

Detaljplan för
VÅRHEM
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 23 januari 1991.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nya byggnader föreslås på sex platser i Vårhem. Vid korsningen Hyltegatan - Västenvägen avser landstinget att uppföra ett s k korttidshem för handikappade barn. Ett kommunalt daghem planeras i nuvarande parken vid Arkitektgatan. I samma parkstråk men vid Fågelvägen avses ett sjuvåningshus med indragen takvåning att uppföras, ett servicehem för äldre med servicelägenheter, dagcentral, restaurang och samlingslokaler. Mellan befintliga byggnader väster om Vindilsvägen föreslås en tvåvåningsbyggnad med både en gruppbostad för åldersförvirrade och ordinära lägenheter.

Den obebyggda triangeln mellan Arkitektgatan och Hyltegatan planeras för två bostadshus som i storlek och placering liknar befintliga hus mot Hyltegatan. Den sjätte byggnationen omfattar två envånings suterränghus på parkmark vid korsningen av Hyltegatan och Jönssons backe (f d Viadukten).

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Rotorp, i norr gränsande till Västra Kyrkogården och huvudsakligen begränsat av Hyltegatan i söder. Området omfattar flerbostadshusen i Vårhem samt några angränsande fastigheter i kvarteren Auditören och Advokaten.

Areal

Planområdets areal är cirka 7 ha.

Markägoförhållanden

Frånsett gator och parker samt Advokaten 2 äger Halmstads Fastighets AB (HFAB) alla fastigheter inom planområdet med undantag av Adjunkten 4 och 5 samt Auditören 4 och 5, som ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Områdesplanen för Halmstad centralort (antagen 1987-06-25) anger ett antal riktlinjer för markanvändningen som berör planområdet:

- Utredning av bostadsbebyggelse väster om Rotorp (senare utredning har visat att bostäder inte är lämpliga med hänsyn till flygbullret).
- HFAB:s enhetliga hyreshusbebyggelse är en värdefull bebyggelsemiljö där särskilda miljöhänsyn skall kunna hävdas med stöd av 3 kap 12 § i plan- och bygglagen.
- Parken mellan Fågelvägen och Hyltegatan är för liten för att vara en fungerande grannskapspark.
- Sekundära cykelstråk föreslås dels på f.d. banvallen, dels längs Väderögatan.

I översiktsplan för Halmstads kommun, antagen 1990-10-25, är planområdet betecknat som allmän tätortsbebyggelse. Någon ny, större bebyggelse föreslås inte västerut, längs Fågelvägen, utan ett koloniområde.

Detaljplaner

Planområdet berör nio nu gällande detaljplaner. Sex av dessa kommer att ersättas i sin helhet av denna nya plan. Detta berör en äldre, större plan (fastställd 1948-05-28) som ännu gäller för parkområdet i kvarteret Advokaten och på vissa avsnitt av Jönssons backe, Hyltegatan och Fågelvägen, en plan för kvarteren Aklejan och Arkitekten (fastställd 1950-03-11), en plan för kvarteren

Adjunkten, Arbetaren och del av kvarteret Auditören (fastställd 1950-07-04), en fjärde plan som omfattar hyresbebyggelsen i kvarteret Armadan (fastställd 1951-10-15), en mindre plan för garage och förvaltningslokaler i kvarteret Armadan (antagen 1989-02-15) samt en mindre plan i kvarteret Arkaden vid Hyltegatan (fastställd 1954-12-02).

I den östra delen av Fågelvägen berörs en del av en plan (fastställd 1954-10-07). En äldre plan (fastställd 1946-10-11) upphävs med detta planförslag vad beträffar Bexellsgatan, i kvarteret Advokaten och del av kvarteret Auditören. På Hyltegatan och Jönssons backe berörs också en senare plan (fastställd 1961-03-29).

Kommunala beslut

En allmän idétävling anordnades 1984-85 kring förnyelsen av HFAB:s flerbostadsbebyggelse i Vårhem och ett föreslaget servicehus på kommunens mark i kvarteret Adjunkten. Tävlingsjuryn konstaterade sammanfattningsvis beträffande servicehuset att lokalprogrammet syntes vara för stort i förhållande till tomtens storlek och hänsynen till omgivande bebyggelse. FFNS i Halmstad utsågs till förstapristagare och har senare fått vidare uppdrag i området av HFAB.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott beslutade 1989-10-17 att begära planuppdrag hos byggnadsnämnden för Vårhem.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-11-22 att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag för att möjliggöra kompletteringsbebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med redovisade skisser.

Beträffande föreslagen bebyggelse i kvarteret Advokaten beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott 1987-06-30, § 57, att begära planläggning av området hos byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har senast 1989-09-20 bekräftat planuppdraget till plan- och bygglovskontoret.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott beslutade 1990-06-12 att reservera Auditören 4 och 5 till avlastningshem för handikappade barn samt att hemställa till byggnadsnämnden om en utökning av Vårhemsplanen omfattande Auditören 4 och 5.

Enligt aktuellt underlag för bostadsbyggnadsplanering 1991 - 1993 (1990-12-01) skall de 25 service-lägenheterna påbörjas 1991 och 50 lägenheter under 1992.

Tekniska nämnen beslutade 1990-02-15 att frågan om ev. avstängning av Jönssons backe och parkeringsplats därinvid skulle överlämnas till byggnadsnämnden för prövning i samband med den pågående planöversynen på Vårhem.

Byggnadsnämnden beslutade 1990-10-31 att ställa ut planförslaget till granskning och sända det på remiss.

Byggnadsnämnden beslutade 1991-01-23 att ställa sig bakom utlåtandet och överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Vårhem är beläget på en markerad plåtå där huvuddelen ligger 20-23 m ö h; från Hyltegatan sluttar marken tämligen brant mot Söndrumsvägen.

Från en del lägenheter är utsikten vid över staden, Laholmsbukten och Bjärelandet. Många lägenheter i de nya byggnaderna får denna utsikt. De nya byggnaderna begränsar samtidigt utsikten för vissa, men ganska få, befintliga lägenheter.

Den nuvarande tre- och fyrvåningsbebyggelsen är också vida synlig dock mest från hamnen och bukten. Det föreslagna servicehuset i sju våningar kommer från dessa utsiktspunkter att höja sig något över trädhorisonten.

Vårhem som byggdes ungefär 1950 har nu en uppvuxen vegetation. Det är också omgivet av äldre villaområden med stora träd, exempelvis Auditören 4 där korttidshemmet planeras.

Men Fågelvägen, inne i området, är en steril och vegetationslös ansats till en aldrig genomförd vägutbyggnad mot stora, tänkta bostadsområden västerut.

Förslaget innebär att befintliga träd kan behållas utom på några ställen. För att bereda plats för servicecentrum och daghem får fem träd tas bort, ett träd i kvarteret Advokaten behöver avlägsnas och ett och annat mindre värdefullt träd får avverkas på andra ställen. Fågelvägen föreslås bli en grönare gata med såväl träd som buskar.

Geotekniska förhållanden, radon

Grundundersökningar skall vidtas av respektive byggherre. Hela planområdet är klassat som normalriskområde för radon. Om det generellt förutsätts att marken är radonmark rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande. I grundundersökningarna bör därför markradonhalten undersökas.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Vårhems-området bebyggdes 1949-1953 och omfattar 414 bostadslägenheter.

Nuvarande lägenhetsfördelning:

1 r o kv, utan bad	59
1 r o k, med bad	36
2 r o kv, utan bad	2
2 r o kv, med bad	4
2 r o k, med bad	188
3 r o k, med bad	114
4 r o k, med bad	10
5 r o k, med bad	1

Området karakteriseras av de enkla, putsade smalhusen om 2-4 våningar som efter funktionalistiska ideal är grupperade i en luftig stadsplan med relativt stort avstånd mellan byggnaderna.

För närvarande finns inga planer på att göra större ombyggnader och förändra lägenhetssammansättningen. Tilläggsisolering av fasader är inte aktuella. Underhållsarbeten kommer dock att utföras såväl inomhus som exteriört.

Bostäder föreslås nu på fyra platser med sammanlagt cirka 68 lägenheter. De kommer att förvaltas av Halmstads Fastighets AB.

Kvarteret Advokaten,

8 lägenheter med 2 eller 4 rum och kök. En våning med suterrängvåning. Samutnyttjande med Advokaten 1 för lek och utevistelse. Parkering vid entréer. Tomten är en brant sluttning och är för närvarande park fr a beroende på att marken varit krävande att bebygga.

Kvarteret Adjunkten

24 lägenheter, mest 2 rum och kök. Två våningar samt vindsvåning mot söder. De två bostadshusen liknar i placering och storlek befintliga hus mot Hyltegatan.

Kvarteret Auditören

6 lägenheter med 2 rum och kök samt en gruppbofastad för åldersförvirrade i bottenvåningen med 6 mindre lägenheter. Byggnaden i två våningar placeras så att områdets karaktär understrykes i gatumiljö, gårdsbildning, luftighet etc. Platsen är sedan tidigare planlagd för bebyggelse.

Servicehus vid Fågelvägen

24 servicelägenheter, mestadels 2 rum och kök, ett mindre antal 3 rum och kök. Se övrigt under offentlig service.

Arbetsplatser

Invid kyrkogården, i kvarteret Armadan, bedriver Tvättman AB tvätteri med omkring 17 anställda.

Offentlig service

Skolor. Från Vårhem är det nära till grund- och gymnasieskolor, Slottsjordsskolan (LM-skola) inom 700-1000 meter, Brunnsåkersskolan (H-skola) inom 500-800 meter och Kattegattskolan (gymnasieskola) inom ca 1000 meter.

Barnomsorg. Ett nytt kommunalt daghem för 30 barn föreslås söder om Arkitektgatan i västra kanten av parkområdet.

Tomten, ca 1700 m², bildas av parkmark och en mindre del av kvarteret Arbetaren och är så liten som möjligt för att bibehålla ett fritt parkstråk och utrymme för en allmän lekplats, men ändå tillåta att en fungerande småbarnslekplats anordnas på daghemstomten. Daghemmet skall även kunna utnyttja den allmänna lekplatsen och parkytorna däromkring. Byggnaden bör i huvudsak utformas enligt illustration.

Korttidshem för handikappade barn.

Av Auditören 4 och en del av Auditören 5 bildas en fastighet på cirka 1 500 m² där landstinget har för avsikt att uppföra en byggnad innehållande en gruppbostad för handikappade barn. Omsorgen består i att föräldrar som själva vårdar sina handikappade barn skall kunna lämna bort sitt barn enstaka nätter eller någon helg för att själva få någon ledighet. Den nuvarande byggnaden i gathörnet Hyltegatan - Västanvägen föreslås rivas.

Servicecentrum. Servicecentrat vid Fågelvägen skall erbjuda äldre, sjuka och handikappade personer olika former av service och aktiviteter och är ett medel att ge fler möjlighet att bo kvar i sin hemmiljö. Centret byggs upp och förvaltas av HFAB men drivs av Halmstads kommun. Lokalerna skall innehålla matsal med kök, fritidslokaler, reception med larmcentral, hemtjänstlokal och äldreomsorgens områdesadministration. I servicecentret ingår också 24 servicelägenheter.

Olika lägen har diskuterats för servicehuset. Vid arkitekttävlingen 1985 utgick man från en placering på "triangeln" vid Hyltegatan, en mindre lämplig placering som tävlingen visade.

Det föreslagna läget vid Fågelvägen är centralt i området och lätt att nå för transporter och besökande med bil, taxi, färdtjänst, servicelinjer och buss.

Byggnaden föreslås utformad i sju våningar med indragen takvåning. Den placeras i fasadliv med övriga byggnader utmed Fågelvägen och på en del av parken men förskjuten in mot husen i kvarteret Amanuensen så att ett fritt parkstråk kan bibehållas förbi servicehuset.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns vid Fågelvägen och nås inom 350 meters gångavstånd av alla bostäder i planområdet. Till närmaste postkontor vid f.d. fridhemsparken är avståndet cirka 600 meter. I övrigt betjänas området av handeln i Halmstads innerstad.

Tillgänglighet

Husen är byggda så i Vårhem att bottenvåningarna nås via ett trapplopp med mellan sex och åtta trappsteg. Även tre- och fyrvåningshusen saknar hiss. Det finns således inte någon lägenhet som nås utan trappor.

Kommunfullmäktige antog 1985-01-24 en Hissplan för Halmstad som riktlinje för kommunens handläggning av hissärenden och som handlingsprogram för utbyggnad av hissar i trevåningshus. Hissplanen visar att Rotorp har en låg andel lätt tillgängliga lägenheter (nås i bottenvåning eller per hiss). Enligt hissplanen skall hisskravet därför hävdas starkt i Vårhem.

Detaljplanen är utformad så att den skall medge mindre tillbyggnader när hissinstallation blir aktuell, framförallt i fyrvåningsbebyggelsen. Den nya bebyggelsen tillför området ett stort antal lättillgängliga bostäder i bottenplan och i servicehuset.

I beaktande av att nya tillgängliga lägenheter kommer att byggas i Vårhem och att hela bostadsområdet har en ägare föreslås kravet på hissinstallation vid ombyggnad minskas till att omfatta endast fyrvåningshusen och trevåningshusen vid Fågelvägen. Fastighetsägaren kan tillgodose tillgänglighetskravet genom omflyttningar inom området.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Förslaget till bevarandeplan, januari 1985, ligger till grund för bedömningen i områdesplanen för Halmstad att HFAB:s hyreshusbebyggelse i Vårhem är en värdefull bebyggelsemiljö där särskilda miljöhänsyn skall kunna hävdas med stöd av 3 kap 12 § i plan- och bygglagen.

Bevarandeplanen anger följande riktlinjer vid förändringar i bebyggelsen. "Fasadmaterialet bör även efter en ev. renovering vara puts eller liknande material med ljusa färger. Större tillbyggnader och förtätning med nya flerbostadshus bör undvikas."

En särskild skyddsbestämmelse har därför tagits in i planen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Skyddsrumsbesked bör sökas före bygglov.

Friytor

Lek och rekreation

Vårhem har gott om friytor på kvartersmark. Förslaget innebär att vissa parkytor tas i anspråk för parkering och bebyggelse. Parken mellan Fågelvägen och Hyltegatan anses i områdesplanen vara för liten för att kunna anses vara en acceptabel grannskapspark. Det planerade servicehuset och daghemmet minskar parkområdet.

Ett komplement för såväl planområdet som stadsdelen i stort är därför nödvändig. I översiktsplanen är ett större område väster om Rotorp utlagt som park och det nås från planområdet via Fågelvägen och Västänvägen.

Två av stadens strövområden, Västra Stranden och Galgberget nås inom 500 respektive 1500 meter. Kyrkogården kan sägas vara en grön lunga i stadsdelen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Alla gator är lokala utan egentlig genomfartstrafik. Fågelvägen fungerar som uppsamlingsgata varifrån man når huvudgatorna Järnvägsleden och Karlsrovägen (via Gaggegatan). Det går också att på Jönssons backe ta sig ut till Söndrumsvägen och vidare. Jönssons backe är genom trafiknämndsbeslut avstängd mellan Fågelvägen och Hyltegatan. På Arkitektgatan och Vindilsvägen är trafiken enkelriktad.

Avstängningen av Jönssons backe har påkallats av boende vid gatan samt överklagats till länsstyrelsen av bl a hyresgästföreningen och HFAB. Vid ett särskilt möte med representanter för gatukontoret i oktober 1989 framfördes kritiska synpunkter från HFAB:s hyresgäster. Vid informationsmöte med HFAB:s hyresgäster om Vårhemsplaneringen 1990-02-12 framfördes krav på att åter öppna gatan.

Vid Jönssons backe föreslås nu arton parkeringsplatser i en tvärparkering i parkområdet och som utnyttjar gatan som backningszon. Problemet med gatan har varit genomfartstrafiken. Jönssons backe föreslås nu öppen för trafik mellan Fågelvägen och Hyltegatan men med smala körfält på vissa ställen och anslutning via Arkitektgatan.

För att minska trafikrörelserna i området föreslås Vindilsvägen dubbelriktas. För att minimera genomfartstrafik och tung trafik i området föreslås upphöjda gatupartier och gupp på Arkitektgatan, Hyltegatan, Vindilsvägen och Jönssons backe. De läggs in som illustration i planen. Vidare föreslås fastighetsägaren att bättre anordna infarts- och inlastningsmöjligheterna till livsmedelsbutiken i området.

Fågelvägen är överdimensionerad för sin trafikuppgift och är en torftig gatumiljö som påverkar många bostäder. Gatan föreslås få en utformning som framgår av särskild bilaga till planbeskrivningen.

Vid HFAB:s bebyggelse föreslås att gatan avsmalnas och tvärparkeringen flyttas ut från husen på den södra sidan. Trädplantering skall ske där de underjordiska ledningarna så tillåter och parkeringarna delas av med buskplanteringar. Tvärparkeringarna görs till kvartersmark och är avsedda för servicehusets behov och HFAB:s övriga hyresgäster.

På båda sidor av Fågelvägen föreslås gång- och cykelbanor varav den södra är något bredare. Korsningarna med Vindilsvägen respektive Arkitektgatan/Jönssons backe föreslås få en trafiksäkrare utformning mer dimensionerad efter sin uppgift. Väster om Vindilsvägen föreslås att den del av gaturummet som nu utformats som en grönremsa delvis används för allmän parkering och trädplanteras.

Kollektivtrafik

En stadsbusslinje med rak förbindelse till centrum trafikerar Fågelvägen. De längsta gångavstånden till en hållplats är omkring 200 meter inom området. En s k servicelinje med angöring vid servicehuset kan bli aktuell om några år. Såväl servicelinje, färdtjänst, taxi som övriga biltransporter kan utnyttja den angöringsficka som föreslås vid servicehuset.

Parkering

Tillgång till parkeringsplatser

Antalet parkeringsplatser som kan utnyttjas av bebyggelsen inom planområdet är 360. Av dessa har gatuparkeringen en stor andel, ca 210 platser. Av de ca 150 platserna inom kvartersmark finns 90 i garage. Av dessa är 30 garageplatser inom Armadan 16 och hyrs ut till hyresgäster i Vårhem av den enskilde fastighetsägaren.

Behov av parkeringsplatser

Vårhem är för närvarande ett område med relativt litet bilinnehav, som emellertid kommer att öka och bli mer genomsnittligt i och med generationsväxlingar i området.

Planen bereder utrymme för det framtida, större parkeringsbehovet. Utbyggnaden av nya parkeringsplatser kan ske i takt med det ökade behovet.

Befintlig och bestående bebyggelse	339 pl
varav Bostäder	322
(11 pl / 1000 m ² våningsyta enligt parkeringsnorm för Halmstads tätort)	
Närbutik (28 pl/1000 m ² v.y.enl norm)	10
Tvätteri (faktiskt behov 13-15 pl)	7 (6)*

Nyttillkommande bebyggelse	74 pl
varav Bostäder	
(11 pl/ 1000 m ² v.y.	
kv. Advokaten	10
kv. Adjunkten	21
kv. Auditören	5
Servicebostäder enligt norm "Blåklinten"	
(boende 3 pl/10 lgh,	
besökande 1 pl/10 lgh)	10
lokaler i servicehus (besökande	
10 pl/1000 m ² , anställda 5 pl/10 anst)	10 (4)*
Daghem (30 pl/1000 m ² v.y. enl norm)	6 (6)*
Gruppbostad (10 pl/1000 m ² våningsyta enl norm)	3 (1)*
Korttidshem (10 pl/1000 m ² våningsyta enl norm)	2 (1)*

Totalt behov 406 pl
Siffran inom parentes anger det platsbehov därutöver som kan tillgodoses genom samutnyttjande av bostädernas parkeringsplatser.

Förslag

Förslaget omfattar totalt 414 bilplatser.

Nya platser på kvartersmark	+ 131
Nya platser på allmän mark	+ 26
Bortfallande platser på gatumark	- 103

Tvärparkeringarna på Fågelvägen överförs till kvartersmark (45 platser).

Grönremsan i Fågelvägen, mitt för Fredrik Wetterlunds väg, omvandlas till allmän parkering (26 platser) och trädplanteras.

Mark från Auditören 5 läggs ihop med HFAB:s fastighet till en ny parkering (24 platser).

Parkområde vid Jönssons backe utnyttjas delvis för parkering (18 platser).

Till bostäderna i kvarteret Advokaten kan 6 platser placeras nära entréerna.

En parkering för 8 platser föreslås i kvarteret Armadan vid infarten till tvätteriet.

I övrigt har ytor med 3-6 bilplatser föreslagits i lämpliga lägen utmed Hyltegatan.

De nya platserna tillskapas i de yttre delarna av området.

Det har bedömts som mindre lämpligt att anordna parkeringsytor invid Vindilsvägen och Arkitektgatan, i det inre av området.

Störningar

Flygtrafik. Bullret från Halmstads flygplats är enligt en utredning av fortifikationsförvaltningen (februari 1990) 55 - 60 dBA i planområdet. Prognosen för 2000 visar minskad ljudutbredning; omkring 50 dBA.

Det saknas normer för acceptabelt flygbuller utomhus. Som ett riktvärde brukar ett uttalande från riksdagens trafikutskott (TV 1981 / 82:28) användas. Vid nyplanering av bebyggelse vid befintlig flygplats anser utskottet att 55 dBA kan vara ett lämpligt riktvärde.

Den föreslagna bebyggelsen är emellertid endast en komplettering i befintlig bebyggelse. Med hänsyn till detta och den förväntade bullerminskningen inom tio år kan den föreslagna bebyggelsen accepteras ur bullersynpunkt.

Vägtrafik. Riktvärdet för god utomhusmiljö är 55 dBA vid denna typ av bebyggelse. Överskridanden på 10 - 15 dBA måste ibland accepteras. Planområdet ligger dock skyddat från gator med mycket trafik och har inga olägenheter av vägtrafikbuller. Inte heller med den trafik som tillkommer av den nya bebyggelsen alstras alltför störande buller.

Rökgaserna från krematoriet har inte bedömts som något problem av miljö- och hälsoskyddskontoret. I kvarteret Advokaten påpekar kontoret dock önskvärdheten av att fastigheten Advokaten 2 ansluts till fjärrvärmenätet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dag- och spillvatten leds i separata ledningar endast i Fågelvägen. Avlopp är utbyggt i hela området men i övrigt som kombinerade ledningar. En utbyggnad med separata dag- och spillvattenledningar är önskvärd i hela området.

De kombinerade ledningarna bör inte belastas med ytterligare dagvatten. Dagvattnet från respektive nybygge skall, med undantag av servicehuset vid Fågelvägen, infiltreras eller fördröjas på tomtmarken genom ett särskilt magasin. Det åvilar respektive fastighetsägare att utföra de undersökningar som erfordras för infiltration eller fördröjning av dagvatten på tomtmark.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Jönssons backe och Fågelvägen. Befintlig bebyggelse är i sin helhet ansluten till fjärrvärmenätet; även den föreslagna bebyggelsen kommer att anslutas.

E1

Vid korsningen Jönssons backe - Söndrumsvägen är en transformatorstation belägen. Detaljplanen kompletteras med ett transformatorområde för en ny nätstation vid Fågelvägen. I samband med ombyggnaden av Fågelvägen skall byte ske till en mer miljöanpassad belysning; nya stolpar och armaturer.

Avfall

Sophanteringen inom HFAB:s byggnadsbestånd skall förändras för att tillgodose de ökade kraven på källsortering och bättre arbetsmiljö. Bolaget förespråkar sophus som helt ersätter befintliga system. Ett alternativ är att bygga nya soprum, vid entréerna i markplanet, som ansluts till sopnedkast, befintliga eller som i de flesta fall nybyggda i eller utanpå trapphusen. Särskilda, men mindre sophus erfordras även då för grovsopor, glas m m.

Husen utmed Hyltegatan saknar sopnedkast och har soprum i källarplanet som troligen ersätts av kompletta sophus. Planens utformning medger båda alternativen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2000-12-31.

Ändrad lovplikt

Lov krävs för fällning av ett träd på respektive fastigheterna Auditören 4, Adjunkten 4 och Halmstad 3:11.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Gunnar Ludvigsson, Fastighetskontoret, Sonja Bjärudd, Halmstads Fastighets AB. Rune Törmä, FFNS-Halmstad, har på HFAB:s uppdrag utrett och skisserat de föreslagna byggnaderna.

Halmstad dag som ovan



Anders Sennerdal
avdelningschef



Erik Lönnerholm
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1991-04-25

§ 56

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-02-27; betygar



Detaljplan för
VÅRHEM
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 23 januari 1991

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	augusti-oktober 1990
Utställning	november-december 1990
Godkännande i byggnadsnämnden	januari 1991
Antagande i kommunfullmäktige	mars 1991
Lagakraftträdande	april 1991

Byggprocessen

Byggstart servicelägenheter	1991
Byggstart daghem	1991
Byggstart gruppbo- städer och övriga hyresbostäder	1992
Byggstart korttidshem	1991
Gatuombyggnader	1991-92

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2000-12-31.

Ansvarsfördelning

Åtgärd, anläggning

Vatten och avlopp
gator, parker, el
och fjärrvärme

Daghem

Bostäder

Fastighetsbildning,
avtal

Korttidshem för
handikappade barn

Genomförandeansvarig

Halmstads kommuns
gatukontor, parkkontor
respektive energiverk

Halmstads kommuns
fastighets- och social-
kontor

Halmstads Fastighets AB

Halmstads kommun
fastighetskontor

Hallands läns
landstingskommun

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal skall upprättas mellan kommunen och landstinget beträffande Auditören 4 och 5.
I övrigt fordrar planens genomförande en rad överenskommelse om olika frågor emellan kommunen och HFAB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Ny fastighetsbildning blir aktuell i följande avseenden:

- Korttidshemmet. Del av Auditören tillförs Auditören 4, del tillförs Auditören 1.
- Daghemmet. Del av Arbetaren 1 bildar tillsammans med del av parken en ny tomt.
- Servicehuset. Del av Amanuensen 1 sammaförs med del av parken till en ny fastighet.
- I kvarteret Advokaten överförs del av parken till en bostadsfastighet. Gränsen mellan Advokaten 1 och parken justeras.
- Amanuensen 1 och Arkitekten 1 tillförs 2,75 meters bredd av gatumarken längs Fågelvägen.
- Parkområdet vid Jönssons backe, mellan Arkitektgatan och Hyltegatan, sammanföres med Adjunkten 1.
- Fastigheterna i kvarteret Adjunkten läggs samman.
- Fastigheter bildas för parkeringar på Fågelvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Preliminär bedömning av
kommunens ekonomi, kilokronor

	<u>Kostnader</u>	<u>Intäkter</u>
<u>MARK</u>	400	1.510
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>	Va-verkets kostnader motsvarar de avgifter som kan tas ut.	
<u>GATOR</u>		
Ombyggnad av	1.650	
Fågelvägen m m (varav 600 avser HFAB:s parkeringar)		
Farthinder	200	
<u>PARK</u>		
Bef. park	400-500	
Stadsdelspark (10 % andel)	450	

	<u>Kostnader</u>	<u>Intäkter</u>
<u>BELYSNING</u>		
Fågelvägen	150	
<u>EL</u>		
Utbyggn. av elnät	100	70
Ombyggn. av transf.	300	
<u>FJÄRRVÄRME</u>	450	406

Kostnaderna för Fågelvägens ombyggnad och för parkmarkens iordningställande och förbättrande bör i princip belasta den nytillkommande bebyggelsen. Nästan all exploateringsbar mark ägs dock av kommunen. Vid överlåtelse av den exploateringsklara marken ingår kostnaden för gata och park i markpriset, vilket innebär begränsade möjligheter för kommunen att täcka nedlagda kostnader i planområdet. Den del av Fågelvägens utbyggnad som avser HFAB:s parkeringsytor debiteras separat i det fall kommunen utför arbetena.

Ägarna till fastigheterna med daghem, korttidshem, gruppbostad samt nya bostäder i kvarteret Adjunkten och Advokaten skall utföra dagvattenmagasin till en beräknad kostnad av 75.000 kronor per fastighet.

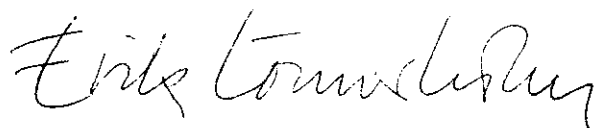
TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning skall utföras före planens antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef

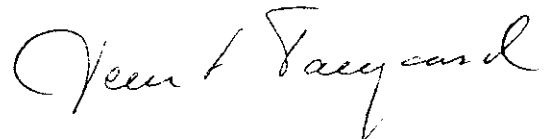

Erik Lönnerholm
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

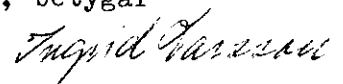
Halmstad beslut 1991-04-25

§ 56

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-02-27; betygar



Detaljplan för
VÅRHEM
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 23 januari 1991

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Byggnadsnämnden beslöt 1990-08-08, § 460 att godkänna planförslaget för samråd. Planförslaget har med anhållan om samrådsyttrande utsänts till berörda myndigheter.
Inbjudan till samrådsmöte har utsänts till alla berörda sakägare samt uppsatts i trappuppgångar för information till berörda hyresgäster och boende. Till inbjudan bifogades sammanfattning av planförslaget samt illustrationer.
Samrådsmötet ägde rum 1990-10-09 i Brunnsåkersskolans aula.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför följande:
Den förtätning som föreslås ske kommer att minska de tillgängliga friytorna i området. Dessa bör kompenseras i en stadsdelspark västerut. Intill planerat servicehus bör om möjligt två kastanjer bevaras. Detta bör markeras i planen.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att upplevas som ett tillskott även om området blir tätare. Behovet av de sociala inrättningar som ingår i planen för både barn och vuxna är mycket angelägna. Inom området bor idag en stor andel äldre, som kommer att erhålla väsentligt bättre boendeförhållanden då tillgängligheten och servicen ökar.

Skyddsrumspplatser skall planeras även för de handikappade barnen i korttidshemmet.

Fågelvägens bredd vid hållplatserna bör ses över, liksom utformningen av korsningen med Arkitektgatan/Jönssons backe.

Exploateringsavtalet bör vara så utformat att gatukostnaderna bör belasta nyexploateringen.

Vid besiktning ifrågasätts höjden på den nya bebyggelsen intill Hyltegatan/Jönssons backe. De nya husen föreslås minskas en våning.

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran mot förslaget.

Sakägare

Vid samrådsmötet framfördes följande synpunkter:

Thor Johansson, Hyltegatan 19, menar att den föreslagna bebyggelsen söder om Hyltegatan bör sänkas en våning. Annars försvinner en stor del av utsikten och luftigheten i Vårhemsområdet. De sex föreslagna parkeringsplatserna där Hyltegatan svänger bör tas bort eftersom sikten här är dålig och trafikens hastighet hög.

Sune Andersson, Hyltegatan 4 A, instämmer i Thor Johanssons synpunkter samt framför att södra delen av Vindilsvägen måste dubbelriktas för att minska antalet bilrörelser i området.

Cecilia Ek Thorbjörnsson och Tommy Thorbjörnsson, Söndrumsvägen 20, anser att om Jönssons backe dubbelriktas måste något göras åt den fruktansvärda trafiksituationen på Söndrumsvägen. Parkeringsförbud måste införas längs Söndrumsvägen och Jönssons backe. Idag går tung trafik på Jönssons backe. Den måste förbjudas.

Mats Hansen, Västanvägen 6, undrar vad som händer med lekplatsen vid Vindilsvägen där gruppbestäder föreslås. Anläggs en ny?

Malmkvist, Västanvägen, tycker att den föreslagna parkeringen vid Västanvägen verkar stor. Konstnärlig utsmyckning av det föreslagna servicehuset önskas.

Dessutom framförs att något bör göras åt trafiksäkerheten på Hyltegatan. Genomfartstrafik går här och hastigheten är hög. Om fler tvärparkeringsplatser anläggs längs Hyltegatan kan längsparkeringen tas bort.

Ingegerd Jutsell, Jönssons backe 4, menar att det är viktigt att parkmarken med pulkabacken vid Jönssons backe och Hyltegatan bevaras.

Olle Risholm, Advokaten 8, har per telefon framfört önskemål om att detaljplanen även skall omfatta kv Advokaten. Detaljplanen för kv Advokaten önskas ändrad så att carportar kan byggas framför husen mot Hyltegatan. Garage finns i husen men otillräckligt med förrådsutrymmen.

Fem skrivelser har inkommit från sakägare:

HFAB önskar få följande synpunkter tillgodosedda: Prickmark i kv Amanuensen, söder om Servusbutiken ändras så att sophus kan uppföras. Prickmark i korsningen Arkitektgatan - Jönssons backe ändras så att soprum kan uppföras. Lastzonen vid servicehuset skall vara möjlig att bygga in. Den mark som inte erfordras för trafikrörelser på parkeringsytan intill Västra Kyrkogården bör korsprickas så att bef garage och eventuellt även husgavlar kan förändras.

Av handlingarna framgår inte om framtida förändringar exempelvis vindsinredning och enstaka takkupor blir möjliga. HFAB förutsätter att planförslaget medger sådana förändringar.

HFAB förutsätter att hisskravet för husen på ömse sidor om Fågelvägen inte utlöses av: planerade nybyggnader för och förändring av sophanteringen i området, utökning av antalet tvättstugor i källarplanen, duschinstallationer i lägenheter som bara har wc idag, utbyte av köksinredningar och utbyte av fönster och ny fasadputs.

Ovan nämnda förändringar påbörjas i höst och HFAB anser det synnerligen olyckligt om de skulle stoppas p g a krav på husutbyggnad.

Från HFAB:s sida är det dessutom önskvärt att Vindilsvägen blir dubbelriktad igen i sin södra del och att Jönssons backe är öppen för genomfart. Självklart skall dock gatan utformas på de gåendes/cyklandes villkor.

Agneta och Jörgen Cederfeldt, Amasonen 21, Monica och Lennart Humala, Amasonen 18, Ingegerd Jutsell och Stefan Nilsson, Amasonen 17, Åsa Englund och Rikard Heijel, Amasonen 27 och Cecilia och Tommy Thorbjörnsson, Amasonen 16, motsätter sig all bebyggelse på parkmarken vid korsningen Hyltegatan - Jönssons backe. Trivseln i närmiljön försvinner om parkområdet bebyggs. Området används för lek och vintertid som pulkabacke. Man motsätter sig också att Jönssons backe öppnas för genomfartstrafik. Förtätningen av bebyggelsen kommer att öka trafiken. Den föreslagna avsmalningen av Jönssons backe kommer att omöjliggöra infart uppifrån till Amasonen 21.

Ingegerd Jutsell och Stefan Nilsson, Amasonen 17, Cecilia Ek Thorbjörnsson och Tommy Thorbjörnsson, Amasonen 16, Sonja och John Paulsson, Amasonen 15, Agneta och Jörgen Cederfeldt, Amasonen 21, Ingrid och Olle Agnell, Amasonen 20, Kerstin och Stefan Persson, Armadan 4, Åsa och Rikard Heijel, Amasonen 27, Elsa och Sten-Sture Lindstedt, Advokaten 12, Marianne och Bo Carlsson, Advokaten 13, Elsa Tortall, Advokaten 11, Sonja och Harald Johansson, Advokaten 15 och Peco Talevski, Hyltegatan 2, klagar över att man inte fått inbjudan till ett "samrådsmöte i vintras mellan HFAB:s hyresgästförening och plan- och bygglovskontoret."

Dessutom framförs att Jönssons backe bör förbli avstängd för genomfartstrafik. Gatan är smal, sikten dålig, trafikvolymen kommer att öka p g a planerad nybyggnation och trafiksituationen är tidvis kaotisk p g a parkerade bilar.

Vidare yrkas att parkytan vid Hyltegatan/Jönssons backe ej skall exploateras. Särskilt vintertid utnyttjas ytan av många för lek. I andra hand förordas envåningshus med souterrängvåning. Huset närmast Jönssons backe bör dock ej byggas för att ge plats åt en bredare parkyta.

Jonas Nilsson, Advokaten 7, menar att parkytan vid Hyltegatan ej bör bebyggas. De sex parkeringsplatserna vid Hyltegatans sväng bör tas bort p g a siktproblem. Parkeringssituationen på Hyltegatan blir olidlig när de föreslagna husen mellan Arkitektgatan och Hyltegatan byggts. Parkeringsförbud behövs på Hyltegatan. Anlägg istället en stor parkeringsplats vid Arkitektgatan. Jönssons backe bör öppnas för trafik.

Mona och Sverre Hammarström, Auditören 7, föreslår att den planerade byggnaden innehållande bl a grupp-bostad väster om Vindilsvägen placeras längs med Vindilsvägen. Annars kommer en tvåvåningsgavel att hamna endast 10 meter från köksfönstret i villan på Auditören 7. Då villan ligger 1-1,5 meter lägre kommer det att bli mörkt i köket.

Myndigheter, intresseföreningar, sammanslutningar m. fl.

Hyresgästföreningen anser att de föreslagna husen söder om Hyltegatan bör sänkas en våning och att de sex parkeringsplatserna i knäet på Hyltegatan bör flyttas.

Hyresgästföreningens kontaktkommitté på Vårhem menar att servicehuset bör byggas först. Byggnaden bör förskjutas något åt söder för att inte utsikten ska försämrast för övriga boende. Den föreslagna bebyggelsen söder om Hyltegatan bör sänkas till en våning och souterrängvåning. Parkeringsplatsen vid Hyltegatans kurva är olämplig. Trafikregleringarna i området bör minskas så att trafiken kan flyta på ett mer smidigt sätt. Jönssons backe bör öppnas för trafik. Parkeringen utmed Söndrumsvägen orsakar problem som måste lösas.

Televerket har inget att erinra mot förslaget.

Landsantikvarien menar att förslaget innebär en försiktig förtätning av Vårhems bostadsområde, att det har uppenbara fördelar och tillstyrker detsamma.

Handikapprådet anser att det ej bör tillskapas 1-rumslägenheter i servicehuset. 2 rum och kök bör vara minimistandard. Rådet är positivt till 3-rums servicelägenheter, varav det endast finns ett fåtal inom kommunen. Handikappbilplatser bör anordnas nära servicehuset.

När det gäller tillgängligheten till lägenheterna inom området anser rådet att hisskravet även i fortsättningen skall hävdas starkt. Rådet anser att detaljplanens resonemang om möjligheten att flytta till mer anpassade lägenheter inom området ej håller i praktiken.

Kollektivtrafiken är idag väl anpassad till handikappades behov genom s.k. nivåhållplatser. När nivåbussystemet avvecklas är det viktigt att även kommande system görs tillgängliga för handikappade. Även de nuvarande nighbussystemen är beroende av förhöjda hållplatser om tillgänglighet skall uppnås för handikappade.

Landstinget påpekar att tillskottet av 6 lägenheter för åldersdementa och 24 servicelägenheter kan innebära ett ökat behov av hemsjukvårdsinsatser.

Vägverket påpekar att Fågelvägen görs smalare så att det vid busshållplatserna inte längre finns möjlighet till möte mellan bilar som samtidigt vill passera bussen i båda riktningarna. Vidare förres gatan med tvärställda parkeringsplatser vilket innebär backningsrörelser ut i trafiken. Anslutningarna av Arkitektgatan till Fågelvägen och av Jönssons backe till Arkitektgatan medger inte möte i anslutningspunkterna.

Åtgärderna medför en försämrad trafiksäkerhet i området. Fågelvägens utformning borde syfta till att sänka hastigheten på trafiken. Den långa och raka gatan inbjuder till att hålla en högre hastighet än vad gatumiljön kommer att tillåta.

Polismyndigheten bedömer förslaget till detaljplan som positivt ur trafiksynpunkt. Dock framhålles att Arkitektgatan och Vindilsvägen har relativt begränsad bredd varför svårigheter tidvis uppstår för uttryckningsfordons framkomlighet. Det är därför önskvärt att parkeringsytor anordnas utmed dessa gator i likhet med vad som föreslagits utmed Hyltegatan.

Kommunal remiss

Kommunstyrelsens arbetsutskott har ingen erinran mot planförslaget.

Energiverken påpekar att en ny nätstation behövs i området.

Räddningsnämnden tillstyrker planförslaget med synpunkterna att körbar väg med tillräckliga svängradier behövs runt servicehuset och att planteringar och placering av parkeringsplatser på Fågelvägen bör utformas så att brandförsvarets högfordon kan nå fasader och tak på husen längs Fågelvägen.

Skolstyrelsen har inget att invända mot detaljplanen men understryker att lokalerna för grundskolan inte är tillräckliga. Skolstyrelsen förutsätter att en trafiksäker skolväg planeras för barnen i Vårhemsområdet.

Parkkontoret framhåller att tillgången till parkmark inom stadsdelen är avsevärt mindre än för andra stadsdelar.

Planförslaget medför att samtliga parkytor reduceras och i ett fall slopas, vilket inte förbättrar friytesituationen. Detta medför att olika åtgärder måste vidtas som kompenserar ingreppen. Åtgärderna består dels i att omforma kvarvarande friytor så att de fungerar i den nya miljön och dels att tillskapa det större parkområdet enligt ÖP 90.

Av ingreppen på parkmark är daghemstomten den mest negativa. Genom föreslagen lokalisering nästan mitt i det centrala parkstråket kommer detta inte längre att uppfattas som ett stråk vilket kommer att påverka hela karaktären av öppen stadsbild för Vårhem negativt. Genom att förskjuta daghemmet i sidled delvis in på kvartersmark kan den öppna karaktären vidmakthållas. Om det inte är möjligt att genomföra denna justering bör daghemmet lokaliseras någon annanstans.

Gatukontoret yttrar:

Under rubriken teknisk försörjning, vatten och avlopp i planbeskrivningen kompletteras texten med följande: Det åvilar respektive fastighetsägare att utföra erforderliga undersökningar som erfordras för infiltration eller fördröjning av dagvatten på tomtmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att hela planområdet är klassat som normalriskområde vad avser markradon. Om det generellt förutsätts att marken är radonmark rekommenderas att husen byggs med radonskyddande utförande. I de nya grundundersökningarna bör därför markradonhalten undersökas.

Socialnämnden uttalar:

Sedan överläggningar ägt rum med kommunstyrelsens budgetberedning har vissa förändringar antagits vad avser långtidsplan 1991 - 93. En av dessa förändringar rör det planerade servicecentrat vid Fågelvägen.

Sida 67

Denna förändring innebär att texten på sida 6 i samrådshandlingen rörande lokalernas innehåll skall ändras. Det som nu planeras är en förstärkt hemtjänstlokal om 3 - 4 rum och inte ett fullt utbyggt servicecentrum. Lokalerna ska innefatta områdesadministration, lokal för hemtjänstgruppen och möjligheter för pensionärerna att besöka lokalen. Lokalerna kommer att vara bemannade av hemtjänstens personal mellan klockan 07.00 och 21.00.

Kulturnämnden har inget att erinra.

Kommentarer:

Trafik och parkering

Synpunkterna på trafiksituationen i Vårhem och på samrådsförslagets gatu- och parkeringsutformning har diskuterats med gatukontoret. Vissa förändringar föreslås. Alla föreslagna åtgärder kan ej regleras i detaljplanen.

Fågelvägens sektion har i planförslaget utformats trång vilket syftar till att sänka hastigheten på trafiken. Att vänta på en mötande bil innan bussen passeras får accepteras liksom tvärställda parkeringsplatser. Bilplatserna är tvärställda även idag. Dock föreslås Arkitektgatans anslutning till Fågelvägen och Jönssons backes anslutning till Arkitektgatan breddas för att medge möte.

För att minska trafikrörelserna i området och lättare föra den lokala trafiken till och från Fågelvägen och Rotorpsvägen, som är tillfart till området har Jönssons backe i samrådsförslaget föreslagits öppen för trafik. Dessutom föreslås nu Vindilsvägen dubbelriktas. För att minimera genomfartstrafik och tung trafik i området föreslås upphöjda gatupartier och gupp på Arkitektgatan, Hyltegatan, Vindilsvägen och Jönssons backe. De läggs in som illustration i planen. Vidare föreslås fastighetsägaren att bättre anordna infarts- och inlastningsmöjligheterna till livsmedelsbutiken i området.

Det avsmalnade partiet av Jönssons backe föreslås minskas i utsträckning för att möjliggöra infart till Amasonen 21.

Parkeringsförbud föreslås ej längs Jönssons backe och Söndrumsvägen. Med hänsyn till gatornas karaktär och funktion i trafiksystemet måste parkering accepteras samtidigt som framkomligheten kan bli något begränsad.

De sex parkeringsplatserna vid Hylteгатans kurva förslås kvarstå i planförslaget. Sikten är idag begränsad, men kommer att förbättras efter det att planerade nybyggnader och markarbeten genomförts. Parkeringen söder om Västankvägen kommer att bäddas in i grönska. Avståndet, 15 meter, till bostadshuset får anses acceptabelt.

Parkeringsplatser för handikappade kan anordnas på Fågelvägen norr om det planerade servicehuset.

Tvärställda parkeringsplatser har ej föreslagits i de inre delarna av Vårhemsområdet alltså ej längs Arkitektgatan och Vindilsvägen. Att framkomligheten på gatorna skulle vara begränsad för utryckningsfordon har ej framförts av räddningsnämnden.

Brandförsvarets högfordon kan med tillfart från Fågelvägen nå alla servicehusets lägenheter. Husen längs Fågelvägen kan nås från den planerade gång- och cykelvägen utmed husen.

En säker gång- och cykelväg finns via Jönssons backe och Söndrumsvägen, under Järnvägsleden och vidare på gång- och cykelväg respektive lokalgator till Brunnsåkersskolan och Slottsjordsskolan.

Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen söder om Hylteгатan föreslås sänkas till en våning och souterrängvåning samt dras längre tillbaka från Jönssons backe. Parkytan med pulkabacken blir därmed mera användbar. Husens takvinkel föreslås sänkas till 6-14° för att förbättra utsikten från området.

Det planerade daghemmet föreslås skjutas ca 5 meter västerut för att stärka det centrala parkstråkets öppna karaktär.

Servicehuset planeras byggas ut först av den nya bebyggelsen på Vårhem. Utrymme finns ej att skjuta byggnaden söderut.

Planen föreslås ändras så att soprum kan uppföras söder om Servusbutiken och i korsningen Arkitektgatan - Jönssons backe. Dessutom så att lastzonen vid servicehuset kan byggas in och befintliga garage och husgavlar vid parkeringsytan intill kyrkogården kan förändras.

Den planerade byggnaden vid Vindilsvägen innehållande bl a gruppbostad föreslås vridas söderut så att gaveln ej kommer mitt för villan på Auditören 7.

Detaljplanen föreslås kompletteras med ett transformatorområde för en ny nätstation vid Fågelvägen.

Skyddsrum skall anordnas även för korttidshemmet för handikappade barn. Kravet ställs i samband med bygglovprövning.

Handikapprådets synpunkter på lägenhetsfördelningen i servicehuset överlämnas till HFAB och socialförvaltningen för kännedom.

Socialnämndens synpunkter angående servicehusets innehåll införs i beskrivningen.

Befintlig bebyggelse

Förändringar av den befintliga bebyggelsen på Vårhem måste bedömas mot bakgrund av bebyggelsens kulturhistoriska värde. Dess karaktär får ej förvanskas. Eventuell vindsinredning och takkupors lämplighet får bedömas vid bygglovprövning.

Vid vilken förändringsgrad hisskravet för husen vid Fågelvägen utlöses regleras ej av detaljplanen. Fågan avgörs i samband med bygglovprövningen.

Handikapprådet är ensamt i sin kritik av att tillgänglighetskravet föreslås minskas i planförslaget. Mot bakgrund av detta samt hyresgästernas synpunkter att hyran ej får höjas föreslås ingen ändring i detaljplanen.

Detaljplanen för Vårhem föreslås ej utökas med kv Advokaten. Om carportar skall byggas mot Hyltegatan kommer de i vissa fall att nå ända ut till gatugränsen vilket är olämpligt både ur miljö- och trafiksynpunkt.

Parker, vegetation och lek

Då parkytorna minskas i Vårhemsområdet är det angeläget att det större parkområdet som föreslås i ÖP 90 väster om Vårhem snarast planläggs och anläggs.

Det centrala parkstråket i Vårhem föreslås vidgas genom att barnstugan förskjuts västerut.

Parkytan längs med Jönssons backe föreslås breddas för att bättre fungera som pulkabacke.

De två kastanjerna på platsen för planerat servicehus kan ej bevaras om servicehuset skall byggas. De tre kastanjerna öster om servicehuset kommer att bevaras på parkmark.

Lekplatsen vid Vindilsvägen kommer att ersättas av flera mindre lekplatser i området.

Övriga frågor

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och HFAB där fördelningen av bl a gatukostnaderna kommer att regleras.

Beträffande skolkapaciteten överlämnas skolstyrelsens yttrande till stadsbyggnadskontoret för kännedom. Byggstart för bostäder på Söder och Vårhem kan påverkas.

Gatukontorets och miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter tillförs beskrivningen.

Det "samrådsmöte i vintras mellan HFAB:s hyresgästförening och plan- och bygglovskontoret" som de boende längs Jönssons backe refererar till var ett möte som anordnats av Hyresgästföreningens kontaktkommitté och HFAB för hyresgästerna i Vårhemsområdet. Plan- och bygglovskontoret hade inbjudits för att visa skisser till ny bebyggelse på Vårhem och förslag till omdaning av Fågelvägen. Under samrådsskedet har alla berörda getts tillfälle att komma med synpunkter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås att inför utställningsskedet ändras i följande avseenden:

Arkitektgatans anslutning till Fågelvägen och Jönssons backes anslutning till Arkitektgatan breddas för att medge möte.

Vindilsvägen föreslås i planbeskrivningen dubbelriktas.

Upphöjda gatupartier och gupp läggs in på illustrationsplanen.

Det avsmalnade partiet av Jönssons backe minskas i utsträckning.

Den planerade bebyggelsen söder om Hyltegatan sänks till en våning och souterrängvåning samt dras längre tillbaka från Jönssons backe. Husens takvinkel sänks till 6-14°.

Det planerade daghemmet skjuts ca 5 meter västerut.

Planen ändras så att soprum kan uppföras söder om Servusbutiken och i korsningen Arkitektgatan - Jönssons backe. Dessutom så att lastzonen vid servicehuset kan byggas in och befintliga garage och husgavlar vid parkeringsytan intill kyrkogården kan förändras.

Den planerade byggnaden vid Vindilsvägen innehållande bl a gruppbostad vrids söderut så att gaveln ej kommer mitt för villan på Auditören 7.

Detaljplanen kompletteras med ett transformatorområde för en ny nätstation vid Fågelvägen.

Socialnämndens synpunkter angående servicehusets innehåll införs i beskrivningen.

Gatukontorets och miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter tillförs beskrivningen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras.

FÖLJANDE HAR LÄMNAT SKRIFTLIGA SYNPUNKTER SOM EJ KUNNAT BEAKTAS:

Agneta och Jörgen Cederfelt, Amasonen 21
 Monica och Lennart Humala, Amasonen 18
 Ingegerd Jutsell och Stefan Nilsson, Amasonen 17
 Åsa Englund och Rikard Heijel, Amasonen 27
 Cecilia och Tommy Thorbjörnsson, Amasonen 16
 Sonja och John Paulsson, Amasonen 15
 Ingrid och Olle Agnell, Amasonen 20
 Kerstin och Stefan Persson, Armadan 4
 Elsa och Sven-Sture Lindstedt, Advokaten 12
 Marianne och Bo Carlsson, Advokaten 13
 Elsa Tortall, Advokaten 11
 Sonja och Harald Johansson, Advokaten 15
 Peco Talevski, Hyltegatan 2
 Jonas Nilsson, Advokaten 7
 Mona och Sverre Hammarström, Auditören 7
 Länsstyrelsen
 Hyresgästföreningen
 Hyresgästföreningens kontaktkommitté på Vårhem
 Handikapprådet
 Vägverket
 Polismyndigheten

Halmstad dag som ovan


 Anders Sennerdal
 avdelningschef

Detaljplan för
VÅRHEM
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 23 januari 1991.

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1990-10-31, § 717 att planförslaget efter föreslagen ändring skulle översändas på erforderlig remiss och ställas ut till granskning.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, stadsbyggnadskontoret på kommunstyrelsens vägnar, handikapprådet, landstingets omsorgsförvaltning och televerket har inget att erinra mot förslaget.

Räddningsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, hyresgästföreningen och vägverket har inte några ytterligare synpunkter.

Polismyndigheten vidhåller uppfattningen från samrådsyttrandet att p-ytor bör anordnas utmed Vindilsvägen och Arkitektgatan.

Skolstyrelsen framför:

"Bostadsbyggnadsprogrammet för Halmstad väster minskas i budgetförslaget för 1991-1993 jämfört med GPF 1990-1995. Detta kan innebära att lokalbristen som väntas vid Slottsjordsskolan skjuts något framåt i tiden. Fr o m lå 1994/95 kommer dock lokalbristen. Lokaler bör kunna lösas utan nybyggnation genom utnyttjande av Brunnsåkersskolan och/eller samverkan med socialnämnden.

Skolstyrelsen har inget att erinra mot framlagt förslag. Elevernas skolväg bör dock uppmärksammas och ordnas på trafiksäkert vis."

Socialnämnden meddelar att en dagcentral planeras på Vårhem och tillstyrker det ursprungliga planförslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras.

Tekniska nämnden instämmer i gatukontorets och parkkontorets synpunkter:

"Vatten- och avloppsanläggningar

Ingen erinran.

Gatu- och trafiksynpunkter

Under 1990 har plan- och bygglovskontoret arbetat med att ta fram en detaljplan enl. rubr. Planarbetet har skett i nära samarbete med gatukontoret, vad gäller de trafiktekniska lösningarna inom området. Det som har präglat utformningen av gatorna inom området är trafiksäkerhet i kombination med miljöåtgärder. Fågelvägen har en speciell roll med busstrafik och ett stort antal parkeringsplatser. Därför har utrymme skapats för GC-banor på båda sidor av Fågelvägen. Korsningarna med Vindilsvägen och Jönssons backe/Arkitektgatan föreslås få trafiksäkrare utformningar och in- resp. utfarten från den befintliga närbutikerna i området föreslås förbättras, så att backningsrörelserna med leveransfordon kan elimineras. Jönssons backe har genom lokal trafikföreskrift varit avstängd för genomgående biltrafik sedan 1989-04. Planförslaget innebär ett öppnande av Jönssons backe samt anordnande av ett antal parkeringsplatser mellan Hyltevegatan och Arkitektgatan. Vindilsvägen är idag enkelriktad söderut och i syfte att minska trafikrörelserna inom området, föreslås gatan bli dubbelriktad.

Inom området finns idag problem med oönskad lastbilstrafik och för höga hastigheter. Detta faktum samt att man planerar såväl korttidshem för handikappade barn samt gruppboende för äldre inom området, gör att åtgärder erfordras för att dels dämpa hastigheterna och dels minska oönskad genomfartstrafik inom området. För att komma åt dessa problem föreslås att ett antal genomgående gångbanor i korsningar, gupp samt en större förhöjd gatudel framför ett planerat daghem vid Arkitektgatan. Kostnaden för dessa hastighetsdämpande åtgärder är ca 200 kkr.

Området är från 1950-talet och detaljplaneförslaget innebär en relativt stor förändring av trafikmiljön. Gatukontoret har därför haft underhandskontakter med trafiksäkerhetsverket, om att eventuellt få delta i en försöksverksamhet som pågår med ett nytt vägmärke benämnt "gårdsgata". Ett försöksprojekt pågår i Handens kommun och utvärdering av detta pågår. Om TSV medger att vi medverkar, skulle området kunna utmärkas på ett något annorlunda sätt, i syfte att få trafikanterna uppmärksammade på de förändringar som skett.

I syfte att täcka uppkomna kostnader för områdets "ansiktslyftning" vad gäller trafikutformningar föreslår gatukontoret att lagen om uttag av gatukostnader tillämpas inom området."

"Parkkontoret har tagit del av rubricerat planförslag och har inget att erinra mot detta."

AB Nissastaden yttrar:

"Som bekant har kommunfullmäktige fattat beslut om en organisationsförändring vad avser p-frågornas hantering i Halmstad. Förändringen syftar till att skapa större klarhet för allmänhet och planerare vad avser parkeringsfrågorna. Beslut om den förändrade organisationen innebär också ett ansvar för parkering på gatumark och kommunal tomtmark.

I föreliggande förslag föreslås att vissa tvärparkeringar på Fågelvägen skall bli kvartersmark medan andra kommer att ligga kvar som gatumark. Det kan ifrågasättas om inte likadana planbestämmelser skulle gälla för all parkering, t.ex. allmän parkering.

Om man ändå föredrar att välja att införa ett Tp-område på Fågelvägen bör dock framtida kostnader för drift och underhåll av Tp-området ej belasta kommunen/bolaget. I första hand anser vi att Tp-området bör arrenderas ut till fastighetsägaren och i andra hand att ett s.k. p-köpsförfarande tillämpas så att kostnaden, anläggning, drift och underhåll belastar exploatören."

Kommentar:

Parkeringsområdet på Fågelvägen inom HFAB:s bostadsområde ("Tp-området") har utlagts som kvartersmark och kommer att tillföras HFAB:s fastighet. HFAB kommer att svara för kostnaderna för anläggning, drift och underhåll.

Energiverken framför önskemål om ett u-område i anslutning till föreslagen transformator vid Fågelvägen.

Kommentar:

Önskemålet beaktas.

INKOMNA SKRIVELSER

Planförslaget har hållits utställt till granskning under tiden 23 november - 21 december 1990.

Fem skrivelser angående planförslaget har inkommit före utställningstidens utgång.

Halmstads Fastighets Aktiebolag har följande synpunkter:

"Enligt reviderat lokalprogram önskar socialförvaltningen nu en dagcentral i stället för en förstärkt hemtjänstlokal.

Bygggrätterna i Advokaten borde varit 25 m långa i stället för 24 m. En lgh ryms som minimum på 6 m husbredd och därutöver tillkommer lgh-skiljande väggar.

Vi har efter samrådet uppdragit åt FFNS att göra en fördjupad studie av servicehuset eftersom vi ville eftersträva en volymanpassning till bef bebyggelse (smala gavlar, sadeltak). Eftersom vi anser det synnerligen angeläget att det nya höghuset passar till bef bebyggelse önskar vi att bygggrätten ökas något så att man inte i detta skede omöjliggör en bättre arkitektonisk lösning. Likaledes önskar vi möjlighet att dra upp smala raka gavlar. Vi bilägger utförd studie.

Tidigare modell har kompletterats med de alternativa volymerna.

Upphöjning av gata vid daghem bör skjutas alt förlängas österut förbi p-platsen och så att parkstråket leder över förhöjningen.

Eventuellt bör ett gupp till övervägas vid gruppbo-staden på Vindilsvägen.

Eventuellt bör ytterligare ett gupp övervägas i Arkitektgatans östra del."

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras beträffande dagcentral.

Av hänsyn till parkområdet nordöst om de föreslagna bostäderna i kv Advokaten föreslås ingen utökning av bygggrätten. Fyra lägenheter inryms på 24 meter.

Det ursprungliga förslaget till servicehus syns bäst anpassat till befintlig bebyggelse. Dess enkla volymuppbyggnad, begränsade bredd och släta fasadytor överensstämmer väl med de befintliga husen. De nya alternativen är klumpigare, bredare och tränger närmare in på befintlig bebyggelse. Någon förändring i bygggrätten föreslås ej.

Gatuupphöjningar och gupp har endast illustrationsmässigt redovisats i planen. Läge och utformning kommer före anläggande att detaljstuderas av gatukontoret. HFAB:s skrivelse överlämnas för kännedom till gatukontoret.

Eva och Bengt Larsson, Mona och Sverre Hammarström, Bodil och Roger Thein och Agneta och Olov Wikström, Auditören 6-9 menar att placeringen av gruppbostad för äldre väster om Vindilsvägen inte är acceptabel. Byggnaden kommer att ligga högre än angränsande villatomter, vilket kommer att ta mycket av ljusinsläppet från öster. Grönområdet kommer att förändras väsentligt. Ändringen i planförslaget, som gjordes efter samrådet bedöms som otillräcklig. I stället föreslås att gruppbo-staden byggs längs Vindilsvägen och i ett plan.

Kommentar:

Området där gruppbofastaden föreslås placeras är i gällande stadsplan ej parkmark utan kvartersmark med en byggrätt i ett plan. Efter samrådet sköts byggrätten för gruppbofastaden söder ut för att ge bättre ljusförhållanden för villan på Auditören 7. Avståndet mellan villorna och gruppbofastaden i två våningar kommer att bli tio meter. Marknivån för gruppbofastaden är 1-1,5 meter högre än villatomterna. Olägenheterna för villorna på grund av den föreslagna gruppbofastaden bedöms som små.

Gruppbofastaden har placerats så att Vårhemsbebyggelsens luftiga gruppering bibehålls vilket inte blir fallet om byggnaden placeras längs Vindilsvägen. Någon ändring i planförslaget föreslås ej.

Boende i Vårhemsområdet har muntligt framfört önskemål om att trädet vid Hyltegatan i kv Advokaten bevaras.

Kommentar:

Bevarande av trädet föreslås införas som planbestämmelse.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

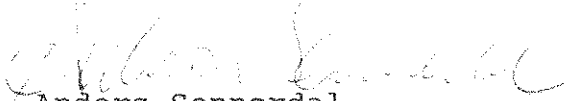
Planbeskrivningen justeras beträffande dagcentral.
Planbestämmelse införs för bevarande av träd vid Hyltegatan i kv Advokaten.
Planen kompletteras med u-område vid Fågelvägen.

**FÖLJANDE HAR UNDER SAMRÅDS- ELLER UTSTÄLLNINGSTIDEN
LÄMNAT SYNPUNKTER SOM EJ KUNNAT BEAKTAS**

Agneta och Jörgen Cederfelt, Amasonen 21
Monica och Lennart Humala, Amasonen 18
Ingegerd Jutsell och Stefan Nilsson, Amasonen 17
Åsa Englund och Rikard Heijel, Amasonen 27
Cecilia och Tommy Thorbjörnsson, Amasonen 16
Sonja och John Paulsson, Amasonen 15
Ingrid och Olle Agnell, Amasonen 20
Kerstin och Stefan Persson, Armadan 4
Elsa och Sven-Sture Lindstedt, Advokaten 12
Marianne och Bo Carlsson, Advokaten 13
Elsa Tortall, Advokaten 11
Sonja och Harald Johansson, Advokaten 15
Peco Talevski, Hyltegatan 2
Jonas Nilsson, Advokaten 7
Mona och Sverre Hammarström, Auditören 7
Eva och Bengt Larsson, Auditören 6

Bodil och Roger Thein, Auditören 8
Agneta och Olov Wikström, Auditören 9
Halmstads Fastighets Aktiebolag
Länsstyrelsen
Hyresgästföreningen
Hyresgästföreningens kontaktkommitté på Vårhem
Handikapprådet
Vägverket
Polismyndigheten

Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal
avdelningschef

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

22. 03. 16

P 89/76 - 28

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 april 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Vårhem, Halmstad.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 27 februari 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

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