

ANTAGANDEHANDLING

Dp nr. 994 K

Detaljplan för

GAMLETULL, etapp II

Halmstad 6:50 m fl fastigheter

Martin Luther, Halmstad

2003-12-10

Nyréns Arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta samt övriga illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning

Tillgängligt på Byggnadskontoret finns även:

- VA-utredning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Program för detaljplan
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samrådsutställning tillkommer en samrådsredogörelse och efter utställning ett utlåtande över inkomna synpunkter, vilket upprättas av Byggnadskontoret.

Endast plankartan har juridisk rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND

Grunden för detaljplanen för Gamletull utgår från Byggnadskontorets planprogram från 1998.

År 2002 inbjöds fyra arkitektkontor att belysa hur området kunde gestaltas. Bedömningsgruppen bestående av representanter från konsortiet Nissastrand och Byggnadskontoret enades om att gå vidare med förslaget från Nyréns Arkitektkontor. Detta förslag ligger till grund för detaljplanen.

Bakom den planerade exploateringen av Gamletull ligger det för ändamålet bildade konsortiet Nissastrand. Nissastrand består av planområdets sex byggherrar Halmstads Fastighets AB, JM AB, NCC AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Mandamus Fastigheter AB, PEAB AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG (SAMMANFATTNING)

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att omvandla stadsdelen Gamletull till en stadsdel med blandat innehåll med tyngdpunkt på boende samt dessutom handel, kontor och mindre icke störande verksamheter.

Planförslaget prövar åtta nya kvarter i ett rutnätssystem av trädplanterade gator. Den nya bebyggelsens skala är fem våningar med möjlighet att lägga till en avvikande delvis indragen sjätte takvåning. I planområdets stadsfront mot Nissan och Gamletullsgatan ges möjlighet till ytterligare en takvåning som ansluter till höjdskalen i befintlig bebyggelse. Varje kvarter har en gemensam grön gård. Planförslaget rymmer även tre torg, en strandpark och en större park med plats för bla. bollspel.

Bebyggelsen utformas så att största möjliga andel av lägenheterna får del av vattenutsikten mot Nissan eller mot torg och parker.

Planförslaget innehåller ca 145 000 m² BTA yta för nybyggnad.

Tillkommande byggrätter i anslutning till befintlig bebyggelse på Gamletullstorget är inte inräknade.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets läge

Planområdet, stadsdelen Gamletull, är beläget i utkanten av centrala Halmstad. Planområdet avgränsas i väster av Nissans västra strand, i öster av Furuvägen, Nissabogatan och Dalavägens södra del, i norr av Fabriksgatan och dess förlängning västerut mot bron över Nissan och slutligen i söder av Sven Jonssons gata och bebyggelsen i norra delen av kvarteret Jokern. Utmed Gamletullsgatan omfattar planen även de tomter med tomtgräns mot denna upp till Wrangelsgatan.

Halmstads stadskärna finns inom bekvämt gång- och cykelavstånd från planområdet.

Ingående fastigheter/markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till stor del av KB Gamletull, ett helägt dotterbolag till Halmstads Fastighets AB. Fastigheten Halmstad 6:48 (kring Nordiska Filts lokaler) ägs av KB Järnet nr 2. Villafastigheterna i planområdet, delen norr om korsningen Fabriksgatan/ Gamletullsgatan, är ej föremål för något exploaterings syfte, utan denna del är medtagen i planen för reglering av utfarter längs Gamletullsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 16 hektar.

Behovsbedömning av MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) enligt 5 kap 18 § PBL

Ställningstagande

En miljökonsekvensbeskrivning ingår i planprogrammet för Gamletullsområdet, som upprättades 1998. Miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande planprogrammet har uppdaterats och kompletterats av konsultföretaget Sweco.

Gällande planer

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan är ÖP 2000, som antogs av kommunfullmäktige 2002-04-25. Gamletull pekas i ÖP 2000 ut som ett förändringsområde för främst bostäder. Detaljplanen för Gamletull överensstämmer därmed med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Delar av planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare, däribland delen som nu planläggs som park, och delen utmed Gamletullsgatan. Tidigare stadsplan och tomtindelningar för exploateringsområdet upphävdes genom detaljplanebeslut, som vann laga kraft 1989-07-12 (Detaljplan E 27). Kringliggande detaljplaner nr 962, 830, 724, 973, 216, 728, 728, E 15 (upphävd plan) samt på andra sidan av Nissan nr 92 och 837 rymmer både blandad stadsbebyggelse, med boende, handel och kultur samt kontorsverksamheter och småindustri liksom mer renodlade områden med småhusbebyggelse.

Program för detaljplan

Ett program till detaljplan för området Gamletull upprättades av Byggnadskontoret och Stadsbyggnadskontoret i oktober 1998. Detta samrådsförslag utgår från planprogrammet beträffande exploateringstal, huvudsaklig disposition, användningssätt och trafikföring.

Fördjupad översiktsplan

Ett förslag till Fördjupad översiktsplan för Gamletull antogs i januari 1990. Detta förslag har ersatts av ovan nämnda program som utgångspunkt för detaljplaneringen.

Särskilda intressen

Nissans östra strand, vilken delvis ligger inom planområdet, är av riksintresse för kulturmiljövården (KN 35). Se vidare kulturmiljöer och fornlämningar.

Kommunala beslut/politiska direktiv

Halmstad 2007 – mål för Halmstads utveckling

Halmstads kommun har satt upp inriktningsmål för Halmstads utveckling, som antagits av kommunens fullmäktige. Nedan nämns några punkter:

- Halmstad skall utveckla sina unika kvalitéer som bostättningsort
- Halmstad skall bli känt för framsynta miljösattningar
- Sattna på variation i boendet med utgångspunkt i de olika kommun-delarnas särart
- Tillämpa kretsloppstänkandet i all verksamhet
- Utveckla en ekologisk gröstruktur

Handlingsprogram för ekokommunen Halmstad

Halmstads kommun är en ekokommun. Det innebär att man har ålagt sig att systematiskt arbeta i riktning mot ett uthålligt samhälle enligt kretslopps-principen.

Handikappolitiskt program

Handikappaspekter ska behandlas i alla planeringssammanhang.

Övriga kommunala beslut

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

Kommunstyrelsen har 2000-08-24, § 284, uppdragit åt Byggnadsnämnden att upprätta detaljplan över Gamletullsområdet, etapp II.

Byggnadsnämnden har 2003-05-14, § 117, beslutat att godkänna planförslaget för samråd. Byggnadsnämnden önskar i samrådet få särskilt belyst behovet av och hur reglering i detaljplan bör ske av lokaler för verksamheter. Byggnads-nämnden anser att verksamheter i husens bottenvåningar i vissa lägen kan ge liv, trygghet och stadskänsla i området.

Geotekniska förhållanden

De postglaciala jordlagren vid Gamletull har en mäktighet på ca 15-20 meter. Lagren fördelar sig som följer (uppifrån och ner): postglaciala sediment: lera och finsand 15-20 meter; finkorniga glaciala sediment: lera ca 10 meter; grov-korniga glaciala sediment 0-10 meter på ett 0-20 meter mäktigt lager av morän. De geotekniska förutsättningarna utreds vidare under planprocessen.

Markradon

Berggrunden utgörs, enligt tidigare planutredningar, huvudsakligen av bergarter med lågt uraninnehåll. Jordlagerföljden inom planområdet innehåller relativt mäktiga lager av täta jordarter, vilket vanligen innebär ett mycket begränsat radonflöde till ytligare lager.

Mark och vegetation

Marken i planområdet sluttar svagt mot Nissan i väster. Höjdskillnaden inom planområdet är ca 4 meter. Planområdets västra del ligger på ca +3 meter, och dess östra på ca +7 meter. Marken inom planområdet är idag till stor del hårdgjord och utgörs av asfalts- och grusytor för trafik- och parkeringsändamål. Vid de befintliga kontorshusen finns en japaninspirerad trädgård samt rader med oxlar vid kontorshusens parkering. Delen öster om Gamletullsgatan och norr om Linnégatan är bebyggt i öster, medan det i väster växer ett flertal äldre träd som kan bilda stommen i en framtida stadsdelspark. Dessa fastigheter är inköpta av kommunen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Nissans östra strand (som delvis ligger inom planområdet) är av riksintresse för kulturmiljövården och ingår i KN 35, ett större område av riksintresse för kulturmiljövården som även omfattar innerstaden och östra förstaden. Värdet i riksintresset formuleras bl a som "lämningar av 1600-tals befästningsstad" och "goda exponenter för storskaligt stenstadsbyggande från industrialismens tidigaste skeden". Planens genomförande bedöms ej innebära påtaglig skada på riksintressets kärnvärde.

Bevarandevärd bebyggelse

Vattentornet

Byggnadens höjd motsvarar fyra våningar med suterrängplan i slänten. Den har kvadratisk planform, fasader av rött tegel och ett flackt tälttak av falsad röd plåt. Fasaderna mot norr och väster är försedda med vertikala nischer upp till tre våningars höjd, i vilka spröjsade tvåluftsfönster är placerade. Tornets översta del är avdelad med en svagt utkragad gördellist och har fasader murade i rombiskt mönster. Fasaden mot söder är sluten med undantag från enstaka små fönster som fällts in i mönstermurningen. Fasaden mot öster har dels igenmurad entré till planet ovanför slänten, och dels två högt sittande fönster. Det är viktigt att slå vakt om vattentornets ursprungliga utseende.

Gamla kontorshuset

Byggnaden är uppförd av rött tegel i två våningar med källare och vind och kröns av ett valmat sadeltak täckt med enkupigt tegel. Fasadarkitekturen utgår från en symmetrisk komposition med fönsteraxlar indelade med lisener samt med två tydligt markerade risaliter mot öster. Viktigt att slå vakt om är fasadarkitekturens symmetriska komposition, materialval och detalj- och takutformning.

Nya kontorshuset

Byggnaden är uppförd år 1970 efter ritningar av den finske arkitekten Olli Parviainen och har trots mindre fasadändringar bibehållit ett klart avläsbart och tidstypiskt fasaduttryck. Byggnaden är estetiskt och arkitektoniskt mycket medvetet utformad och utgör också ett industrihistoriskt intresse, inte minst som komplement till de två andra bevarade byggnaderna.

Bevarandevärd trädgård

Vid det höga kontorshuset finns en japaninspirerad trädgårdsanläggning. Trädgården är uppbyggd med vattenkanaler och vattenkar, plattsättning och

plantering med ett stort inslag av vintergröna buskar. Trädgården har tidigare fungerat som uteplats för de anställda och omgärdats av väggar. Mindre träd mjukar upp de kvadratiska och rektangulära rummen, och blommande träd samt perenner har tidigare skapat en varierad färgskala. Trädgården ligger på kvartersmark men planläggs för att vara allmänt tillgänglig. Trädgården, som hör till fabriken historia, föreslås i planen restaureras enligt ursprungliga ritningar och bevaras genom q-beteckning (varsamhetsbestämmelse).

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet. Vid anläggningsarbeten kan eventuella under mark dolda fornlämningar påträffas, vilket i så fall kräver arkeologisk undersökning före utbyggnad.

Bebyggelse- och grönstruktur samt markanvändning

Stads- och landskapsbild

Planområdet Gamletull är beläget i direkt närhet av centrala Halmstads stadsbebyggelse. Längs Nissans strand löper ett sammanhängande rekreationsstråk med parkkaraktär förbi planområdet. Norr om planområdet finns ett öppnare bebyggelsemönster med villor och punkthus. Markområdet utmed järnvägen öster om planområdet och söder om Linnégatan är hårdgjort och används till största delen till parkeringsändamål. Delen norr om och närmast Linnégatan är endast glest bebyggd i sin östra del, medan den västra innehåller en hel del äldre vegetation och är tänkt att kunna omvandlas till park.

Befintlig bebyggelse

Större delen av Nordiska Filts tillverkningslokaler håller på att rivas. En nyare lagerdel norr om Energiverkens kontor, liksom mindre byggnader i norr skall bibehållas tom 2005. I mellersta delen ligger ett äldre kontorshus i två våningar, samt ett yngre i sju våningar som idag utgör kontor för Halmstads Energiverk. Vid Nissan ligger ett äldre vattentorn. De äldre byggnaderna är från 1920-talet.

Kommersiell, offentlig och social service

Idag finns daghem och förskola i planområdets omedelbara närhet, och låg- och mellanstadieskola finns i närområdet. Planområdet har ett bra läge med korta och bekväma avstånd till stadskärnans serviceutbud.

Grönstruktur

Nissans dalgång utgör ett stråk för rekreation som även binder samman grönområden och parker som har stor betydelse för närrekreation. Öster om Gamletullsgatan finns ett mindre grönområde med stigar och grupper av äldre uppväxta träd, framför allt björk.

Strandskydd

Strandskyddet för Nissan gäller ej inom planområdet.

Skyddsrum

Det finns inte krav på att anordna skyddsrum inom planområdet.

Vattenområden

En del av Nissans vattenområde ingår i planområdet. Nissan utgör en omtäckt målpunkt för fritidsaktiviteter som båtliv och fiske.

PLANENS INNEBÖRD

Bebyggelseområden

Kvarter

Åtta nya kvarter väster om Gamletullsgatan är utformade för att ge attraktiva bostäder, men det är också möjligt att använda dem för arbetsplatser och service eller kombination arbete/boende.

Kvarteren har en tydlig avgränsning mot gatan men öppningar har gjorts för att möjliggöra utblickar mot Nissan även från de kvarter som ligger längst från vattnet. Även längs de öst-västliga gatorna fås dessa utblicksmöjligheter som kan accentueras med burspråk, vinklade balkonger mm.

Bebyggelsen i kvarteren är i fem våningar. Sockelvåningen är förhöjd så att butiker och service kan rymmas mot gatan. I de fall bostäder ligger i entréplanet ligger dessa förhöjda så att insyn minimeras. En sjätte delvis indragen och avvikande takvåning finns på de flesta husen. Denna ger möjlighet till attraktiva takterrasser. I bebyggelsefronten mot Nissan och Gamletullsgatan kan en sjunde från båda sidorna indragen takvåning byggas för att korrespondera med bebyggelsehöjden i angränsande kvarter söder om planområdet.

Kvartersuppbyggnaden ger stor möjlighet att utnyttja varje kvarters unika egenskaper och läge. Öppningar kan göras individuellt för att få utblickar och försöka spara vackra träd mm. De åtta kvarteren har generösa gröna gårdar, som kan ligga något upplyfta från gatan så att bostäder i entréplanet får privata uteplatser på gården. Gårdarna är lugna och vindskyddande och ger plats för lek och utevistelse för de boende i kvarteret. Entréer görs genomgående med direkt angöring från gatan. I kvarteren närmast stranden finns gårdshus mot vattnet, vilka nås genom portik i gatuhuset. Flera av kvarteren får gröna för-gårdar mot gata.

Det gamla vattentornet i rött tegel föreslås få varsamhets- och skyddsbestämmelse genom q-beteckning. Vid det nya torget föreslås det avlånga kontorshuset i två våningar med tegelfasad, det nyare kontorshuset och den japaninfluerade trädgårdsanläggningen få varsamhetsbestämmelse genom q-beteckning.

Lokaler

Gamletull ska bli en levande och attraktiv stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. För att ge gaturummen liv krävs att service och verksamheter kan exponeras mot gator och torg. Lokaler med uppglasade partier i bottenvåningen lyser upp och är positiva för upplevelsen av gatumiljön. Detaljplanen medger att lokaler för handel och verksamheter inreds i samtliga bottenvåningar. Planen är gjord så att bottenvåningen kan vara förhöjd med entré från gatunivån, alternativt med en upplyft första bostadsvåning. Ini-

tialt vid utbyggnaden av planen kommer underlag för butiker troligen att vara dåligt, och en efterfrågan på lokaler kanske inte uppstår förrän flera år efter första inflyttningen. För att underlätta besök till lokaler i gatuplanet finns breda gångbanor med anslutande kantstensparkerings och på vissa gator förgårdar som kan användas som förstora entréplats. För att säkerställa att åtminstone ett minimum av lokaler byggs initialt regleras detta i planen. De öst-västliga gatorna har förgårdsmark på en sida. Förgårdsmarken kan fungera som uteplats för entréplanets bostäder, vilket ger ett komplement till deras uteplatser på gårdssidan. Nivåskillnaden mellan gård och gata kan utnyttjas så att det i enstaka bostäder finns möjlighet att göra två nivåer med högre rum mot förgården. En sådan konstruktion innebär att bostaden i framtiden kan konverteras till lokal eller arbetsplats som kan nå direkt från gatusidan/förgården.

Torg och platser

Förslaget redovisar några viktiga torg med olika innehåll, funktion, utformning där man kan stanna upp, samlas, sitta eller vara. Centralt kring de bevarade kontorshusen ligger stadsdelens viktigaste torg, i planförslaget kallat Gamletullstorget. Torget skall bli ett torg med butiker och service i bostadshusens entréplan. Det äldre kontorshuset ges i planen en möjlighet till tillbyggnad på norra gaveln för att få en möjlighet till entré i plan med torget.

På torget finns en byggrätt för en lägre byggnad avsedd för i första hand handel i torgplanet men med möjlighet för tex kontor eller studentbostäder i det övre planet. På torget finns även ytor för torghandel samt område för markparkering.

I direkt anslutning till Gamletullstorget ligger två kompletterande platsbildningar. Triangelplatsen utgör den ena och är en entréplats mot Gamletullsgatan. Eventuellt kan Triangelplatsen få en egen funktion skild från Gamletullstorget t ex spel och aktiviteter. Angöring till de nya fastigheterna får ske, liksom på Gamletullstorget, över torgytan men på de gåendes villkor.

I anslutning till Gamletullstorget finns även platsbildningen med den japaninspirerade miniträdgården.

Ett tredje torg i stadsdelen är Strandtorget mot Nissan där vattentornet som en kastal blir torgets landmärke. Strandtorget öppnar sig mot vattnet och eftermiddags- och kvällssol. Torget kan bli attraktivt som café- och restaurangtorg, med vattennära uteserveringar.

Markintrång

Planens genomförande leder till att mindre markintrång görs i fastigheter belägna utmed Gamletullsgatans norra del. Intrången omfattar ett flertal hörn på fastigheterna Lyran 1, Lampan 8, Laken 3 samt Laken 5. Två upphöjda korsningar föreslås byggas över Gamletullsgatan vid Åbergsgatan och Fabriksgatan.

Vattenområden

I planområdet ingår en del av Nissans sträckning. Större delen av detta avses vara öppet vattenområde, som ej får överbyggas.

I zonen närmast kajkanten finns möjlighet att delvis överbygga vattenytan med bryggor.

Samband med omgivande områden

Planförslaget har utformats för att ge en tydlig hoplänkning med omgivande stadsbygd, bla genom att gator och siktlinjer vävs samman till en organisk enhet. Detta innebär att även passagen genom stadsdelen för cyklister och gående underlättas. Även cykel- och promenadstråk sammanlänkas med omgivningens. I korsningen med Linnégatan föreslås en gång- och cykeltunnel under Gamletullsgatan.

Arkitektur

Gamletull blir en tät grön stadsdel med nya torg och parker. Den sammanhållande strukturen och höjdsdalan ger stadsdelen stadga. Olika byggherrar med olika arkitekter i de olika kvarteren ger inbördes variationer. Arkitekturen och dess sammanhang med omgivningarna samordnas i ett gestaltungsprogram med ambitionen att Gamletull blir ny stadsdel med en arkitektur präglad av stor omtanke om arkitektonisk kvalitet.

Parker och friytor

Trots en hög exploatering blir Gamletull en grön stadsdel. Gaturummen med trädplanteringar och ibland gröna förgårdar liksom kvarterens mer privata större skyddade gårdar utgör en bas i det gröna Gamletull. Söder om förslagsområdet finns dels Kapsylparken vid Österskans och dels den park med höga träd som hört till disponentbostaden Grönalund. Strandområdet blir ett mer anlagt parkstråk enligt konsultföretaget Räntfors förslag. Deras utkast har anpassats till det nya bebyggelsemönstret så att bryggorna och ramperna naturligt kommer i anslutning till de nya gatusluten. Både väster och norr om planområdet finns anslutande parker och grönområden. Öster om Gamletullsgatan och norr om Linnégatan anläggs en ny park med plats för lek och spel. Parken byggs upp utifrån befintliga trädbestånd och har givits arbetsnamnet Linnéparken pga närheten till Linnégatan.

Trafik, transporter och parkering

Gatu- och vägnät

Gamletullsområdet trafikmatas dels via Gamletullsgatan och dels via Kungsgatan. Utformningen av gatorna ska ske omsorgsfullt för att skapa vackra och inbjudande gaturum, och en lugn trafikrytm som i sin tur ger hög trafiksäkerhet. Lokalgatorna inom området har enkelsidig trädplantering och kantstensparkering.

Bil-, cykel- och gångtrafik följer gatustrukturen, vilket också ger korta anföringsavstånd. Varje kvarter är tänkt att klara sin egen parkering längs omgivande gator och i garage som placeras under del av hus och del av gård. De något upphöjda gårdarna ger korta ramper.

Trafikflödet på Gamletullsgatan mfl gator beräknas enligt Stadskontorets utredning, redovisad som bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen, öka som en konsekvens av utbyggnaden av Gamletull.

Några av fastigheterna som vetter mot Gamletullsgatan i planområdets norra del får enligt planförslaget utfartsförbud mot denna. Nya utfarter har under samrådstiden diskuterats med berörda fastighetsägare. Från Gamletullsgatan stängs Ängsgatan, Strömgatan och Furutorpsvägen. Ny anslutning anordnas mot Nissabogatan.

Kollektivtrafik

Stambusslinjenätet i Halmstads tätort är väl utvecklat. Planområdet kollektivtrafikförsörjs idag av linje 61 med halvtimmetrafik. Linjen kör sträckan Kungsgatan, Sven Jonsons gata och sedan norrut utmed Gamletullsgatan. Linjen har två hållplatser utmed Gamletullsgatan och en hållplats utmed Sven Jonsons gata, vilket ger planområdet en god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Parkering

All boendeparkering sker i garage som byggs under kvartersgårdarna. Inom planområdet har för bostäder använts parkeringsnormen 5 p-platser per 1000 kvm BTA, en norm som fastlagts för Gamletullsområdet av kommunfullmäktige. Besöksparkering anordnas längs gatorna. För andra verksamheter inom området tillämpas kommunens gällande parkeringsnorm.

Kvartersparkering ger hög närhet och säkerhet och varje etapp av utbyggnaden löser självständigt sina parkeringsbehov. Den valda gatustrukturen ger god åtkomlighet för varutransporter och för räddningstjänsten liksom tex flexibilitet i placering av soputrymmen.

Befintliga arbetsplatser ska ges parkering dels öster om Gamletullsgatan utanför planområdet och dels i nytt parkeringshus söder om planområdet.

En del av fastigheterna utmed Gamletullsgatan måste lösa sitt parkeringsbehov på nytt sätt eftersom planen medför utfartsförbud mot Gamletullsgatan.

- För fastigheterna Lampan 7, Lampan 8 och Lejonet 5 införs i planen möjlighet att bygga nya garage med utfart mot Åbergsgatan respektive Ängsgatan. Även fastigheten Löjtnanten 11 ges möjlighet till att bygga nytt garage samt anordna ny utfart mot Ängsgatan. Lampan 8 får (på samma sätt som Lyrans 1) möjlighet till ny utfart mot Åbergsgatan via skafitomt över parkmarken i söder.
- Även fastigheten Lindaren 6 har behov av ny utfart mot Ängsgatan, denna har dock inte preciserats noggrannare i planen eftersom ytterligare studier av dess läge och utformning behövs.
- För fastigheterna längs den inom planområdet belägna delen av Strömgatan ordnas möjlighet till gemensam parkering genom gemensamhetsanläggning på en mindre del av Laken 1.
- För Lyrans 1 ordnas med tillfart genom tillskapande av skafitomt över parkmarken i söder. Denna del av fastigheten skall även vara tillgänglig för allmän gångtrafik på gångstråket som korsar tillfarten.

Cykelbanor

Parallellt med Gamletullsgatans västra sida löper en genomgående cykelbana. Denna förbinds med en öst-västlig cykelbana över Triangelplatsen och ansluts till cykelbanan längs Axel Olsons gata. I öst-västlig riktning anläggs en cykelbana under Gamletullsgatan. Denna ligger ihop med Linnégatan mot den nya parken, och knyts via Gamletullstorget ihop med cykelbanan mot Axel Olsons gata. Kungsgatans sträckning genom planområdet har gjorts med prioritering av cykeltrafik, genom att kantstensparkering har uteslutits för att minska konfliktrisker.

Klimatanpassning

Kvarterens har utformats för att medge god solljusbelysning på gårdarna. Gårdarna kan göras vindskyddade som kontrast till vattenfronten utmed Nissan.

Tillgänglighet

Planen medger korta angöringsavstånd mellan gata/parkering och trapphus/hiss, vilket ger god tillgänglighet. Färdtjänst och taxi ska kunna nå alla entréer. Husens bottenvåningar är flexibla i höjdd med dubbelriktad hiss för att lätt kunna anpassas till omgivande höjder och säkerställa hög tillgänglighet. I mötet mellan gång- och cykelvägen över järnvägsbron i norr anpassas anslutande kajstråk till denna nivå genom ramp med handikappgodkänd lutning (1:20). All gatumark utformas för god orienterbarhet och för rollstolsburna, synskadade mfl. Detta gäller bla materialval som ger god bekvämlighet för rullstolsburna, profilerade markplattor som orienteringshjälp för synskadade mm. För att planens intentioner om tillgänglighet ska genomföras i senare byggskede bör samråd med handikapprådet och andra sakkunniga i tillgänglighetsfrågor ske i projekteringsskedet.

Störningar

Buller från Gamletullsgatan skärmas till viss del av bebyggelsen mot gatan. De nya bostadshusen närmast Gamletullsgatan utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida. Störningar från vägtrafikbuller redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Geoteknik

Inom Gamletullsområdet finns enligt dagvattenutredningen en uppdämningsrisk från Nissan. Därför införs planbestämmelse om att ny bebyggelse ska uppföras med vattentät grundkonstruktion.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. VA-ledningar läggs i gatumark, under körbanan. För vatten finns åtminstone fyra anslutningspunkter, och för spillvattnet finns en spillvattenledning längs kajkanten att ansluta området till. En samordning av underjordiska ledningar och trädplantering görs, så att de sker på olika sidor av gatorna för att på så sätt möjliggöra gröna gaturum.

Dagvatten

VA-utredning för området har utförts av Tyréns AB på uppdrag av Tekniska kontoret. Nissan och sedermera Kattegatt är recipient för dagvattenflödet. Beräkningarna är gjorda genom uppskattning av olika inom området förekommande yttyper och deras avrinningskoefficient. För att bedöma om hur stora föroreningsmängder dagvattnet från Gamletull tillför Nissan har beräkningar och jämförelser gjorts i dagvattenutredningen. Översiktligt ger den beräknade föroreningshalten från Gamletull inget utslag på medelhalterna av föroreningar i Nissan. VA-utredningen ifrågasätter om lokal rening av dagvattnet inom Gamletull verkligen är ekonomiskt försvarbart med tanke på de små föroreningsmängderna som alstras. Genom planbestämmelse om förbud mot takmaterial som kan förorena dagvattnet minskar föroreningsrisken ytterligare.

Avfall

Den nya bebyggelsen i Gamletull anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering. Återvinningsstationer ska ges en omsorgsfull utformning och integreras i bebyggelsen.

El, tele och värme

Gamletull ansluts till kommunalt ledningsnät vad gäller el, tele och fjärrvärme. El och teleledningar läggs under trottoar. Teknisk anläggning för detta får placeras i källare i kv 5, 6 eller 7. Naturgasledning finns utbyggd i Gamletullsgatan. Utbyggnaden kräver enligt bedömning av Halmstads energiverk en utbyggnad av nya transformatorstationer för områdets elförsörjning. Lämpliga lägen för stationer redovisas på plankartan.

Allmänt

Ljusbrunnar, rökgasluckor och liknande får ej placeras på allmän platsmark.

KÄLLOR

- Program för Parallella uppdrag på Gamletullsområdet i Halmstad., Halmstad Fastighets AB, oktober 2002
- Översiktsplan 2000 för Halmstads kommun, Stadsbyggnadskontoret, Halmstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2002-04-25
- Planprogram för Gamletull, Byggnadskontoret, oktober 1998
- MKB till planprogram för Gamletull, Sweco VBB/ Sweco FFNS, Malmö, juli 1998, kompletterad i oktober 1998
- VA-utredning Gamletull, Tyréns AB, Helsingborg, maj 2003
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för Gamletull, etapp II, Sweco VBB, Malmö, december 2003

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Planhandlingarna har upprättats av Nyréns Arkitektkontor i samråd med Byggnadskontoret och Tekniska kontoret i Halmstads kommun på uppdrag av konsortiet Nissastrand.

Nyréns Arkitektkontor

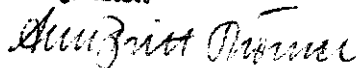


Johan Nyrén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 2004-01-29

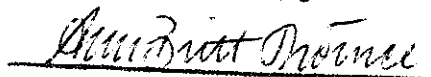
§ 4

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004 -03- 29



ANTAGANDEHANDLING

Dp 994 K

Detaljplan för

Gamletull, etapp II

Halmstad 6:50 mfl fastigheter

Martin Luther, Halmstad

2003-12-10

Nyréns Arkitektkontor

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) regler för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av förslaget har förelegat i såväl samrådsskede som utställningsskede. Program för området har godkänts av kommunfullmäktige 1998-10-22. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

Tidplan

Tidplan för planarbetet:

Beslut om plansamråd i byggnadsnämnden	maj 2003
Beslut om utställning i byggnadsnämnden	okt 2003
Godkännande i byggnadsnämnden	dec 2003
Antagande i kommunfullmäktige	jan 2004
Laga kraft tidigast	feb 2004

Utbyggnad:

Utbyggnad av kvarteren 7 och 8 beräknas påbörjas under 2005 och området i sin helhet bedöms vara utbyggt och inflyttat 2012.

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid av 10 år efter det att planförslaget vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Anläggning/åtgärd

driftsansvarig Allmän platsmark, gata
Allmän platsmark, torg

Genomförande- och

Halmstads kommun
Halmstads kommun

Allmän platsmark, park
Allmän platsmark, gångtunnel
Allmän platsmark, gågata
Vatten och avlopp

Halmstads kommun
Halmstads kommun
Halmstads kommun
Halmstads kommun

Ansvarsfördelning (forts)

El
Fjärrvärme
Naturgas
Tele
Kvartersmark
Fastighetsbildning

Energiverken
Energiverken
Sydgas AB
Telia AB
Fastighetsägaren
Fastighetsbildningsmyndigheten

Huvudmannskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

Avtal

Avtal skall träffas som reglerar bl.a. försäljning av mark, principer för genomförande av detaljplanen inklusive reglering av kostnader för kommunal-tekniska anläggningar, utbyggnadsordning och standardfrågor. Avtalspartner kommer att i tillämpliga delar vara Halmstads kommun, KB Gamletull och respektive kommande byggherrar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvarteren skall i normalfallet uppdelas i flera tomter. Gårdsutrymme och kommunikationsytor kommer normalt att inrättas som gemensamhetsanläggning.

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

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

Upphävande av fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner inom planområdet upphävs. Berörda fastighetsplaner och inom dessa belägna fastigheter är följande:

- *Fastighetsplan T 717* (fastställersedatum 1967-09-18): Lindaren 4, Lindaren 5, Lindaren 6.

- *Fastighetsplan T 687* (fastställersedatum 1966-01-04): Löjtnanten 5, Löjtnanten 8, Löjtnanten 9, Löjtnanten 10, Löjtnanten 11.

- *Fastighetsplan T 509* (fastställersedatum 1959-08-13): Läsaren 2, Läsaren 4, Läsaren 6, Läsaren 7, Läsaren 8, Läsaren 9, Läsaren 10.

- *Fastighetsplan T 682* (fastställersedatum 1965-12-15) Lampan 7, Lampan 8.

- Fastighetsplan T 639 (fastställersedatum 1964-05-04): Lien 1.
- Fastighetsplan T 576 (fastställersedatum 1962-03-31): Lyrän 1.
- Fastighetsplan T 686 (fastställersedatum 1966-01-04): Lindormen 1, Lindormen 7, Lindormen 8.

VATTENDOMAR

På fastigheten Halmstad 6:50 finns en grundvattentäkt prövad i vattendom 1972-03-17. Avsikten är att denna skall avvecklas.

Tillstånd för anläggning av ny kaj har godkänts av miljödomstolen i maj 2003.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för kommunaltekniska anläggningar skall i huvudsak belasta planerad bebyggelse, dock skall kommunen enligt beslut i kommunfullmäktige 1998-10-22 svara för delar av kostnaden för torg, grönytor, kajzon och bryggor.

Kommunen svarar även helt för Gamletullsgatan inklusive planerad gc-tunnel.

Planarbetet har bekostats av intressenterna. Kostnad för planarbetet skall därför inte debiteras vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherrarna för respektive kvarter att utföra erforderliga grundundersökningar och vidta lämpliga åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Tommy Palm

Anders Sennerdal

Sonja Bjärudd

Stadskontoret

Byggnadskontoret

KB Gamletull

Stockholm dag som ovan

Nyréns Arkitektkontor

Johan Nyrén

Johan Nyrén

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004 -03- 29

Ann-Britt Thörner

3 (3)

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 2004-01-29

S.....4.....

I tjänsten

Ann-Britt Thörner

Plan 994 K

Detaljplan för
GAMLETULL, ETAPP II
Halmstad 6:50 mfl
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-10-08

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-05-14 § 117 genomförts under tiden 2003-06-05--2003-08-22. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i rådhuset 2003-06-16. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Vidare har planhandlingar satts upp i trappuppgångar inom och i anslutning till planområdet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Samtliga yttranden, förutom från KB Gamletull och Jernhusen AB, har inkommit från de 30 berörda remissinstanserna.

Följande 20 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten	Landsantikvarien
Barn- och ungdomsnämnden	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Energiverken	AB Nissastaden
Fasighetsnämnden	Räddningsnämnden
Hallandstrafiken AB	Socialnämnden
Halmstads Näringslivs AB	Svensk Handel Halland
Handikapprådet	Sydkraft Gas AB
Hemvårdsnämnden	Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen	TeliaSonera

Från berörda sakägare har 9 skrivelser inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen är positiv till planförslaget som ger möjlighet att bygga bostäder i centrum och ser med tillfredsställelse att konsortiet även kan producera nya hyresrätter. Exploateringsstalet har sedan den fördjupade översiktsplanen 1990 minskat till en rimligare nivå, men är fortfarande högt för Halmstads stadskärna.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Riskerna för översvämning vid höga vattenflöden och framtida eventuell höjning av havsvattennivån bör beaktas, detaljkarteras, för fortsatt plan- och grundläggningsarbete. Det stora arbete kommunen lagt ner på att erhålla en levande stadsbildning med blandade verksamheter, handel och boende enligt gestaltungsförslaget bör när området är utbyggt och ianspråktaget uppfylla kraven för god bebyggd miljö. Goda kommunikationer, flera offentliga mötesplatser både inomhus och på torg och i parker ger möjlighet för minskat bilberoende och god miljö i ett hållbart samhälle. Planförslaget ger även möjlighet att bygga ekologiskt och att utnyttja solvärmen i syd- och västlägen.

Kommentar:

Högvattenflöden utreds. Redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Längs Gamletullsgatan gäller utfartsförbud från kvartersmark. Krav på att utfartsförbudet skall träda i kraft kan ställas först i samband med prövning av bygglov. För vissa av kvarteren gäller tomtindelningar/fastighetsplaner som inte medger andra utfarter än de nu pågående. Gällande fastighetsplaner inom planområdet bör inventeras och eventuellt upphävas.

Kommentar:

Upphävande av fastighetsplaner tas med i planärendet.

Polismyndigheten

Ingen erinran

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser M.F.L.

Banverket i västra regionen

Ingen erinran

Barn- och ungdomsnämnden

Om Gamletull ska bli ett attraktivt område för barnfamiljer måste kommunal service i form av förskola, skola och fritidshem finnas i området eller strax intill. Ett antagande av hur många barn i åldrarna 1-5 år som kommer att finnas inom Gamletull bör tas fram. Inom området bör undersökas om det är möjligt att göra förskola i markplan med utelek på innergård i något kvarter. Möjligheten att placera en förskola för två grupper i Linnéparken bör också studeras.

Om Gamletull byggs ut enligt presenterade planer behövs Örjansskolan som grundskola. Furulundsskolan kommer att klara max 500 barn i åldrarna 6-15 år.

Trafiksäkerheten måste säkerställas för barnen på väg till och från förskolor och fritidshem/skolor.

Kommentar:

Antagande om områdets befolkningssammansättning redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. En förskola kan vara lämpligt att inrymma i kvarter nr 8. Linnéparkens ytor bör förbehållas lek och spel. Den planerade gc-tunneln under Gamletullsgatan gör det möjligt att nå Furulundsskolan trafiksäkert. I området kommer trafikytorna att utformas med inriktning på de gåendes och cyklandes villkor.

Energiverken

Framför synpunkter på transformatorstationernas läge och utformning och fjärrvärmeledningarnas placering.

Energiverkens parkeringsplats för kunder i trädgården inom fastigheten Halmstad 6:48 måste bibehållas. Angöringen till kontorsbyggnaden måste studeras ur framkomlighets- och störningssynpunkt.

Kommentar:

Transformatorstationsplaceringar, fjärrvärmeledningar och angöring till fastigheten studeras i samråd med Energiverken. Någon reserverad parkering för Energiverken på tomtmark inryms inte i planförslaget. Besöksparkering kan ske på allmänna platser på gatumark. Även på Gamletullstorget kan besöksplatser anordnas.

Fastighetsnämnden

Detaljplanen bör medge att parkeringshus även skall kunna byggas inom den norra delen av området. För utbyggnaden av allmänna gator, torg och ledningar skall ett exploateringsavtal upprättas. Kostnader för anläggningar tillhörande detaljplaneområdet och kostnader för generalplaneanläggningar skall fördelas. Den planerade gc-banan under Gamletullsgatan är olämplig.

Kommentar:

Exploateringsavtal kommer att upprättas. Beträffande gc-tunneln se kommentarer nedan. De åtta tillkommande kvarteren är i första hand avsedda för bostäder, och för samtliga kvarter planeras boendeparkering under gårdarna. Ytterligare p-hus erfordras ej.

Försvaret, Halmstad Garnison

Ingen erinran.

Hallandstrafiken AB

Föreslår att busslinjen, som idag körs på Gamletullsgatan, läggs inne i området. Från/till Österskans skulle bussarna kunna köra Skansgatan, Kungsgatan, förbi nya torget och vidare gata 2 för att komma ut på Gamletullsgatan antingen via Fabriksgatan eller Åbergsgatan. Förändringen skulle öka tillgängligheten till kollektivtrafiken och troligen minska behovet av färdtjänst etc.

Kommentar:

Gatumiljön i området är tänkt utformas i första hand efter de gåendes och cyklandes krav. En utformning som kan komma i konflikt med busstrafikens villkor. I samråd med tekniska kontoret föreslås att busslinjen dras delvis inom området, Skansgatan, Kungsgatan fram till Gamletullstorget och Sven Jonsons gata ut till Gamletullsgatan. Med hållplatser vid triangelplatsen och vid Gamletullsgatan söder om Fabriksgatan fås rimliga gångavstånd i området.

Halmstads Renhållnings AB

Ingen erinran

Halmstads Näringslivs AB

Anser inte att gc-tunnel under Gamletullsgatan är ett bra alternativ, utan förordar flera upphöjda korsningar med övergångsställen. Det är bra att man möjliggör för handel inom området för att på sikt få en mer levande stadsdel.

Kommentar:

En gc-tunnel under Gamletullsgatan behövs för att barn trafiksäkert skall kunna nå den planerade Linnéparken och Furulundsskolan.

Handikapprådet

Erfarenheterna från den tidigare exploateringen av Gamletull har visat att trots goda ambitioner kan problem uppstå i den praktiska byggnationen. Som exempel kan nämnas restaurang Karl där huvudentrén ej blivit tillgänglig. Tillgänglighet

skall inte uppnås genom särlösningar.

Konstruktionen med en nivå mot gatan och en nivå mot gården medför att en halvtrappas nivåskillnad uppstår i de lägenheter och lokaler som har ytor både mot gata och gård. Detaljplanen ska uppmärksamma problemet och föreskriva en byggkonstruktion som underlättar tillgänglighetsåtgärder.

Sanitetsrum bör ha en sådan storlek och grundutformning att de efter anpassning kan ge en god tillgänglighet även för rullstolsbundna. Lägenheterna bör vara så flexibla att de kan uppfylla de skiftande krav man har under livsrytmen.

Även gårdar och parker bör utformas på ett sådant sätt att god framkomlighet och orienterbarhet uppnås. Vid plantering bör pollenrika växter undvikas.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras. Yttrandet överlämnas för kännedom till konsortiet Nissastrand, tekniska kontoret och bygglovavdelningen.

Ev lägenheter i två våningar kommer att anpassas till gällande riktlinjer för handikappanpassning. Lokaler görs i ett plan.

Hemvårdsnämnden

Inom närliggande område har hemvårdsnämnden två äldreboende. Detaljplanen bör ta hänsyn till att det blir lättillgängligt och säkert för dessa äldre att kunna förflytta sig inom området. Trafiken bör, så långt det är möjligt, fördelas så att Kungsgatan inte blir alltför belastad. I planeringen av gc-vägarna har hänsyn tagits till att göra det lättillgängligt för äldre och funktionshindrade. En utökad kollektivtrafik inom området är också positivt för att öka tillgängligheten.

Inom området beräknas en ökning inom åldersgruppen 65 år och äldre. Detta bör tas i beaktande så att lägenheterna anpassas för äldre både storleksmässigt samt tillgänglighetsmässigt.

Kommentar:

Gatumiljön i området kommer att utformas så att trafiken rör sig på de gåendes och cyklandes villkor. Trafiken till området kommer att styras till Gamletullsgatan, så att Kungsgatan ej blir för belastad. Beträffande kollektivtrafiken se kommentar till Hallandstrafikens skrivelse. Yttrandet överlämnas till konsortiet Nissastrand för kännedom vid planeringen av lägenheterna.

Hyresgästföreningen

Ingen erinran

Kommunstyrelsen

Detaljplanen bör anpassas till ny utformning av kajen utgående från gällande vattendom.

Det bör eftersträvas att mängden trafik på Kungsgatan minimeras.

Korsningen Wrangelsgatan/Gamletullsgatan bör studeras ytterligare och övervägas ingå i detaljplaneområdet om behov av förändringar påkallas.

Möjligheten att låta kollektivtrafiken passera genom området bör analyseras noggrant.

Gc-tunnel under Gamletullsgatan bör avvägas mellan trafiksäkerhet och brottsförebyggande.

Kommentar:

Planen anpassas till ny utformning av kajen. Bryggor tillåts sticka ut högst 5 meter utanför planerad kajkant. Trafiken till området kommer att styras till Gamletullsgatan, så att Kungsgatan ej blir för belastad. Korsningen Wrangelsgatan/Gamletullsgatan kommer att studeras ytterligare, men föreslås ej ingå i denna detaljplan. Beträffande kollektivtrafiken se kommentar till Hallandstrafikens skrivelse. Trafiken på Gamletullsgatan utanför det nya bostadsområdet beräknas bli ca 12000 fordon/dygn. På andra sidan Gamletullsgatan planeras ett nytt parkområde, och Furulundsskolan ligger här. En gc-tunnel, som särskilt ökar trafiksäkerheten för barn, kan kombineras med ett övergångsställe i plan, som kan nyttjas vid tider då

risken för brott är stor.

Kulturnämnden

Nordiska Filts gamla kontor föreslås användas för förenings-, fritids- och kulturaktiviteter. Vattentornet som restaurang eller café. Vidare framförs synpunkter på behovet av offentlig utsmyckning, dels inom bostadsområdet och dess offentliga platser, dels i gång- och cykeltunneln under Linnégatan. Statens Konstråd kan ges i uppdrag att ge förslag till konstnärlig utsmyckning av området.

Kommentar:

Planbestämmelserna medger de verksamheter som föreslås i gamla kontoret och vattentornet. Beträffande konstnärlig utsmyckning överlämnas yttrandet till konsortiet Nissastrand för kännedom.

Landsantikvarien

Enligt arkivaliska källor skall en garnisonskyrkogård från 1600-talet ha funnits i planområdets sydvästra del. En arkeologisk utredning har dock givit ett negativt resultat och någon fd begravningsplats har inte kunnat lokaliseras. Om fast fornlämning påträffas vid markarbete, skall arbetet genast avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Nordiska Filts kontorsbyggnad från 1970 föreslås få varsamhets- och skyddsbestämmelse. Byggnaden är estetiskt och arkitektoniskt mycket medvetet utformad och är också av industrihistoriskt intresse, inte minst som ett komplement till gamla kontoret och vattentornet.

Bebyggelsemiljön längs Gamletullsgatan norr om Fabriksgatan är en relativt välbevarad del av arbetarförstaden Nyhem. Bebyggelsen är uppmärksam i bevarandeplanen från 1985 som värdefullt inslag i stadsbilden. I riktlinjerna för området sägs att förtätning av området ej bör tillåtas, att om och tillbyggnader ej bör innebära att volym och skala frångås och att det är viktigt att placering av byggnad sker efter det mönster som finns i området. Planförslagets bestämmelser står i strid med dessa riktlinjer och bör därför ändras.

Befintlig bebyggelse i den planerade Linnéparken bör inventeras och dokumenteras före rivning.

Kommentar:

Kontorsbyggnaden från 1970 föreslås få varsamhets- och skyddsbestämmelse. Bebyggelsen längs Gamletullsgatan är beräkningsmässigt att betrakta som tvåvåningsbebyggelse med byggnadshöjd upp till 6,5 meter. I området finns ett parhus, men av hänsyn till den värdefulla bebyggelsemiljön bör ytterligare inte tillkomma. Bestämmelserna ändras så att endast befintligt parhus tillåts. Befintlig bebyggelse i den planerade Linnéparken kommer att inventeras och dokumenteras.

Luftfartsverket

Ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

I de delar av området där det funnits industrier/företag bör marken undersökas vad gäller föroreningar t ex fd August Hanssons Gjuteris tomt på östra sidan av Gamletullsgatan.

Beräkningarna av kväveoxidhalter och stofthalter bör inkludera utsläpp både från trafiken som befintliga verksamheter i eller angränsande området.

Byggnaderna bör utformas så att gällande inomhusriktvärden för väg- och tågtrafikbuller uppfylls och så att det finns uteplatser som uppfyller utomhusriktvärden. Detta bör gälla för både byggnader inom föreslaget planområde samt för byggnader utanför som påverkas av trafiken till och från området.

Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med åtgärder om besvärande lukter uppkommer (Östra Bageriet och Lundgrens Gjuteri).

Vibrationer från tåg- eller vägtrafik bör få uppgå till högst 0,5 mm/s.
Genomfartstrafik med tunga fordon på Gamletullsgatan bör inte tillåtas.
Konsekvenserna av en olycka med farliga godstransporter på västkustbanan bör utredas.

Verksamheter som kan alstra annan trafik än transporter till och från verksamheten bör inte förläggas inne i området.

Gc-vägar bör inte förläggas utmed starkt trafikerade gator såsom Gamletullsgatan.

Kommentar:

Marken öster om Gamletullsgatan kommer att undersökas avseende föroreningar innan marken tas i anspråk för sitt ändamål.

Inomhusriktnivåerna för väg- och tågtrafikbuller kommer inom Gamletullsområdet att uppfyllas genom val väggkonstruktion. Uteplatser kommer i första hand att förläggas från bullrande trafik, i andra hand anpassas uteplatserna med skärmar och delvis inglasning.

Vibrationer från tåg- och vägtrafik studeras i samband med geoteknisk utredning för varje kvarter.

Genomfartstrafik med tunga fordon på Gamletullsgatan är redan idag förbjuden. Någon ändring föreslås ej.

Gamletullsområdets användningssätt blir bostäder med anslutande service och kontor.

Gc-vägen utmed Gamletullsgatan föreslås kvarstå i förslaget.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med övriga uppgifter som begärs.

AB Nissastaden

Föreslår att en översyn görs av p-platsbehovet i etapp 2. En p-anläggning i norra delen kunde vara lämpligt för besökare och boende i området.

Kommentar:

De åtta tillkommande kvarteren är i första hand avsedda för bostäder, och för samtliga kvarter planeras boendeparkering under gårdarna. För att tillgodose de boendes krav kommer fler platser att byggas än parkeringsnormen kräver. Besökare inom Gamletulls norra del hänvisas till gatumark.

Räddningsnämnden

Framkomlighet och uppställningsplats för brandförsvarets höjdfordon ska beaktas. Vid anläggande av underjordiska garage ska behovet av eventuell brandventilation samt brandförsvarets åtkomlighet beaktas. Om sprinkling ska ske måste vattenförsörjningen säkerställas.

Omhändertagande av eventuellt släckvatten bör beaktas.

Skyltningen skall vara tydlig samt gatunamn och numrering bör ske i logisk följd.

Kommentar:

Beaktas vid projektering och byggande. Yttrandet överlämnas till konsortiet Nissastrand för kännedom.

Socialnämnden

Vid projekteringen bör samråd ske med handikapprådet i tillgänglighetsfrågor. Landstingets Vuxenhabilitering har till socialförvaltningen framfört behovet av handikappanpassade lägenheter för unga fysiskt funktionshindrade. I samband med projekteringen bör diskuteras upplåtelse av lägenheter som särskilt lämpar sig för personer med funktionshinder, antingen i form av ett gruppboende eller som enskilda, särskilt anpassade bostäder.

Kommentar:

Skrivelsen överlämnas till konsortiet Nissastrand för kännedom.

Svensk Handel Halland

Har ingen erinran, men understryker att initialt vid utbyggnaden av planen kommer underlag för butiker troligen att vara dåligt, och en efterfrågan på lokaler

kanske inte uppstår förrän flera år efter första inflyttningen. För att säkerställa att åtminstone ett minimum av lokaler byggs initialt regleras detta i planen.

Sydskraft Gas AB

Planområdet berörs av flera ledningar för distribution av naturgas. Eventuellt kan ledningarna behöva flyttas, byggas om eller förses med speciella skyddsåtgärder i samband med plangenomförandet. Nya byggnader kan med fördel anslutas till naturgasnätet.

Kommentar:

Samråd kommer att ske med Sydkraft Gas AB. Yttrandet överlämnas till konsortiet Nissastrand och tekniska kontoret för kännedom.

Tekniska nämnden

Har ingen erinran mot gatornas principiella utformning. Vid detaljprojektering kan det bli nödvändigt med vissa justeringar.

Utformningen av områdesbelysningen bör avvaka för att kunna samordnas med belysningsprojektet för Nissanområdet och strandpromenaden.

Kvaliteten på det dagvatten som kommer att avledas från området kan påverkas i en förhållandevis hög grad genom att välja byggnadsmaterial och utforma ytor på bästa sätt. Den miljömässigt och tekniskt/ekonomiskt fördelaktigaste lösningen för omhändertagandet av dagvattnet är en konventionell dagvattenhantering med Nissan som recipient.

Med tanke på framtida högvattennivåer i Nissan bör genom planbestämmelse regleras att byggnader anläggs med vattentät grundkonstruktion.

Utbyggnaden av området bör ske i följande ordning: kvarteren 7-8, 4-5-6 och 1-2-3.

Linnéparken bör ges en utformning som är mer inriktad på aktiviteter och brukande än finpark.

Gestaltningsprogrammet bör ej ange artval av träd. Tveksamheter finns kring föreslagna material för torgytorna.

Lekmiljö för barn bör redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Det är viktigt att bostadsgårdarna ger utrymme för lek.

Den japanska trädgården är i behov av renovering och behöver anpassas för att bli tillgänglig. Fastighetsägaren har ansvar att säkerställa trädgården. Tekniska kontoret saknar resurser att medverka i denna del.

Kommentar:

Gestaltningsprogrammet utvecklas i samråd med tekniska kontoret.

Krav på vattentäta grundkonstruktioner föreslås regleras i detaljplanen.

Konsortiet Nissastrand förordar följande utbyggnadsordning: kvarteren 7-8, 4-5-1 och 2-6-3.

Linnéparkens utformning ses över.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras angående lekmiljöer.

TeliaSonera

Har behov av utrymme för teknisk anläggning i något av kv 4, 5 eller 6.

Kommentar:

Kan placeras i källare till något av kvarteren.

Turistnämnden

Ingen erinran

Utbildningsnämnden

Ingen erinran

Skrivelser från sakägare

Halmstads Gymnastik- & Roddförening och Halmstad Kanotklubb

Detaljplanen bör anpassas till miljödomstolens dom beträffande bryggornas storlek.

Detaljplanen bör utökas till att omfatta området för gc-bron i förlängningen av gata 5, och att i första hand gc-bron utgår ur detaljplaneförslaget och i andra hand att det föreskrivs att pelare i Nissan inte får anordnas för en sådan gc-bro.

Önskar att uppgrundade öar i Nissan tas bort.

Kommentar:

Planförslaget ändras så att bryggor tillåts sticka ut högst 5 meter utanför planerad kajkant.

Planförslaget föreslås inte utökas med området för ev framtida gc-bro i förlängningen av gata 5. Bron ingår i gällande detaljplan för kvarteren Jakten, Jorden och del av Halmstad 6:50.

Tekniska kontoret utreder om öarna kan tas bort.

Krönleins Bryggeri AB

Informerar att man har ett hyreskontrakt för centrallager på Gamletull t o m 2005-03-31. Detta bör beaktas i planarbetet, så att störningar i verksamheten undviks.

Kommentar:

Överlämnas till konsortiet Nissastrand för kännedom.

HB Järnet 2, Halmstad 6:48

Bolaget avser att bygga om den befintliga byggnaden för apotek och vård. En förutsättning för att ombyggnad kan komma till stånd är att erforderliga parkeringsplatser för besökare till den tänkta verksamheten kan tillgodoses. Enligt illustration till nu upprättat förslag skall parkering i viss utsträckning anordnas på gata 3, omfattande ca 10 platser.

Enligt vår uppfattning är den förslagna parkeringsplatsen fel lokaliserad och uppfyller inte de tilltänka hyresgästernas krav och behov. Vi vill att befintliga parkeringsplatser på blivande torget förblir parkeringsplatser.

Planförslaget innebär vidare att nivån på gata 3 skall höjas. Detta får till följd att befintlig suterrängvåning i framtiden inte kan utnyttjas för handelsändamål exempelvis frisör, butik eller dylikt.

Kommentar:

På Gamletullstorget kan ett mindre antal p-platser anordnas för angöring och besökare.

Nivån på gata 3 måste anpassas efter den övergripande gatustrukturen.

Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5

Önskar behålla utfarten mot Gamletullsgatan.

För att minska genomfartstrafiken genom främre Furet borde det vara möjligt att svänga vänster från Nissabogatan.

För att få ned köerna på norra Gamletullsgatan vid rusningstid vore det bra med längre filer på andra sidan Wrangelsgatan. Skulle underlätta vänstersväng ut mot Wrangelsgatan.

Önskar att bullerplank och bidrag till 3-glas fönster erbjuds villor utmed Gamletullsgatan.

Kommentar:

Tekniska kontoret har låtit utarbeta ett förslag till ombyggnad av Gamletullsgatans norra del. Förslagets syfte är att dämpa hastigheten och att bättre anpassa gatumiljön till bostadsområdets miljö. Förslaget läggs till grund för utformningen av detaljplanen. Vissa utfarter kan enligt förslaget behållas, däribland utfarten från Lindaren 5. Även vänstersväng från Nissabogatan tillåts.

Ombyggnaden av Gamletullsgatan ger lägre hastigheter och därmed lägre trafikbuller. Gällande riktvärden för befintlig bebyggelse kommer inte att överskridas.

Wrangelsgatans korsning med Gamletullsgatan studeras av tekniska kontoret men ev åtgärder kan ej tas med i denna detaljplan.

Ernst Ottemo och Anette Axelsson, Lindaren 4

Önskar behålla sin utfart mot Gamletullsgatan. Motsätter sig att annan fastighet skall utnyttja eller beredas tillgång till fastigheten.

Motsätter sig all ev inskränkning och restriktioner vad gäller nyttjandet av fastigheten, än vad som är normalt för en vanlig villafastighet.

Kommentar:

Lindaren 4 föreslås behålla sin utfart, vilket även gäller grannfastigheten, varför intrång på Lindaren 4 inte är aktuellt.

Lennart Johansson, Lodet 2

Korsningen mellan Åbergsgatan och Gamletullsgatan bör ljusregleras.

Föreslår att cykelbana anläggs längs norra sidan av Åbergsgatan.

Kommentar:

Hastigheten föreslås dämpas genom att korsningen upphöjs. För Nissabogatan föreslås att vänstersväng blir tillåten vid både in- och utfart. Båda åtgärderna förbättrar möjligheterna att komma ut via Åbergsgatan.

Åbergsgatan har för liten trafikmängd för att motivera en separering av gång- och cykeltrafiken.

Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8

Linnégatan och inte Gamletullsgatan hade varit att föredra som utfart från Gamletullsområdet.

Fastighetens garageutfart måste flyttas snarast möjligt, svårt att backa ut på Gamletullsgatan.

Beträffande tomtförändringar och byggnationer förutsätts att kommunen står för allt arbete samt alla kostnader. Utformning skall ske i samråd med fastighetsägaren.

Då en bit av tomten kommer att tas till gatumark förutsätts att trafiken inte kommer närmare huset.

Önskar en sänkning av hastigheten på Gamletullsgatan och hjälp för att dämpa bullernivån.

Kommentar:

Både Linnégatan och Gamletullsgatan är tillgängliga för trafik från Gamletullsområdet.

Nuvarande utfart skall stängas. Fastighetskontoret diskuterar för närvarande åtgärder och kostnader med fastighetsägaren. Planen justeras för att möjliggöra nybyggnad av garage och ny utfart.

Körbanan kommer inte närmare huset. En bussficka kommer dock att anordnas utanför körbanan.

I övrigt se svar på skrivelse från Lindaren 5.

Lismarie och Tommy Tuveesson, Lindormen 1

Kräver omgående förbud mot Krönleins lagerdistribution.

Omgående ändring av Swebus långfärdsbussars av och påstigning, som belastar stadstrafiken.

Hastighetsbegränsning till 30 km/tim mellan Wrangelsgatan och Nissabogatan.

Gör infarter för medlöpande fordon till Änggatan och Strömgatan, så att Åbergsgatan ej får ta all trafik.

För fastigheten krävs ljudisolering bl a fönster, någon form av ventilation, inglasning av balkong och någon form av insynsskydd från bussarna.

Fastighetsägarna har noterat skador på fastigheten som anses bero på den tunga trafiken.

Kommentar:

Krönleins Bryggeri AB har hyreskontrakt för centrallager på Gamletull t o m 2005-03-31. Enligt konsortiet Nissastrand kommer kontraktet ej att förlängas.

Swebus väljer själv vilka vägar man kör. Inga tillstånd krävs. Skrivelsen överlämnas till tekniska kontoret för kännedom och för diskussion om vägval med Swebus.

Gatuavsnittet Wrangelsgatan – Nissabogatan föreslås byggas om så att hastigheten dämpas.

För Nissabogatan föreslås att vänstersväng blir tillåten vid både in- och utfart. Åtgärden förbättrar möjligheten att komma ut via Åbergsgatan.

Ombyggnaden av Gamletullsgatan ger lägre hastigheter och därmed lägre trafikbuller. Gällande riktvärden för befintlig bebyggelse kommer inte att överskridas.

Fastighetskontoret diskuterar för närvarande åtgärder och kostnader med fastighetsägaren.

Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6

Änggatans föreslagna avstängning med parkanläggning får inte förhindra parkering på Änggatan eller infart till fastigheten.

Öka antalet farthinder på Gamletullsgatan till 3-4 för att ge en generell fardämpning för hela norra delen av gatan. Ett alternativ är att förändra gatubild och sträckning så att den påminner om en lokalgata. Begränsa den tunga trafiken så mycket det går.

Den tunga trafiken kommer att öka under byggnadstiden. Därefter ökar antalet linjebussar, varutransporter och lätt trafik till bostadsområdet och det nya biblioteket. Trafiken ger bullernivåer som enligt regeringens proposition 1996/97:53 skall prioriteras i bullerbekämpning. En åtgärdsplan saknas. Önskar bullerplank för den norra delen av Gamletullsgatan. Bifogar skiss till bullerplank som utformats för att smälta väl in i villaområdet.

Kommentar:

Parkytan på Änggatan föreslås minskas.

Tekniska kontoret har låtit utarbeta ett förslag till ombyggnad av Gamletullsgatans norra del. Förslagets syfte är att dämpa hastigheten och att bättre anpassa gatumiljön till bostadsområdets miljö. Förslaget läggs till grund för utformningen av detaljplanen. Gamletullsgatans korsningar med Fabriksgatan och Åbergsgatan förslås upphöjda. Genomfart för tung trafik är förbjuden.

Ombyggnaden av Gamletullsgatan ger lägre hastigheter och därmed lägre trafikbuller. Gällande riktvärden för befintlig bebyggelse kommer inte att överskridas.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Minnesanteckningar från samrådsmöte bifogas samrådsredogörelsen

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Nya lägen för transformatorstationer
- Busslinje delvis i Gamletullsområdet. Nya hållplatslägen
- Ny utformning av bryggor, högst 5 m utanför planerad kajkant
- Tekniska kontoret utreder om uppgrundade öar i Nissan kan tas bort
- Kontorsbyggnaden från 1970 q-märks
- Befintlig bebyggelse i den planerade Linnéparken inventeras
- Mark öster om Gamletullsgatan undersöks avseende föroreningar före ianspråktagande
- Vibrationer från tåg- och vägtrafik undersöks i geoteknisk utredning för varje kvarter
- Krav på vattentäta grundkonstruktioner regleras
- Linnéparkens utformning ändras
- Illustrationen för Gamletullstorget och kvarter 7 ändras
- Ändrade ytor för lokaler i gatuplanet vid Strandtorget. Sydvästra hörnet av kv 4 får krav på lokal i bottenplanet som kompensation för utgående yta i kv 7
- Ändrad avgränsning av kvarter 1 mot nordväst ger bättre plats för ramp
- Nytt u-område i kvarter 1
- Nya parhus tillåts ej i kvarteren längs Gamletullsgatans norra del
- Ny utformning av Gamletullsgatans norra del
- Ändring av utfartsförbudet längs Gamletullsgatan, 4 utfarter behålls
- Parkytor vid gatuavstängningar mot Gamletullsgatan minskas
- Lampan 8, ändrad prickzon för nybyggnad av garage och ny utfart mot Åbergsgatan
- Lyran 1, ändrad fastighetsgräns mot gata, ny utfart mot Åbergsgatan gemensam med Lutan 2
- Löjtnanten 8, prickzonen mot Löjtnanten 9 och 10 justeras
- Lejonet 5, Lampan 7, Lindaren 6, Löjtnanten 11, prickzoner justeras för att möjliggöra garageutbyggnad
- Laken 1, gemensamhetsanläggning för parkering för angränsande fastigheter
- Halmstad 6:48, fastighetsgränsen mot gamla kontoret justeras för att möjliggöra ljusbrunnar
- Byggrätten i 2 våningar på Gamletullstorget minskas för att öka torgytan
- Gällande fastighetsplaner upphävs för kvarteren längs Gamletullsgatans norra del
- Solstudier kompletteras
- Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras enligt ovan
- Gestaltungsprogrammet kompletteras och justeras

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Energiverken
- Fastighetsnämnden
- Hallandstrafiken
- Halmstads Näringslivs AB
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- AB Nissastaden
- Tekniska nämnden
- Halmstads Gymnastik- & Roddförening
- Halmstad Kanotklubb

- HB Järnet 2
- Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5
- Ernst Ottemo och Anette Axelsson, Lindaren 4
- Lennart Johansson, Lodet 2
- Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8
- Lismarie och Tommy Tuvevsson, Lindormen 1
- Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6

Förteckning av sakägare / boende som framfört erinringar

Med besvärsrätt

Namn

Halmstads Gymnastik- & Roddförening

Halmstad Kanotklubb

HB Järnet 2, Halmstad 6:48

Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5

Ernst Ottemo och Anette Axelsson, Lindaren 4

Lennart Johansson, Lodet 2

Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8

Lismarie och Tommy Tuvevsson, Lindormen 1

Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal

Plan 994 K

Detaljplan för

GAMLETULL, etapp II

Halmstad 6:50 mfl

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-10-08

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Tid: 2003-06-16, kl 17.30

Plats: Byggnadsnämndens sessionssal

Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 2003-05-14

Närvarande:

Carl-Johan Bertilsson, Byggnadsnämndens vice ordförande

Anders Sennerdal, Byggnadskontoret

Johan Nyrén, Nyréns arkitektkontor Stockholm

Malin Zetterqvist, Sweco Malmö

Evert Winnberg, Stadskontoret

Fastighetsägare, hyresgäster, tjänstemän och övriga enligt närvarolista

Inledning

Carl-Johan Bertilsson hälsade alla välkomna och informerade kortfattat om samrådsmötets punkter. **Anders Sennerdal** informerade om planförslagets handläggning och bakgrunden till planarbetet. **Johan Nyrén** redogjorde för planförslagets innehåll och de dokument som ingår i samrådshandlingarna. **Evert Winnberg**, redogjorde för de förändringar i trafikmängder och buller som beräknas bli följden av detaljplanens utbyggnad. **Malin Zetterqvist** redovisar miljökonsekvensbeskrivningens innehåll.

Synpunkter från berörda fastighetsägare, hyresgäster m fl:

Tommy Tuvesson, Lindormen 1

Nissabogatan bör anslutas till Gamletullsgatan enligt tidigare redovisade skisser. Korsningen kan utformas som en 4-vägs korsning eller en cirkulationsplats. Det räcker inte bara med "medlöpare", det skall vara möjligt att köra ut åt norr och söder och även köra in från båda håll. Den lösning som föreslås innebär mer trafik på Dalagatan och Åbergsgatan.

Kommentar: Antalet anslutningar till Gamletullsgatan måste begränsas med hänsyn till framtida trafik på gatan. Trafiksäkerheten i ett fyrvägs skäl är sämre än i ett trevägs skäl. En cirkulationsplats på Gamletullsgatan har med hänsyn till trafikmängderna bedömts ta alltför stor plats och innebär bara en lösning för en enstaka korsning. Det är viktigt att gatan ges en bra utformning längs hela sträckan för att dämpa trafikrytmen.

Efter samrådsmötet har ytterligare studier gjorts av Gamletullsgatans utformning. Nissabogatan ansluts till Gamletullsgatan med fyrvägs korsning.

Tommy Tuvevesson, Lindormen 1

Guppet på Gamletullsgatan har efter ändringen blivit ett "høghastighetsgupp". Det fungerar inte i dag.

Simone Åkermo, Lejonet 5

Anser att hastigheten på Gamletullsgatan skall sänkas till 30 km/tim.

Kommentar: Gamletullsgatan utgör utryckningsväg och eftersom ambulans/brandkår behöver passera i högre hastighet har vägguppet justerats. Tyvärr innebär detta att även vanliga bilister kan köra i högre hastighet.

Gun Ledin, Landfästet 8

Det planerade parkeringshuset på Gamletullsområdet kommer att alstra mycket trafik på Gamletullsgatan.

Kommentar: Parkeringshuset kommer att i huvudsak betjäna boende på Gamletullsområdet.

Bolaguna Petkovski, Lantbrukaren 5

Kommer det att bli några förändringar i framtiden beträffande tågtrafiken? Hur blir det med Linnégatans underfart? Vilka förslag föreslås mot tågbuller?

Kommentar: Planförslaget omfattar inte tågtrafiken genom den befintliga bebyggelsen i Främre Furet. Ny bebyggelse anpassas efter de förutsättningar som tågtrafiken ger. Linnégatans korsning med järnvägen ingår inte heller i planförslaget. När en ombyggnad av korsningen kan ske är inte fastlagt.

Ken Mathisson, Lampan 7

Hur skall garageutfarter mot Gamletullsgatan lösas?

Kommentar: Fastighetsägare som berörs kommer att bli kontaktade under samråds-skedet av Tommy Andersson och Marie-Louise Svensson, Fastighetskontoret, för att diskutera lösningar i varje särskilt fall.

Hans P Johansson, Löjtnanten 8

Önskar behålla uthuset i östra delen av tomten. Det ligger delvis på prickad mark i planförslaget. Blir det värre parkeringsproblem på Ågatan och Ånggatan när det nya området byggs? Det är stora problem redan i dag, då Landfästets hyresgäster parkerar där. Tillräckligt med parkeringsplatser måste byggas inom Gamletullsområdet. Blir det tillräckligt med sol på tomterna närmast norr om de nya kvarteren? Har solstudier gjorts?

Kommentar: Plankartans prickzon justeras. Den nya bebyggelsen kommer ej att få infart från Fabriksgatan, förhållandena på Ågatan och Ånggatan ändras alltså inte. Efterfrågan på garage bedöms bli stor inom det nya området. Källargarage kommer att byggas under kvarteren, så att hyresgästernas behov tillgodoses. Solstudier skall göras för de angränsande villatomterna.

Marika Lindell, Lantbrukaren 6

Vad görs för funktionshindre i det nya området?

Kommentar: Anpassning till funktionshindre är en viktig fråga vid planering och byggande av området. Husen kommer att ha genomgående entréer d v s de nås både

från gård och gata. Kajpromenaden anpassas med ramper där det även är möjligt att komma från järnvägsbron ner till kajen. Gångtunneln under Gamletullsgatan får max lutning 1:20. För synskadade föreslås ledplattor i gångbanorna, som även i övrigt utformas med hänsyn till funktionshindrade.

Bevcene Jumrukovski, Löjan 8

Om utfarter och gator stängs mot Gamletullsgatan blir det ökad trafik och problem med buller inne bland kvarteren.

Vilken bredd föreslås på Nissabogatan? Det finns cirka 15 p-platser i dag som försvinner om park skall anläggas öster om Gamletullsgatan.

Kommentar: Antalet fordon på Dalagatan-Åbergsgatan blir inte av den storleken att bullerproblem kommer att uppstå. De grusytor som i dag används till p-platser kommer att försvinna. Parkering inom villabebyggelsen är tänkt att i första hand ske på den egna tomten.

Patrik Bengtsson, Lindaren 6

Farthindret/guppet på Gamletullsgatan utanför fastigheten ger bara tillfällig hastighetsreducering. Dessutom ökar bullret vid inbromsning före och acceleration efter hindret. Går det inte att dämpa farten på annat sätt längs hela gatusträckningen? Skall förbudet mot genomfart för tung trafik fortsätta att gälla? Efterlevs inte idag. Kommer övergångsstället att vara kvar? Ångsgatans parkmarksdel är för stor. Hur skall man komma in och ut från tomterna?

Kommentar: Gamletullsgatans utformning kommer att ytterligare studeras i samråds-skedet. Förbudet mot genomfart för tung trafik är reglerat som lokal trafikföreskrift. Förbudet kommer att kvarstå. Polisen skall övervaka överträdelser, men många målpunkter finns inom närområdet.

Kontakt kommer att tas med fastighetsägarna av Tommy Andersson och Marie-Louise Svensson för att diskutera utfartsfrågorna.

Inger Grüneberger, Lampan 8

Av vår tomt tas 14 kvm till gata. Kommer trafiken komma närmare huset?

Kommentar: Biltrafiken kommer inte närmare. Bussarna kommer närmare om en hållplats med bussficka placeras utanför fastigheten.

Tommy Tuvevsson, Lindormen 1

Varför har långfärdsbussarna börjat köra via Gamletullsgatan?

Kommentar: Inga tillstånd behövs. Bussbolaget väljer själv vilken väg man vill köra.

Simone Åkermo, Lejonet 5

Den föreslagna parkmarken på del av Ångsgatan tvingar oss att köra in bilen på baksidan av huset, den del av tomten som är minst utsatt för buller. Är det möjligt att använda prickade marken längs norra tomtgränsen för garage?

Kommentar: Eventuell minskning av parkmarken och den prickade zonen får studeras före utställning.

Marie Johansson, Lindaren 5

Hur skall vi komma ut efter att utfartsförbudet genomförts? I dag backar vi ut på cykelbanan. Är en lösning liknande den på Wrangelsgatans norra sida möjlig?

Kommentar: En sådan lösning är inte möjlig. En annan lösning måste komma till stånd. Tommy Andersson och Marie-Louise Svensson kontaktar fastighetsägaren.

Tommy Tuveesson, Lindormen 1

Åbergsgatans östra anslutning till Gamletullsgatan bör försees med ett högersvängfält för ett par bilar.

Kommentar: Utformningen av Gamletullsgatan med anslutningar kommer att ytterligare studeras.

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal

Plan 994 K

Detaljplan för
GAMLETULL, ETAPP II
HALMSTAD 6:50 MFL
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-12-10

UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskede.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-10-08, § 290 genomförts under tiden 29 oktober – 26 november 2003. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns hemsida.

Under utställningstiden har yttranden inkommit från alla berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende: Länsstyrelsen, barn- och ungdomsnämnden, Energiverken, Hallandstrafiken AB, miljö- och hälsoskyddsnämnden, räddningsnämnden och tekniska nämnden.

Från berörda sakägare har 6 skrivelser inkommit.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Det har visat sig att marken kan innehålla föroreningar från tidigare användning som industrimark. I sådana fall är det tveksamt om detaljplanen uppfyller kraven på hälsa och säkerhet enligt 12 kap 1 § pkt 4 – "en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller behovet av skydd mot olyckshändelser".

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen bifogar yttrande från miljövårdsenheten:

1. Där det funnits industrier bör marken undersökas vad det gäller föroreningar, t.ex. f.d. August Hanssons Gjuteris tomt på östra sidan av Gamletullsgatan.
2. Det framgår inte om man undersökt eventuella föroreningar från REXs f.d. verksamhet i området (förmodligen i nuvarande kv Junkern). Verksamheten kan misstänkas ha orsakat föroreningar bestående av bl.a. metaller, klorerade lösningsmedel, oljor mm.
3. Det framgår inte om man beaktat de analyser av grundvatten som gjordes vid Lundgrens gjuteri och järnvägen 1977. Analyserna visar på zink (som mest 130 mg/l) och cyanid (0,02 mg/l) i grundvattnet.

Innan detaljplanen fastställs och området bebyggs förefaller det lämpligt att åtminstone utreda punkterna 2 och 3.

Kommentar:

Marken öster om Gamletullsgatan kommer att undersökas avseende föroreningar innan marken tas i anspråk för sitt ändamål.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras avseende ev. föroreningar av mark och grundvatten.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Banverket i västra regionen

Ingen erinran

Barn- och ungdomsnämnden

Nämnden lämnar synpunkter som också lämnades i samrådsskedet. Se samrådsredogörelsen. Beträffande förskolor framförs: "I första hand bör möjligheten att placera en förskola för tre grupper i Linnéparken studeras. Inom området bör i andra hand undersökas om det är möjligt att planera för förskola på annan mark inom eller nära området. Alternativt i lägenhetsyta i markplan med utelek på innergård i något kvarter".

Kommentar:

En förskola kan vara lämpligt att inrymma i kvarter nr 8, där den stora kvartersgården kan utnyttjas för utelek. En förskola i ett plan för tre grupper med plats för inhägnad utelek tar alltför stor yta i anspråk för att vara lämplig att förlägga till Linnéparken.

Energiverken

Energiverken ger riktlinjer för placering av transformatorstationer och anger utbyggnadsordning av elkablar i området. Ny transformatorstation måste kunna placeras i Linnéparken i stället för som föreslaget framför befintlig mottagningsstation.

Fjärrvärmeledningar kommer att ligga i gatumark. Energiverken anger vilka ledningar som behövs i inledningsskedet av exploateringen. Undercentraler i husen måste placeras i samråd med Energiverken.

Parkeringsplats för kunder i anslutning till Energiverkets kontorsbyggnad måste bibehållas. Möjligheten för tunga transporter till kontorsbyggnaden måste studeras.

Kommentar:

Ny transformatorstation föreslås placeras i Linnéparken. På torgytan framför kontorshusets huvudentré föreslås ett parkeringsområde för 15 platser på kvartersmark. Möjligheten för tunga transporter har studerats. Skrivelsen överlämnas till konsortiet Nissastrand och tekniska kontoret för kännedom.

Fastighetsnämnden

Ingen erinran

Hallandstrafiken AB

Hallandstrafiken anser att utställningsförslaget är acceptabelt ur kollektivtrafiksypunkt, men menar att tidigare framfört förslag med busstrafik på Kungsgatan fram till Fabriksgatan för att där ansluta till Gamletullsgatan är att föredra. Fördelen med denna sträckning är att busshållplatsen, som planeras på Gamletullsgatan, kan läggas i närheten av korsningen Ågatan – Fabriksgatan. Man vinner då kortare gångväg från Landfästets södra del till busshållplatsen (ca 60 m) samt högre trafiksäkerhet eftersom man inte behöver korsa Gamletullsgatan för att nå hållplatsen.

Kommentar:

Ställningstagandet efter samrådet beträffande kollektivtrafiken föreslås kvarstå: Gatumiljön i området är tänkt utformas i första hand efter de gåendes och cyklandes krav. En utformning som kan komma i konflikt med busstrafikens villkor. I samråd med tekniska kontoret föreslås att busslinjen dras delvis inom området, Skansgatan, Kungsgatan fram till Gamletullstorget och Sven Jonsons gata ut till Gamletullsgatan. Med hållplatser vid triangelplatsen och vid Gamletullsgatan söder om Fabriksgatan fås rimliga gångavstånd i området.

Handikapprådet

Ingen erinran

Hemvårdsnämnden

Ingen erinran

Hyresgästföreningen

Ingen erinran

Kommunstyrelsen

Ingen erinran

Kulturnämnden

Inga ytterligare synpunkter

Landsantikvarien

Inga ytterligare synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Enligt gjorda beräkningar i miljökonsekvensbeskrivningen ligger halterna av kväveoxid och partiklar under gällande miljö kvalitetsnorm. Bidragen från AB Lundgrens Gjuteri är endast någon procent och kommer därför inte att ha någon praktisk betydelse för luftkvaliteten i området.

Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med åtgärder om besvärande lukter uppkommer (Östra Bageriet och Lundgrens Gjuteri).

För fastigheterna inom planområdet mellan Fabriksgatan och Wrangelsleden bör

tillses att de får acceptabla buller-, vibrations- och luftföroreningshalter från trafiken på Gamletullsgatan.

Vibrationer från tåg- och vägtrafik bör få uppgå högst till 0,5 mm/s.

Förbudet mot tung trafik på Gamletullsgatan bör kompletteras med ett förbud för bussar.

Konsekvenserna av en olycka med farligt gods på västkustbanan i anslutning till området har tagits upp i miljökonsekvensbeskrivningen. Inga åtgärder föreslås på grund av att risken är liten för en sådan olycka. Risken och konsekvensen av en sådan olycka bör tas med i miljökonsekvensbeskrivningen.

Gång- och cykelväg bör inte förläggas utmed starkt trafikerade gator såsom Gamletullsgatan.

Kommentar:

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) kompletteras ang. lukter från Lundgrens Gjuteri. Luktstörningar från Östra Bageriet har redovisats i MKB:n.

MKB:n kompletteras ang. störningarna från trafik för fastigheterna mellan Fabriksgatan och Wrangelsleden.

Linjetrafik med bussar kan ej förbjudas på Gamletullsgatan.

Riskerna och konsekvenserna av en olycka med farligt gods på västkustbanan har redovisats i MKB:n.

För gående och cyklister finns alternativa vägar inne i angränsande bostadsområden.

Räddningsnämnden

Nämnden har genom brandförsvarets handläggare formulerat åtskilliga yttranden av generell karaktär på Gamletulls utformning ur brandsäkerhetssynpunkt från 80-talets slut tills nu. En del frågor har belysts i tidigare planutredningar, andra återstår att ta del av och följa upp mer noggrant under de olika byggperioderna fram till färdigställandet. Brandförsvaret förutsätter att detaljfrågor som i samrådsredogörelsen lämnats till senare byggskedet, noggrant efterlevs och följs upp i enlighet med tidigare yttranden.

TeliaSonera

Ingen erinran

Tekniska nämnden

Kontoret har i utarbetandet av detaljplanen framfört synpunkter, som i stora drag beaktats. Detaljsynpunkter återstår.

TN anser inte att man kan kombinera en gc-tunnel med övergångsställe. Det blir svårt att styra folk till tunneln. Gc-tunneln bör göras så kort som möjligt med goda sikt-, ljus- och belysningsförhållanden.

Behovet och lämpligheten med parkering på Gamletullsgatans östra sida ifrågasätts.

Rökgasutsläpp bör undvikas i gångbanorna.

Nedfarter till källarparkering bör om möjligt ske via kvarterens gårdar.

Utformningen av områdesbelysningen bör avvakta och samordnas med belysningsprojekt för Nissanområdet och strandpromenad.

I övrigt framförs detaljsynpunkter på MKB och gestaltningsprogram.

Utbyggnaden av Gamletullsområdet innebär ett tillskott på allmänna ytor i form av gator, strandpromenad och grönytor. TN saknar medel för drift och underhåll av dessa. Nämnden förutsätter därför att erforderliga driftsmedel för de tillkommande ytorna ställs till nämndens förfogande.

Åtgärder kommer att krävas även utanför planområdet i takt med att exploatering- en på Gamletull fortgår. Framförallt kommer trafiksituationen att bli svår i kors-

ningen Gamletullsgatan/Fredsgatan vilket kan få som följd att fler väljer att köra Kungsgatan/Fredsgatan. Exploateringen innebär även märkbart ökad belastning i korsningarna Gamletullsgatan/Wrangelsleden, Kungsgatan/Viktoriagatan och Strandgatan/Viktoriagatan.

Kommentar:

Byggnadskontoret instämmer i att gc-tunneln behövs, särskilt för att barn skall kunna ta sig säkert till skola och parkområde. Nattetid när trafikintensiteten är låg men risken för brott stor kommer det att ges möjlighet att ta sig över Gamletullsgatan utan att använda tunneln.

Gamletullsgatan bör ges en karaktär av stadsgata med lokaler och parkeringsplatser där trafiken flyter lugnt. Karl XI:s väg har motsvarande trafikmängd som Gamletullsgatan. Parkeringsplatser behövs på båda sidor av gatan för att möjliggöra etablering av lokaler för olika typer av verksamheter. Utbyggnaden av parkeringsplatserna regleras emellertid ej av detaljplanen.

Plats för rökgasutsläpp finns på kvartersmark.

Nedfarter till källargarage kan göras i anslutning till portiker för att öka trafiksäkerheten.

Belysning redovisas ej i gestaltningsprogrammet.

Synpunkterna på MKB och gestaltningsprogram tillförs handlingarna.

Skrivelser från sakägare

Halmstads Gymnastik- & Roddförening och Halmstad Kanotklubb

Föreningarna begär att endast de bryggor som Miljödomstolen har gett tillstånd till redovisas som vattenområde som delvis får utbyggas med bryggor, W1. Föreningarna tolkar planhandlingarna så att det inte erfordras någon ny gc-bro i förlängningen av gata 5. I kommunens budgetförslag för 2004 verkar det inte vara aktuellt att bygga ytterligare en gc-bro inom gällande plans genomförandetid. Föreningarna begär att gc-bron tas bort ur detaljplan eller att det regleras att pelare i Nissan för en ny bro inte får anordnas.

Kommentar:

Området för bryggor föreslås bibehållas för att ge en viss flexibilitet vid utbyggnaden. Gällande detaljplan ger möjlighet att i framtiden ev. bygga ut ytterligare en gc-bro.

Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6

Korsningen Wrangelsgatan/Gamletullsgatan bör ingå i detaljplanen. Korsningen och dess skyltning, reglering och utformning påverkar Gamletullsgatan.

Bengtsson och Bloemer önskar se ett mer detaljerat förslag på ombyggnaden av norra delen av Gamletullsgatan och avstängningen av Änggatan.

Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller 55 dBA utomhus vid fasad som riktvärde för trafikbuller. Enligt MKB:n kommer bullernivån att vara 61-64 dBA vid en medelhastighet av 40 km/h. Uppgift om beräkningsgrunder saknas. En förnyad översyn av trafik och trafikbuller bör göras. Åtgärderna skall inte helt förlita sig på trafikanternas välvilja att följa blå 30-skyltar. Den gjorda justeringen av prickzonerna måste specificeras.

Kommentar:

Korsningen Wrangelsgatan/Gamletullsgatan kommer att studeras av tekniska kontoret. Ev. åtgärder bedöms inrymmas i gällande plan. Gamletullsgatans utformning framgår av gestaltningsprogrammet. Ett mer detaljerat förslag utarbetas i projekteringsskedet. Änggatan kommer att avslutas med en liten plantering för att förhindra in- och

utfart med bil.

Enligt byggnadskontorets bedömning skall riktvärdet för befintlig miljö 65 dBA tillämpas. Bullernivån är beräknad enligt rapport 4653 Vägtrafikbuller, nordisk beräkningsmodell, rev. 1996 från Naturvårdsverket, Vägverket och Nordiska ministerrådet. Förväntad hastighet med föreslagna upphöjningar av korsningar och avsmalning av körbanan är 40 km/h.

För Lindaren 6 har föreslagits en minskning av den punktprickade zonen mot Gamletullsgatan från 5 till 3 meter.

Angela och Bengt Kristiansson, Lindormen 7

Önskar att del av den punktprickade zonen mot Änggatan ändras så att garageutbyggnad medges.

Kommentar:

Detaljplanen förslås ändras enligt önskemålet. Berörda grannar har godkänt ändringen.

Lismarie och Tommy Tuveesson, Lindormen 1

Stadigvarande hastighetsbegränsning till 30 km/h bör införas mellan Wrangelsgatan och Nissabogatan. De påbudsskyltar som finns idag efterlevs ej.

Förutom de planerade upphöjda korsningarna måste nuvarande gupp finnas kvar annars blir det kraftiga accelerationer och inbromsningar utanför huset, som endast ligger 3 meter från Gamletullsgatan. Redan idag är problemen stora med bullerstörningar, partikelföroreningar och insyn från busstrafiken.

Bullermätning krävs för hastigheten 50 km/h, om ej hastigheten sänks till 30, samt för hur ett gupp påverkar ljudnivå och partikelförorening.

Åtgärder mot buller måste vidtagas för fastigheten. Skydd mot insyn och bättre ventilation erfordras.

Busshållplatsen "Pilgården" är föreslagen närmare fastigheten, vilket ger ökad störning samtidigt som Åbergsgatan får mer trafik när andra utfarter stängs. Korsningen med Wrangelsgatan bör ses över så att köerna minskas. Högerregeln bör skyltas för att minska olycksriskerna i korsningarna.

Kommentar:

Fysiska åtgärder i gatan bedöms ge bättre effekt på hastigheten än skyltning. Med de planerade upphöjda korsningarna och avsmalnad körbana beräknas hastigheten bli 40 km/h.

Tre upphöjningar kan ej göras på denna begränsade vägsträcka. Framkomligheten för räddningsfordon måste beaktas då Gamletullsgatan är primär utryckningsväg.

Bullerberäkning är gjord för hastigheten 40 km/h, den beräknade blivande hastigheten. Ett gups eventuella påverkan på bullernivån kan ej beräknas. Den föreslagna ombyggnaden av Gamletullsgatan kommer att utvärderas efter utbyggnad.

För fastigheten kommer gällande trafikbullerriktvärden för befintlig bebyggelse inte att överskridas. Åtgärder krävs därför ej ur bullersynpunkt.

Avståndet till busshållplatsen kommer att bli 25-30 meter, en förändring mot idag på 5-10 meter. Körbanekanten kommer att flyttas 0,5 meter längre från fastigheten. Åbergsgatans trafikökning bedöms bli marginell i och med att ny anslutning till Gamletullsgatan byggs vid Nissabogatan. Den upphöjda korsningen vid Åbergsgatan gör att olycksrisken minskar.

Mathias Johansson och Herdis Berglund, Lutan 2

Motsätter sig att tillfart till Pilgården dras utanför fastigheten Lutan 2. Föreslår att tillfarten i stället tas från kv Landfästets parkering. Om detta inte är möjligt önskas

ett gupp placerat direkt efter uppfarten till Lutan 2.

Kommentar:

Tillfart till Pilgården från Landfästets parkering bedöms inte möjlig med hänsyn till intrång i parkområdet och läget för Pilgårdens parkering. Infarten till Lutan 2 sker idag över parkmark. Planförslaget innebär att denna infart legaliseras. Något gupp bedöms inte erfordras, men beslutas av fastighetsägarna. Tillfarten föreslås förskjutas något österut för att bättre ansluta till parkering på Pilgården.

Gunnar Stensman för Karin och Peter Kulle, Löjtnanten 9 och 10

På fastigheterna och ett intilliggande område, som arrenderas av kommunen, sker tillverkning av pasta, som sedan försäljs på Stora torg. Planförslaget omöjliggör fortsatt verksamhet. Möjligheter till utfart kommer att försvinna. Makarna Kulle motsätter sig planförslaget.

En ytterligare grund för att planen inte bör antas är att området bör behållas som det är idag. I denna del hänvisas till landsantikvariens utlåtande. Makarna Kulle förbehåller sig rätt att inom kort utveckla sina grunder för att planen inte skall antas.

Kommentar:

Området intill fastigheterna där pastatillverkning sker är i gällande detaljplan avsett för utfart och får ej bebyggas. I gällande detaljplan finns även reglerat utfartsförbud mot Gamletullsgatan för fastigheter-na.

Områdets karaktär avses inte förändras. Gällande plans bestämmelser kvarstår i huvudsak.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Ny transformatorstation placeras i Linnéparken.
- Ett parkeringsområde för 15 platser på kvartersmark utläggs framför Energiverkens huvudentré. Torgets utformning justeras.
- Gatuhöjderna för vändplatserna vid strandpromenaden ändras från +3,0 till +3,1.
- Byggnadsytan för punkthusen i kvarteren 1,2,4 och 5 ökas något för att möjliggöra bättre planlösningar.
- För Lindormen 7 föreslås ett korsprickat område mot Änggatan för utbyggnad av garage.
- Infarten till Pilgården, Lyran 1, förskjuts österut för att bättre ansluta till parkering på Lyran 1.
- Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras.

Berörda fastighetsägare har godkänt ändringarna.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter under samråds- eller utställningsskedet som helt eller delvis ej beaktats:

- Energiverken
- Fastighetsnämnden
- Hallandstrafiken
- Halmstads Näringslivs AB
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- AB Nissastaden
- Tekniska nämnden
- Halmstads Gymnastik- & Roddförening

- Halmstad Kanotklubb
- HB Järnet 2
- Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5
- Ernst Ottemo och Anette Axelsson, Lindaren 4
- Lennart Johansson, Lodet 2
- Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8
- Lismarie och Tommy Tuvevesson, Lindormen 1
- Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6
- Mathias Johansson och Herdis Berglund, Lutan 2
- Gunnar Stensman för Karin och Peter Kulle, Löjtnanten 9 och 10

Förteckning av sakägare / boende som framfört erinringar

Med besvärsmätt

Namn

Halmstads Gymnastik- & Roddförening
 Halmstad Kanotklubb
 HB Järnet 2, Halmstad 6:48
 Jan Uhrberg och Marie Johansson, Lindaren 5
 Ernst Ottemo och Anette Axelsson, Lindaren 4
 Lennart Johansson, Lodet 2
 Peter och Inger Gruneberger, Lampan 8
 Lismarie och Tommy Tuvevesson, Lindormen 1
 Patrik Bengtsson och Karin Bloemer, Lindaren 6
 Mathias Johansson och Herdis Berglund, Lutan 2
 Gunnar Stensman för Karin o Peter Kulle, Löjtnanten 9, 10

Adress

Ralf Lind,
 Peter Severinsson,
 Brinova Fastigheter AB
 Gamletullsg. 47, 302 44 Halmstad
 Gamletullsg. 49, 302 44 Halmstad
 Trollsländev. 4, 302 44 Halmstad
 Gamletullsg. 32, 302 44 Halmstad
 Gamletullsg. 30, 302 44 Halmstad
 Beridareg. 12, 217 48 Malmö
 Åbergsg. 2, 302 44 Halmstad
 Badhusg. 2, 302 32 Halmstad

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal

GESTALTNINGSPROGRAM
GAMLETULL HALMSTAD
ANTAGANDEHANDLING 2003.12.10



INNEHÅLL

1. INLEDNING, PLATSEN
2. ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH
GESTALTNINGSIDÉ
3. KOPPLING TILL OMKRINGLIGGANDE
OMRÅDEN
4. GATOR
5. GÅNG OCH CYKELTUNNEL
6. TORG
7. KAJEN
8. LINNÉPARKEN
9. KVARTER
10. BEFINTLIGA BYGGNADER
11. LOKALER
12. BELYSNING

1. INLEDNING, PLATSEN



Processen mm

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Gamletull i Halmstad. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser.

Gestaltningsprogrammet har utarbetats av Nyréns arkitektkontor i samarbete med Halmstads kommun samt konsortiet Nissastrand. Konsortiet Nissastrand består av planområdets sex byggherrar Halmstads Fastighetsbolag AB, JM AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Mandamus Fastigheter AB, NCC AB och PEAB AB.

Programmet redovisar gemensam överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Grunden för detaljplanen för Gamletull bygger på Byggnadskontorets planprogram från 1998.

År 2002 inbjöds fyra arkitektkontor att belysa hur området kunde gestaltas. Konsortiet och Byggnadskontoret enades om att gå vidare med förslaget från Nyréns arkitektkontor. Detta förslag ligger till grund för detaljplanen.

Planförslaget innehåller ca 146000 m² BTA yta för nybyggnad av i första hand bostäder. Planen är flexibel så att en blandning med handel, arbetsplatser, service mm är möjlig.

Området kommer att delas upp mellan konsortiets sex byggherrar, som kommer att anlita egna arkitekter för sina respektive delar. Kommunen ansvarar för projektering och anläggning av allmänna platser som parker, torg och gator.

Upplåtelseformer kommer att vara både hyres-och bostadsrätt.

Gamletull byggs ut i etapper med start i söder i anslutning till befintlig bebyggelse.

Platsen

Gamletullsområdet är centralt beläget mellan Gamletullsgatan och Nissan. Området är ett gammalt industriområde som etablerades i slutet av 1800-talet. Nordiska Filt AB har varit den dominerande industrin, grundad 1905. Fram till 60-talet expanderade företaget, då man delvis ändrade inriktning på industrin och i slutet av 80-talet flyttades tillverkningen.

1991 avslutades fabrikseran på i Gamletullsområdet. Av den tidigare bebyggelsen bevaras ett vattentorn och ett tvåvånings kontorshus från 20-talet, samt ett sjuvånings kontorshus från 1970.

2. ÖVERGRIPANDE PLAN OCH GESTALTNINGSIDÉ

Planen för Gamletull bygger på den klassiska kvartersstadens principer med tydliga gränser mellan offentliga och privata rum, entydliga och enkla sätt att röra sig, möjlighet till verksamhetsblandning och mångfald.

Planen byggs upp av stadsbyggnadselement som gator, kvarter, platser, parker osv.

Ambitionen här är att trots ett högt exploateringsönskemål skapa en höjdskala som är anpassad till platsen och innerstaden. Denna höjdskala utgår från femvåningshuset som bas, med möjlighet att lägga till en avvikande delvis indragen sjätte takvåning. I planområdets stadsfront mot Gamletullsgatan och Nissan ges möjlighet till ytterligare en takvåning för att ansluta till höjdskalan i befintlig angränsande ny bebyggelse.

En tydlig knytning till omgivande stadsdelar, och möjlighet till utblick mot Nissan och gröna parker är en viktig gestaltningsidé i planen.

Gamletull blir en tät och grön stadsdel med nya torg och parker.

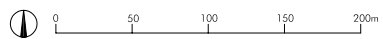
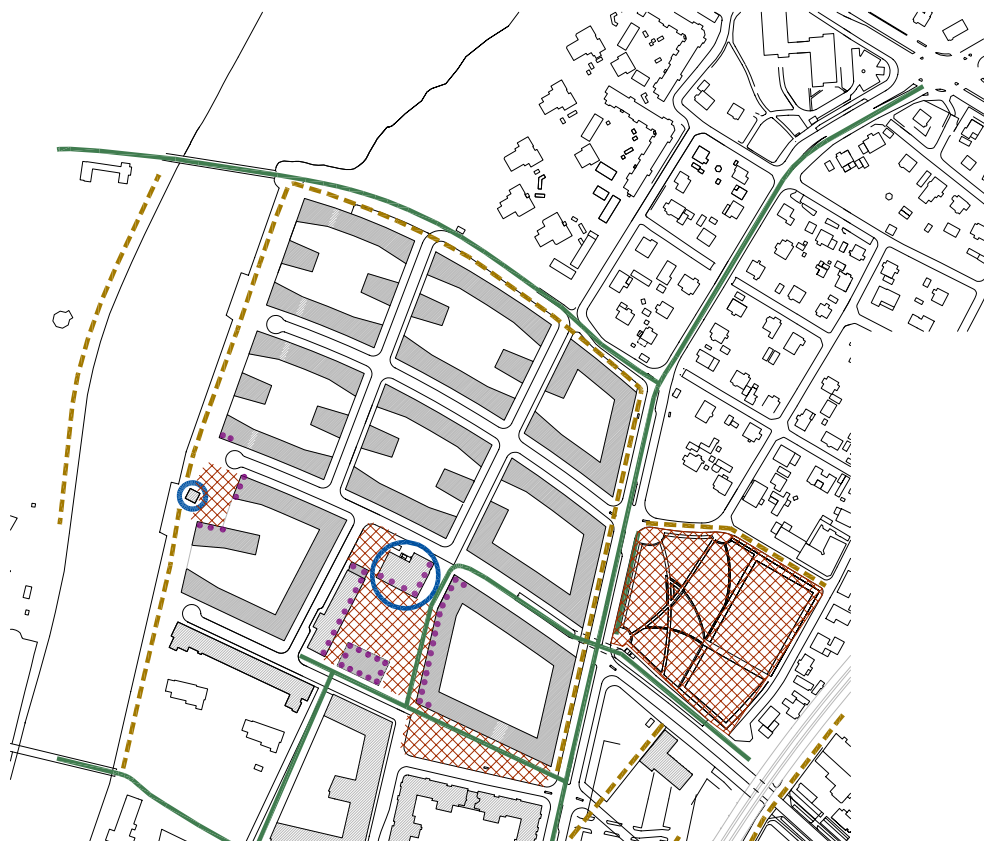
Den sammanhållande strukturen och höjdskalan ger stadsdelen stadga.

Olika byggherrar med olika arkitekter ger kvarteren inbördes variationer. Arkitekturen samordnas i färgsättningen men kan i övrigt vara modern och individuell så att Gamletull blir en tydlig årsring i Halmstad.

Planutformningen är gjord för att vara tidstålig så att förändringar under utbyggnads- och förvaltningsskedet ska vara möjliga att göra.

Gamletull blir en helt ny stadsdel, som alldeles intill befintlig stadskärna, erbjuder ett attraktivt boende vid Nissan, och som tillsammans med musikskolan, befintliga kvarter, bastionen och stadsparken omsluter övre delen av "Nissan-rummet". Detta stadsrum skall knytas samman och utvecklas till en attraktiv tillgång för centrala staden.

Vidare skall Gamletull vara ett lättillgängligt område med stark anknytning till Halmstads centrum och med ett utbud av attraktivt boende för många samt med inslag av service, butiker, kultur och verksamheter.



- FRONT/GRÄNS
- STRÅK
- LYKTA
- XXXXXX PLATS
- LANDMÄRKE

3. KOPPLING TILL OMKRINGLIGGANDE OMRÅDEN

Den nya planen för Gamletull innebär att området öppnas upp från att ha varit ett mer eller mindre slutet industriområde till att bli en del av en ny stadsdel på Nissans östra strand i direkt anslutning till Halmstads innerstad.

Planförslaget har utformats för att tydligt länka samman den nya stadsdelen med omgivande bebyggelse. Bl a har detta gjorts genom att väva samman gaturum och siktlinjer till en organisk enhet. Detta innebär att även passagen genom stadsdelen för cyklister och gående underlättas.



—— HUVUDVÄV
- - - - VÄV / SAMBAND

4. GATOR

- 4.1 GAMLETULLSGATAN, GATA 1
- 4.2 KUNGSGATAN, GATA 2
- 4.3 NORDSYDLIG GATA, GATA 3
- 4.4 NORDSYDLIG GATA, GATA 4
- 4.5 SVEN JONSONS GATA, GATA 5
- 4.6 SVEN JONSONS GATA, GATA 6
- 4.7 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 7
- 4.8 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 8
- 4.9 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 9
- 4.10 LINNEGATAN ÖSTER OM
GAMLETULLSGATAN, GATA 10
- 4.11 GAMLETULLSGATAN, NORRA
DELEN

Inom stadsdelen Gamletull finns flera typer av gator. I det följande redovisas gatornas gestaltning avseende mått och material. Ambitionen är att utforma gatorna så att god framkomlighet och lugn trafikrytm uppnås.

Genom stadsdelen finns genomgående cykelstråk på cykelbana.

För att skapa en lugnare trafikrytm och ge gående och cyklister prioritet kommer flera gatukorsningar att göras upphöjda





— CYKELBANA
○ UPPHÖJD KORSNING

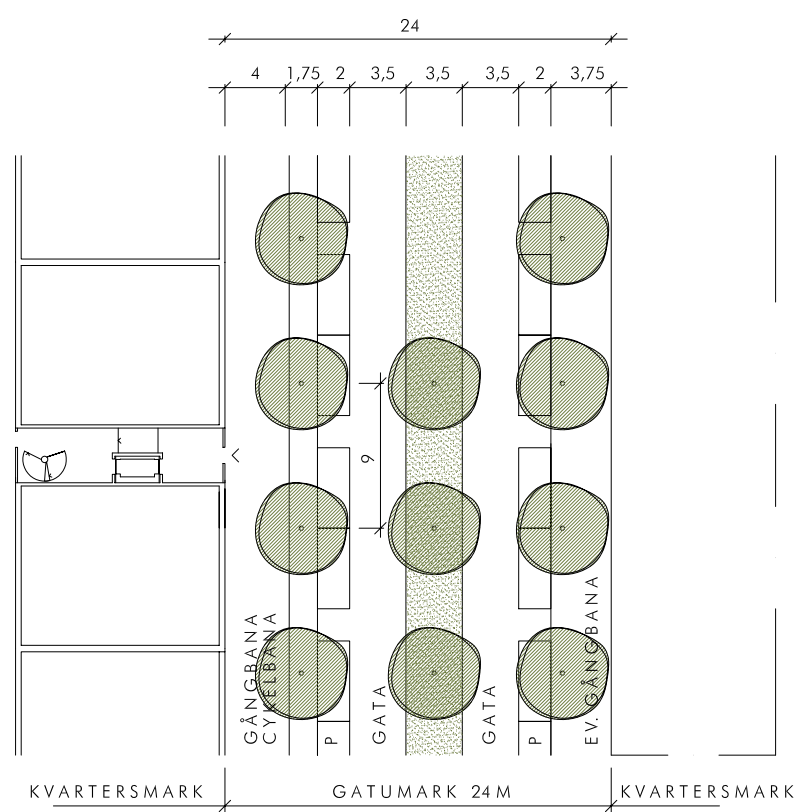
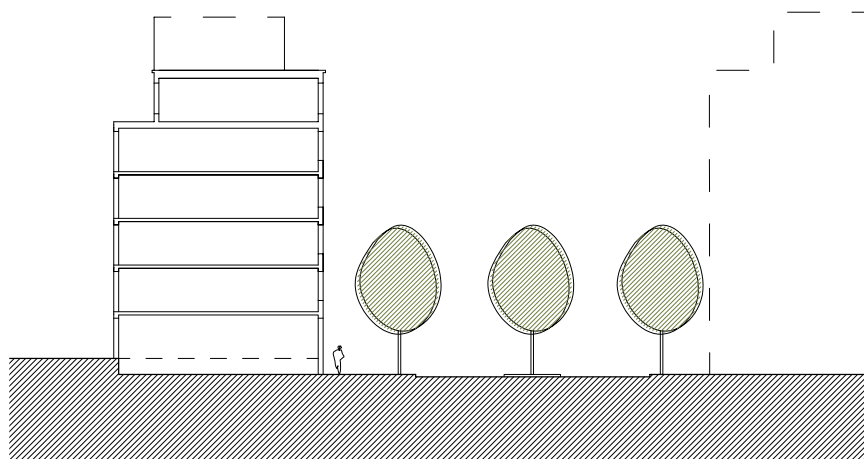
4.1 GAMLETULLSGATAN, GATA 1

Gamletullsgatan är stadsdelens huvudgata och har utformats med mått och disposition, som utgår från påbörjad utformning vid kv Jonglören. Den tredje centralt placerade trädraden ger gatan en unik egen karaktär samtidigt som gaturummet och dess båda sidor hålls bättre samman med den extra trädraden och möjlighet skapas att ordna separata filer för vänstersvängande i anslutning till korsningar.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkering markeras med stor gatssten.
Trädzon:	Gräsyta, hela trädzonen utformas som en planteringsyta.
Trädtyp:	Till exempel lind.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.1 GAMLETULLSGATAN, GATA 1

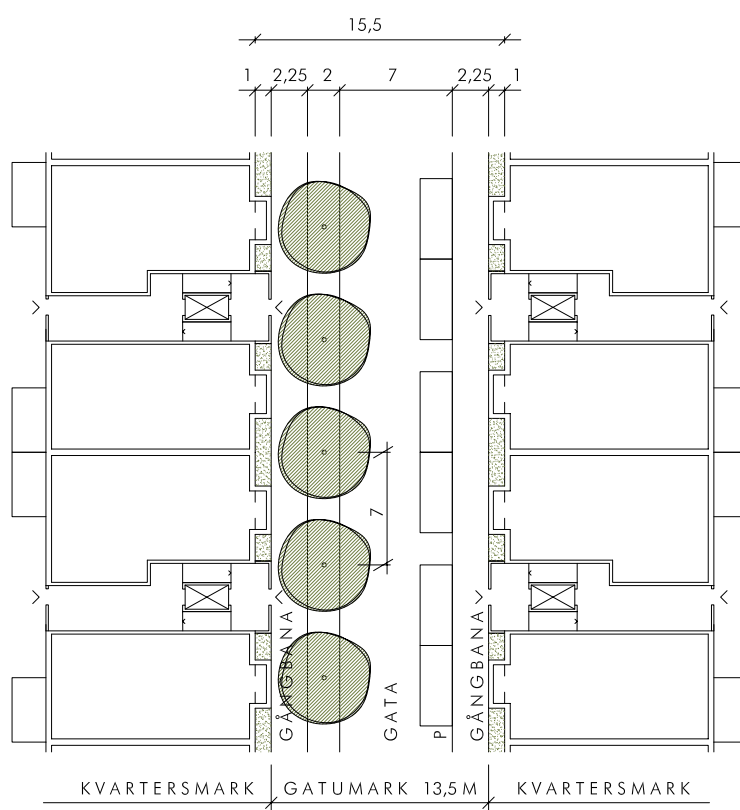
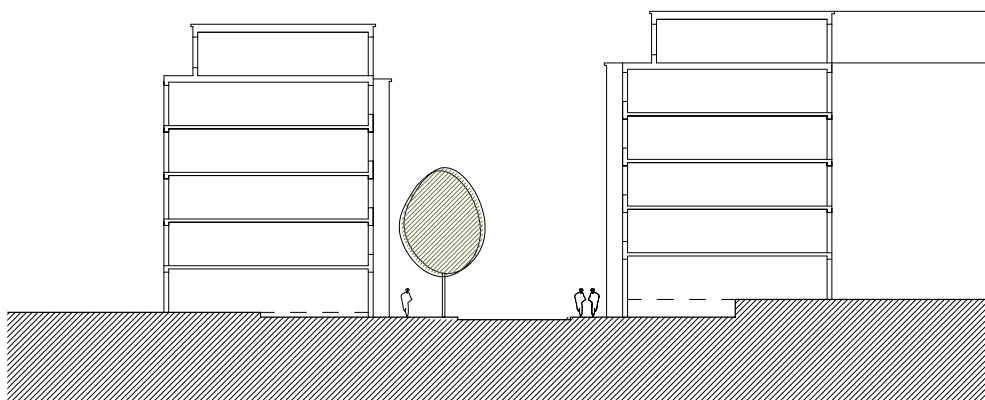
4.2 KUNGSGATAN, GATA 2

Kungsgatan är utformad som en lokalgata med ett avbrott för Gamletullstorget för att inte locka till sig genomfartstrafik.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkering markeras med målad linje.
Förgård:	Klippta häckar. Betongplattor av samma typ som gångbana.
Trädzon:	Gräsyta, hela trädzonen utformas som en planteringsyta.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.2 KUNGSGATAN, GATA 2

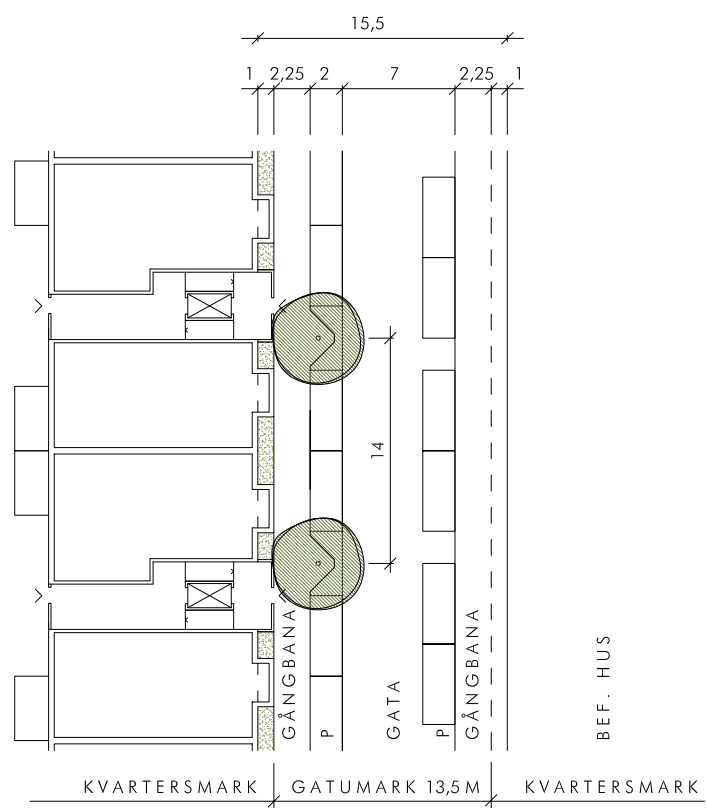
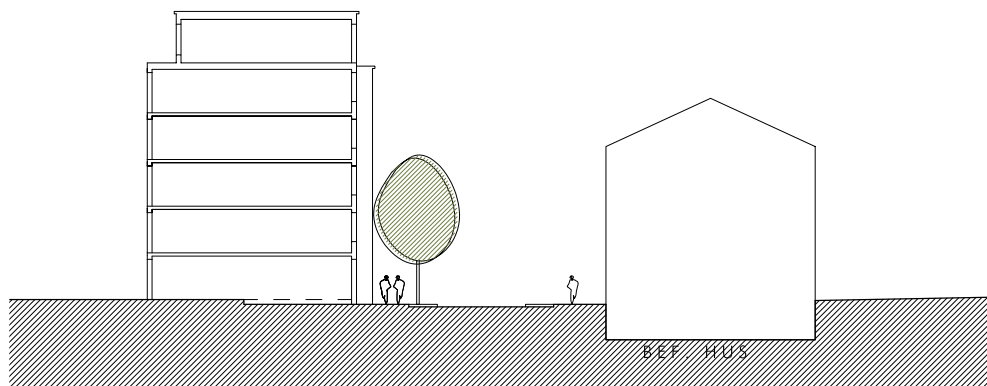
4.3 NORDSYDLIG GATA, GATA 3

En kort lokalgata i kanten av Gamletullstorget.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkerings markeras med målad linje.
Parkeringsficka:	Betongplattor
Förgård:	Klippta häckar. Betongplattor av samma typ som gångbana.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.3 NORDSYDLIG GATA, GATA 3

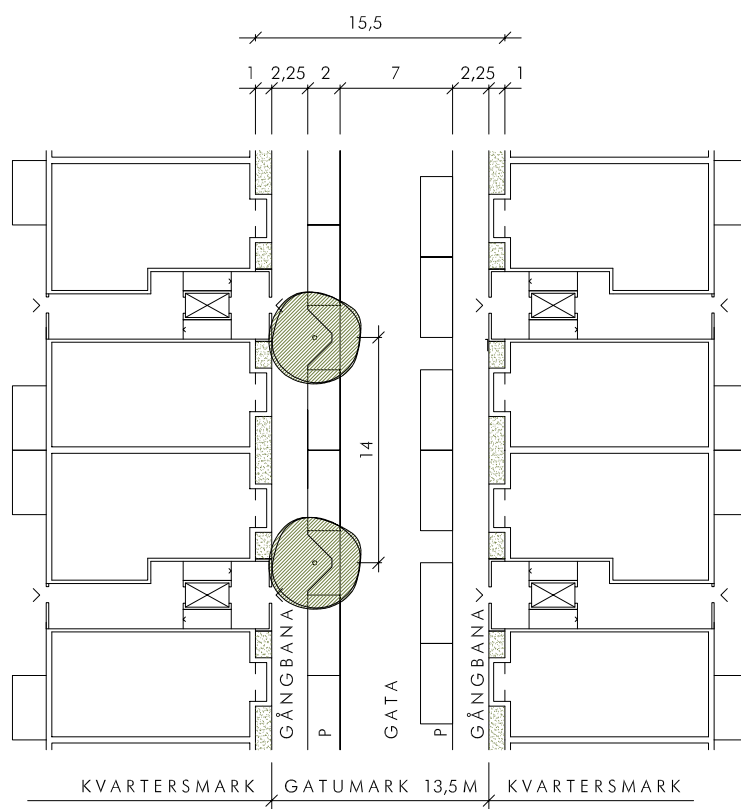
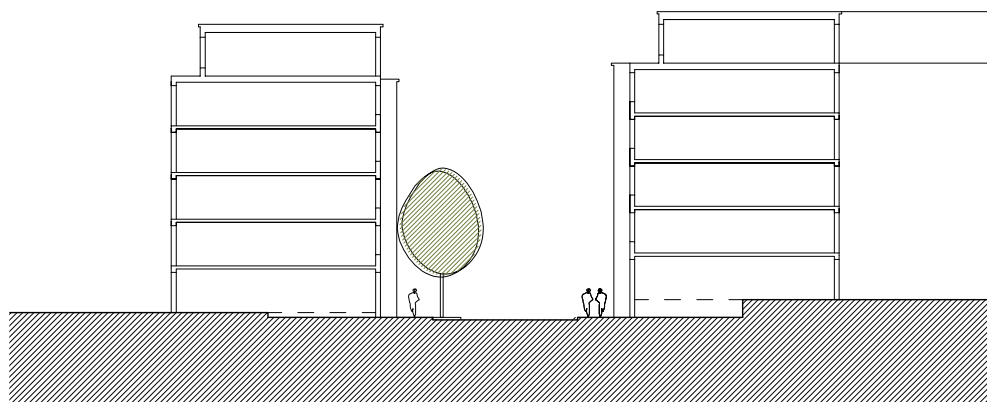
4.4 NORDSYDLIG GATA, GATA 4

Lokalgata med kantstensparkering på båda sidor och träd mellan bilarna på ena sidan.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Kantsten:	Granit.
Körbana:	Asfalt, kantstensparkering markeras med målad linje.
Parkeringsficka:	Betongplattor, körbara släta grå i avvikande format.
Förgård:	Klippta häckar. Betongplattor av samma typ som gångbana.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



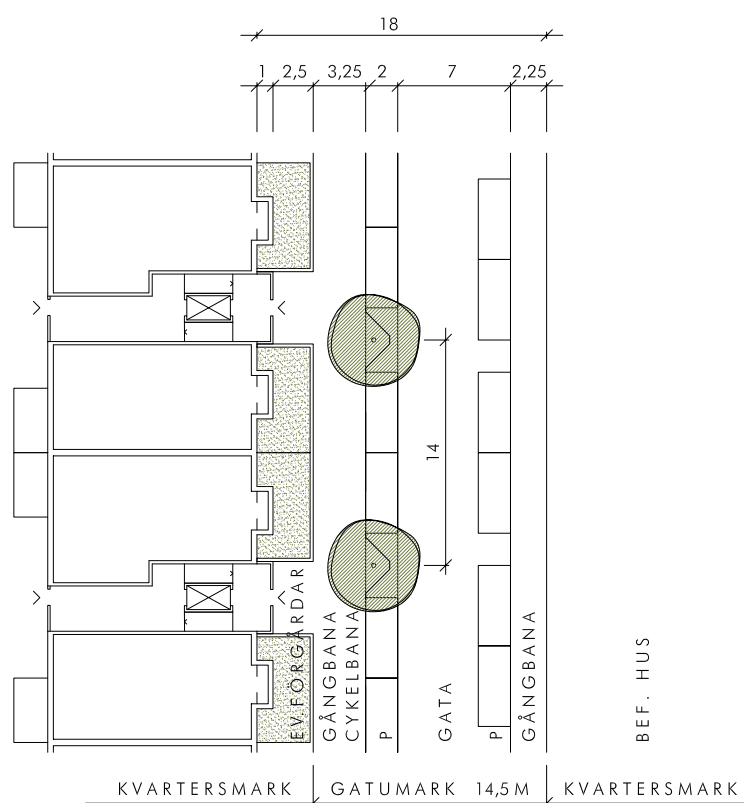
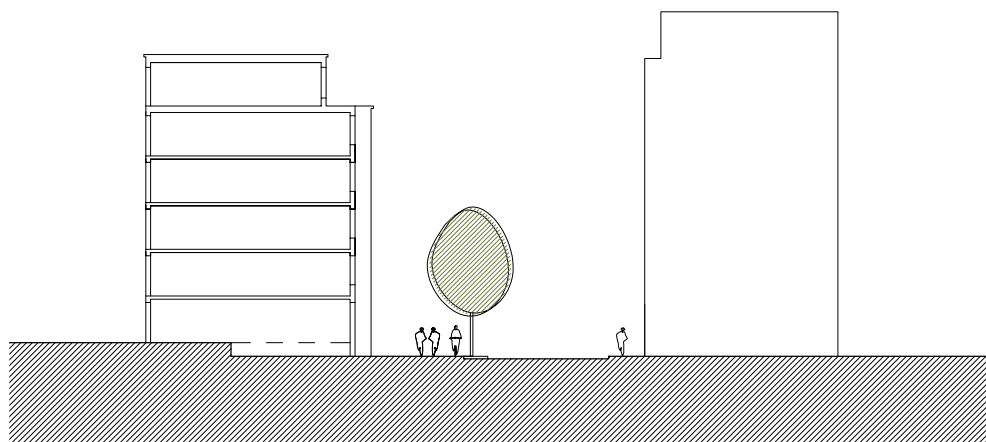
4.4 NORDSYDLIG GATA, GATA 4

4.5 SVEN JONSONS GATA, GATA 5



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format. Markerad cykelbana, endast öster om korsning med gata 3.
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkering markeras med målad linje
Parkeringsficka:	Betongplattor, körbara släta grå i avvikande format.
Förgård:	Något upphöjd planteringsbar med buskar och perenner.
Trädtyp:	Till exempel naverlönn.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.5 SVEN JONSONS GATA, GATA 5

4.6 SVEN JONSONS GATA, GATA 6

Denna del av Sven Jonsons gata är befintlig men kommer att justeras med avseende på bl.a parkeringsfickor. Utformningen regleras utanför detta gestaltungsprogram.



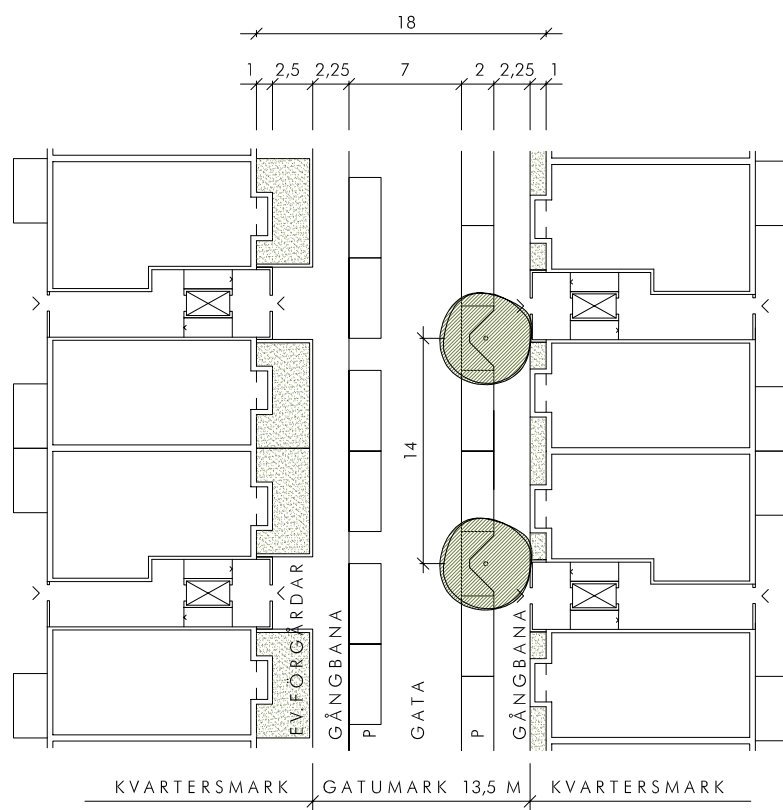
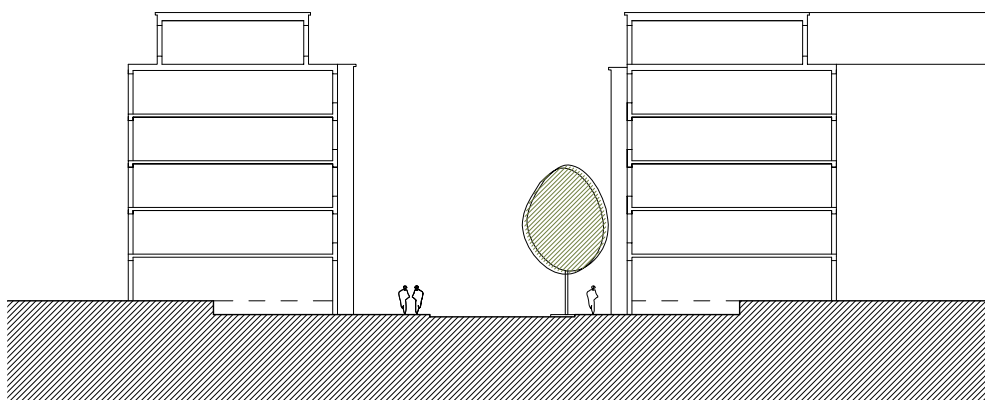
4.7 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 7

Lokalgata med parkering på båda sidor och träd mellan bilarna på ena sidan.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkeringsmarkering markeras med målad linje.
Parkeringsficka:	Betongplattor
Förgård:	Något upphöjd planteringsbar, avgränsas mot gata med häck.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.7 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 7

4.8 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 8

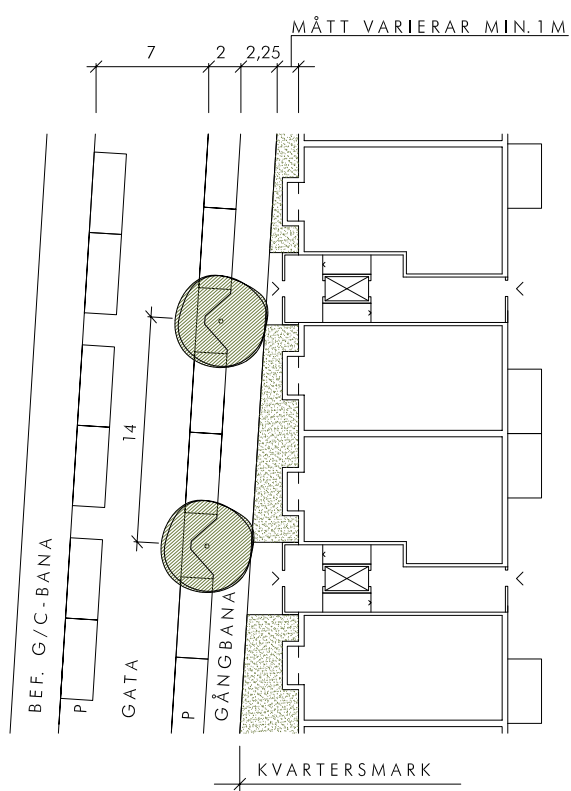
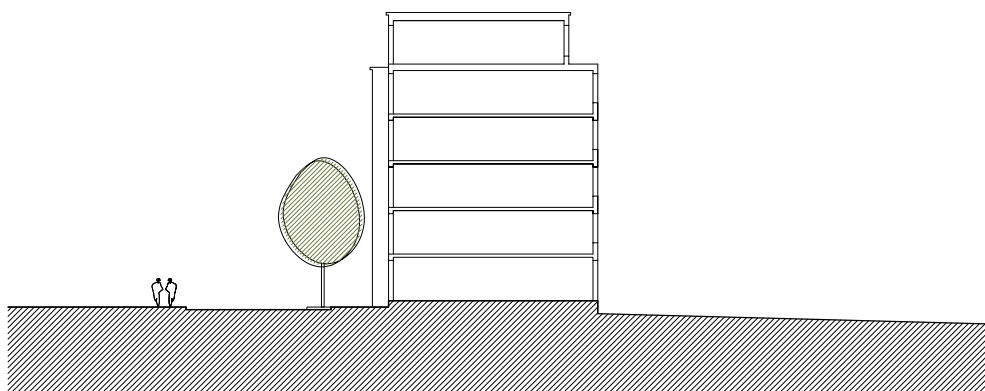
Lokalgata med parkering på båda sidor och träd mellan bilarna på ena sidan.

Gata 8:s förlängning västerut på kvartersmark ges en överensstämmande utformning med gatan.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Kantsten:	Granit
Körbana:	Asfalt, kantstensparkering markeras med målad linje.
Befintlig gång- och cykelbana:	Asfalt
Parkeringsficka:	Betongplattor
Förgård:	Något upphöjd planteringsbar, avgränsas mot gata med häck.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.8 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 8

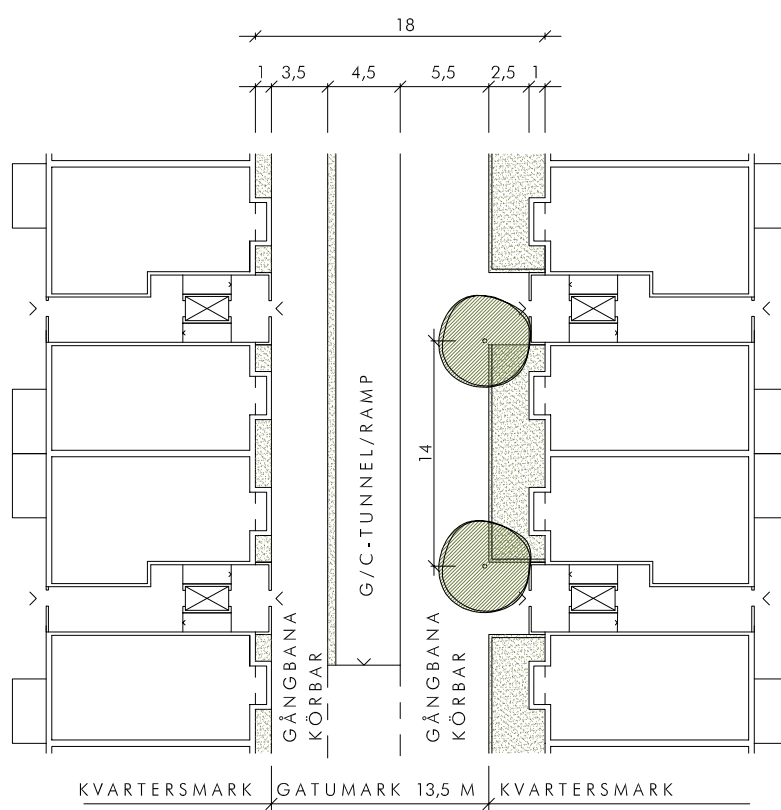
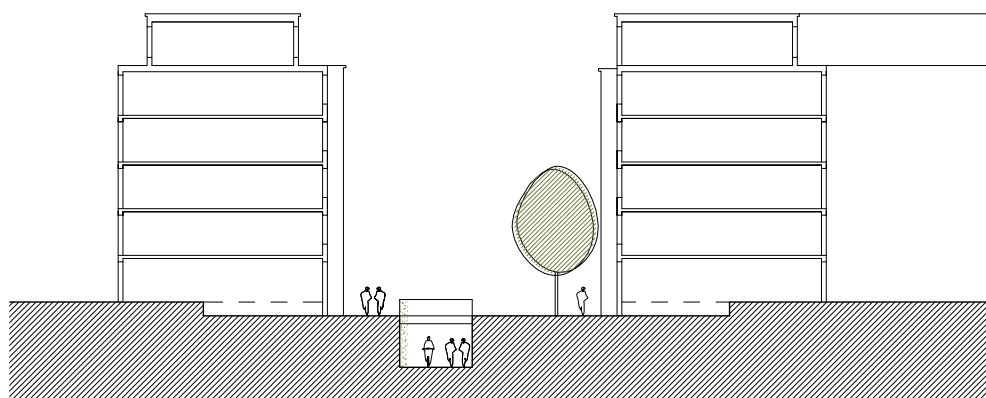
4.9 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 9

Gatan omfattar gång och cykeltunnelns västra del. Detta är en gata där bilarna ska köra på de gåendes villkor.



MATERIAL

Körbar gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format
Förgård:	Något upphöjd planteringsbar, avgränsas mot gata med häck.
Gång- och cykeltunnel:	Se egen rubrik.
Trädtyp:	Till exempel oxel.
Trätskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.9 ÖSTVÄSTLIG GATA, GATA 9

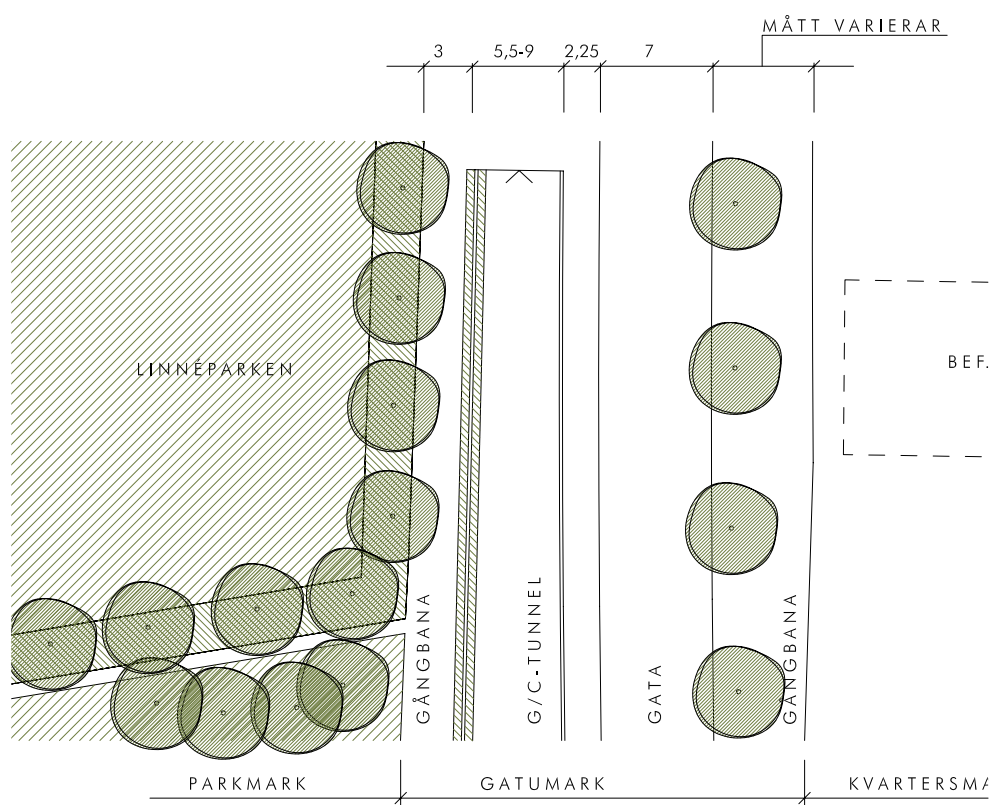
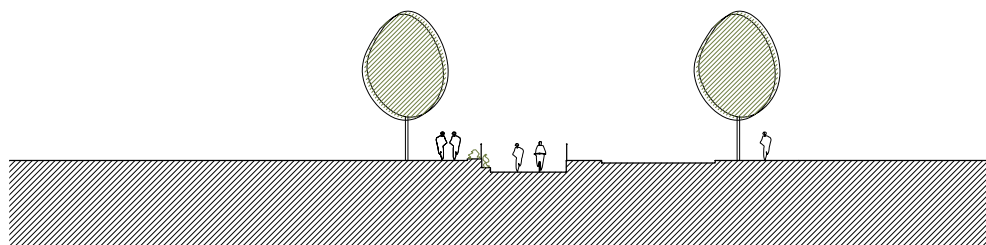
4.10 LINNÉGATAN, GATA 10

Linnégatan har öster om järnvägen en vacker alléplanterad sektion. Denna sektion har förlängts väster om järnvägen. Undergång har förlagts så att en trädrad kan sparas. Gång- och cykelbana koncentreras på sidan och kan förläggas förhöjt från körytan för att minska ramplängd och öka säkerhet. Den framtida gång- och cykeltunneln under järnvägen ansluter till planens gång- och cykeltunnel under Gamle-tullsgatan.



MATERIAL

Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format.
Gång- och cykeltunnel:	Se egen rubrik.
Trädtyp:	Befintliga, oxel
Trädskydd:	Ett enkelt lågt i stål som används i hela området.



4.10 LINNÉGATAN

4.11 GAMLETULLSGATAN, NORRA DELEN

Gamletullsgatans norra del är utformad som en lokalgata med förhöjda korsningar vid Fabriksgatan och Åbergsgatan för att dämpa hastigheten. Gatan är 6,5m bred med en ev. mittmarkering av gatsten samt saknar kantstensparkering. Befintliga träd längs gatan sparas. Busshållplatser placeras vid korsningarna Fabriksgatan och Åbergsgatan. Gatan samordnas med Gamletullsgatan, gata1 beträffande material.





4.11 GAMLETULLSGATAN, NORRA DELEN

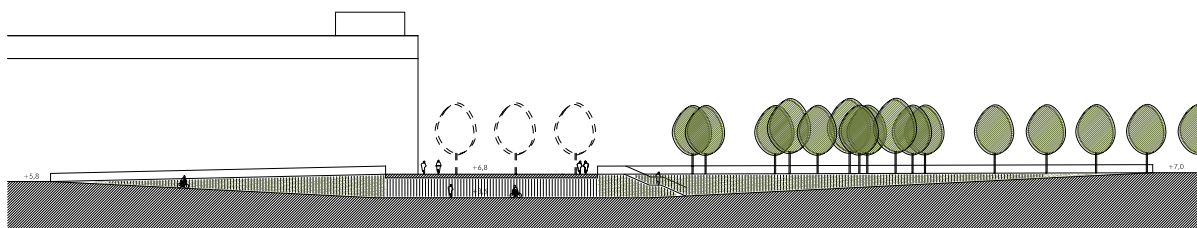
5. GÅNG- OCH CYKELTUNNEL

En tunnel för gång och cykel placeras i Linnégatans förlängning under Gamletullsgatan.

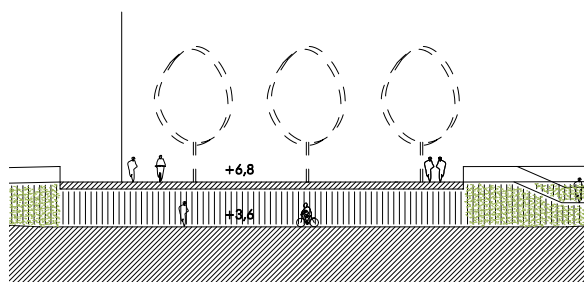


MATERIAL

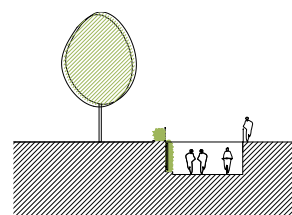
Väggar i ramp:	Betong med klotterskyddande träspaljé.
Väggar i tunnel:	Utföres i ett ljust material som kan klotterskyddas. Ev. kan träspalje fortsätta
Gångbana:	Betongplattor släta grå med centralt placerade ledplattor för synskadade.
Cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format
Tak:	Vitt kakel.
Trappa:	Blocksteg av granit.
Räcke:	Stål.



Längdsektion



Längdsektion A-A



Tvärsektion B-B

GÅNG OCH CYKELTUNNEL

6. TORG

- 6.1 GAMLETULLSTORGET
- 6.2 TRIANGELPLATSEN
- 6.3 STRANDTORGET
- 6.4 JAPANSKA TRÄDGÅRDS-
TORGET

Torg och platser

Planförslaget redovisar några torg och platser. Nya torg planerade med olika innehåll, funktion, utformning där man kan stanna upp, samlas, osv.

Centralt kring de bevarade kontorshusen ligger stadsdelens viktigaste torg, här kallat Gamletullstorget. Torget kan bli ett torg med butiker och verksamheter.

I direkt anslutning till Gamletullstorget ligger två kompletterande platsbildningar.

Triangelplatsen utgör den ena och är en entréplats mot Gamletullsgatan. Triangelplatsen kan ges en egen funktion skild från Gamletullstorget t ex för spel och aktiviteter.

Den andra torgbildningen i anslutning till Gamletullstorget är det befintliga Japanska Trädgårdstorget. Detta lilla intima torg kan bli en plats för kontemplation och vila byggt runt en japaninfluerad miniträdgård. Detta torg ligger på kvartersmark men ska vara allmänt tillgängligt.

Ett fjärde torg i stadsdelen är Strandtorget mot Nissan där vattentornet som en kastal blir torgets landmärke. Strandtorget öppnar sig mot vattnet och eftermiddags- och kvällssol. Torget blir attraktivt som café- och restaurangtorg, med möjlighet till vattennära uteserveringar. Även Strandtorget ligger till stor del på kvartersmark, som är allmänt tillgänglig.



6.1 GAMLETULLSTORGET



MATERIAL

Torgyta:	Betongplattor.
Körbar yta/ cykelbana:	Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format
Under träd:	Grus för boule mm.
Träd:	Till exempel klippt lind. Befintliga oxlar sparas ev.
Häckar:	Till exempel klippt bok.
Vattendamm:	Kant av granit.
Sittbänkar:	

6.2 TRIANGELPLATSEN



MATERIAL (samordnas med Gamletullstorget)

Torgyta: Grus.

Gångbana/cykelbana/körbar gångväg: Betongplattor släta i avvikande mörkt grå/svart kulör ev. i större format.

Träd: Till exempel naverlön, klippt lind

Häckar: Till exempel klippt bok

Murar: Sten/betong

Trianglar: Sten/betong

Sittbänkar:

6.3 STRANDTORGET



MATERIAL

Torgyta: Betongplattor med skifferband, samordnas med Kajpromenadens gestaltningsprogram

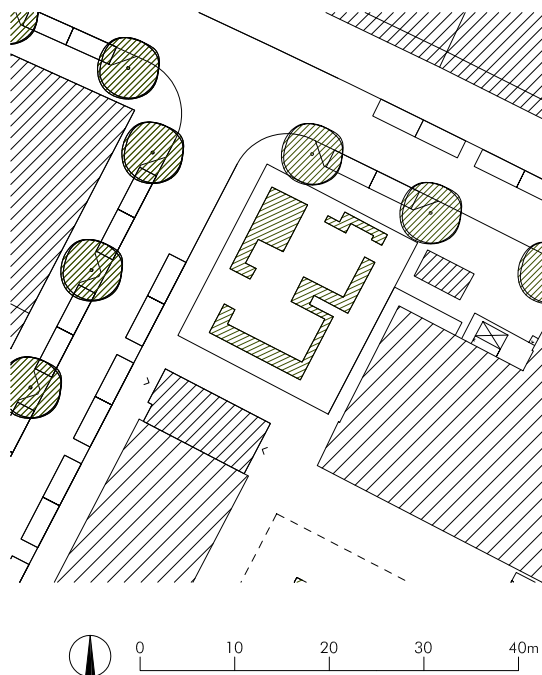
Träd: Samordnas med Kajpromenadens gestaltningsprogram

Sittbänkar:

6.4 JAPANSKA TRÄDGÅRDSTORGET

Det japanska trädgårdstorgets vegetation, vattenanläggning och omgärdande mur rustas upp.

Föreslås att få q-beteckning i detaljplanen.



MATERIAL

Torgyta: Smågatssten, ledplattor för synskadade och släta betonghällar för rörelsehindrade.

Trädgårdsdel: Befintlig.

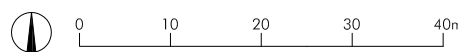
7. KAJEN

För kajen och kajpromenaden finns ett särskilt gestaltningsprogram upprättat av Halmstads kommun och Räntfors arkitektur & landskap. Detta program påverkas något av den nya detaljplanen. Denna påverkan rör i princip endast anslutningar mot bebyggelse och lokalgator. Gestaltningsmässigt är detta ej tänkt göras på annat sätt än som kajpromenadens gestaltningsprogram anvisar. Ett tillägg till kajens funktion, som görs i den nya planen är, att kajnivån görs tillgänglig från järnvägsbron inte enbart med trappor utan också med ett rampsystem.



8. LINNÉPARKEN

Linnéparken har fått sitt namn efter Linnégatan och i förlängningen blomsterkungen Carl von Linné som fått bli en källa till inspiration. Platsen för parken är idag en mosaik av igenväxande trädgårdar och trädbestånd som kommit upp i kanten av en nedlagd järnväg. De uppväxande träden, främst björk och asp men även lönn och fruktträd renodlas i olika bestånd och kompletteras med nya grupper av parkträd till exempel ask, lind och hassel. Häckar, buskage och andra rester av trädgårdar kan också bli kvar i förslaget. Gångvägssystemet tar utgångspunkt i den gamla banvallens riktning och de naturliga entréplatser som skapas mot omgivande gator. Parken avgränsas mot gatorna med häckar, murar och planteringar. I öster ligger en bollplan och en lekäng. Kring bollplanen planteras till exempel vindskyddande popplar.



9. KVARTER

Bebyggelse

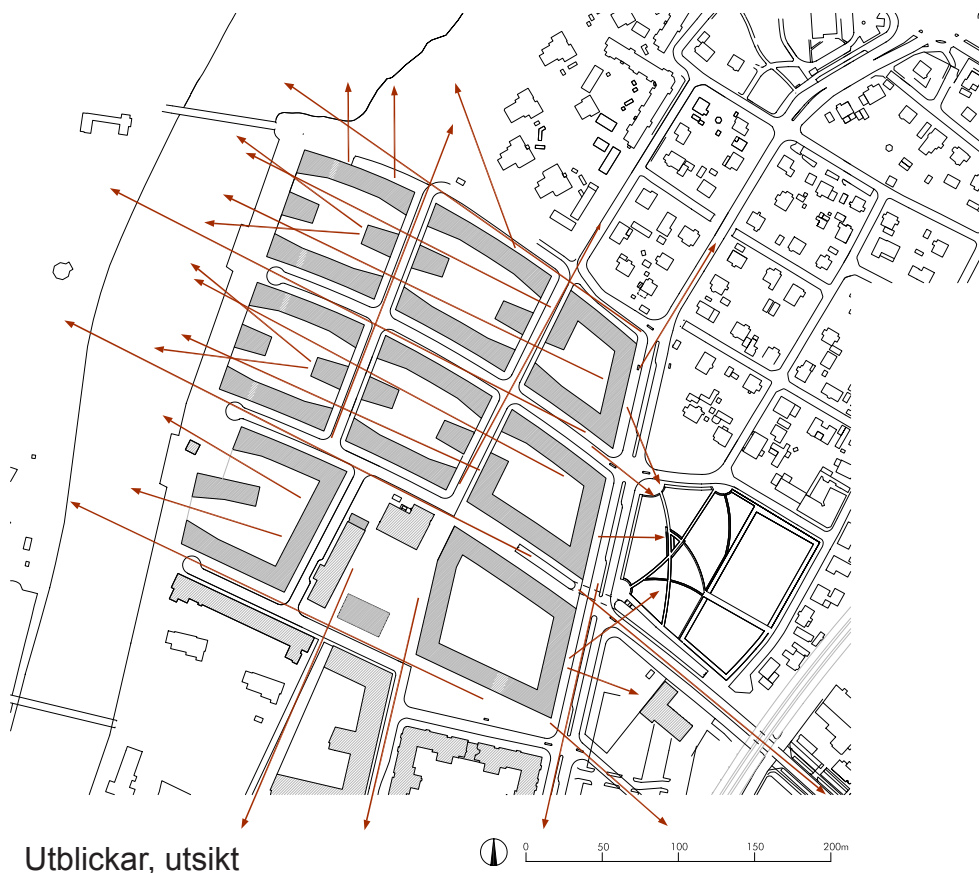
Utgångspunkter

Planen för Gamletull är utformad så att möjlighet finns till en stadsbebyggelse med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

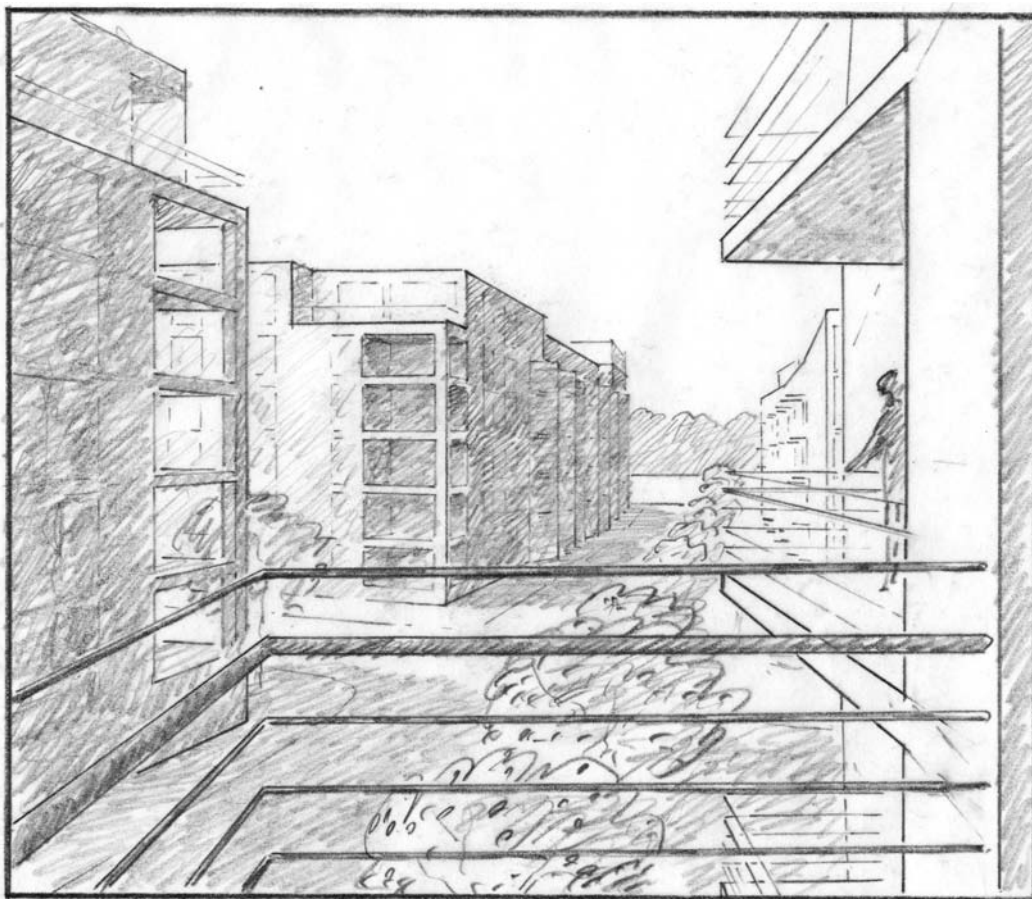
Planen är gjord så att bottenvåningen kan vara förhöjd med entré från gatunivån, alternativt med en upplyft första bostadsvåning. En viktig utgångspunkt i planen är att ta tillvara platsens förutsättningar med närhet till centrum och Nissans vattenrum.

De böjda gaturummen och öppningar i gårdarnas öst- och västsidor ger möjlighet för många att få utblick mot vattnet. Planen ger också möjlighet att anordna burspråk eller riktade balkonger i gatufasaderna för att öka möjligheterna till utblickar.

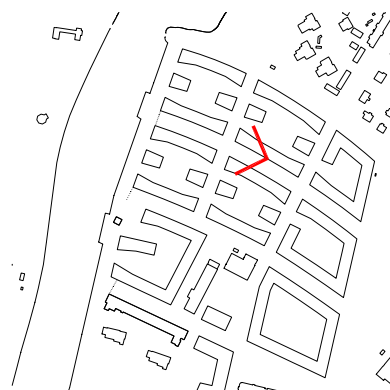
I den inre östra delen av planområdet utgör den nya parken en viktig del mot vilken den inre delen av bebyggelsen får utsikt mot.

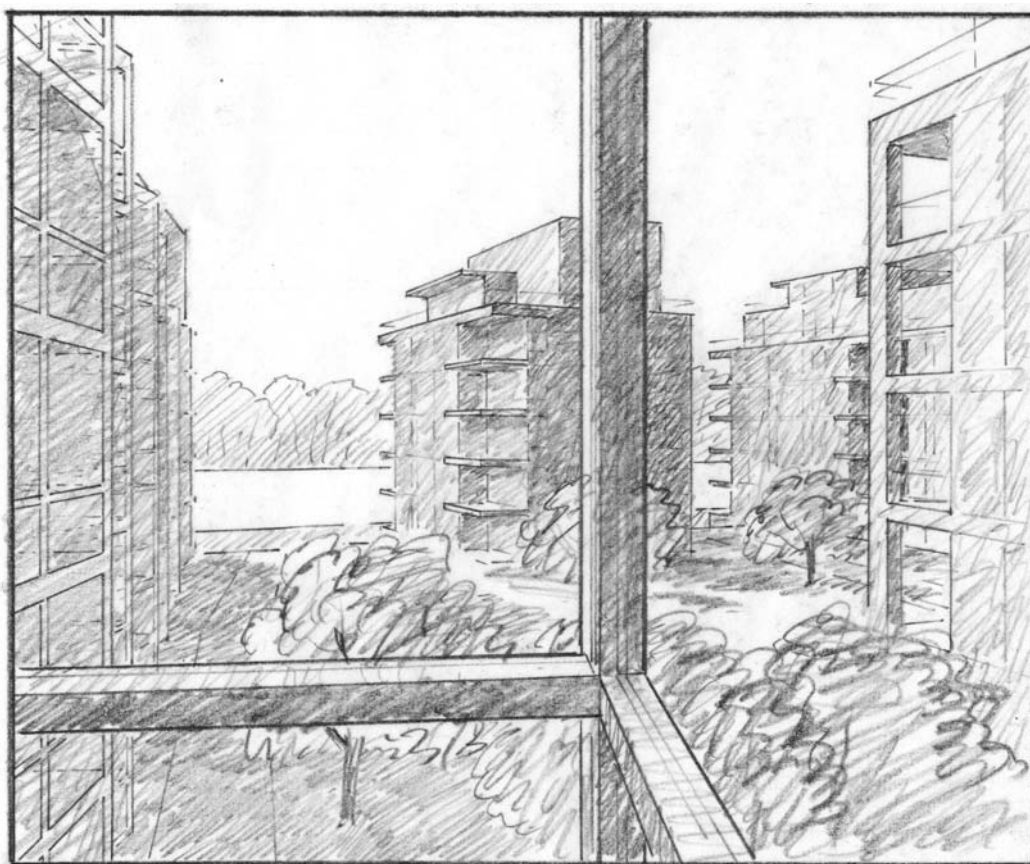


Utblickar, utsikt

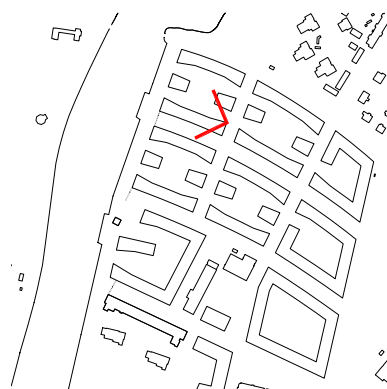


VY MOT NISSAN FRÅN GATA





VY MOT NISSAN FRÅN GÅRD



Skala

Kvartersstorlekar är gjorda så att det finns möjlighet att skapa god sol-ljusbelysning på kartersgårdar. Bebyggelsens grundskala är fem våningar, med möjlighet att bygga en sjätte, avvikande och delvis indragen takvåning. I vissa lägen medger planen även en sjunde in-dragen och avvikande takvåning. Den sjunde våningen får göras i bebyggelsefronten mot Nissan och Gamletullsgatan för att ansluta i skala till befintlig anslutande bebyggelse. Kvarteren ska ges en tydlig avgränsning mot gatu-rummet för att ge tydliga gränser mellan offentliga och privata rum.



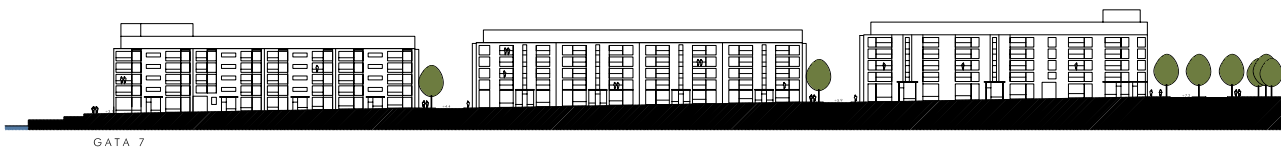
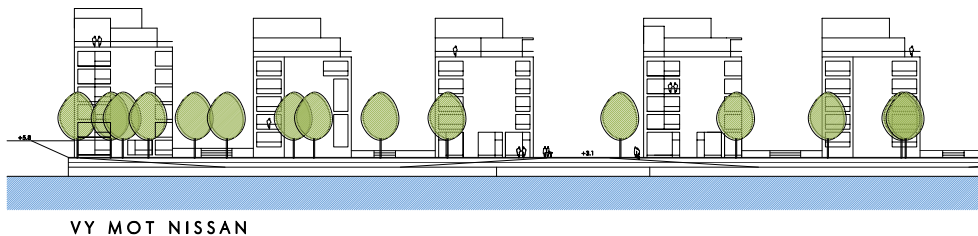
Kvarter 4.

Entréer och tillgänglighet

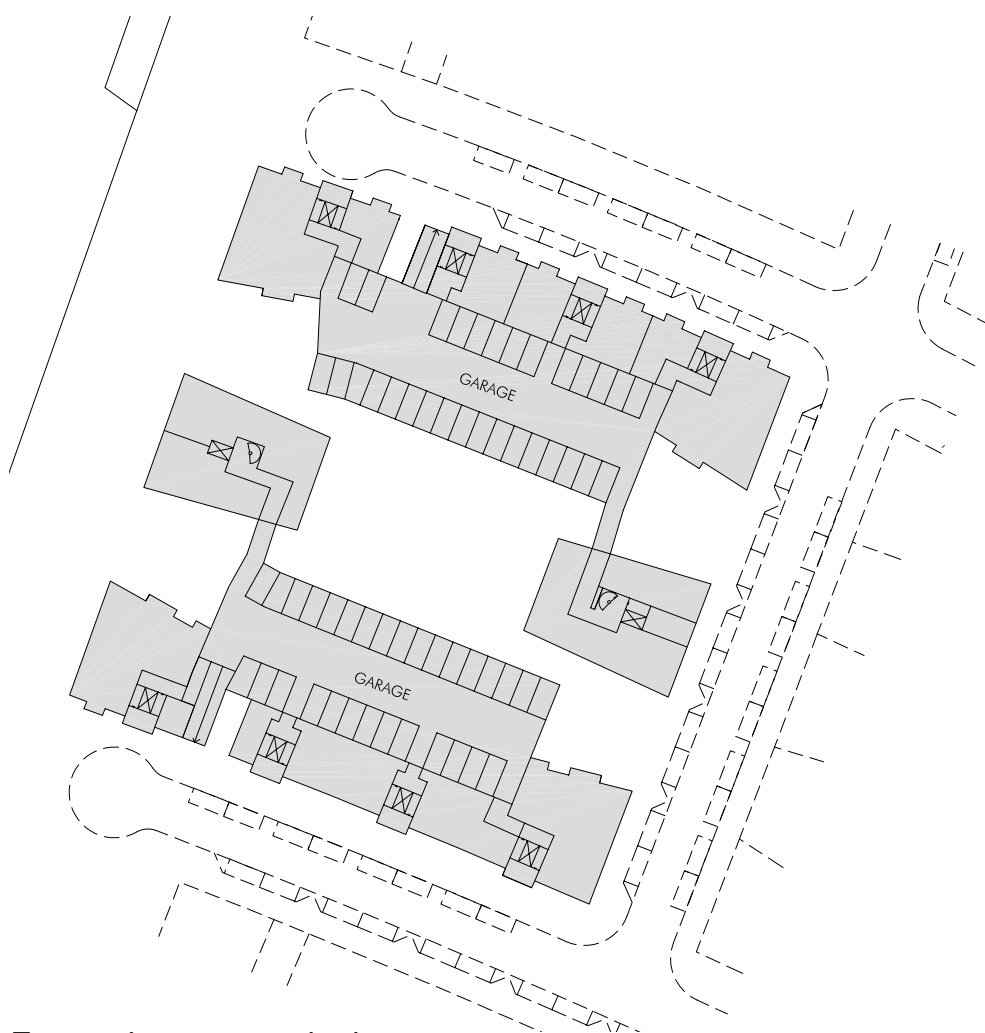
Planen medger korta angöringsavstånd mellan gata/torg och trapphus med hiss vilket säkerställer god tillgänglighet. Entréer kan göras genomgående och med dubbelriktade hissar för att göra husen anpassningsbara i höjdlägen i förhållande till omgivningen och säkerställa god tillgänglighet. Kajhusen mitt i kvarter 1 och 4 nås genom portik via gården. Planen medger att garagen under husens gård kan nås direkt via trapphus och hiss.

Fasad- och takmaterial

Fasaden utformas med en förhöjd sockelvåning, som kan ges en avvikande utformning. Lokalers och entréers fasadutformning mot gator och torg ägnas stor omsorg och ges generösa glaspartier för att vara inbjudande mot gata och torg.



De delvis indragna och avvikande takvåningarna ska ges en utformning så att de upplevs som lätta och tillbakadragna med en ljus vit kulörsättning. Fasader i de fem basvåningarna anknyter i material till den påbörjade utbyggnaden av Gamletull och till Halmstads innerstad. Tegel och puts är då naturliga materialval och kulörsättningen kan ta upp och förstärka de varma kulörerna i innerstadens befintliga bebyggelse. I fronten mot Nissan är en samordning av kulörsättningen önskvärd. I kvarteret Jokern är fasaden mot Nissan putsad i vit kulör med en kraftfull kulörsättning av den tvärställda fasaden. Detta grepp följs upp i kulörsättningen av resterande del av fronten mot Nissan. Takmaterial kan variera, tex plåt, tegel, sedum.



Exempel garage, parkering.
Kvarter 4.

Parkering

Parkering anordnas dels i form av markparkering, och dels som garageparkering under kvartersmark. Varje kvarter löser sitt parkeringsbehov inom kvarteret, vilket möjliggör etappvis utbyggnad. Planen ger möjlighet till utbyggnad av betydligt fler garageplatser än gällande parkeringsnorm. Ramper till garage placeras på kvartersmark.

Förgårdar

Förgårdar ska i princip ligga i gatuplanet så att de kan utnyttjas som entréplats för tex lokaler eller bostäder. Vid bostäder i entréplanet kan förgårdar utformas som en privat uteplats för bostaden som ett komplement till gårdssidans uteplats.

Bostäder i entréplanet ligger förhöjda i förhållande till förgården och i nivå med kvartersgården. Mot förgården kan bostaden med fördel ges ett eller flera rum med högre rumshöjd och därmed direktutgång till förgårdens uteplats. En sådan utformning kan underlätta eventuell framtida konvertering av entréplanets bostäder till lokaler för service eller gemensamma funktioner. Förgårdar omgärdas med skyddande häck och görs med fördel gröna.



Gårdar

Ett viktigt mål i Gamletull är att skapa generösa gröna gårdar. En förutsättning för att uppnå detta mål är att gårdens växtbetingelser är goda. Gårdarna har i planen en generell underbyggnadsrätt för garage, för att ge flexibilitet i garageplaceringen. Den mest skuggade sidan av gården utnyttjas med fördel till garageunderbyggnad. Den mest solbelysta delen av gården ges därmed de bästa växtbetingelserna. Jorddjup ovan underbyggt bjälklag skall möjliggöra trädplantering. Gårdsytan är gemensam för alla boende kring gården, vilket ska vara tydligt i utformningen. Bostäder i entréplanet ges möjlighet till egna uteplatser på gården i anslutning till bostaden.

10. BEFINTLIGA BYGGNADER



FLYGFOTO FRÅN NORDVÄST



VATTENTORNET
VID NISSANS STRAND



NYA KONTORSHUSET

Bevarandevärd bebyggelse

Vattentornet

Byggnadens höjd motsvarar fyra våningar med suterrängplan i slänten. Den har kvadratisk planform, fasader av rött tegel och ett flackt tälttak av falsad röd plåt. Fasaderna mot norr och väster är försedda med vertikala nischer upp till tre våningars höjd, i vilka spröjsade tvåluftsfinster är placerade. Tornets översta del är avdelad med en svagt utkragad gördellist och har fasader murade i rombiskt mönster. Fasaden mot söder är sluten med undantag från enstaka små finster som fällts in i mönster-murningen. Fasaden mot öster har dels igenmurad entré till planet ovanförslänten, och dels två högt sittande finster. Det är viktigt att slå vakt om vattentornets ursprungliga utseende.

Gamla kontorshuset

Byggnaden är uppförd av rött tegel i två våningar med källare och vind och kröns av ett valmat sadeltak täckt med enkupigt tegel. Fasadarkitekturen utgår från en symmetrisk komposition med fönsteraxlar indelade med lisener samt med två tydligt markerade risaliter mot öster. Viktigt att slå vakt om är fasadarkitekturens symmetriska komposition, materialval och detalj- och takutformning.

Nya kontorshuset

Kontorsbyggnaden från 1970 är arkitektoniskt mycket medvetet utformad samt av industrihistoriskt intresse, inte minst som komplement till vattentornet och det gamla kontorshuset.

11. LOKALER

Gamletull skall bli en levande och attraktiv stadsdel med i huvudsak bostäder och ett inslag av arbetsplatser och service.

För att ge gaturummen liv krävs att service och verksamheter kan exponeras mot gator och torg.

Lokaler med uppglasade partier i bottenvåningen lyser upp och är positiva för upplevelsen av gatumiljön.

Detaljplanen medger att lokaler för handel och verksamheter inreds i samtliga kvarter. Planen är gjord så att bottenvåningen kan vara förhöjd med entré från gatunivån, alternativt med en upplyft första bostadsvåning.

Initialt vid utbyggnaden av planen kommer underlag för butiker troligen att vara dåligt, och en efterfrågan på lokaler kanske inte uppstår förrän flera år efter första inflyttningen.

För att säkerställa lokaler runt Gamletullstorget och Strandtorget skall lokaler inredas i bottenvåningen vid dessa platser.

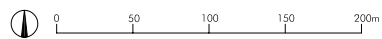
I det långa perspektivet är det angeläget att byggherrarna aktivt söker lokalhyresgäster för att Gamletull inte ska upplevas som ett ensartat bostadsområde utan som en levande stadsdel.

Gamletull får dessutom några viktiga genomgående stråk och några nya torg där många icke boende eller arbetande i stadsdelen kan förväntas passera och mötas.

För att underlätta besök till lokaler i gatuplanet finns breda gångbanor med anslutande kantstensparkering och på vissa gator förgårdar som kan användas som förstorad entréplats.

De öst-västliga gatorna har förgårdsmark på en sida.

Förgårdsmarken kan fungera som uteplats för entréplanets bostäder, vilket ger ett komplement till deras uteplatser på gårdssidan. Nivåskillnaden mellan gård och gata kan utnyttjas så att bostaden får två nivåer med högre rum mot förgården. En sådan konstruktion innebär att bostaden enkelt i framtiden kan konverteras till lokal eller arbetsplats med direktaccess från gatusidan/förgården.



ENTRÉ/GATUPLAN MED LOKAL, BUTIK
VERKSAMHET, SOM SKA FINNAS INITIALT.

12. BELYSNING

Belysningen i området samordnas med belysningen av kaj och strandpromenad samt med belysningen av broar och Norre Katts Park.

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 29 januari 2004, § 4, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Gamletull, etapp II, Halmstad 6:50 m. fl. fastigheter, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 994. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 16 februari 2004 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 4 mars 2004 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 29 mars 2004**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 1 april 2004.


Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor, Annika Svensson
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 70
Telefax 035-13 72 82
E-post: anders.sennerdal@halmstad.se