

972 K
968

Detaljplan för

BRANDVAKTEN 1, del av (området väster om f. d. polishuset)

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 2000

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar den del av Brandvakten 1 som ligger väster om före detta polishuset. Avsikten är att dela Brandvakten 1 i två fastigheter. I nu utarbetat planförslag föreslås att tre hus uppförs i fyra våningar samt en indragen takvåning. Cirka 50 lägenheter föreslås inrymmas i huskropparna. Enligt föreslagna planbestämmelser får husen användas för bostads- och kontorsändamål. Brandvakten 1, som omfattar nu framlagt planförslag samt det före detta polishuset väster om detta område har på senare tid förvärvats av Riksbyggen.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING OCH INKOMNA SYNPUNKTER

Programhandlingarna behandlade hela Brandvakten 1. Planen har därefter delats upp i två planer, dels denna som behandlar området väster om polishuset och dels en plan som behandlar polishuset. Den sistnämnda planen har handlagts enligt principen för enkelt planförfarande och har nu vunnit laga kraft. Föreliggande planförslag har hanterats enligt grundregeln för normalt planförfarande.

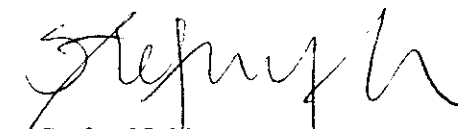
Inkomna synpunkter

Inga sakägare har framfört synpunkter mot planförslaget i något planskede. Miljö och hälsoskyddsnämnden har avstyrkt planförslaget då nämnden anser det troligt att de redovisade trafikmängderna troligen kommer att överskridas vilket får till följd att den bullernivå byggnaderna kommer att utsättas för överskrids. I planförslaget redovisade trafikmängder är hämtade från översiktsplanen och är den maximala trafikmängd som förväntas uppkomma under prognosperioden.

Synpunkter från övriga remissinstanser har kunnat tillgodoses.

Halmstad 2000-03-15


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

972-K
968

Detaljplan för

BRANDVAKTEN 1, del av (området väster om f. d. polishuset)

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 2000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Ärendesammanfattning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Grundkarta med gällande plangränser
- Fastighetsförteckning
- Programsamrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar den del av Brandvakten 1 som ligger väster om före detta polishuset. Avsikten är att dela Brandvakten 1 i två fastigheter. I nu utarbetat planförslag föreslås att tre hus uppförs i fyra våningar samt en indragen takvåning. Cirka 50 lägenheter föreslås inrymmas i huskropparna. Enligt föreslagna planbestämmelser får husen användas för bostads- och kontorsändamål. Brandvakten 1, som omfattar nu framlagt planförslag samt det före detta polishuset väster om detta område har på senare tid förvärvats av Riksbyggen.

Programhandlingarna behandlade hela Brandvakten 1. Planen har därefter delats upp i två planer, dels denna som behandlar området väster om polishuset och dels en plan som behandlar polishuset. Den sistnämnda planen har handlagts enligt principen för enkelt planförfarande och har nu vunnit laga kraft. Föreliggande planförslag föreslås hanteras enligt grundregeln för normalt planförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar ett markområde väster om före detta polishuset inom kvarteret Brandvakten 1. Området gränsar i väster och norr till Slottsparken, i öster till den blivande tomten för före detta polishuset, i söder till Patrikshillsvägen.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 1,0 hektar

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till Brandvakten 1 är Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 76 och 77. Halmstad 1:1 ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området inte speciellt redovisat med avseende på användningssätt utan medtaget som allmän tätortsbebyggelse. ÖP:n ger ingen vägledning om användningssättet av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett dokument kallat staden, diskussionsunderlag om framtida bebyggelse och trafik, upprättat i maj 1997. Handlingen är att betrakta som ett förarbete till den nya ÖP som skall utarbetas. Även i detta dokument är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse, pågående användning.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, arkiv nr E 65, planen vann laga kraft 1991-12-19. Genomförandetiden sträcker sig till och med 2005-12-31.

Kommunala beslut

- 1996-04-09, § 149, behandlade kommunstyrelsens arbetsutskott frågan om Södra vägen skall vara öppen för allmän biltrafik eller om trafiken skall ledas andra vägar till Söder. Man beslutade att vägen skulle hållas öppen för allmän trafik.

- 1998-08-18, § 296, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för kvarteret Brandvaken 1 med användningssättet bostadsändamål.
- 1998-09-09, § 310, beslutade byggnadsnämnden ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Brandvaken 1 med användningssättet bostadsändamål samt att plankostnadsavtal skulle upprättas.
- 1999-03-17, § 61, beslutade byggnadsnämnden godkänna utarbetat planprogram för samråd samt att godkänna upprättat plankostnadsavtal.
- 1999-11-10, § 378, beslutade byggnadsnämnden godkänna utarbetat planförslag för samråd.
- 2000-01-19, § 9, beslutade byggnadsnämnden att godkänna planförslaget för utställning under förutsättning att kommunstyrelsen inte har några erinringar av vikt utöver vad stadsbyggnadskontoret framfört.
- 2000-01-20, § 19, beslutade kommunstyrelsen att Södra vägen inte får stängas av för genomgående trafik.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom området faller svagt från nordost mot sydväst. Nivåskillnaden mellan högpunkt och lågpunkt är cirka en halv meter, nivåskillnaden uppfattas knappast på platsen.

Öster om området ligger det före detta polishuset med tillhörande anläggningar. Väster om den befintliga parkeringsplatsen utgörs området huvudsakligen av parkmark. Den östra delen av kvarteret Brandvaken har behandlats i särskilt planärende.

Närrekreation/park

Området ligger i omedelbar närhet till Slottsparken. Parkområdet är föremål för en viss upprustning bland annat håller tekniska kontoret på att förbättra befintlig lekyta samt anlägga nya gångvägar som anpassas till om- och nybyggnaden inom kvarteret Brandvaken. Tekniska kontoret har även visat på förslag till komplettering av vegetationen inom parkområdet.

Närheten till parkområdet innebär att bostäderna erhåller stora kvaliteter i form av strövområden, lektytor och rekreationsanläggning (tennisbana). Vid anläggandet av marken mellan de föreslagna husen är det av vikt att omsorg läggs på anpassningen till parkområdet för att husen skall upplevas som "hus i park".

Inom området och i dess omedelbara närhet växer flera betydelsefulla träd. I planområdets sydöstra del finns en värdefull alm som föreslås bevaras. I den västra delen av bostadskvarteret växer en värdefull poppel som avses tas bort eftersom bebyggelsen kommer att inkräkta på växtplatsen. Utanför planområdet, omedelbart öster om före detta polishuset, växer en kaukasisk vingnöt som har ett mycket stort bevarandevärde. Utmed gång- och cykelvägen längs Slottsjordsvägen finns en rad parklindar som betyder mycket för miljön. Mellan det föreslagna bostadskvarteret och gång- och cykelvägen växer tre värdefulla pilar som avses bevaras.

-Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, utgörs marken av sand med inslag av tunna torvlager bildat under den kvartära tiden. Det ankommer på byggherren att utföra geoteknisk undersökning innan detaljprojekteringen.

-Fornlämningar

Planområdet ligger inom ett område som tangerar gränsen mot det fornlämningsområde som omfattar gamla Halmstads 1600-tals befästning. Planområdet kan beröra ytterdelen av 1600-talets befästningsring.

Bebyggelseområde

Aranea har för byggnadskontoret presenterat ett förslag till hur man vill att området disponeras. I skissen, daterad september 1998, föreslås det före detta polishuset byggas om till gruppboheter för äldre och på området väster om polishuset föreslås tre bostadshus i fyra våningar med indragen takvåning. Området för det före detta polishuset har hanterats i särskilt planförslag som handlades enligt principen för enkelt planförfarande.

Tomten där de tre bostadshus som föreslås nyuppföras vill Aranea sälja till Riksbyggen. Avsikten är att denna tomt skall avstyckas från Brandvaken 1 och bilda en egen fastighet.

Bostadshusen vill man uppföra i fyra våningar samt en indragen takvåning. Varje bostadshus får ett trapphus och enligt skisserna föreslås två till fyra lägenheter på varje plan. Lägenheterna föreslår man skall vara två till fyra rum och kök och på mellan cirka 60 till 90 m². Den totala bruttoytan i varje hus blir, enligt förslaget, ungefär 1800 m². Sammanlagd bruttoarea blir således 5400 m² och antalet lägenheter blir cirka 50 stycken. Detaljplanen medger att husen även kan nyttjas som kontor.

- Tillgänglighet

Marken runt byggnaderna uppvisar inga onormala hinder. Nivåskillnaden inom planområdet väntas inte påverka tillgängligheten till kvarteret. Den omgivande marken bör kunna utformas så att minimala hinder uppstår för rullstolsburna personer eller för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är viktigt att man vid den yttre planeringen inte bygger upp konstlade hinder, vilket försvårar för rörelsehindrade personer och personer med nedsatt synförmåga. Det förutsätts att parkeringsplatser för handikappade reserveras i erforderlig omfattning.

Entréer till bostadshusen måste vara helt handikappanpassade och det förtjänar att nämnas att allt fler rullstolsburna utnyttjar sina elrullstolar vid förflyttning inom staden. Gällande lagstiftning och tillämpningsregler ger stöd för kravet på att personer med funktionshinder skall ges en bra tillgänglighet. Vi vill även fästa projektörernas uppmärksamhet på att den inre färgsättningen är viktig, framför allt för synskadade som förflyttar sig inne i byggnaden. De olika våningsplanen i byggnaderna skall kunna nås från hiss som går från markplanet.

Vid val av växtmaterial är det viktigt att pollenrika- eller allergiframkallande växter undviks.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 16 och har skyddsnivå 1. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs störst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov söks.

Gator och trafik

Planområdet omfattar del av Patrikshillsvägen, strax öster om området är Södra vägen belägen. Slottsjordsvägen ligger också i planområdets omedelbara närhet. Vägarna är öppna för allmän trafik, längs Södra vägen och Slottsjordsvägen finns separata gång- och cykelvägar utbyggda. Området kommer att ha sin tillfart från Patrikshillsvägen. Planförslaget påverkar inte befintliga trafikförhållanden. Trafikförhållandena framgår av nedanstående skiss.

Parkering

Antalet parkeringsplatser som erfordras får beräknas utifrån vad som redovisas i samband med bygglovprövningen och enligt gällande parkeringsnorm. Nedan görs en preliminär bedömning av hur många parkeringsplatser som erfordras utifrån vad området får användas till.

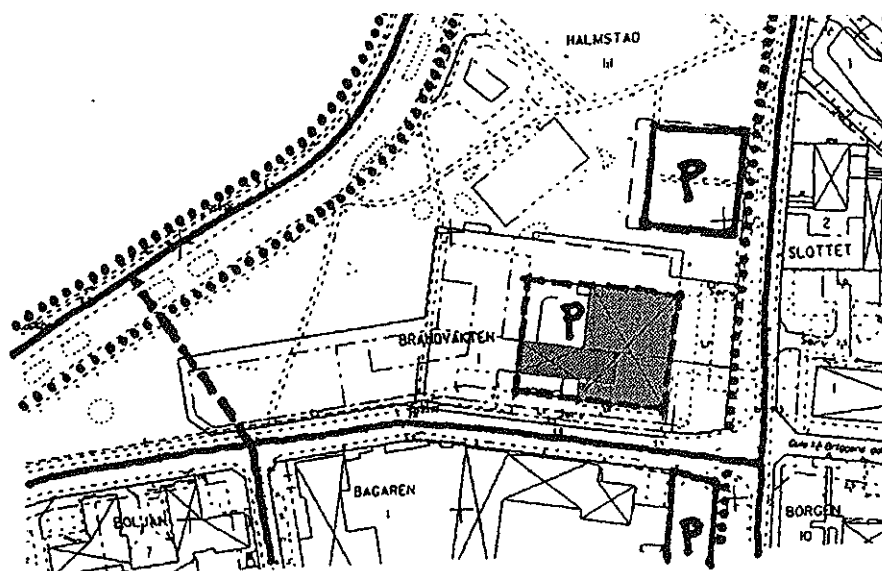
	RESERVERADE PLATSER		SAMNYTTJADE PLATSER	
	Kontor	Bostäder	Kontor	Bostäder
Befintligt hus 3500 m²	91	25	56	16
Föreslagna hus 5500 m²	143	39	88	25

Avsikten är att gemensam parkering skall anordnas för verksamheten i före detta polishuset och för nu föreslagna bostäder väster om polishuset. Parkeringarna föreslås ordnas i befintligt parkeringsgarage under polishuset som efter ombyggnad väntas rymma cirka 60 bilplatser. Vidare kommer 12 platser att anordnas längs Patrikshillsvägen som besöksplatser till nu föreslagna bostäder och till gruppbostäderna.

För eventuella gruppbostäder i polishuset finns ingen relevant siffra på erforderligt antal bilplatser i gällande parkeringsnorm. Enligt uppgift från företrädare för äldreomsorgen bedöms de boende inte kräva någon parkering. Personal som tjänstgör samtidigt bedöms uppgå till högst 30 personer vid varje tillfälle. Enligt parkeringsnormen krävs 0,65 bilplats per anställd vilket i detta fall innebär att 20 reserverade platser bör tillskapas. Föreslagna bostäder har givits en bruttoarea om 5500 m² vilket innebär att det kommer att krävas 39 bilplatser. Antalet reserverade bilplatser som erfordras för bostäderna och personalparkering är sålunda 59 stycken och som kan åstadkommas i garaget under före detta polishuset. Besöksparkering för bostäderna kan anordnas i markplanet längs Patrikshillsvägen. Dessutom finns ett antal allmänna parkeringar i planområdets närhet.

Om det före detta polishuset skulle användas endast för kontorsändamål utgår vi ifrån att bilplatserna kan samnyttjas med nu föreslagna bostäder. I detta fall skulle det krävas 56 bilplatser. Om byggnaden däremot används för bostäder krävs cirka 16 platser. Erforderligt antal bilplatser kan således åstadkommas på de egna tomterna om byggnaderna används för bostadsändamål. Om byggnaderna däremot används för kontorsändamål kommer inte bilplatsbehovet att kunna tillgodoses på egna fastigheter utan viss avlösen måste ske. Enligt uppgift från Nissastaden kan avlösen ske inom kvarteret Bagaren omedelbart söder om planområdet.

Skulle däremot reserverade platser anordnas krävs för kontor inom före detta polishuset 91 platser och för bostäder i samma hus 25 platser. I detta fall blir det aktuellt med avlösen om byggnaden används för kontorsändamål eftersom erforderligt antal platser inte går att åstadkomma inom de egna fastigheterna.



Allmän bilväg
Ev ny allmän bilväg

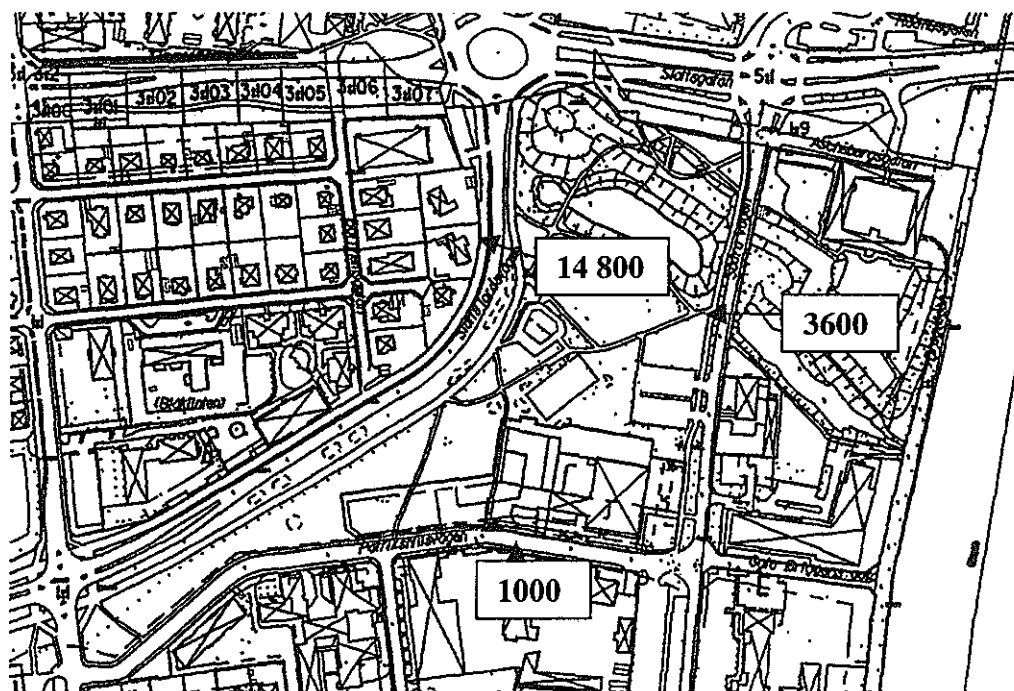
Gång- och cykelväg
Parkering

Störningar

I samband med att en skiss till fördjupad översiktsplan utarbetades för Söder föreslogs att Södra vägen skulle stängas för genomgående trafik mellan Slottsgatan och före detta fängelset. En stängning av Södra vägen skulle få stora konsekvenser för bostäderna inom kvarteret Brandvaktens om trafiken som idag går längs Södra vägen skulle hänvisas till Patrikshillsvägen. För att Södra vägen skall kunna stängas av krävs att trafiken kan ledas andra vägar ut till huvudlederna. Det som tidigare varit aktuellt, bland annat i den fördjupade översiktsplanen, är att trafiken leds ut på en ny förbindelse över Nissan (Hamnleden).

Om riktvärdet för trafikbuller inte skall överskridas för den nya bostadsbebyggelsen, 55 dBA, får Slottsjordsvägen inte trafikeras av mer än 19000 fordon per dygn och Patrikshillsvägen inte trafikeras av mer än 1300 fordon per årsmedeldygn. Stadsbyggnadskontoret har i en datamodell simulerat hur många fordon som kan förväntas trafikera Patrikshillsvägen i händelse av att Södra vägen stängs för genomgående trafik. Kontoret kom vid denna beräkning fram till att vägen kan komma att användas som färdväg av något över 3000 fordon per dygn om Södra vägen stängs för genomgående trafik trots att detta förutsätter att Hamnleden är byggd. Med denna högre fordonsmängd skulle bostäderna utsättas för 58 dBA ekvivalent trafikbuller från Patrikshillsvägen uttryckt som ett frifältsvärde utanför fasad men exklusive fasadreflexer.

Området får sin tillfart från Patrikshillsvägen som mynnar i Skepparegatan och Södra vägen. Fordonsmängderna (f/d) på de omgivande gatorna, efter polisens flyttning, framgår av nedanstående bild.



Teknisk försörjning

-Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda till området. Kvarteret Brandvaken är beläget inom det område av centrala Halmstad som är utbyggt med kombinerade spill- och dagvattenledningar. En utbyggnad med separerade dag- och spillvattenledningar är önskvärd inom området.

Dag- och spillvatten skall ledas i separata ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvattenledningarnas tekniska lösning redovisas för tekniska kontorets va-avdelning i samband med projekteringen av va-anläggningen.

Befintlig dagvattenledning genom området kommer att behöva flyttas. Kostnaden för flytten och kostnadsbäraren får utredas i exploateringsavtalet.

-Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Kapaciteten i ledningarna väntas möjliggöra att även nu föreslagen bebyggelse kan anslutas till nätet.

-El

Området försörjs med el från en transformatorstation inom kvarteret Bagaren söder om planområdet.

Området genomkorsas av en befintlig kabel som kommer att behöva flyttas. Kostnaden för flytten och kostnadsbäraren får utredas i exploateringsavtalet.

-Avfall

Området skall förses med soputrymme som medger källsortering. Soprum skall inrymmas i husens bottenvåningar. Soprum får inte placeras på tomten då tomten skall utgöra friyta för de boende.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

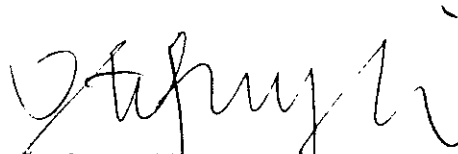
Övrigt

Eventuella byggnadskroppar som grundläggs i närheten av ledningar skall grundläggas på sätt som kan godkännas av ledningsrättshavaren. I princip skall grundläggning ske på samma nivå som lägst belägna ledning utmed ledningsområde.

Halmstad 2000-03-15



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2000-06-21...

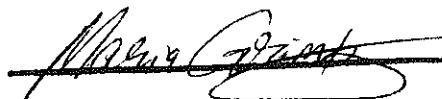
§... 107

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -07- 19



ANTAGANDEHANDLING

~~972-K~~
968

Detaljplan för

BRANDVAKTEN 1, del av (området väster om f. d. polishuset)

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ingick som en del i det före detta polishusets tomt. Planförslaget vill tillgodose utbyggnaden av bostäder inom del av kvarteret Brandvakten.

Aranea i Halmstad AB har sålt fastigheten Brandvakten 1 till Riksbyggen, som vill få prövat om området lämpar sig för bostäder alternativt kontor. Riksbyggen vill undersöka om bostäder kan uppföras på den egna tomten väster om polishuset. Avsikten är att dessa hus skall ligga på separat fastighet. CREACON HKAB har för fastighetsägaren gjort en utredning över hur området kan gestaltas.

Byggnadskontoret, Halmstads kommun, ansvarar för framtagandet av detaljplanen som reglerar förutsättningar för bebyggelsen och markanvändning inom detaljplanen. Plankostnadsavtal finns tecknat mellan kommunen och Aranea.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) regler för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger vid såväl samråds- som utställningstillfället.

Planprogram har upprättats, planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Anläggningen bedöms inte medföra någon större påverkan på miljön varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

Tidplan

Program	mars/april 1999
Samråd	november/december 1999
Utställning	februari 2000
Godkännande av byggnadsnämnden	mars 2000
Antagande av KF	april 2000
Laga kraft (tidigast)	maj 2000

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid av fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Åtgärd, anläggning

Genomförande

Vatten och avlopp	Tekniska kontoret
Gator (allmän plats)	Tekniska kontoret
El	Energiverken
Fjärrvärme	Energiverken
Tele	Telia AB
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten i Halmstad
Kvartersmark	Fastighetsägaren

Avtal

För planarbetet har plankostnadsavtal tecknats mellan byggnadsnämnden och Aranea i Halmstad AB, varför planavgift inte skall utgå i samband med bygglovansökan.

Avtal bör träffas mellan kommunen och fastighetsägaren för planens genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Omfattningen och användningen av fastigheten Brandvaken 1 regleras i två detaljplaner, varav den första reglerar det befintliga före detta polishusets ombyggnad medan den andra (den nu aktuella) omfattar den västra delen av kvarteret och reglerar nybyggnad av tre bostadshus inom den västra obebyggda delen av fastigheten.

Den planerade användningen medför dels att kvarterets yttergränser genom fastighetsreglering justeras gentemot Halmstad 1:1, och dels att kvarteret genom avstyckning delas i två fastigheter motsvarande den planerade användningen. En förutsättning för delning är att den västra fastighetens parkeringsbehov kan tillgodoses inom befintligt garage i före detta polishuset genom att garaget med tillhörande kommunikationsytor upplåts som gemensamhetsanläggning för de båda styckningsdelarna eller genom avlösen (se planbeskrivningen under parkering).

EKONOMISKA FRÅGOR

För genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark väntas, utöver flyttning av va- ledningar och elledningar, inga kommunala investeringar uppstå.

Delar av gång- och cykelvägar inom Slottsparken kommer att behöva byggas om. Dessutom kommer parkeringsfickor utmed Patrikshillsvägen att behöva anläggas enligt planen. Befintliga träd inom Brandvaken 1, som enligt gällande plan skall bevaras, måste enligt detta planförslag fällas. Träden bör ersättas med nya kraftiga träd. Kostnadsen för ovanstående åtgärder får regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Brandvaken genomkorsas av såväl elledningar som va- ledningar. Enligt överlåtelseavtal mellan kommunen och Vasakronan skall va- ledningarna flyttas på kommunens bekostnad.

TEKNISKA FRÅGOR

All grundläggning inom planområdet av såväl byggnader som serviceledningar och liknande kräver länsstyrelsens tillstånd enligt fornminneslagen.

Eventuella byggnadskroppar som grundläggs i närheten av ledningar skall grundläggas på sätt som kan godkännas av ledningsrättshavaren. I princip skall grundläggning ske på samma nivå som lägst belägna ledning utmed ledningsområde.

Eventuella serviceledningar för vatten och avlopp projekteras av byggherren och skall i vanlig ordning godkännas av kommunen.

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga geotekniska utredningar.

Halmstad 2000-03-15



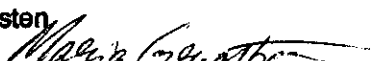
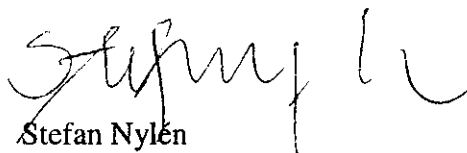
Anders Sennerdal

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut....2000-06-21...

§...107.....

I tjänsten

Stefan Nylén

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -07- 19



972 K

Detaljplan för
BRANDVAKTEN 1
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i november 1999

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Följande programsamrådsredogörelse är den samma som den som utarbetades för Brandvakten 1 (gamla polishuset) eftersom programskedet omfattade området för båda dessa detaljplaner. I samband med att samrådshandlingarna utarbetades beslöts att ärendet skulle behandlas som två detaljplaneförslag. Detaljplanen för det före detta polishuset skulle behandlas enligt principen för enkelt planförfarande enligt PBL:s regler medan nu framtaget förslag skulle behandlas enligt principen för normalt förfarande enligt samma lagstiftning.

Samrådsredogörelsen är tillämplig i de delar som ligger väster om före detta polishuset i nu framlagt planförslag.

Byggnadsnämnden beslutade 1999-03-17, § 61, att godkänna programhandlingarna för samråd. Samråd har ägt rum med berörda markägare m fl. Vidare har samrådsyttrande begärts in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1999-03-17 underrättats om planprogrammet. Fullständiga programhandlingar har även sänts till berörda fastighetsägare varför samrådsmöte inte ägt rum. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning på byggnadskontoret under tiden 1999-03-18 till och med 1999-04-22.

Av begärda 21 remissyttranden har samtliga svarat. Dessutom har två skrivelser inlämnats av sakägare i omgivningen.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen gör i sitt yttrande följande bedömning:

"LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Länsstyrelsen anser att planprogrammet kan läggas till grund för fortsatt detaljplanearbete under förutsättning att nedan redovisade synpunkter beaktas.

Planprogrammets syfte och förutsättningar

Planområdet ingår som en del i en detaljplan som upprättades för ett nytt polishus. Detaljplanen vann laga kraft 1991-12-19 och har en genomförandetid t o m 2005-12-31. Fastighetsbolaget Aranea vill nu få prövat om det f d polishuset kan byggas om till gruppboendestäder för äldre alternativt användas som kontor, samt om boendestäder kan uppföras på tomten väster om polishuset. Avsikten är att dessa nya hus skall ligga på separat fastighet.

Enligt bifogade ritningar planeras ombyggnad av f d polishuset till sju gruppboendestäder med totalt ca 50 lägenheter för främst äldre med stort omvårdnadsbehov. De nya husen är tre bostadsbyggnader i fyra våningar samt en indragen vindsvåning.

Parkering för samtliga boendestäder ämnas i första hand ordnas i den befintliga källaren under polishuset. I andra hand som kompletterande markparkering i anslutning till de nya husen.

I översiktsplanen, ÖP 90, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse, pågående verksamhet. I ett förarbete, daterat maj 1997, till ny ÖP föreslås området som allmän tätortsbebyggelse. I denna skiss föreslås förändringar av trafikföring som kan komma att ha mycket stor inverkan på nu planerade boendestäder. I fördjupad översiktsplan för Söder, daterad mars 1993, ligger området utlagt för kontorsändamål.

Norr om polishuset och väster om polishusets parkering utgörs området huvudsakligen av parkmark och inom planområdet växer flera betydelsefulla träd.

LÄNSSTYRELSENS SYNUNKTER

Trafik

Enligt Länsstyrelsens mening utgör den framtida trafikplaneringen på Söder en grund för om och hur en nyetablering av boendestäder inom planområdet kan ske. Med nuvarande trafikföring finns, i detta avseende, inga hinder för de planerade bostäderna. Vid en avstängning av Södra vägen mellan Slottsgatan och det gamla fängelset samt en förändring av Skeppargatans utfart mot Slottsjordsvägen, uppstår dock en trafik- och bullernivå på Patrikshillsvägen som ej är acceptabel för nya och befintliga boendestäder.

Länsstyrelsen motsätter sig inte att polishuset byggs om till gruppboendestäder. En utbyggnad av nya bostadsbyggnader bör dock inte aktualiseras förrän trafikföringen för hela Söder-området inkl Slottsjordsvägen och Slottsgatan klarlagts. Den fria och parkmark som nu finns norr och väster om befintligt polishus får också anses vara en värdefull lung i stadsmiljön, väl värd att bevara. En varsam utbyggnad med beaktande av värdefulla träd kan dock accepteras om trafikmiljön kan lösas.

Tillfart

Tillfarten till källargaraget tycks inte heller ha lösts om alternativet med äldreboendestäder i bef polishus blir aktuellt. En genomfart under högdelen kan inte anses vara acceptabelt vid detta alternativ. Platsen, i byggnadens västerläge, bör hellre planeras för de boendes utevistelse. En ombyggnad av nedfart samt placering av infart väster om högdelen torde vara bästa alternativet.

Boendestäderna

Med avseende på gruppboendestädernas bristande markkontakt i höghusdelen (och förmodad knapphet på personal), bedöms möjligheten till utevistelse i varje plan mycket väsentlig. Detta bör lösas med indragna balkonger för att undvika på fasaden utskjutande byggnadsdelar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt förslaget anses inte miljökonsekvensbeskrivning nödvändig då projektets genomförande väntas få liten betydelse för den omgivande bebyggelsen. Miljöfrågorna avses därför inarbetas i planprogrammet.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att en ombyggnad av polishuset får liten betydelse, vad avser påverkan i stadsmiljön. Däremot kan den ännu olösta trafiksituationen för Söder, vid sin lösning, få allvarliga konsekvenser för befintlig och ny bostadsbebyggelse (vilket Stadsbyggnadskontoret visar i simulerad datamodell vid en stängning av Södra vägen). Tillkomsten av tre nya fyravåningshus i denna miljö kan därför bedömas få betydande påverkan på såväl befintlig bebyggelse som parkmiljön. Konsekvensen av detta samt buller från utökad trafik i förhållande till nuläget (0-alternativet) bör därför redovisas i det kommande planarbetet.”

Kommentar:

- Kommunen har ännu inte fattat några beslut om eventuella förändringar av trafikföringen på Söder. Framtida förändringar av trafikstrukturen förutsätts ta vederbörlig hänsyn till befintlig bebyggelse. I planprogrammet föreslagna utbyggnader kan komma att begränsa möjligheterna till trafikomläggningar på Söder.
- Det område väster om det före detta polishuset som föreslås för tre bostadshus är i gällande detaljplan kvartersmark. I ett tidigare skede var området tänkt för utbyggnad av polishuset. Dessa planer har skrinlagts men området ingår som en del i fastigheten Brandvaken 1. I gällande detaljplan föreslogs att största bruttoarean inom Brandvaken 1 skall vara 14.000m² medan föreliggande förslag endast medger 9.000 m² inom samma fastighetsarea.
- Tillfarten till källargaraget kommer att anordnas i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.
- I planprogrammet redovisade planlösningar är att betrakta som programskisser och kan komma att förändras. Vi förutsätter att kommunens hemvårdsförvaltning och byggherren utarbetar lösningar som tar vara på hyresgästernas bästa.
- I planprogrammet redovisade, eventuella, trafikomläggningar kommer inte att behandlas i denna detaljplan. Planförslaget kommer att redovisa trafikbullerberäkningar för bostäderna inom kvarteret Brandvaken. I dessa beräkningar kommer konsekvenserna, för bostäderna, av en eventuell stängning av Södra vägen att redovisas.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har meddelat att man inte har något att erinra mot planprogrammet.

Polismyndigheten säger sig inte ha några synpunkter på planprogrammet.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd har inte ägt rum under programsamrådstiden. Istället har fullständiga programhandlingar översänts till samtliga fastighetsägare enligt markägarförteckningen. Programhandlingarna har även funnits tillgängliga på byggnadskontoret dit allmänheten kunnat vända sig med eventuella frågor. Fyra skrivelser och svar har inlämnats av sakägare i omgivningen.

Hyresgästföreningen, har meddelat att man inte har något att erinra mot planprogrammet.

Aranea i Halmstad AB har meddelat att man inte har några synpunkter mot planprogrammet.

Riksbyggen har framfört följande synpunkter på planprogrammet:

”Avseende bostadshusen önskar vi få uppföra dessa i fyra våningar samt en takvåning. Takvåningen utföres i avvikande material från övrig byggnad, t ex fasadskivor eller glas. Vissa delar kommer eventuellt att utföras som öppna eller inglasade balkonger.”

Kommentar:

Frågan får studeras närmare i den detaljplan som skall upprättas för bostadshusen väster om polishuset.

Landstinget Halland (Borgen 10), förutsätter att en avstängning av Södra vägen föregås av en total översyn av trafiken till och inom Söder.

Kommentar:

Föreliggande planförslag behandlar inte en eventuell avstängning av Södra vägen. I planprogrammet redovisade idéer om en stängning av Södra vägen härrör från den fördjupade översiktsplan som utarbetades av stadsbyggnadskontoret 1993. Upplysningen är att betrakta som planeringsförutsättningar eftersom en eventuell avstängning av Södra vägen för allmän biltrafik kommer att få konsekvenser för i denna detaljplan föreslagna bostäder.

Kurts Väktarbolag AB (Slottet 3), framför följande erinringar med anledning av planprogrammet:

- ”1. Omändring av Södra vägens norra utfart i Slottsgatan
Utredarna / förslagsställarna menar att till- eller främfarten till fastigheten Slottet 3 kommer att ske via Slottsjordsvägen – Patrikshillsvägen – Södra vägen.

Genom detta förslag kommer anläggningen på fastigheten Slottet 3 att bli helt isolerat från genomfartstrafik.

Detta innebär att kunder och gäster som skall besöka anläggningen får köra en stor, onödig och märklig omväg.

Att märka; de flesta tillresande är kunder från andra orter.

Vi har även kunder från utlandet som kommer med motorfordon.

Med tanke på dagens restriktiva hållning för uppsättning av skyltar och anvisningar till en anläggning av denna sort, kommer det att uppstå irritationsmoment. Vi motsätter oss avstängning av Södra vägen mellan Slottsgatan och den nuvarande infarten till fastigheten Slottet 3.

2. Planering av infarten till fastigheten Slottet 3
Begränsning av motorfordonstrafiken på Södra vägen mellan Slottsgatan och nuvarande infart till fastigheten orsakar företaget stora extra kostnader.
För närvarande håller Skanska på att iordningställa framsidan / marken framför huvudentrén på fastigheten. Dessutom kommer man att ha anordningar utmed tomtmarken som i sig ger ett blickfång för tillresande kunder och gäster.
Ett välkomnande från så att säga rätt håll. Framkörning från Slottsgatan. Direkt till fastighetens huvudentré.
3. Vi anser även att de parkeringsplatser som finns väster om fastigheten skall finnas kvar. Detta med tanke på kunder och gäster som besöker vår anläggning.

Sammantaget anser vi att den nuvarande sträckningen på Södra vägen mellan Slottsgatan och Patrikshillsgatan skall vara kvar.

Vi motsätter oss alla inskränkningar av den nuvarande motorfordonstrafiken mellan Slottsgatan – Patrikshillsgatan.”

Kommentar:

Planprogrammet förutsätter inte att den kommande detaljplanen skall redovisa en avstängning av Södra vägen för allmän biltrafik. Uppgiften om en eventuell stängning av biltrafiken på del av Södra vägen kommer från den fördjupade översiktsplanen för Söder som utarbetats av stadsbyggnadskontoret. Angivelsen är alltså att betrakta som en planeringsförutsättning eftersom en eventuell framtida stängning kommer att få konsekvenser för den bebyggelse som planeras inom kvarteret Brandvakten.

Föreliggande planförslag reglerar ej heller parkeringsplatser utanför fastigheten. Befintliga parkeringsplatser förutsätts vara kvar som de är idag.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av följande:

Renhållningsbolaget

Utbildningsnämnden

Halmstads Näringslivs AB

Telia AB

Energiverken har meddelat att befintliga kablar korsar tomten mellan Patrikshillsvägen och Slottsjordsvägen. Dessa kablar vill man få säkerställt genom ledningsrätt som är fyra meter brett längs kablarnas sträckning.

Kommentar:

Det fortsatta planarbetet får visa om kablarna kan ligga kvar. Om kablarna måste flyttas på grund av den tillkommande bebyggelsen bör omläggning ske på fastighetsägarens bekostnad.

Barn- och ungdomsnämnden framför följande i sitt remissvar:

”Barn- och ungdomsnämnden har inget emot att polishuset planeras för gruppboheter. De nya bostäder som planeras i nybyggnad kommer troligtvis att tillföra området en del barnfamiljer. Där finns inget att erinra mot detta men det bör ändå påpekas att inom Slottsjords och Brunnsåkers rektorsområden ökar antalet barn framöver. F n är det bra nivå med hög nyttjandegrad av förskolor och skolor. Brunnsåkerskolan kommer inom ett par år att ha svårt att rymma alla elever som f n hänvisas dit.”

Kommentar:

Barn- och ungdomsnämndens synpunkter ligger utanför vad denna detaljplan har att reglera. Frågan är av översiktlig karaktär och bör hanteras av kommunstyrelsen.

Hemvårdsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1999-04-21, § 56, att inte ha något att erinra mot förslaget. Nämnden påpekar dock att trafikmiljön måste utformas så att det inte innebär någon olägenhet ur miljösynpunkt att genomföra detaljplanen.

Kommentar:

Enligt gjorda beräkningar kommer inte trafikbullret från de omgivande vägarna att överskrida gällande gränsvärden. Övriga immisioner från vägarna väntas understiga gränsvärdena.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 1999-04-22, § 126, att framföra följande synpunkter:

- Behovet av äldreboheter är stort, varför det är angeläget att få fram nya sådana bostäder. Planområdet har för denna verksamhet ett bra läge intill Slottsparken, Patrikshill och Västersol.
- I det fortsatta planarbetet bör alternativet att planområdet delas upp i två etappvisa detaljplaner med olika genomförandetider prövas. I etapp 1 upprättas detaljplan för f d polishuset, då det är viktigt att det snabbt kan byggas om. Detaljplan för etapp 2, som omfattar outnyttjad byggrätt, bör tillsvidare kunna avvakta.
- I det kommande detaljplanearbetet bör en relativt detaljerad markplanering redovisas, där tomtutformningen inom kvarteret Brandvaken bör harmoniera med Slottsparken i övrigt.

- Alternativboende (=gruppboende): "...sådan boendeform i ett plan för äldre eller funktionshindrade som inte är sängliggande eller rörelsehindrade, där antalet boende, förutom personalen, är högst åtta inom samma brandcell"" (BBR 5:243)
- Vårdanläggning: Avser lokaler för sjuk- och socialvård samt omsorg om personer med funktionshinder (BBR 5:242). I denna typ av byggnation tillåts således sängliggande eller rörelsehindrade personer.

Den föreslagna byggnationen skall därför anses vara vårdanläggning eftersom gruppboendet avser personer med stort omvårdnadsbehov på flera plan. Oavsett boendeform är kraven på de byggnadstekniska lösningarna stora ur brandsäkerhetssynpunkt. De brandskyddstekniska kraven utgörs av bland annat följande:

- Två av varandra oberoende utrymningsvägar måste finnas. Kombinationen fönster och brandförsvarets stegutrustning är inte en acceptabel lösning av en av utrymningsvägarna. (BBR 5:311).
- Anordning för tidig brandupptäckt krävs.
- Särskilt höga krav kan ställas på brandcellsindelning, ytskikt m.m.

Skillnaden mellan vårdanläggning och alternativt boende avseende de brandskyddstekniska kraven är bland annat:

- Eftersom det är stora svårigheter att utrymma personer med stora omvårdnadsbehov via trapphus bör det finnas möjlighet till horisontell utrymning i en vårdanläggning, d.v.s. att utrymning kan ske till annan brandcell på samma plan.
- I en vårdanläggning är en öppen planlösning med tillgång till samvarorummen inte tillåten. Dessa utrymmen måste avskiljas med lägst EI 60.

Brandförsvaret är medveten om att de ovan framförda synpunkterna främst hör till bygglovskedet. Det är dock viktigt att det redan i planarbetet klargörs att ett gruppboende med personer med stort omvårdnadsbehov ställer stora krav på byggnationen. Ur rent allmän synvinkel anser brandförsvaret att en byggnation av gruppboende på flera plan är olämpligt eftersom det vid en brand skapar stora problem med utrymningen.

Med stöd av ovanstående lämnar brandförsvaret därför följande två generella synpunkter på planförslaget:

1. Brandförsvaret avråder i nuläget att planförslaget medger gruppboende för personer med stort omvårdnadsbehov.
2. Skulle planen medge denna typ av boende skall byggnationen följa de regler som gäller för vårdanläggning. På detta sätt undviks problemet med att endast personer med mindre omvårdnadsbehov (alternativ boende) kan tillåtas som boende.
3. Väljs boendeformen alternativboende bör denna begränsas till låghusdelen på gamla polishuset

Brandförsvaret förutsätter dock att ytterligare underlag inkommer innan ett slutgiltigt ställningstagande kan ske.

Synpunkter utöver ovanstående på nuvarande planförslag

1. Bebyggelsen skall möjliggöra åtkomst för brandförsvarets fordon. Bebyggelsen bör planeras så att brandförsvarets höjdfordon kan användas vid en eventuell utrymning. Tillåts byggnation av gruppboende på flera plan (oavsett om vårdbehov är stort eller inte enligt resonemanget ovan) är det dock ej acceptabelt att en av utrymningsvägarna utgörs av fönster och stegutrustning.
2. Brandgasventilation av och brandförsvarets åtkomst till parkeringsgaraget måste beaktas. Brandgasventilation via trapphus är inte tillåtet. Vattenförsörjningen till ett eventuellt sprinklersystem i garaget måste säkerställas.
3. Då planförslaget tillåter byggnation av ett stort antal lägenheter, med det ökade personantalet i området som följd, bör brandförsvarets färdväg till objekten särskilt beaktas vid en eventuell trafikomläggning i området."

Kommentar:

Som räddningsnämnden själva påpekar är de framförda ståndpunkterna av den arten att de skall hanteras i bygglovskedet alternativt byggsamrådet. De synpunkter som framförts har dock vidarebefordrats till fastighetsägaren och fastighetsägarens arkitekt. Byggherren har att bedöma om de yrkanden som räddningsnämnden kommer att ställa kommer att kunna uppfyllas vilket är ett krav för att anläggningen skall få tas i besittning.

Socialnämnden har lämnat följande synpunkter på planprogrammet som man vill att byggnadsnämnden beaktar i det fortsatta planarbetet:

"Ombyggnad till äldreboende

F d polishuset består av en låghusdel i en våning med källare och en höghusdel i ytterligare fem våningar.

Av de till programhandlingarna bifogade ritningarna framgår att avsikten är att bygga om låghusdelen till två avdelningar för senildementa samt till en för hela anläggningen gemensam del med bl a utrymmen för samvaro.

I höghusdelen är tänkt att vart och ett av de fem våningsplanen utgör en avdelning med åtta bostadsenheter, gemensamt kök, vardagsrum samt tvätt och förrådsutrymmen. Sammantaget kommer det att inrymmas ett 50-tal boendeenheter tänkta för äldre med stort omvårdnadsbehov.

Varje boendeenhet är 26 kvm och inkluderar ett pentryskåp samt ett väl tilltaget hygienutrymme. Hela ytterväggen utgöres av fönster men enligt uppgift från arkitekten kommer fasaden att byggas om så att varje rum får två ordinära fönster. Till boendet hör tre garderober som av utrymmesskal har placerats i hygienutrymmet.

Ingen våning har balkong och då det endast finns en hiss för hela fastigheten blir möjligheterna till utevistelse för de gamla helt beroende av tillgången till personal och/eller anhöriga. Inomhusklimatet var en orsak till att polisen valde att bygga nya lokaler. För äldre människor är detta än viktigare.

Det är socialnämndens mening att man inte bör förlägga ett äldreboende i f d polishusets lokaler. Det kommer att präglas av storskalighet och det blir svårt att skapa en trivsamt och hemlik

atmosfär. Därför föreslås att man i första hand utreder möjligheterna att i stället använda lokalerna för kontor, alternativt studentbostäder.

Nyproduktion av bostadshus

De tre föreslagna 5-våningshusen riskerar att tillsammans med det intilliggande polishuset i sex våningar utgöra ett dominerande inslag i området och inkräkta på den upplevelse av rekreationsområde som den vackra parken inger. Grönområden så nära stadskärnan är särskilt betydelsefulla.

Det känns också angeläget att trafikfrågorna utreds så att de befarade problemen med trafikbuller på Patrikshillsvägen elimineras. Detta i synnerhet om det skulle bli ytterligare ett äldreboende i området.”

Kommentar:

Flertalet av de problemställningar socialnämnden tar upp regleras inte i detaljplanen utan får bevakas i samband med bygglovgivningen. Vi förutsätter att byggherren och hemvårdsnämnden är medvetna om de synpunkter som framförs vad beträffar äldreboendet i före detta polishuset och att vederbörlig hänsyn tas till de framförda uppfattningarna.

Bostadshusen väster om det före detta polishuset ligger på tomtmark som enligt gällande detaljplan får bebyggas med kontor i mellan tre och fem våningar. Exploateringsgraden i gällande plan är 14000 m² att jämföras med cirka 9000 m² som nu framlagt förslag kommer att stadga.

Handikapprådet framför följande synpunkter om planförslaget:

”Om fastigheten skall användas för äldreboende är det angeläget att åtgärder vidtages för att förbättra fastighetens inneklimat. Det är välkänt att fasadernas stora glasytor ger stora temperaturskillnader i inomhusmiljön.

Rådet anser vidare att det bör tillskapas möjlighet till utevistelser på varje våningsplan i höghusdelen. En sådan åtgärd skulle också något minska belastningen på den enda hiss som finnes i fastigheten.

Med tanke på att det redan idag finnes ett stort äldreboende i anslutning till det aktuella planområdet anser rådet att även andra användningsområden av polishuset skall övervägas. Kontor är en möjlighet men även studentbostäder kan vara lämpligt. Alternativet studentbostäder skulle därtill ha fördelen att det under sommarmånaderna kan tillskapas centralt belägna vandrarhemsplatser, vilket kommunen är i stort behov av. Inte minst saknas billigare tillgängliga boendalternativ för personer med funktionshinder. Ett tillgängligt vandrarhem i det gamla polishuset skulle underlätta marknadsföringen av Halmstad som turiststad även för funktionshindrade.

Kommentar:

Nu framlagt detaljplaneförslag medger att det inom fastigheten kan inrymma bostäder, kontor eller vårdanläggning. Det är dock fastighetsägarens vilja att bygga om det före detta polishuset till gruppboendestäder för äldre.

Vi förutsätter att huset byggs om på ett sätt så att ett lämpligt inomhusklimat åstadkoms samt att de regler som gäller vid ombyggnad följs. Frågan får bevakas vid bygglovgivningen och i samband med byggsamrådet.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret framför följande synpunkter med anledning av planförslaget:

"Gata/Trafik

Den till planprogrammet redovisade skissen i skala 1:1000 visar en tänkt backparkering mot Patrikshillsvägen. Denna typ av parkering är av trafiksäkerhetsskäl helt oacceptabel. Parkeringsbehovet för kv Brandvakten förutsätts lösas inom kvartersmark och på ett lämpligare sätt.

Med tanke på ev. avstängning av Södra vägen är det ytterst tveksamt att "låsa" förlängningen av Neptuniegatan mot Slottsjordsvägen till kvartersmark, då en anslutning i detta läge möjligen kan bli aktuell.

Istället föreslås att huskroppen längst västerut slopas och planområdet får ha sin västra begränsning enligt bifogat förslag.

På detta sätt kan befintligt trädbestånd i Neptunigatans förlängning kvarstå i allmän platsmark, park.

Som kompensation för borttagen bostadsyta föreslås att de två resterande huskropparna höjs en våning.

Tekniska kontoret förutsätter att tillgängligheten vid en gruppbostad kommer att leva upp till nutidens krav.

Inom planområdet finns ledningar för gatubelysning. Kostnaden för en eventuell flyttning av ledning och stolpar skall ingå i exploateringen och belasta projektet. Se bifogad kopia.

Park

Planområdet upplevs idag som en del av Slottsparken. Till kvartersmarken angränsande delar av parken upptas av tennisbana, parkeringsytor och lekplats. Vid en bebyggelse av kvartersmarken kommer denna del av Slottsparken att ytterligare fragmentiseras. De tänkta husvolymerna tar dessutom en del parkmark i anspråk och ett antal träd måste avverkas för att ge plats åt nybebyggelsen.

Allt detta sammantaget medför ett behov av kraftfulla åtgärder för att skapa helhet i den yttre miljön kring bostäderna och på befintlig parkmark. Detta är inte minst viktigt för dem som kommer att utnyttja parken som närrekreationsområde d v s de tilltänkta hyresgästerna.

Parken måste få en entré i anknytning till planområdet. En sådan kommer även att fungera som som en entré till bostadskvarteret. Dessutom krävs en omfördelning av de aktivitetsytor som finns i planområdets närhet för att förstärka och ge utrymme åt det stråk som skall leda igenom parken. Detta förutsätts ingå som en del i ett exploateringsavtal.

Planförslaget uppvisar ett antal parkeringsplatser också dessa förlagda till parkmark. Med hänvisning till hur parken i övrigt belastas av planen, så tillstyrker vi inte att ytterligare parkeringsytor läggs i parkmark.

Va

Planerad byggnation av kvartersmarken inom Brandvakten 1 berör befintlig allmän dagvattenledning belägen i kvarterets västra del med en i huvudsak nord- sydlig sträckning. Under förutsättning att ledningen skall ligga kvar, måste placeringen av huskroppar och eventuell annan byggnation inom kvarteret anpassas till ledningssträckningen. Det är möjligt att inom vissa gränser att flytta ledningen genom kvartersmarken. Skulle detta aktualiseras förutsätter tekniska kontoret att kostnaderna för flyttningen av ledningen inte belastar vakkollektivet, utan skall ses som en exploateringskostnad. Allmänna ledningar på kvartersmark skall på sedvanligt sätt säkerställas med ledningsrätt."

Kommentar:**Gata/Trafik**

Den till planprogrammet bifogade skissen är utformad av fastighetsägarens arkitekt. Besöksparkeringen som avses läggas på tomtmark kommer att utformas i samarbete med tekniska kontoret.

Den slutliga utformningen av bostadshusen väster om polishuset kommer att ske efter samråd med tekniska kontoret.

Park

Hela planområdet är i gällande detaljplan utlagt som kvartersmark. Gällande plan medger att området får bebyggas med 14000 m² kontor. I föreliggande förslag väntas exploateringen bli cirka 9000 m² bostäder, vård och kontor.

Detaljutformningen av marken får studeras närmare i det kommande detaljplanearbetet. I planförslaget föreslås att ett område som i gällande detaljplan är utlagt som parkeringsområde, närmast Södra vägen, utgår och blir parkmark.

Va

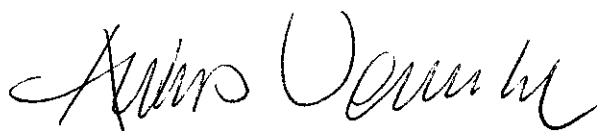
Den slutliga planutformningen får ge svar på om befintliga va- ledningar måste flyttas och hur en eventuell flyttning skall finansieras.

STÄLLNINGSTAGANDE

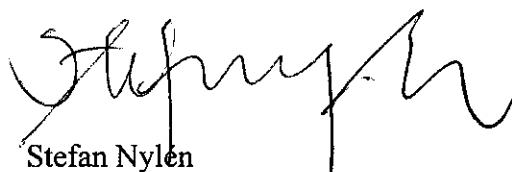
Det är först under samrådstiden det fullständiga materialet till planförslaget föreligger. Synpunkter som inlämnats från remissinstanser under programskedet har i bifogade delar inarbetats i samrådshandlingarna.

Vi föreslår byggnadsnämnden att låta sända föreliggande planförslag på remiss samt att låta samråda med berörda fastighetsägare m fl.

Halmstad 1999-11-10



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

Detaljplan för

BRANDVAKTEN 1, del av (området väster om f. d. polishuset)

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i januari 2000

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1999-11-10, § 378, att låta samråda om förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera. Handläggningen av detaljplanen sker som normalt planförfarande enligt PBL:s regler.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1999-11-29 underrättats om planändringen. Med skrivelsen sändes fullständiga handlingar bestående av karta med bestämmelser och illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt programsamrådsredogörelse. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1999-11-30 till och med 1999-12-30.

Av begärda 22 yttranden från remissinstanser har samtliga utom Hallandstrafiken svarat. I övrigt har inga skrivelser kommit oss till del i detta planärende under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen säger i sitt yttrande att man inte har några erinringar som kan läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) under förutsättning att bostäderna utformas med avseende på det trafikbuller som kan uppkomma. Härutöver har länsstyrelsen lämnat följande synpunkter:

”Enligt Länsstyrelsens mening utgör den framtida trafikplaneringen på Söder en grund för hur en nyetablering av bostäder inom planområdet kan ske. Länsstyrelsen har framfört dessa synpunkter i samband med programsamrådet. Bristen på vägledande översiktsplanering i detta avseende, accentueras ytterligare av bifogad samrådshandling som visar att även trafikbullret från Slottsjordsvägen, vid ombyggnad av Kustleden, kan komma att överskrida gällande riktvärde för planerad bostadsbebyggelse. De planerade bostäderna bör därför utformas med avseende på det trafikbuller som kan bedömas uppstå.”

Kommentar:

Se kommentar under miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

8ff
X 8ff.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har meddelat att man inte har några synpunkter mot planförslaget.

Polismyndigheten har också meddelat att man inte har något att erinra mot det redovisade planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Barn- och ungdomsnämnden

Hemvårdsnämnden

Kulturnämnden

Nissastaden

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Service-nämnden

Socialnämnden

Utbildningsnämnden

Halmstads Näringslivs AB

Landsantikvarien

Telia AB

Energiverken har lämnat in följande synpunkt:

"Kan befintliga kablar ligga kvar bör de säkerställas med ett 4 m brett ledningsområde annars bör de flyttas till utanför byggområdet på fastighetsägarens bekostnad."

Kommentar:

Enligt medsänd skiss kommer ledningsområdet att beröra en föreslagen byggnadszon, av den anledningen bör kablarna flyttas till utanför kvartersmarken.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2000-01-20, § 19, att avge följande yttrande:

"att Södra vägen inte får stängas av för genomgående trafik eftersom en avstängning skulle få stora konsekvenser för bostäderna inom kvarteret Brandvakten,

att avsnittet Mark och vegetation i planbeskrivningen tas bort och

att ett avsnitt om närrekreation/park bör tillföras planbeskrivningen."

Kommentar:

Kommunstyrelsens synpunkter föreslås inarbetas i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 1999-12-15 att avstyrka planförslaget eftersom trafikfrågorna i centrala Halmstad inte är lösta. Som bakgrund till sitt ställningstagande anges följande synpunkter:

"Osäkerheten är fortfarande stor om hur framtida trafikföring kommer att påverka bullersituationen utmed Slottsjordsvägen. Av vad som hittills är känt föreslås Kustvägens trafik ledas in på Slottsjordsvägen. Det finns därför skäl att anta att trafikökningen på den del av Slottsjordsvägen som gränsar till planområdet kommer att öka så mycket att gränsvärdet 55 dBA kommer att överskridas för de föreslagna byggnaderna."

Kommentar:

Som framgår av planbeskrivningen trafikeras Slottsjordsvägen av 14800 fordon per årsmedeldygn (1996) och Patrikshillsvägen av 1000 fordon per årsmedeldygn (1999, efter polisens flyttning). Gränsvärdet 55 dBA (exklusive fasadreflexer) uppnås först när trafikmängderna blir 19000 respektive 1300. Slottsjordsvägen väntas trafikeras av 19000 fordon per årsmedeldygn i översiktsplanens maxalternativ (kustvägen utbyggd och bostadsområden längs vägen).

I stadsbyggnadskontorets utredning "Staden", diskussionsunderlag om framtida bebyggelse och trafik, som väntas ligga till grund för den kommande översiktsplanen ges inga förslag till alternativa trafiklösningar i denna detaljplans närmaste område. Man talar i planen om att vägarna i centrumområdet skall vara miljöprioriterade vilket skall uttolkas som att trafiken skall ledas ut till de större huvudleder som går utanför centrum samt att trafikmiljön skall prioritera oskyddade trafikanter på biltrafikens bekostnad. Avsikten är att biltrafik som inte har centrum som målområde skall ledas utanför stadens centrala del.

Handikapprådet säger i sin skrivelse:

"Rådet har inga synpunkter utöver de som framförts i tidigare yttranden.

Vi vill på nytt ge en eloge till detaljplanens tillgänglighetsavsnitt.

När det gäller fastighetens användningsområde beklagar vi att den ej används till studentboende och vandrarhem, vilket rådet föreslagit och motiverat i tidigare skrivelse."

Under programsamrådstiden framförde handikapprådet synpunkter om före detta polishusets användning.

Kommentar:

De synpunkter som framfördes under programsamrådstiden är behandlade i annan detaljplan. Frågeställningarna är således inte relevanta i detta planärende.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret har framfört följande synpunkter:

"Gata

För att bättre kunna säkra en ev. anslutning mot Slottsjordsvägen i Neptunigatans förlängning bör kvarteret Brandvaktens västra gräns dras enligt bifogad skiss.

Denna stämmer också väl överens med den till planprogramyttrandet 1999-04-22 bifogade skissen på möjlig anslutning.

Va

Som framgår av programsamrådsredogörelsen framförde tekniska kontoret synpunkter på befintlig allmän dagvattenledning belägen i det föreslagna kvarterets västra del. Av samrådshandlingen framgår inte om ledningen skall ligga kvar eller flyttas. Om ledningen måste flyttas, vilket torde vara nödvändigt om föreslagen illustration av byggnader skall följas, måste nytt läge för ledningen fastställas. Efter eventuell ombyggnad av ledningen måste den säkerställas med ledningsrättsförrättning.

Det framgår inte av samrådshandlingen hur kostnaderna för en flyttning av ledningen skall finansieras.

I övrigt finns det inga synpunkter på detaljplaneförslaget vad det gäller vatten- och avloppsfrågor.

Park/Natur

I samrådshandlingen uttrycks det att den föreslagna nybyggnationen inte bedöms medföra någon större påverkan på miljön och därför inte kräver någon miljökonsekvensbeskrivning. Att uppföra tre byggnader innehållande ca 50 lägenheter i en idag parklik miljö medför betydande miljökonsekvenser på en rad faktorer som trafik, buller, tillgänglighet, luftföroreningar, stadsbild, kulturmiljö, rekreation, infiltration, naturresurser, mm. Enligt Tekniska kontorets bedömning vore det värdefullt om samrådshandlingen kompletterades med en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL.

Under rubriken *Ekonomiska frågor* står *Träd bör ersättas med nya kraftiga träd*. För att undvika missförstånd föreslår Tekniska kontoret att meningen skrivs om som *Befintliga träd skall ersättas med nya träd. Trädval och storlek skall ske i samråd med tekniska kontoret*.

Att uppföra byggnaderna i anslutning till/i Slottsparken medför konsekvenser för Slottsparken och därmed också ökade kostnader. Mer vegetation bör anläggas vid den planerade upprustningen av parken för att husen skall upplevas som *hus i park*. Därtill skall entré och gångstråk anläggas i anslutning till bostadsområdet. Tekniska kontoret förutsätter därför att exploateringsmedel avsätts för att täcka de utgifter som kommer att uppstå i anslutning till att husen uppförs.

För att husen skall upplevas som just hus i park är utformningen av bostadsgårdarna betydelsefull för helhetsintrycket. Tekniska kontoret förordar att byggherren skall utforma bostadsträdgårdarna i samråd med Tekniska kontoret, alternativt att utformningen säkerställs i detaljplanen.

Kommentar:

Gata

Kvarterensgränsen föreslås ändras enligt tekniska kontorets önskemål.

Va

Som tekniska kontoret konstaterar kommer dagvattenledningen att behöva flyttas. Ledningen föreslås då att flyttas till grönområdet utanför kvartersmarken. Eftersom kommunen är huvudman för allmän platsmark torde det vara överflödigt att säkerställa ledningen genom ett ledningsrättsförfarande. Kostnaden för flyttningen av ledningen får utredas i samband med upprättandet av exploateringsavtalet.

Park/Natur

Området är idag planlagt för kontorsändamål. En ändring till bostadsändamål med betydligt lägre exploateringsgrad än den underliggande detaljplanen torde påverka miljön i gynnsam riktning vilket varit bevekelsegrund vid vårt ställningstagande. Miljökonsekvenserna finns redovisade i planbeskrivningen.

Vi förutsätter att vederbörligt samråd kommer att ske mellan tekniska kontoret och exploatören vid val av vegetation, vilket bör regleras i kommande exploateringsavtal

Oaktat föreliggande detaljplan finns det anledning att upprusta delar av Slottsparken. Det förslag till utformning av parken som utarbetats av tekniska kontoret anser vi bör kunna ligga till grund för förbättringen av parken. Kostnaderna för upprustningen får regleras i det kommande exploateringsavtalet.

Vi instämmer i tekniska kontorets bedömning att utformningen av gårdsmiljöerna är betydelsefullt. Marklov kommer att krävas för utformningen av gårdarna. Byggnadskontoret kommer att lägga ner stor omsorg vid granskningen av dessa och vid behov konsultera tekniska kontoret.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- Den västra kvartersgränsen justeras enligt tekniska kontorets önskemål.

Planbeskrivningen

- Under teknisk försörjning, vatten- och avlopp respektive el skall det framgå att vissa befintliga ledningar behöver flyttas.

Genomförandebeskrivningen

- Av beskrivningen skall framgå att det i exploateringsavtalet regleras hur kostnaderna för flyttning av befintliga ledningar, ersättning av befintliga träd och anslutning till Slottsparken skall belasta projektet.

NAMNLISTA

Inga sakägare har framfört synpunkter mot planförslaget under samrådtiden.

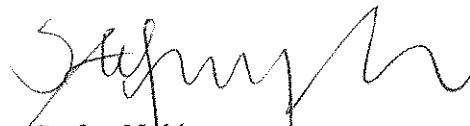
Som framgår ovan har miljö och hälsoskyddsnämnden avstyrkt planförslaget.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

Halmstad 2000-01-19



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

~~972-K~~

968

Detaljplan för

BRANDVAKTEN 1, del av (området väster om f. d. polishuset)

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 2000

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2000-01-19, § 9, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Förslaget har varit utställt under tiden 2000-02-07 till och med 2000-03-06.

Inga skrivelser har inlämnats. Av begärda åtta yttranden från remissinstanser har samtliga utom Hyresgästföreningen svarat. Dessutom har fyra svar inlämnats av remissinstanser som fått ärendet för kännedom

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man inte har något att erinra mot planeförslaget.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har inga erinringar mot det framlagda planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Hyresgästföreningen har inte svarat på den utsända remissen och inga skrivelser har inlämnats.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Handikapprådet

Telia AB

Energiverken har meddelat att man inte har några ytterligare synpunkter i detta ärende. Vid programsamrådet framförde Energiverken att befintliga kablar korsar tomten mellan Patrikshillsvägen och Slottsjordsvägen. Dessa kablar vill man få säkerställt genom ledningsrätt som är fyra meter brett längs kablarnas sträckning.

Kommentar:

Vi förordar att kablarna förläggs utanför kvartersmaeken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2000-02-23, § 22, att avge följande yttrande:

"Nämndens avslagsyrkande har inte vunnit gehör.

I kommentarerna till nämndens yttrande beskrivs trafikbullersituationen vid omgivande gator. Slottsjordsvägen trafikeras av 14 800 fordon per årsmedeldygn (1996) och Patrikshillsvägen av 1 000 fordon per årsmedeldygn (1999, efter polisens flyttning). Riktvärdet 55 dBA uppnås först när trafikmängderna blir 19 000 respektive 1 300.

Slottsjordsvägen väntas trafikeras av 19 000 fordon per årsmedeldygn i översiktsplanens maxalternativ (Kustvägen utbyggd och bostadsområden längs vägen).

I utredningen "Staden" som väntas ligga till grund för den kommande översiktsplanen ges inga förslag till alternativa trafiklösningar i denna detaljplans närmaste område.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

att avstyrka förslaget. Nämnden anser att det är troligt att årsmedeltrafiken kommer att överstiga 19 000 fordon per dygn efter utbyggnad av kustvägen. För att trafikmängden ska bli mindre krävs radikala trafikstyrningsåtgärder. Några sådana har inte presenterats.

att av ovanstående skäl anser nämnden att byggnation av kv Brandvakten inte bör komma till stånd innan man presenterat åtgärder som säkerställer att bullernivån inte överstiger 55 dBA Leq de närmaste åren."

Kommentar:

De trafiksiffror som stadsbyggnadskontoret presenterat i utredningen "staden" avser den förväntade maxtrafiken efter ombyggnad av kustvägen och utbyggnad av de områden som föreslås i utredningen.

Enligt stadsbyggnadskontoret beräknas den redovisade trafikmängden på Slottsjordsvägen (19000 fordon per dygn) komma att uppnås först 15 till 20 år efter en utbyggnad.

Tekniska nämnden har avgett följande remissvar:

"Planerad byggnation av kvartersmarken inom kvarteret Brandvakten 1 berör befintlig allmän dagvatten-ledning belägen i kvarterets västra del med en i huvudsak nord-sydlig sträckning. Tekniska kontoret har i samrådsyttrandet påpekat nödvändigheten att fastställa nytt läge för ledningen om den måste flyttas. Någon anpassning av föreslagna byggnader inom kvartersmark för att möjliggöra att ledningen kan bibehållas i utbyggd sträckning har inte gjorts. Av tekniska och ekonomiska skäl är det inte lämpligt att flytta ledningen till grönområdet norr och öster om kvartersmarken, som föreslås i planförfattarens kommentarer till tekniska kontorets yttrande.

Enligt tekniska nämndens mening skall detaljplaneförslaget kompletteras med

ett 6 meter brett u- område på kvartersmark enligt bifogad kartsbild. Härigenom kan ledningen läggas om på en sträcka av ca 50 meter med bibehållen funktion. Allmänna ledningar på kvartersmark skall på sedvanligt sätt säkerställas med ledningsrättsförrättning.

Under förutsättning av beaktande av det ovan sagda, tillstyrker Tekniska nämnden det framlagda planförslaget."

Kommentar:

Tekniska nämnden gjorde i samband med samrådsutställningen inte någon precis ny förläggning av ledningen. Nämnden har nu definierat var man vill att ledningen skall förläggas. Föreslagen förläggning kommer emellertid att innebära dyrare grundläggningsförhållanden för ett av bostadshusen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- Kompletteras med u-område för omlagd dagvattenledning.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta, att ovan angivna förändringar, överlämna förslaget till kommunfullmäktige med begäran om att anta detaljplanen.

NAMNLISTA

Inga sakägare har framfört synpunkter mot planförslaget under de olika planskedena.

Remissinstanser som framfört synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses och som vidhållit dessa till och med utställningen:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Halmstad 2000-03-15


Anders Sennerdal

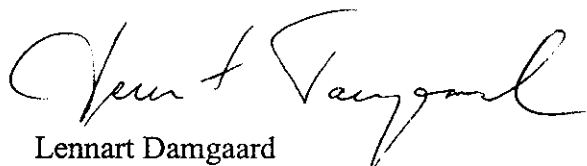

Stefan Nylén

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 21 juni 2000 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Brandvakten 1, del av (området väster om f.d. polishuset, S:t Nikolai, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är Sni 972K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 28 juni 2000.

968
Länsstyrelsen har den 5 juli 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 19 juli 2000**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 10 augusti 2000.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadskontoret
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev