fungerat bra och vi ser gärna att det fortsätter men för detta krävs att grundförutsättningarna för effektiv och ändamålsenlig träning inte försämras. Vi bedömer att kommunen under dessa år genom detta förfarande sluppit betala bortemot en miljon kronor, netto, till Strömstads kommun för dessa gymnasieelever. Vi tror också att i de flesta fallen är det en fördel för ungdomarna om de får möjlighet bo hemma under gymnasietiden.

Vi ser ingen möjlighet att genomföra Drakbåtsfestivalen där den varit de senaste 7 åren och också kommer att vara innevarande år. Drakbåtsfestivalen är mycket viktig för oss och utgör en av hörnstenarna i föreningens ekonomi. Vi kan inte se någon lika självklar plats som den som för närvarande gäller.

Vår bedömning är att framlagt förslag inte uppfyller intentionerna i 7 § 11 kap. Miljöbalken där det anges "En vattenverksamhet skall utföras så att den inte försvårar annan verksamhet som i framtiden kan antas beröra samma vattentillgång och som främjar allmänna eller enskilda ändamål av vikt. Detta krav gäller om vattenverksamheten kan utföras på detta sätt utan oskälig kostnad".

Vår bedömning är att vår verksamhet kan karaktäriseras som såväl allmän som enskild. I sammanhanget vill vi också nämna att vi är länets äldsta idrottsförening alla kategorier och har bedrivit verksamhet på Nissan i 110 år.

Vi vill också erinra om att vår förening för närvarande tillhör de tre största föreningarna i landet och också de senaste åren presterat resultat som ligger i topp i Sverige. Vi har haft flera ungdomar representerade i Nordiska Juniormästerskapen, Världsmästerskap för juniorer och enstaka i VM och OS. Vår uppfattning är att vi definitivt ligger i samma division inom rodden som exempelvis HBK och Drott gör inom sina idrotter.

Avslutningsvis hoppas vi att vi får gehör för våra synpunkter så att roddsporten i Halmstad kan vidmakthållas och om möjligt också utvecklas ytterligare."

Kommentar

Utredning av gc-broarnas, bryggornas och kajernas utformning pågår. Synpunkter kommer att inhämtas från båtklubbarna, så att deras verksamhet påverkas i så liten omfattning som möjligt.

Se i övrigt kommentar till yttrande från kommunstyrelsen.

Halmstads Kanotklubb framför:

"Byggnation och övrig planering utöver kajer, bryggor och broar
Inga synpunkter förutom positiva. Vi tror att vår sport kommer att gynnas av att tillkomsten av Gamletull medför att staden vänder ansiktet mot Nissan.

Kajer, bryggor

Vi protesterar mot att bryggor av en bredd av max 5 meter anlägges samt att båtplatser får anordnas utmed dessa med följande motivering:

- Nissan är som smalast på den föreslagna sträckan och utstickande båtplatser kommer att försvåra vår träningsverksamhet mer än den redan gör, vilket vår demonstration tillsammans med Roddklubben på vattnet 99-03-24 med all tydlighet visade. Representanter för Byggnadskontor, Kommun, HFAB mfl närvarade då.
- De som har fritidsbåtar inom Halmstad Motorbåtsklubb alternativt nedanför Slottsbron har nästan alla som mål att ta sig ut till havs för att fiska. Sträckan ut till hamninloppet samt åter igen är oftast en ren transportsträcka och medför dels besvärliga svallvågor för kanotister och roddare samt dessutom en mängd utsläpp av avgaser. Båtmotorer hör till våra värsta miljöförstörare.
Vi menar med detta inte att fritidsbåtar skall förbjudas i Nissan utan att det synes förnuftigare att satsa på att anordna fler fritidsbåtplatser närmare hamninloppet.

Vi föreslår i stället följande:

- Om brygga på föreslagen sträcka anses nödvändig bör inte denna vara mer än 2 meter bred. Möjlighet för angöring av båtar kan vara trevligt, men inga fasta båtplatser.
- Vi vore mycket tacksamma om kajerna mellan Österbro och Järnvägsbron kunde göras svalldämpande i samband med att övriga föreslagna arbeten utföres.

Broar

Att Gamletull behöver kompletteras med en bro har vi full förståelse för. Träningsverksamhet eller andra arrangemang typ drakbåtsstävling e.dyl. får dock ej påverkas negativt.

Vattenförhållandena i form av stundtals mycket kraftiga virvlar och motvågor nedanför Järnvägsbron och Österbro till följd av att landfästena sticker en bra bit ut i Nissan gör det extra besvärligt för oss kanotister. Ytterligare broar av denna typ motsätter vi oss. Vi ifrågasätter oss också behovet av att två broar anordnas. Kostnaderna för dessa torde bli mycket höga.

Vi föreslår i stället att:

- En bro anordnas med en fri höjd av 2,5 meter (normalvattenstånd) samt att bron utföres utan pelare eller inkräktande utfyllnader.

Som ytterligare skäl för våra krav på utformning av kajer, bryggor och broar enligt ovan vill vi också hänvisa till Miljöbalken 11 kap. 6-8 §§ där anges att vattenverksamhet typ föreslagna broar, kajer, bryggor och båtplatser inte får försvåra annan verksamhet typ kanotpaddling som dessutom funnits på Nissan sedan 1935.

Vi ser det som mycket positivt att så många av inblandade parter kunde närvara vid vår och Roddklubbens demonstration hur en normalträning på Nissans besvärligaste sträcka mellan Järnvägsbron och Österbro kan gå till och hyser en stark tilltro till att våra krav nu och framöver kommer att beaktas."

Kommentar

Enligt planprogrammet för Gamletull skall två gc-broar byggas mellan city och Gamletull. Två broar behövs för att ge tillräckligt goda kontakter mellan områdena så att butiker, service och verksamheter kan etableras i Gamletullsområdet. Två broar kommer också att bidra till att butiker, kaféer och restauranger etablerar sig vid Nissan och att Halmstad vänder ansiktet mot vattnet.

Se i övrigt kommentarer ovan till yttrande från kommunstyrelsen och Halmstads Gymnastik- & Roddförening.

Halmstads Motorbåtsklubb erinrar följande:

”Vi står fortfarande fast vid det vi tidigare har inlämnat angående broarnas höjd på 2.5 meter från normalvatten till underkant på bron. Ett tillägg vill vi göra nämligen att det lämnas en öppning på cirka 3 á 3,5 meter bredd under själva byggandet så vi icke blir instängda. Sådan öppning ingick när dom byggde Slottsbron.”

Kommentar

Se kommentarer ovan till yttrande från kommunstyrelsen och Halmstads Gymnastik- & Roddförening.

Följande har inte haft några erinringar mot planförslaget:

**Socialnämnden
Hemvårdsnämnden
Utbildningsnämnden
Servicenämnden
Vägverket
Hallandstrafiken AB
Renhållningsbolaget
Energiverken
Halmstads Näringslivs AB
Hyresgästföreningen
I 16/Fo 31
Svensk Handel Halland
KB Järnet**

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ulla Ståhl, Erik Olsons gata 7 har följande synpunkter:

”Jag anser fortfarande att avståndet på 15 meter mellan Jonglören och det planerade nybygget på kvarteret Jorden är alltför kort.
Det nya planförslaget är ju ett steg i rätt riktning men för att förhållandena för de boende i Jonglören skall bli godtagbara bör det planerade huset kunna sänkas ytterligare med en våning.”

Kommentar

Efter samrådet sänktes hushöjderna i kv Jorden för att förbättra dagsljus- och solförhållandena i kv Jonglören. Förhållandena bedöms efter sänkningen bli acceptabla. Ytterligare sänkning föreslås ej.

STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen föreslås ändras och kompletteras enligt följande:

Detaljplanen justeras så att även ett bibliotek inryms i bestämmelserna för kvarter 4 (vid Nissan).

Eventuella båtplatser i detta parti av Nissan regleras ej i detaljplanen. Anordnande av småbåtshamn avgörs som särskilt ärende i samband med bygglov. Möjligheten till bryggor kvarstår. Utformning i samråd med båtklubbarna.

Bestämmelsen ”f”, att bebyggelsen skall utformas i enlighet med upprättat program, kvarstår.

Erik Olsons gata söder om kv Jonglören utgår ur detaljplanen. Gatubredden studeras tillsammans med planerat parkeringshus i kommande detaljplan.

Behovet av förskole- och skollokaler noteras i planbeskrivningen.

Planbeskrivningens avsnitt om tillgänglighet justeras.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Vatten och avlopp.

Träden i Filtparken illustreras med full krondiameter.

Den enda sakägare som bedöms berörd av de föreslagna ändringarna är KB Gamletull. KB Gamletull har meddelats ändringsförslagen och har inkommit med synpunkter till byggnadsnämndens sammanträde den 21 april. KB Gamletull har inga erinringar mot de föreslagna ändringarna. Det i yttrandet framförda önskemålet, att bestämmelsen ”f” på plankartan bör utgå, kvarstår dock.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER PLANSAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Handikapprådet
Landsantikvarien
Halmstads Gymnastik- & Roddförening
Halmstads Kanotklubb

**Om kommunfullmäktige antar planförslaget kommer följande att få
underrättelse om hur man överklagar beslutet:**

Gamletulls Lokala Hyresgästförening
KB Gamletull
KB Jonglören
Ulla Ståhl, Erik Olsons gata 7

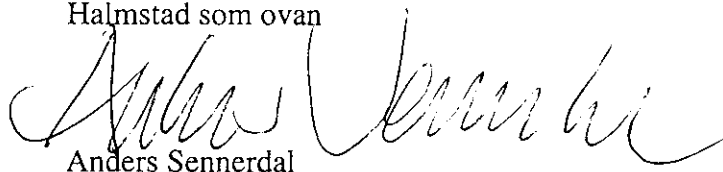
KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER PROGRAMSAMRÅD

**Om kommunfullmäktige antar planförslaget kommer följande att få
underrättelse om hur man överklagar beslutet:**

Landfästets Lokala Hyresgästförening
Tomas och Christin Gustafsson, Löjtnanten 3
Peter Kulle, Löjtnanten 9 och 10
Anette Axelsson och Ernst Ottemo, Lindaren 4
Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5
Tommy och Lismarie Tuveßon, Lindormen 1
Hans Peter Johansson och Janet Neij-Johansson, Löjtnanten 8
Eva Larsson och Ove Larsson, Laddstaken 1
Anders Neij, Laddstaken 3
Ivar och Gun Karlsson, Laddstaken 4
Inga-Britt Engdahl, Laddstaken 5
Maria och Mattias Hed, Laken 3
Mauritz Karlsson, Lammet 4
Marianne och Lars-Göran Bengtsson, Lammet 6 och 7
Seija Persson, Sven och Minna Svensson, Lammet 13
Kerstin och Evert Bertinsson, stadsäga 1326 Lammet
Helene Josefsson och Ken Mathisson, Lampan 7
Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8
Inga-Lisa och Britt Bengtsson, stadsäga 1289 Lansen
Agnetha och Jarl Ivarsson, Lantbrukaren 1
Lisa Larsson, Lejonet 2
Michael och Anneli Johansson, Lejonet 3
Werner Muller, Lejonet 4

Torbjörn Forsberg, Lejonet 5
Marta och Ernst Larsson, Lindaren 2
Lars och Odette Rosenqvist, Lindaren 3
Gerda Severinsson, Lindaren 6
Bertil Mårtensson, Lindaren 8
Britt-Inger Hellring, Lindormen 3
Bengt och Angela Kristiansson, Lindormen 7
Rut och Kurt Sjödin, Lindormen 8
Greta Carlsson, Lotten 1
Janet och Arne Nilsson, Lärfträskaren 2
Rolf Tisting, Niclas Stridh och Linda Nilsson, Läsaren 8
Roger och Susann Bengtson, Löjan 4
Pando Jumrukovski, Löjan 8
Ann och Per Olsson, Löjtnanten 2

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 juni 1999 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Gamletull, kv. Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 926 MLU.

Länsstyrelsen har den 9 juli 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsens beslut den 25 augusti 1999 angående överklagande av detaljplanen har inte överklagats till regeringen. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL **vunnit laga kraft den 24 september 1999**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 15 oktober 1999.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakber