

Förslag till ändring av
detaljplanen för
Kv LINDEN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i juni 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Detaljplanekarta i skala 1:400
(tillika grundkarta, upprättad av
stadsingenjörskontoret i augusti 1986
och kompletterad i mars 1987)
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Detaljplanebestämmelser på plankarta
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Va-utredning
- Trafikbullerberäkning
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning

PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs av kvarteret Linden
och del av Norra vägen. Kvarteret är be-
läget i Norra Förstaden intill Norra in-
farten.

Areal

Planområdet har en areal av ca 1,2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
Befintliga planer

Förslag till områdesplan	I remissupplagan till områdesplan för Halmstad upprättad i mars 1986 anges att kv Linden skall kompletteras med bostäder.
Förslag till bevarandeplan	Enligt förslaget till bevarandeplan, upprättat av stadsarkitektkontoret i januari 1985 och godkänt och antaget som handlingsprogram av byggnadsnämnden 1985-06-19, finns flera byggnader av kulturhistoriskt värde i kv Linden. Byggnaderna på fastigheterna Linden 3, 7 och 9 utpekas som bevarandeobjekt av klass 1 (byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört).
Detaljplaner	För kvarteret Linden gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1962-09-21. Planen medger i huvudsak bostadsbebyggelse längs Norra vägen, Badhusgatan och Skolgatan i fem våningar med underbyggd gård. För planområdet gäller även stadsplan för Järnvägsleden fastställd av länsstyrelsen 1985-11-22 och stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1948-08-20.
<u>Kommunala ställningstaganden</u>	Byggnadsnämnden har 1985-04-10, § 223, beträffande kv Linden och del av kv Eken uttalat att stadsplanen bör ändras, att kvarteren huvudsakligen bör användas för bostadsändamål och att kvarteren bör läggas samman. Byggnadsnämnden hade 1986-01-22, § 8 inget att erinra mot de programföresättningar för förnyelse av kv Linden som i stort innebar att kvarteret skulle slutas mot norr av bostadsbebyggelse, att den nya byggnadens behov av parkeringsplatser skulle inrymmas i källargarage, att en parkeringsanläggning på ca 100 platser skulle inrymmas i kvarterets norra del samt att kvarterets inre friytor skulle ingå i en gemensam gård. Kommunstyrelsens arbetsutskott hemställde 1986-03-11, § 241 om översyn av stadsplanen för kv Linden enligt de programföresättningar som nämnts ovan. Kommunfullmäktige godkände 1986-10-23, § 325 att ramavtal mellan Byggmästarnas Gemensamma Byggnads AB (BGB) och kommunen om markanvisning och genomförande av

arkitekttävling för norra delen av kv Linden.

BGB anordnar enligt ett till avtalet bifogat program, en arkitekttävling, som skall belysa hur norra delen av kv Linden kan bebyggas. Bebyggelsen skall i huvudsak utgöras av bostäder samt en parke-ringsanläggning om ca 90 p-platser. Resultatet av tävlingen avses ligga till grund för stadsplaneändring.

Tävlingsförslagen presenterades i byggnadsnämnden 1987-03-25, § 122. Nämnden gav stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med det vinnande tävlingsförslaget, Lindarnas hus, alternativ Lillan. Förslaget kunde dock kompletteras med takvåning mot norr och mot Skolgatan.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-04-15, § 177 att samråd skulle ske i planärendet.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-06-30, § 423 att ändra förslaget enligt stadsarkitektkontorets förslag i samrådsredogörelse, att ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-09-23 att redaktionellt ändra förslaget enligt stadsarkitektkontorets förslag i utlåtande, att godkänna förslaget för antagande samt att överlämna förslaget till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antar förslaget.

Befintliga förhållanden

Mark- och grundförhållanden

Marken inom planområdet sluttar från norr till söder. Nivåskillnaden är ca 2 meter.

Inom området finns ingen befintlig vegetation av värde.

Någon geoteknisk undersökning inom området finns ej. För en fastighet omedelbart norr om området (Inlagan 22) har dock en översiktlig geoteknisk undersökning utförts av AB Jacobsson & Widmark i juli 1983.

"Jorden består - i den punkt där provtagning utfördes - av ca 0,5 m mullhaltig sand och därunder av minst ca 3,5 m fast lagrad sand. Något grundvatten förekom inte i provtagningshålet, dvs till ca 4 m djup under markytan."

En geoteknisk undersökning har även utförts i augusti 1985 för en gång- och cykeltunnel under järnvägsleden vid Skol-gatan.

"Markytan i tunnelläget ligger på nivåer kring +6,3. Jordlagerföljden utgöres överst av fyllning huvudsakligen bestående av sand till djup mellan 0,5 - 1,5 m underlagrat av naturlig sand till ca 2,0 m:s djup. Sanden underlagras av lös lera och silt samt i den östra delen organisk jord. Mäktigheten av det lösa lagret ökar kraftigt mot öster från ca 1 m i den västra delen av tunnelläget till mellan 3 m och 5 m vid den östra tunnelmynningen.

Därunder följer fast till mycket fast sand från nivåer mellan +2,4 och +2,9 i den västra sidan och mellan +0,8 och -1,3 i den östra sidan.

Under perioden 850314-850626 har fria vattenytor inmätts i 3 observationsrör på nivåer mellan +3,06 och +3,35. Grundvattennivån är här liksom vid tunnel 6 påverkad av regleringen vid det intilliggande badhuset."

Rester av äldre nu riven bebyggelses källarvåningar kan finnas kvar i planområdet.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

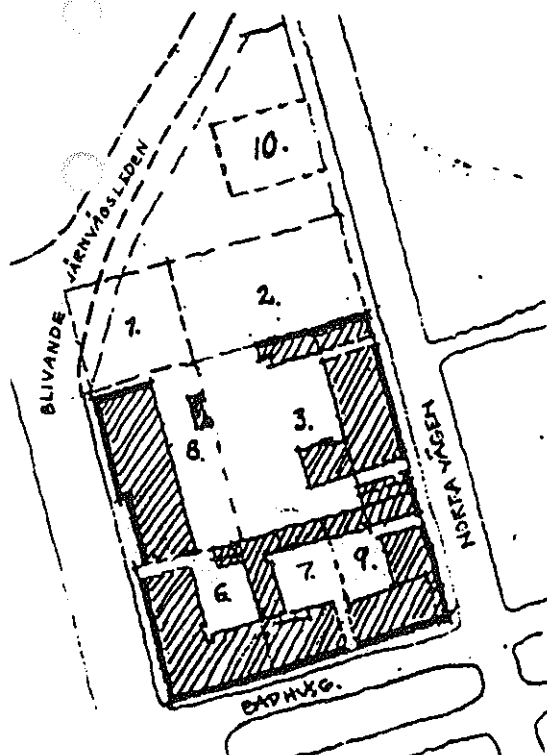
Bebyggelse

Kvarteret Linden består av 8 fastigheter. Genom kvarteret går f.d. Ridhusgatan. Marken inom Linden 1, 2 och 10 är avriven och används för parkering.

Byggnaden på Linden 3 är uppförd 1904 i 5 våningar + vind. En omfattande ombyggnad avslutades 1986. Byggnaden innehåller butiker på bottenplanet samt 34 lägenheter. Linden 3 är i bevarandeplan för Halmstad betecknad som byggnadsklass 1 (byggnader mest angelägna att bevara).

Linden 6 är bebyggd 1936. En genomgripande ombyggnad utfördes 1977. Byggnaden är uppförd i 5 våningar och innehåller 38 lägenheter.

Huset på Linden 7 är byggt 1906 i 4 våningar och innehåller endast kontor. Byggnaden är i bevarandeplan för Halmstad betecknad som byggnadsklass 1. På fastigheten finns dessutom en garagelänga.



Byggnaden på Linden 8 är uppförd 1968 i 5 våningar + vind. Bottenplanet och större delen av vindsplanet utnyttjas till kontor. I övrigt finns 24 lägenheter. Under byggnaden och gården finns ett garage innehållande 32 bilplatser.

Hörnhuset Badhusgatan - Norra vägen, på fastigheten Linden 9, är uppfört i 3 våningar 1888. Byggnaden innehåller i huvudsak kontor och en cykelaffär i bottenplanet. Halmstads kommun har engagerat sig för att säkerställa en ombyggnad. Byggnaden tänks användas för bostäder förutom bottenplanet där butiken kan ligga kvar. Byggnaden är i bevarandeplan för Halmstad betecknad som byggnadsklass 1. På fastigheten finns också ett gatukök och en garagebyggnad.

Gator och trafik

Norr och väster om planområdet byggs för närvarande en ny trafikled ut (Järnvägsleden). Den ingår i en ringled runt Halmstads centrum. Närmast området förläggs en gång- och cykelbana som är skild från körbanan.

Norra vägen tjänar idag som infart till centrum. När Järnvägsleden byggs ut planeras åtgärder vidtas som begränsar dess trafik.

Badhusgatan kommer att fungera som parkeringsgata avstängd mot Järnvägsleden.

Ledningssystem

Erforderligt ledningsnät finns utbyggt inom området.

Markägo- förhållanden

Förutom Linden 1, 2 och 10, som ägs av Halmstads kommun, är tomterna i kvarteret i privat ägo. Övrig mark är i kommunal ägo.

PLANFÖRSLAG

Den arkitekttävling om norra delen av kv Linden, som anordnats av BGB i samarbete med kommunen och förnyelsegruppen, vanns av FFNS Arkitekter i Halmstad AB med förslaget Lindarnas hus, alternativ Lillan. Detta tävlingsförslag har legat till grund för utformningen av planförslagets norra del.

Bebyggelse

Kvarteret Linden föreslås kompletteras med bostadsbebyggelse och en parkeringsanläggning mot blivande Järnvägsleden. Kvarteret sluts med bostadsbebyggelse i 6 våningar och indragen takvåning mot Norra vägen, mot norr och mot Skolgatan 5 våningar och indragen takvåning. På gården kan två

mindre flygelbyggnader för bostäder uppföras i 3 och 4 våningar. Bebyggelsen kommer att innehålla ca 60 lägenheter.

Dessutom föreslås på fastigheten Linden 9 en lucka mot Norra vägen fyllas i med ett mindre bostadshus i 6 våningar. Den befintliga byggnaden på Linden 9 kommer enligt ett avtal mellan ägaren och Halmstads kommun att byggas om från kontor till bostäder.

Totalt föreslås i kvarteret ett nytillskott av ca 80 lägenheter.

Den föreslagna nya bebyggelsen är avsedd för bostäder, men där byggnadsnämnden prövar lämpligt även för handel och hantverk. På grund av trafikförhållandena är dock enbart kontor och hantverk, ej andra användningssätt inom handelsområdet, lämpliga att etablera längs Järnvägsleden.

De i stadsplanebestämmelserna angivna största tillåtna byggnadshöjderna får för smärre byggnadsdelar som gavelpartier, trapphus, hissar, fläktrum och andra mindre byggnadskroppar överskridas där byggnadsnämnden prövar lämpligt.

Den föreslagna nya bebyggelsen utmed Järnvägsleden har i planförslaget dragits in en halv meter från gång- och cykelbanekanten. Ovanför 3,0 meters höjd kan dock bebyggelsen skjuta ut till gång- och cykelbanekanten som också är kvartersgräns.

För att säkerställa bevarandet av vissa värdefulla byggnader inom kv Linden har de i stadsplaneförslaget betecknats med q₁. Beteckningen innebär att byggnaderna inte får förvanskas eller rivas.

Huvudbyggnaderna på Linden 3, 7 och 9 har markerats med q₁ i planförslaget. Vid ombyggnad av dessa hus skall gatufasaderna bibehållas intakta.

Med hänsyn till befintliga byggnaders värde har för del av tillkommande bebyggelse föreslagits en bestämmelse att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. Detta innebär att byggnaden i skala och formspråk skall ansluta till den befintliga bebyggelsen i kvarteret liksom beträffande färg och material.

Mindre förrådsbyggnader för cyklar, soprum m m för de boendes behov föreslås få uppföras inom kvarteret där så prövas lämpligt. Lägen för dessa mindre förrådsbyggnader har ej preciserats i detaljplanen

för att ej låsa planeringen av gården. Några förslag till lägen har markerats på illustrationskartan.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret föreslås användas för bostäder och där så provas lämpligt även för handel och hantverk.

Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom Halmstads skyddsrumsort. Inom området för ny bebyggelse i norra delen av kvarteret skall för nybyggnadens behov 20 skyddsrumspplatser per 1000 m² vy bostäder anordnas. Dessutom skall ca 150 platser, som skall täcka brister i grannskapet, tillgodoses inom området.

Inom Linden 9 skall skyddsrum anordnas enligt särskilt skyddsrumsbesked.

Friytor

Friytorna inom kvarteret föreslås läggas samman till en gemensam gård. Lekplatser, sittplatser, gräsytor och vegetation kan utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge bl a med hänsyn till solinfall. Friytorna utgörs delvis av översta bjälklaget på en föreslagen underjordisk parkering. Bjälklaget måste därför utföras så att det kan planteras och utnyttjas för lek och utevistelse.

För fastigheterna Linden 3, 6, 7, 8 och 9 finns redan en gemensamhetsanläggning för gemensam gård bildad. Friytorna inom Linden 1 och 2 föreslås läggas samman med denna gård.

Gator och trafik

Norr och väster om kvarteret byggs för närvarande en ny trafikled ut (Järnvägsleden). Den ingår i en ringled runt Halmstads centrum. Närmast kvarteret förläggs en gång- och cykelbana som är skild från körbanan.

Mellan den föreslagna bostadsbebyggelsen och parkeringsanläggningen föreslås ett x-område för allmän gångtrafik från Järnvägsleden till Norra vägen.

Tillfart för utryckningsfordon till kvarterets inre skall tillskapas inom nybyggnadsområdet i norr.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för den nya bebyggelsen i norra delen av kvarteret kommer att tillgodoses genom gårdsunderbyggnad. Tillfart anordnas från Norra vägen.

I grannskapet är det idag brist på parkeringsplatser. Underskottet accentueras ytterligare genom att flera befintliga parkeringsytor kommer att försvinna vid framtida nyexploatering. En mindre parkeringsanläggning behövs därför byggas ut i kv Linden. Parkeringsanläggningen skall administreras av kommunens parkeringsbolag. Anläggningen föreslås placeras längst norrut i kvarteret på egen fastighet och kommer att anordnas som en öppen tvådäcksparkering rymmande 80-90 platser. Tillfart kommer att ske från Norra vägen. I en första etapp kommer dock enbart markparkering att iordningställas.

För tillkommande våningsyta inom fastigheten Linden 9 skall parkering anordnas utanför fastigheten. Avsikten är att parkeringsbehovet kan tillgodoses i p-anläggningen i norra delen av kvarteret. Avtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen i samband med byggnadslov.

Immissioner Trafikbuller

Miljö- och hälso- och skyddskontoret har utfört en bullerberäkning för hur den nya bebyggelsen kommer att påverkas av trafik på Järnvägsleden.

Miljö- och hälso- och skyddskontoret anser att byggnaderna bör utformas så

- att sovrum ej förlägges direkt mot Järnvägsleden eller Norra vägen
- att ljudnivån i boningsrum inte överstiger 30 dB(A)
- att ljudnivån i kontorsvåning som vetter mot Järnvägsleden - Norra vägen inte överstiger 30-40 dB(A)
- att tilluftsventilationen tas från gårdssidan.

För de delar av kvartersmarken som betecknats med bokstaven m₁ skall särskild uppmärksamhet iakttas med hänsyn till vägtrafikbuller.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

För den nya bebyggelsens behov finns erforderliga ledningar utbyggda i omgivande gator. Bebyggelsen bör anslutas till färdig anslutningspunkt för spill- och dagvatten i Skolgatan (+4,25 och + 5,20). Befintliga ledningar i Ridhusgatan kan slopas.

Särskild utredning om vatten och avlopp
utarbetas av gatukontoret.

El

Inom nybyggnadsområdet finns inga ledningar som skall behållas. Anslutning skall ske till ledning i Norra vägen. En ny nätstation erfordras inom kvarteret. Stationen föreslås placeras inom parkeringsområdet.

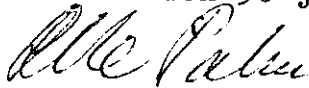
Värme

Den nya bebyggelsen skall upvärmas med fjärrvärme. Anslutning skall ske till befintlig ledning i Norra vägen.

Tele

En befintlig telekabel i Ridhusgatan kan om så behövs flyttas av televerket.

Halmstad den 30 juni 1987



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Redaktionell
ändring

Planförslaget har enligt byggnadsnämndens beslut 1987-09-23 redaktionellt ändrats så att läget för transformatorstation flyttats från planerat bostadshus vid Norra vägen till parkeringsområdet och så att parkeringsområdets hörn mot nordväst avskärts något.

Halmstad den 23 september 1987



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

HALMSTADS KOMMUN

Förslag till ändring av
detaljplanen för
Kv LINDEN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i juni 1987

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	april - juni	1987
Uställningsbeslut i byggnadsnämnden	juni	1987
Utställning	juni - augusti	1987
Godkännande i byggnadsnämnden	september	1987
Antagande i kommunfullmäktige	oktober	1987

Utbyggnad

Byggmästarnas Gemensamma Byggnads AB (BGB) har i samarbete med kommunen anordnat en arkitekttävling om norra delen av kv Linden. Efter bearbetning skall det vinnande förslaget ligga till grund för en entreprenad- eller förvaltartävling mellan byggnadsföretag anslutna till BGB.

Byggstart planeras till november 1987.

Parkeringsanläggningen längst norrut i kvarteret kommer att byggas ut och drivas av kommunens parkeringsbolag (AB Nissastaden). I en första etapp kommer enbart markparkering att iordningställas. Detta kommer att ske när bebyggelsen på Linden 1 och 2 färdigställts. Överdäckning kommer att anordnas när parkeringsbehovet påkallar detta.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta 1992-12-31 med undantag för parkeringsanläggningen där genomförandetiden avslutas 2002-12-31.

Avtal

Kommunfullmäktige godkände 1986-10-23, § 325 ett ramavtal mellan BGB och kommunen om markanvisning och genomförande av arkitekttävling för norra delen av kv Linden. Enligt avtalet skall efter bearbetning av det vinnande tävlingsförslaget en entreprenad- eller förvaltartävling mellan byggnadsföretag anslutna till BGB anordnas. När entreprenadtävlingen genomförts skall mellan kommunen och den långsiktiga fastighetsförvaltaren, vilken kan vara antingen BGB eller vinnande entreprenör, träffas exploateringsavtal som mera i detalj reglerar genomförandet av nybyggnadsprojektet, gårdssanering m m.

Kommunen förklarar sig enligt avtalet beredd att överlåta kvartersmark för nybebyggelse till byggherren/förvaltaren.

Beträffande parkeringsanläggningen kommer marken att överlåtas till kommunens p-bolag varefter bolaget svarar för anordnande av p-anläggningen.

Parkeringsområdet belastas f n av två arrendeupplåtelser för parkering till den 1 oktober 1988 resp 1 oktober 1989. Avtalen skall sägas upp till dessa tidpunkter.

För tillkommande våningsyta inom fastigheten Linden 9 skall parkering anordnas utanför fastigheten. Avsikten är att parkeringsbehovet skall tillgodoses i p-anläggningen i norra delen av kvarteret. Avtal härom kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och Halmstads kommun i samband med byggnadslovet.

Avtal har i oktober 1986 upprättats mellan Halmstads kommun och makarna Torstensson rörande fastigheten Linden 9. I avtalet förbinder sig makarna Torstensson bl a att efter vissa riktlinjer bygga om och göra en mindre nybyggnad på fastigheten, delta i gårdssanering samt svara för den långsiktiga förvaltningen av fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTS-
LIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhets-
anläggning.

Den föreslagna kompletteringen av bebyggelsen inom kvarteret med bostadsbebyggelse och parkeringsanläggning omfattar mark som ägs av Halmstads kommun (Linden 1, 2 och 10 samt Halmstad 5:13). Berörd del av kvarteret föreslås bli indelat i två fastigheter, för bostad/handel, respektive parkeringsändamål.

För Linden 3, 6, 7, 8 och 9 har den gemensamma gården inrättats som gemensamhetsanläggning, Linden ga:1. Linden ga:1 skall utökas till att även omfatta gårdsutrymme inom den planerade bostadsfastigheten. För Linden ga:1 gäller att var och en av ägarna till de deltagande fastigheterna bekostar utförandet och upplåter den del av anläggningen, som är belägen inom respektive fastighet. På motsvarande sätt skall det ankomma på ägaren av den planerade bostadsfastigheten att utan ersättning upplåta och ansluta gårdsutrymmet i anlagt skick, och i kompensation erhålla andel i Linden ga:1. Andelstalen i den utökade anläggningen beräknas med ledning av de deltagande fastigheternas våningsytor för bostäder och lokaler varvid ytan för lokaler graderas till halva värdet för bostäder.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Erforderliga allmänna gator och vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar är utbyggda, vilket således innebär att inga nyinvesteringar behöver göras av kommunen.

Avtal beträffande anläggande och skötsel av gångvägen mellan Norra vägen och Järnvägsleden som avses vara tillgänglig för allmän gångtrafik kommer att upprättas mellan kommunen och förvaltaren av Linden 1 och 2.

TEKNISKA
FRÅGOR

Det ankommer på resp byggherre att noga undersöka grundförhållandena.

Ridhusgatan avses nyttjas till 1987 års utgång som provisorisk väg under arbetena med Järnvägsleden.

Halmstad den 30 juni 1987.



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring av
detaljplanen för
Kv LINDEN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i juni 1987.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits 1987-04-14. Kallelse till mötet utskickades med brev. Minnesanteckningar från mötet bifogas samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-04-15, § 177 att sända ut skissen till detaljplaneändring för samråd till ett antal myndigheter samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster, boende m fl.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har en samrådsutställning anordnats på stadsarkitektkontorets planavdelning under tiden 4 maj - 25 maj 1987. Sakägarna underrättades om utställningen i brev och övriga berörda genom anslag i trappuppgångarna.

Under utställningstiden inkom tre anmärkningsskrivelser.

Olga Maslennikov, hyresgäst i fastigheten Almen 19, Norra vägen 6, anser att våningshöjden på den föreslagna nya byggnaden på Linden 9 bör sänkas från 6 till 5 våningar. Ett 5-våningshus skulle bättre smälta in i miljön.

Föreningen Gamla Halmstad hemställer att höjden på den föreslagna nya byggnaden på Linden 9 begränsas till 5 våningar. Ett antal medlemmar i föreningen med bostad i anslutning till kvarteret Linden har påpekat att den föreslagna smala byggnaden i 6 våningar kommer att få negativa konsekvenser för stadsbilden.

Björn Torstensson, ägare till fastigheten Linden 9, önskar få inreda del av vind mot gårdssidan på nybyggnadsdelen inom fastigheten. Vidare önskas möjlighet att ha fönster runt hörn mot fastigheten Linden 3. Skiss och modell bifogas.

- Stadsplaneförslaget medger på del av fastigheten Linden 9 nybyggnad i 6 våningar utan vindsinredning. Det av Björn Torstensson inlämnade skissförslaget syns på ett arkitektoniskt tilltalande sätt fylla luckan i fasaden mot Norra vägen. En sänkning av våningsantalet till 5 våningar bedöms ej förbättra anpassningen till intilliggande byggnader. Inredning av vinden mot gården och anordnande av fönster runt hörn mot Linden 3 kommer inte att påverka gården eller intilliggande byggnader negativt. Planförslaget föreslås ändras i enlighet med Björn Torstenssons förslag.

Skissen till detaljplaneändring har utsänts på samrådsremiss. Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, vägförvaltningen, landsantikvarien, polismyndigheten, televerket, socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, skolstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, och hyresgästföreningen har inte något att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen anser att där det enligt bullerutredningen behövs fönster med ljudreduceringsförmåga skall detta anges som planbestämmelse. Det är dessutom önskvärt att beteckningar och bestämmelser anpassas till de anvisningar om tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen som utkommit som arbetshandling i en remissupplaga för att få en viss enhetlighet inom länet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas samrådsredogörelsen.

- Planförslaget föreslås kompletteras med planbestämmelse om fönster med ljudreduceringsförmåga. Planförslaget kommer att omarbetas till det nya betecknings- och bestämmelsesystemet före utställning.

Brandmyndigheten tillstyrker förslaget med följande förbehåll: Tillfarten till innergården ges en bredd av minst 3 meter (helst 3,5 meter). Innergården utformas så, att gårdsfasader som kräver åtkomlighet kan nås av brandkårens högfordon. Stråket vid ytterfasaden i Ridhusgatans förlängning mot Norra vägen görs framkomlig för brandförsvarets högfordon (bl a å illustrationskartan markerade träd invid fasad tveksamma).

- Planförslaget är anpassat efter brandmyndighetens krav, som skall beaktas vid projektering av byggnader och gård. Yttrandet översänds till byggnadslovsavdelningen, BGB och Björn Torstensson för kännedom.

Energiverken önskar att ett område för underjordiska ledningar i planförslaget läggs ut mellan bostadsbebyggelsen och parkeringsanläggningen. Dessutom önskas utrymme för en transformatorstation norr om bostadsbebyggelsen i kvarteret. Energiverken föredrar att stationen placeras friliggande.

- Planförslaget föreslås kompletteras med ett u-område enligt energiverkens önskemål. Då parkeringsdäcket norr om bostadsbebyggelsen kommer att byggas ut först i en andra etapp och marken under lång tid disponeras som markparkering blir en friliggande transformatorstation alltför exponerad.

Transformatorstationen föreslås byggas in i det föreslagna bostadshuset mot Norra vägen, vilket också förutsatts i tävlingsprogrammet och planförslaget.

Trafiknämnden tillstyrker förslaget men påpekar att gångvägen genom kvarteret (x-område) mellan Norra vägen och Järnvägsleden förutsatts även bli belastad av biltrafik. Detta är en lösning som inte är lämplig.

- Gångvägen måste vara tillgänglig för utryckningsfordon. Någon annan fordonstrafik avses ej tillåtas.

Kulturnämnden har ingen erinran mot förslaget men vill framhålla att fasaden mot öster för bebyggelse mot Norra vägen bör artikuleras med hänsyn till befintlig bebyggelse.

- Yttrandet överlämnas till byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Parallellt med planarbetet projekteras de nya byggnaderna i kvarteret. Utformningen av bebyggelsen i norra delen av kvarteret har justerats. Bebyggelsen har skjutits ca 3 meter norrut och våningsantalet mot Skolgatan ökats från 4 till 5 våningar. Byggnadsrätten anpassas till de vidarbearbetade skisserna.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

För nybyggnadsdelen på Linden 9 tillåts vindsinredning mot gård och fönsterrätt runt hörn mot Linden 3.

För nybyggnadsdelen i norra delen av kvarteret kompletteras förslaget med planbestämmelse om fönster med ljudreduceringsförmåga.

Ett u-område läggs in i förslaget mellan bostadsbebyggelsen och parkeringsanläggningen.

Utformningen av bebyggelsen i norra delen av kvarteret har vid projekteringen justerats. Bebyggelsen har skjutits ca 3 meter norrut och våningsantalet mot Skolgatan ökats från 4 till 5 våningar. Byggnadsrätten anpassas därefter.

Planförslaget omarbetas till det nya betecknings- och bestämmelsesystemet.

Halmstad den 30 juni 1987



Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal
arkitekt

Stadsarkitektkontoret
Planavdelningen

Samråd om förslag till ändring av detaljplanen för kv Linden

Tid: 1987-04-14, kl. 16.00-17.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Hans Cederholm-Löwlund, Linden 7
Kai-Gunnar Karyd, Linden 8
Göran Thorzén, Inlagan 22
Olle Pettersson, Lärken 1
Martin Andersson, ordf. BN
Anders Sennerdal, stadsark.kontoret

Martin Andersson och Anders Sennerdal redovisar kommunens intentioner för området, skiss till detaljplan och skissförslag till ny bebyggelse på Linden 1, 2 och 9.

Hans Cederholm-Löwlund är positiv till detaljplaneskissens utformning. Porten i gatuhuset på Linden 7 är dock så trång att tillfart endast med svårighet kan ske från Badhusgatan. Svängningsradien är för snäv. När Badhusgatan byggs om med parkeringsplatser på f d järnvägsområdet kan kanske någon plats sparas ur eller kanske kan porten breddas för att göra tillfarten lättare.

- Badhusgatan med parkeringsplatser och gång- och cykelbana kommer att byggas om i samband med nybyggnad av Järnvägsleden. Frågan om bättre tillfart till Linden 7 har överlämnats till gatukontoret för att lösas vid ombyggnaden. Byggnaden på Linden 7 har mycket stort kulturhistoriskt värde varför det bedöms som olämpligt att bredda porten.

Göran Thorzén undrar vad som kommer att ske med de parkeringsplatser bostadsrättsföreningen Inlagan 22 arrenderar av kommunen i kv Lindens nordligaste spets.

- Platserna kommer att disponeras av bostadsrättsföreningen fram till arrendetidens utgång 1.10.1988. Därefter finns möjlighet att parkera inom parkeringsbolagets anläggning.

Kai-Gunnar Karyd menar att parkeringsbolagets parkeringsanläggning redan under tiden som enbart markparkering måste ställas i ordning på ett prydligt sätt med träd och planteringar som avgränsar anläggningen. Dessutom önskas trädplantering utmed kv Linden mot Järnvägsleden.

Olle Pettersson önskar en trädplantering även utefter kv Lärken som skärm mot Järnvägsleden.

- Avsikten är att markparkeringen ställs i ordning när bebyggelsen på Linden 1 och 2 färdig-

ställtts. Parkeringsytan kommer att asfalteras och skärmas med träd och buskar. Parkkontoret har utrett möjligheten till trädplantering utmed kv Linden och Lärken. Utrymmesbrist och ledningsdragningar medför svårigheter, men viss trädplantering föreslås utmed kvarteren av parkkontoret.


Anders Sennerdal

Halmstads kommun
Byggnadsnämnden

HALMSTADS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
Ink.	87. 06 10.
Dnr	P 85/6-10

Samråd enligt 5 kap 22 § PBL om förslag till ändring av detaljplan för kv Linden, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden har med begäran om samrådsyttrande inför utställning översänt följande handlingar:

Detaljplanekarta med detaljplanebestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta och planskisser
Bullerutredning

Information har tidigare skett med företrädare för länsstyrelsen den 4 september 1986.

Statens planverk kommer att under 1987 utge ett antal handböcker med anvisningar om tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen. En sådan har utkommit som arbetshandling i en remissupplaga febr 1987 benämnd: "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser".

Med ledning av denna har länsstyrelsen granskat de inkomna handlingarna till detaljplanen och lämnar följande samrådsyttrande.

I Synpunkter till grund för överprövning enligt PBL 12:1

1. Riksintressen

Några riksintressen enligt NRL 2:5 - 2:9 torde, med det kunskapsunderlag som för närvarande finns, inte föreligga.

2. Mellankommunala intressen

Sådana intressen föreligger inte.

3. Hälsa och säkerhet

Planförslaget har granskats med avseende på eventuella bullerstörningar från närliggande gator. En trafikbullerberäkning har utförts av kommunen och givit vid handen att fönstren mot omgivande gator behöver utföras med ljudreduceringsförmåga. Under förutsättning att detta sker enligt redovisade beräkningar har länsstyrelsen ingen erinran i detta avseende.

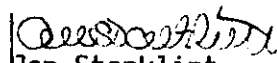
II Rådgivande synpunkter

Enligt länsstyrelsens uppfattning är det önskvärt att bestämmelser och beteckningar så långt möjligt anpassas till de förslag

som lämnas i boken om detaljplan och områdesbestämmelser för att få en viss enhetlighet inom länet och resp kommun. Föreliggande detaljplan har upprättats med nu gällande beteckningssystem och bör därför omarbetas innan utställning.

Genomförandebeskrivningen har granskats utan erinran.

I detta samrådsyttrande har förutom undertecknade bitr länsarkitekt och byrådirektör deltagit länsassessor Per Widell, bitr överlantmätare Walter Larsson, byrådirektörerna Anders Jägsell och Sven Ruthner samt länsantikvarie Lennart Lundborg.


Jan Stenklint


Ingegärd Widerström

kopia

Naturvårdsenheten
Lantmäterienheten
Försvarsenheten
Länsantikvarien
Juridiska enheten
Planenheten

Förslag till ändring av
detaljplanen för
Kv LINDEN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i juni 1987

UTLÅTANDE över vid utställning inkomna synpunkter

Byggnadsnämnden beslöt 1987-06-30, § 423 att ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Länsstyrelsen, lokaltrafikstyrelsen, brandmyndigheten, landsantikvarien, fastighetsbildningsmyndigheten, kulturnämnden och skolstyrelsen lämnar inget nytt yttrande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, polismyndigheten, televerket, socialnämnden, trafiknämnden, och hyresgästföreningen har inte något att erinra mot förslaget.

Energiverken anser att en inbyggnad i fastigheten mot Norra vägen av den för kvarteret planerade transformatorstationen blir alltför kostsam och komplicerad. Energiverken anser att transformatorstationen i stället bör placeras inom parkeringsområdet i norra delen av kvarteret.

- Planförslaget föreslås ändras så att läget för transformatorstation flyttas från planerat bostadshus till parkeringsområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att sovrum ej förläggs direkt mot järnvägsleden eller Norra vägen, att fönstren mot nämnda gator ska ha ljudreduceringsförmåga så att inomhusnivån i boningsrum understiger 30 dBA och att tilluftsventilation tas från gårdssidan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att sopuppsamlingen inom fastigheterna ordnas på ett sådant sätt att källsortering gynnas.

- Kraven beträffande ljudnivån finns införda i beskrivningen till planen och krav på fönster med ljudreduceringsförmåga i en planbestämmelse. Sophanteringen regleras ej i planen. Yttrandet överlämnas till BGB, Björn Torstensson, och byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 5 augusti - 7 september 1987.

Två anmärkningsskrivelser har inkommit.

Hallands Köpmannaförbund, ägare till fastigheten Linden 7, påpekar att porten till fastigheten mot Badhusgatan är så smal att bilar endast med svårighet kan passera. Två

alternativ till lösning av problemet föreslås. Antingen att porten breddas eller att vid Badhusgatans förestående ombyggnad ges bättre möjligheter att styra en bil rakt mot porten.

- Byggnaden på Linden 7 har mycket stort kulturhistoriskt värde varför det bedöms som olämpligt att bredda porten. När Badhusgatan i samband med Järnvägsledsbygget byggs om kommer den tillgängliga bredden att manövrera en bil framför porten att ökas från 7,0 till 9,5 meter. Hans Cederholm-Löwlund, Hallands Köpmannaförbund, har vid samtal förklarat sig nöjd med denna lösning.

Halmstads Byggmästares Gemensamma Byggnads AB (BGB) vill försäkra sig om att detaljplanen anpassas efter aktuella skisser till bebyggelse i norra delen av kvarteret. Dessutom önskas besked om hur många skyddsrumspplatser som skall inrymmas samt kravet på bilplatser (36 platser kan anordnas i källargarage). Den transformatorstation som tänkts förläggas till bostadshuset vid Norra vägen önskas flyttas till parkeringsområdet. Kraven på ljudnivå i bostäderna begärs sättas så att standardfönster utan ljudruta kan användas. Den provisoriska parkeringsplatsen i kvarterets norra del önskas iordningställas med träd och grönska, som om den skulle bli permanent.

- Planförslaget är anpassat efter aktuella bebyggelseskisser. För hela kvarteret behövs ca 300 nya skyddsrumspplatser. Uppgift om hur många platser som kommer att krävas i bebyggelsen i norra delen av kvarteret kommer att lämnas i särskilt skyddsrumspbesked. Enligt nu gällande parkeringsnorm krävs att ca 70 parkeringsplatser anordnas för nybebyggelsen i norr. En ny parkeringsnorm beräknas träda i kraft 1988-01-01. Enligt denna norm krävs ca 50 platser. I bebyggelsens källarvåning skall så stort antal platser som möjligt inrymmas. Övriga platser skall avlösas. Transformatorstationen föreslås flyttas till parkeringsområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver att fönstren mot Järnvägsleden och Norra vägen skall ha ljudreduceringsförmåga så att inomhusnivån i boningsrum understiger 30 dBA. Enligt parkeringsbolaget kommer parkeringsytan i norr att asfalteras och skärmas med träd och buskar när bostadsbebyggelsen färdigställts.

Gång- och cykelvägen längs med Järnvägsleden byggs för närvarande ut. Planförslaget föreslås justeras så att parkeringsområdets hörn mot nordväst avskärs något och därmed anpassas till gång- och cykelvägen.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås redaktionellt ändras så att läget för transformatorstation flyttas från planerat bostadshus vid Norra vägen till parkeringsområdet och så att parkeringsområdets hörn mot nordväst avskärs något.

Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige den 22 oktober 1987.

Halmstad den 23 september 1987



Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal
arkitekt

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavd
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

11.103-2572-87

1987-11-23

1987 -11- 24

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

P85/6-46

Kommunfullmäktige har den 22 oktober antagit ett förslag till detaljplan för kv Linden i Halmstads kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 17 november 1987.


Ingegärd Widerström

kopia
Byggnadsnämnden i Halmstads kommun