

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 203 K
Detaljplan för
GLADAN 1 & 3
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april, 2006

ÄRENDESAMMANFATTNING

BAKGRUND

Ägarna till fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 inkom under hösten 2004 med en ansökan om ändring av gällande detaljplan samt upphävande av tidigare fastställd tomtindelning. Byggnadsnämnden beslutade 2005-02-09, § 72, att ge Byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna samt att teckna ett plankostnadsavtal med fastighetsägarna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att medge ökad byggrätt inom fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3. Planen föreslår att markanvändningen inom området förblir B, bostäder. Inom Gladan 1 planeras en tillbyggnad som innebär att befintlig byggnadskropp förlängs åt sydost och inom Gladan 3 planeras en byggnad belägen längs med Fjärdingstigen. Den ökade byggrätten uppskattas kunna ge 8-10 små till medelstora hyreslägenheter.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNPUNKTER

- Historik** Samråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2005-11-09 § 428 genomförts under tiden 9 december 2005 – 31 januari 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på Byggnadskontoret, Rådhuset, den 17 januari 2006. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Halmstads kommuns hemsida under hela samrådstiden.
- Samrådsskede** Under samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter på planområdets närhet till Laholmsvägen. Länsstyrelsen betonar att det är viktigt att kommunen beaktar miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet, primärt gäller detta förekomsten av partiklar och kvävedioxid i luften, samt buller. Miljö- och hälsoskyddskontoret framförde också synpunkter på bullernivåerna och att det generellt sett är olämpligt att bygga utmed större trafikleder, dock ansåg man att då föreslagen bebyggelse bedöms klara gränsvärdena för buller kan planändringen tillstyrkas. Tekniska kontoret framförde i sitt yttrande information om att ingrepp för att anordna infart från gata till tomt bekostas av respektive fastighetsägare samt att spill- och dagvattenledningar i samband med renovering och nybyggnation bör förberedas för separering. Övriga remissinstanser hade inget att erinra.

De boende inom och i anslutning till planområdet påtalade under samrådet parkeringsproblematiken längs med Fjärdingstigen och att det riskerar att bli en tät exploatering med lite friyta kvar inom de aktuella tomterna, speciellt då den ökade byggrättens parkeringsbehov avses lösas inom tomtmark. Önskemål om att trafiken bör studeras noggrannare samt att parkeringsmöjligheterna bör lösas på ett annat sätt framfördes.

Ägaren till Gladan 1 framförde under samrådet önskemål om att få byggnadsarean inom den egna fastigheten utökad till 280m².

Ändringar efter samrådsskede/ inför antagande

De under samrådet inkomna synpunkterna har medfört följande mindre revideringar och kompletteringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med beräkningar av nuvarande bullernivåer samt ett resonemang om den framtida trafikutvecklingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av hur exploateringen påverkar/påverkas av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att ledningar för spill- och dagvatten inom fastigheterna vid renovering och nybyggnation bör förberedas för separering.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att anslutning mellan gata och tomt (sänkning av kantsten mm) beställs av tekniska kontoret och genomförs till självkostnadspris.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att tidigare tomtindelning i samband med planens laga kraft-vinnande upphävs.

Beträffande trafiksituationen på Fjärdingstigen har byggnadskontoret fört diskussioner med tekniska kontoret om att upphäva enkelriktningen på Odalvägen. Ett upphävande av enkelriktningen bedöms kunna minska belastningen på Fjärdingstigen och förbättra trafikflödet i området. Byggnadskontoret avser efter planens antagande begära att enkelriktningen av Odalvägen upphävs.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 203 K
Detaljplan för
GLADAN 1 & 3
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april, 2006

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Ärendesammanfattning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning
- Minnesanteckningar från samrådsmöte

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samrådet har ett s.k. särskilt utlåtande upprättats över inkomna synpunkter. En ärendesammanfattning, som beskriver planens handläggning, har också fogats till handlingarna. Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har, de har dock 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att medge ökad byggrätt inom fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3. Planen föreslår att markanvändningen inom området förblir B, bostäder. Inom Gladan 1 planeras en tillbyggnad som innebär att befintlig byggnadskropp förlängs åt sydost och inom Gladan 3 planeras en byggnad belägen längs med Fjärdingstigen. Den ökade byggrätten uppskattas kunna ge 8-10 små till medelstora hyreslägenheter. Fastigheterna är belägna på Nyhem, strax öster om Halmstads centrala delar, och ligger i ett område med villor och tvåvånings flerbostadshus byggda under 1940- och 1950-talet. De nya husen avses i skala och fasadmaterial anpassas efter den omgivande bebyggelsen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Även när detaljplanen omfattar någon av de verksamheter som räknas upp i Plan- och bygglagen 5 kap 18 § ska behovsbedömning ske.

Planens karaktäristiska egenskaper

Föreslagna förändringar innebär en förtätning av befintlig bebyggelse och ett effektivare utnyttjande av den tekniska infrastrukturen. Bebyggelsen och miljön inom och i anslutning till planområdet anses vara av visst kulturhistoriskt värde men föreslagna förändringar bedöms inte påverka detta negativt. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att något miljö kvalitetsmål eller någon miljö kvalitetsnorm uppnås. Ett genomförande av planen motverkar inte heller några andra planer eller program eller Sveriges eller gemenskapens miljölagstiftning.

Typ av påverkan och möjligheten att avhjälpa den

*Planens
påverkan*

Den användning, bostäder, som planen tillåter innebär inte några risker för människors hälsa eller för miljön varken inom eller utanför planområdet. Bebyggelsen antas medföra en marginell ökning av trafikrörelserna på Fjärdingstigen men detta bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser.

Enligt en översiktliga radonundersökning som gjorts för Halmstads kommun (*Markradonutredning för Halmstads kommun*, 1989-04-26) är planområdet att betrakta som ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

*Omgivningens
påverkan på
planområdet*

Trafiken på intilliggande gator, Laholmsvägen och Fjärdingstigen, orsakar vissa bullerstörningar. Riktvärdena för ljudnivåer inomhus bedöms dock kunna uppfyllas utan särskilda åtgärder. Den ekvivalenta bullernivån utomhus ligger strax över gränsvärdena men störningarna bedöms inte utgöra en betydande påverkan.

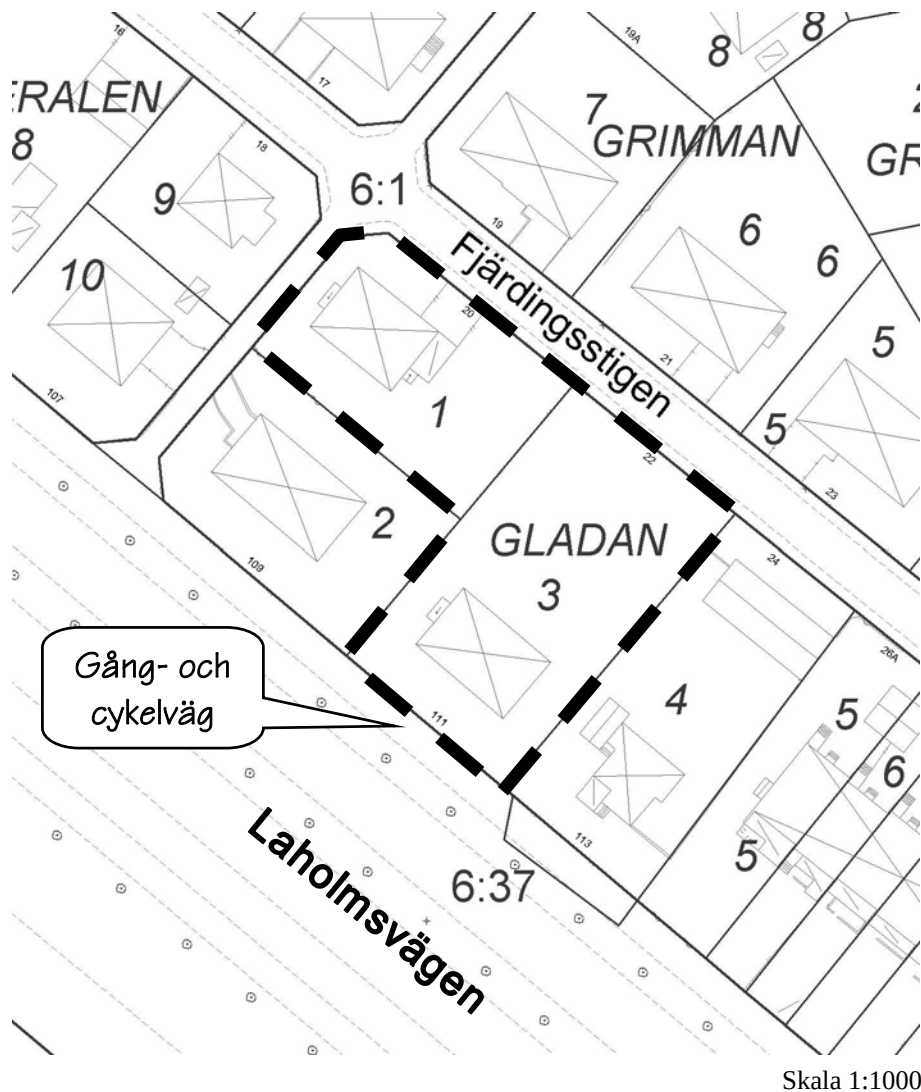
Omgivande verksamheter och gator har viss påverkan på luftkvaliteten i anslutning till planområdet. Enligt simuleringar underskrider förekomsten av kvävedioxid miljö kvalitetsnormens gränsvärden medan förekomsten av partiklar (PM10) överskrider de s.k. utvärderingströsklarna. Kontinuerliga mätningar och beräkningar bör därför göras av partikelförekomsten.

Motiverat ställningstagande

Kontoret gör med hänvisning till resultatet av genomgången ovan bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte leder till någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget knappt 2 km sydost om Halmstads centrala delar. Området avgränsas åt nordost av Fjärdingsstigen och åt sydväst av Laholmsvägen. Åt sydost utgörs begränsningen av befintlig fastighetsgräns mot Gladan 4 och åt väster av befintliga fastighetsgränser mot Gladan 2. Området omfattar ca 0,2 ha.



Markägförhållanden

Fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 är privatägda.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

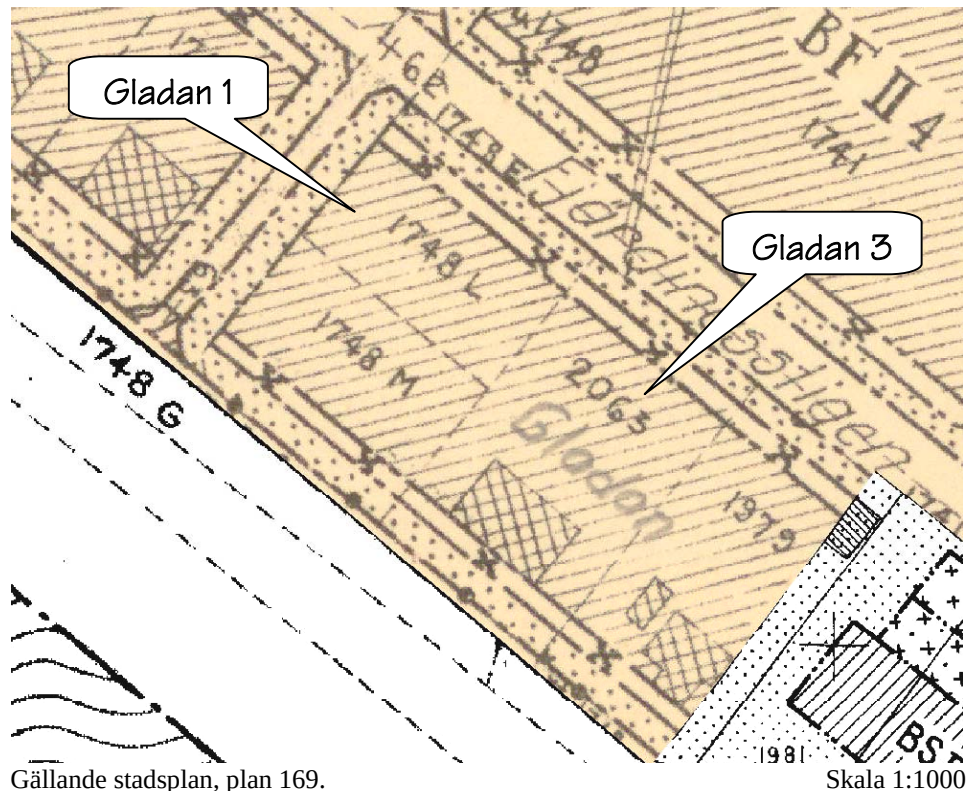
Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, ÖP 2000, ställer sig positiv till planeringsåtgärder som innebär komplettering och förnyelse av befintliga stadsdelar. Åtgärder som innebär att smålägenheter i hyresform tillskapas ses också som positivt. Översiktsplanen uttrycker att utveckling bör ske med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och möjligheterna och med hänsyn till områdets karaktär.

Gällande detaljplan och tomtindelning

För området gäller plan 169, *Stadsplan för området nordöst om Laholmsvägen*. Denna plan vann laga kraft 1946 och reglerar det aktuella området till att omfatta bostadsbebyggelse om högst 2 våningar. Byggnaderna skall uppföras fristående och får uppta en areal om högst 180m². Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras i planen till 7,5m och maximal taklutning tillåts vara 25°.

Tomtindelningen i området (se utdrag ur gällande stadsplan nedan) gjordes upp 1949 och kommer i samband med den nya planen att upphävas.



Bevarandevärden och historiska aspekter

Nyhem växte fram som en arbetarförstad till Halmstad under slutet av 1800-talet. Marken tillhörde först Sperlingsholms gods men såldes successivt av som småhustomter. Skriften *Bevara Halmstad* (Stadsarkitektkontoret 1985) omnämner, med anledning av bebyggelsen, området som avgränsas av Laholmsvägen-Östra lyckan-Wrangelsgatan som ett värdefullt inslag i stadsbilden.

Uppdrag, beslut och avtal

Ägarna till fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 inkom under hösten 2004 med en ansökan om ändring av gällande detaljplan samt upphävande av tidigare fastställd tomtindelning. **Byggnadsnämnden** beslutade 2005-02-09, § 72, att ge Byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna samt att teckna ett plankostnadsavtal med fastighetsägarna. I maj 2005 upprättades och undertecknades ett plankostnadsavtal.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-11-09 § 428 att godkänna planförslaget för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markförhållanden och stadsbild

Mark och vegetation

Planområdet består av fastigheterna Gladan 1 och 3. Inom båda fastigheterna utgörs idag en betydande del av ytan av obebyggd mark (dvs. gräsytor, planteringar, gångar och parkeringsytor), inom Gladan 1 ca 80 % och inom Gladan 3 ca 90 %. Planområdet omfattar ingen natur- eller parkmark.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet har inga geotekniska undersökningar utförts men vid planläggning ca 100m sydost om planområdet har marken vid undersökning visat sig överst bestå av ett tunt lager jord under vilket det funnits finsand varvat med tunna lager jord. Även tunna lager med torv har påträffats.

Stadsbild

Med avseende på den delvis välbevarade 1950-talsbebyggelsen bedöms området ha ett visst värde i stadsbilden.

Planförslaget

De föreslagna åtgärderna innebär en förtätning av bebyggelsen och att idag obebyggd tomtmark exploateras. Planen medger att ca $\frac{1}{3}$ av Gladan 1 och ca $\frac{1}{4}$ av Gladan 3 bebyggs.

Markens beskaffenhet bedöms översiktligt vara av sådan typ att den är möjlig att bebygga med mindre flerbostadshus, mer noggranna undersökningar av markens beskaffenhet skall dock utföras av exploatören i samband med byggnation.

Föreslagen bebyggelses ansluter till befintligt stadsbyggnadsmönster och bidrar till att sluta en obebyggd del av kvarteret.

Bebyggelse och markanvändning

Bostäder

Planområdet inrymmer idag två mindre flerbostadshus med vardera 4 lägenheter. Husen, liksom bebyggelsen i området i stort, utgörs till största delen av mindre flerbostadshus i två våningar. Med utgångspunkt i funktionalistiska ideal har husen flacka sadeltak och fasader utförda i antingen tegel eller puts. Enstaka hus har eternitfasader. Bebyggelsen är ensartat placerad med en förgårdsmark mot Fjärdingstigen om 6 meter.



Gladan 1



Gladan 3

Planförslaget

Bestämmelserna är utformade så att ny bebyggelse i uttryck, skala och placering ansluter till befintlig bebyggelse. Fasadmaterialet regleras i planbestämmelserna till att omfatta tegel eller puts med detaljer i trä. Hela fasader i trä bedöms inte passa in. Tillåten byggnadshöjd föreslås vara 7,5 meter (2 våningar) och tillåten taklutning mellan 15° och 25°. Taken skall vara sadeltak och dessa får ej förses med takkupor. För att ansluta till övrig bebyggelses placering skall byggnader placeras med långsidan utefter förgårdsmark (prickad mark på plankartan) mot Fjärdingstigen respektive parallellt med Laholmsvägen. För att bryta ner skalan på byggnaden inom Gladan 1 har förgårdsmarken längs en del av gränsen mot Fjärdingstigen förskjutits 1 meter in på tomten.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Fjärdingstigen som löper alldeles nordost om planområdet är en mindre lokalgata (8,5m bred inkl trottoarer) som till största delen trafikeras av boende i området. Trafiken på Fjärdingstigen är dubbelriktad medan anslutande gata i sydost (Odalvägen) är enkelriktad, och därmed ej möjlig som utfart.

Sydväst om planområdet löper Laholmsvägen som är den södra infarten till Halmstad. Laholmsvägen trafikeras dagligen av ca 19 000 fordon (enl. mätningar gjorda 2004).

Parkering

Parkering för boende i området sker idag till stor del på Fjärdingstigen sydvästra sida men också på infarter inom tomtmark. Dagtid belastas Fjärdingstigen även av parkerade bilar tillhörande personer sysselsatta i angränsande områden.

Inom Gladan 1 finns idag 2 bilplatser och inom Gladan 3 finns en mindre grusyta (3-4 bilplatser) avsedd för parkering.

Planförslaget

Den planerade bebyggelsen bedöms medföra en marginell ökning av trafikrörelserna på Fjärdingstigen. Eftersom Fjärdingstigen inte är dimensionerad för bilparkering avses tillkommande parkeringsbehov tillgodoses inom tomtmark. För Halmstads kommun gällande parkeringsnorm reglerar antalet platser i aktuellt område till 1 bilplats/125 kvm bostadsyta. Med skisserad utbyggnad ska enligt parkeringsnormen 2-3 bilplatser tillskapas inom vardera fastighet. Illustrationskartan redovisar möjlig parkeringslösning inrymmande totalt 11 bilplatser (3 nya platser inom vardera fastighet). Bilplatserna bör delas upp med gräs eller plantering emellan för att inte dominera intrycket mot gatan

Trygghet

Planområdets läge längs med en mindre lokalgata omgiven av bostadsbebyggelse gör att goda förutsättningar finns för en trygg och säker miljö.

Planförslaget

Ny bebyggelse med fönster och entrédörrar mot Fjärdingstigen kan stärka känslan av trygghet och öka överblickbarheten. Bebyggelsens begränsade skala gör också att kontakten mellan ute och inne bör blir god.

Tillgänglighet ...

... för gående och cyklister

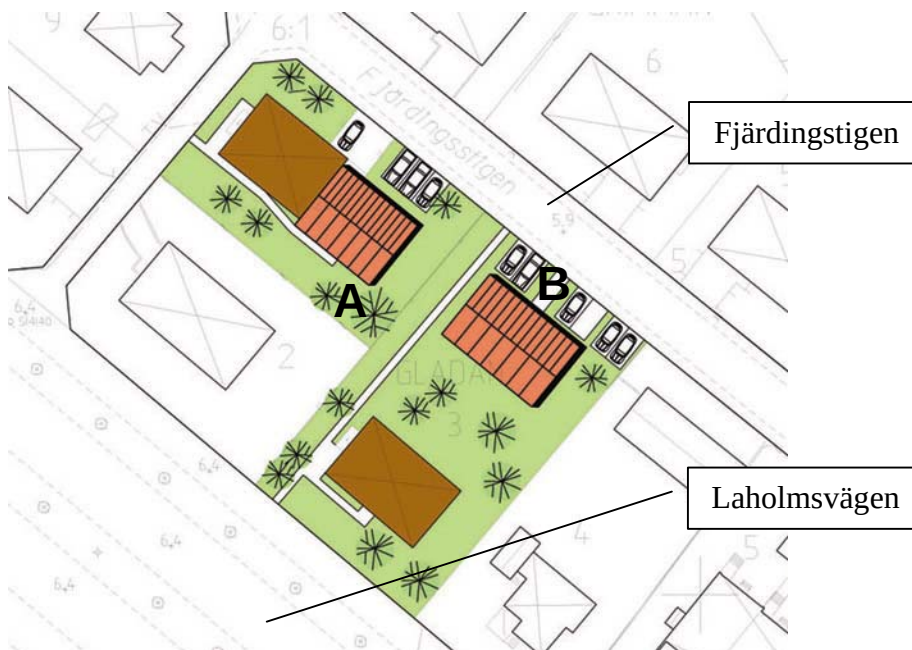
Tillgängligheten för gående är god, Fjärdingstigen har trottoarer på båda sidorna och alldeles sydväst om planområdet, längs med Laholmsvägen, löper en separat gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen leder både åt sydost, mot Eurostop och Fyllinge, och till stans centrala delar.

... till kollektivtrafik

Laholmsvägen trafikeras dagligen av ett flertal busslinjer. Två stadsbusslinjer stannar på hållplatser mindre än 300 meter från planområdet. På Laholmsvägen passerar även landsbygdsbussar som trafikerar turer till Eldsberga, Veinge, Laholm, Knäred, Våxtorp, Genevad, Trönninge och Markaryd.

Buller och störningar

Då planområdet ligger alldeles i anslutning till Laholmsvägen påverkas de planerade bostäderna av ledens trafikbuller. För att kunna bedöma Laholmsvägens och Fjärdingstigens nuvarande påverkan på den nyplanerade bebyggelsen har bullernivåerna beräknats i två olika punkter, A och B (se illustration nedan). Beräkningen baseras dels på trafikräkningar utförda på Laholmsvägen under 2004 och dels på bedömd trafikbelastning på Fjärdingstigen.



De riktvärden för buller som är dimensionerande vid planering av ny bostadsbebyggelse, och som regeringen ställt sig bakom i proposition 1996/97:53, är för inomhusmiljö i bostäder 30 dB(A) (ekvivalentnivå dagtid) och 45 dB(A) (maximalnivå nattetid). För utemiljöer i anslutning till bostäder är riktvärdena 55 dB(A) (ekvivalentnivå vid fasad, frifältsvärde) samt 70 dB(A) (maximalnivå vid uteplats).

Buller – Gladan 1 & 3 (värden i db(A))	Riktvärden enligt reg. proposition	Nuv. förhållanden (beräkning)
Punkt A inomhus ekv	30	30*
Punkt A inomhus max	45	39*
Punkt A utomhus ekv	55	60
Punkt A utomhus max	70	69
Punkt B inomhus ekv	30	25*
Punkt B inomhus max	45	52*
Punkt B utomhus ekv	55	55
Punkt B utomhus max	70	82

(* Värdena för buller inomhus baseras på att en husfasad med moderna fönster dämpar ca 30 dB(A))

Kommentar

Utifrån beräknade värden vid punkten A understiger inomhusvärdena, både för ekvivalent- och maxnivåer, samt maxvärdet vid uteplatser i dagsläget de av regeringen fastställda riktvärdena. Trafiken på Laholmsvägen ger dock upphov till buller som gör att riktvärdet för ekvivalent bullernivå utomhus vid fasad överskrids med ca 5 db(A). I framtiden antas den totala trafikmängden på Laholmsvägen öka något men andelen tunga transporter bedöms minska i samband med utbyggnaden av Södra infarten (planerad infart från E6:an till hamnen och verksamhetsområdena sydväst om Laholmsvägen).

Utifrån beräknade värden vid punkten B understiger det ekvivalenta bullret, både inne och ute, de av regeringen fastställda riktvärdena. De höga maxvärdena mot Fjärdingstigen beror på det korta avståndet mellan bebyggelsen och gatan samt att ett antal tunga fordon (i beräkningen 2 % av 1000 fordonsrörelser) antas passera på Fjärdingstigen. Trafikbelastningen på Fjärdingstigen bedöms i framtiden inte förändras nämnvärt.

Sammanfattning

Bullernivåerna inomhus i de nya bostäderna bedöms enligt beräkningarna uppfylla fastställda riktvärden. För utemiljön väster om bebyggelsen uppfylls enligt beräkningarna inte gränsvärdet för ekvivalent ljudnivå men då planen innebär en komplettering av befintlig bebyggelse anses det inte rimligt att ordna bullerskydd endast för de fastigheter planen omfattar. Särskilda bullerskydd för bebyggelsen längs med Laholmsvägen måste ses i ett större sammanhang och på längre sikt. Färre tunga transporter i framtiden bedöms dock påverka bullernivåerna i positiv riktning.

När det som i aktuellt fall bedöms svårt att uppfylla gränsvärdena för utomhusmiljöer bör inriktningen enligt Naturvårdsverket vara att inomhusvärdena inte överskrids. Planen reglerar därför att inomhusvärdena inte får överstiga 30 dB(A) (ekvivalentnivå dagtid) och 45 dB(A) (maximalnivå nattetid).

Luftkvalitet

De verksamheter (bostäder) som tillåts enligt planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luftkvalitet. I anslutning till planområdet finns dock verksamheter som påverkar luftkvaliteten (vägar, verksamhetsområden mm) och det är därmed viktigt att konstatera i vilken omfattning planområdet påverkas av olika former av utsläpp i luften.

Som utgångspunkt vid bedömningen av luftkvaliteten finns av regeringen fastställda miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormen för utomhusluft omfattar gränsvärden för partiklar samt gasformiga ämnen. En stor del av partiklarna i luften är en följd av vägtrafiken (förbränningen av oljeprodukter samt slitageprodukter från vägtrafik) medan den största delen av utsläppen av kvävedioxid kommer ifrån förbränningsanläggningar samt från motordrivna fordon (personbilar och lastbilar).

Miljökvalitetsnormens gränsvärden för partiklar (PM 10) ska klaras från och med den 1 januari 2005 medan gränsvärdet för kvävedioxid ska klaras från och med den 1 januari 2006.

Planområdet

Vid en simulering av luftkvaliteten för planområdet kan konstateras att värdena för kvävedioxid idag ligger under miljökvalitetsnormens gränsvärde. Även när det gäller förekomsten av partiklar (PM10) underskrider normvärdet, dock överskrider partikelförekomsten enligt simuleringen de s.k. utvärderingströsklarna. Ett överskridande av utvärderingströsklarna innebär att luftkvaliteten kontinuerligt ska undersökas genom mätningar och beräkningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el och fjärrvärme

Vatten- och avlopp samt el finns framdraget till de berörda fastigheterna. Fjärrvärme finns utbyggt i Fjärdingstigen. Gladan 1 är redan ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslaget

Ny byggnation avses anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar. Då ledningsnätet på sikt avses förnyas är det angeläget att i samband med såväl renovering av befintliga byggnader som nyexploatering förbereda för separering av avlopps- och spillvattenledningar inom fastigheterna.

För befintlig samt ny bebyggelse inom Gladan 3 finns även möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Ny bebyggelse bör planeras och utformas så att energiåtgången (tillförd energi) för flerbostadshus inte uppgår till mer än 120 kwh/m² BRA och år (enligt riktlinjer i Boverkets rapport *Nyckeltal för energianvändning i byggnader* dnr: 10127-1564/ 2001). Direktverkande el bör ej användas som uppvärmningsmetod.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall sköts i kommunen av Renhållningsbolaget genom hämtning vid respektive fastighet.

Planförslaget

Hanteringen av hushållsavfall från ny bebyggelse avses ske på samma sätt som från befintlig bebyggelse. Övrigt avfall såsom glas, papper, förpackningar, plast, batterier etc. lämnas vid återvinningsstationen vid Hemköp Öster. Grövre avfall lämnas vid återvinningscentralen på Kristinehed.

Telefoni och bredband

Enligt uppgifter från Hitnet (det kommunala bolag som står för bredbandsutbyggnaden i kommunen) är ADSL tillgängligt i de centrala delarna av Halmstad.

KONSEKVENSER AV PLANLÄGGNINGEN

Bebyggelse och stadsbild

En komplettering av bebyggelsen som i skala och material ansluter till omkringliggande bebyggelse bedöms inte påverka stadsbilden negativt. En förlängning av byggnaden inom Gladan 1 samt en ny byggnad, längs med Fjärdingstigen, inom Gladan 3 bedöms istället på ett positivt sätt komplettera nuvarande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

För de nya bostäderna inom planområdet bedöms inga särskilda åtgärder behöva utföras för att klara riktvärdena för buller inomhus. Strävan bör dock vara att placera exempelvis sovrum mot den minst störda sidan. Då planläggningen innebär en komplettering av befintlig bebyggelse reglerar planen inga särskilda åtgärder för utemiljöerna. Särskilda bullerskydd för bebyggelsen längs med Laholmsvägen måste istället ses i ett större sammanhang och på längre sikt.

Sociala aspekter

En förtätning med mindre hyreslägenheter bidrar till ett varierat utbud av bostäder. Små och medelstora hyreslägenheter med närhet till både högskolan, goda kommunikationer och ett brett utbud av service är särskilt positivt för ungdomar och studenter.

Brottsförebyggande aspekter

Att kunna överblicka sin omgivning innebär inte bara trivsel för de boende utan också en trygghet för de som rör sig utomhus. Genom att placera byggnader med entréer och fönster mot gatan skapas ett gaturum som är trevligt att vistas i samtidigt som man skapar förutsättningar för en god kontakt mellan inne och ute.

Övrigt

Avtal

Ett avtal som reglerar hur de kostnader som uppkommer i samband med planläggningen skall fördelas har tecknats mellan ägarna till fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 och kommunen.

Möjlighet till avstyckning av Gladan 3

Upphävandet av tomtindelningen inom planområdet innebär att fastigheten Gladan 3 i samband med denna detaljplans laga kraft-vinnande blir möjlig att bebygga med ytterligare en huvudbyggnad. Om en eventuell avstyckning av denna fastighet i framtiden skulle ske finns möjlighet att lösa tillgängligheten till den sydvästra byggnaden inom den 6 meter breda prickmarkszon som löper intill gränsen mot Gladan 4.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stefan Nylén
Evert Winnberg

Byggnadskontoret
Stadskontoret

KÄLLOR

- Bevara Halmstad, Stadsarkitektkontoret 1985
- Markradonutredning för Halmstads kommun, 1989-04-26
- Översiktsplan 2000
- Trafikräkningar Halmstad, 2004

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 203 K
Detaljplan för
GLADAN 1 & 3
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april, 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram har ej utarbetats då detaljplanen endast innebär en reglering av byggrätten inom fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser varför en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	November 2005
Antagande i BN	April 2006
Laga kraft (tidigast)	Maj 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostadsändamål. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för anslutande gata, va-ledningar och gatubelysning. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Försänkning av kantsten samt eventuell beläggning av gångbana vid infart beställs av tekniska kontoret och utförs till självkostnadspris.

Energiverken ansvarar för anslutande fjärrvärme- och elledningar.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Den lokalgata (allmän platsmark) som ansluter till planområdet, Fjärdingstigen, är dock Halmstads kommun huvudman för.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett avtal som reglerar hur de kostnader som uppkommer i samband med planläggningen skall fördelas har tecknats mellan ägarna till fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3. Fastigheterna avses i nuläget inte förändras på något sätt.

Tomtindelning

I samband med denna detaljplans laga kraft-vinnande upphävs den tomtindelning som upprättades 1949. Den äldre tomtindelningen reglerar bland annat att respektive fastighet ej får bebyggas med mer än en huvudbyggnad om högst 180m².

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark och belastas därmed inte av några exploateringskostnader för dylika anläggningar. Kostnaden för framtagandet av planen regleras av det plankostnadsavtal som upprättats mellan ägarna till fastigheterna Gladan 1 och Gladan 3 och kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Några tekniska utredningar har inte utförts inom planområdet. Erforderliga tekniska utredningar såsom exempelvis noggrannare geotekniska undersökningar bekostas av respektive exploatör.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsö

Kommunala lantmäterimyndigheten

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 203 K
Detaljplan för
GLADAN 1 & 3
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 26 april, 2006

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i samrådsskedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-11-09 § 428 genomförts under tiden 9 december – 31 januari, 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Carl Nyrén-rummet, Byggnadskontoret (Rådhuset), den 17 januari 2006. En sammanfattning av synpunkterna som framfördes vid samrådsmötet finns i slutet av detta utlåtande. Därutöver har planförslaget under samrådstiden varit tillgängligt på byggnadskontoret samt varit utlagt på kommunens webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från de 9 berörda remissinstanserna.

Följande 3 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Tekniska nämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Från berörda sakägare har 3 skrivelser inkommit, samtliga med synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

*Länsstyrelsens
bedömning*

Länsstyrelsen har i princip ingen erinran mot att området förtätas med bostäder men framför följande synpunkter.

- Enligt de regionala miljömålen skall antalet människor som utsätts för trafikbuller överstiga de av riksdagen fastställda riktvärdena ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med 1998. Planbeskrivningen redogör för trafiksituationen idag men Länsstyrelsen saknar uppgifter om den framtida trafiksituationen på Laholmsvägen och vilka bullervärden som kan bli aktuella om 5-15 år. De riktvärden för

vätrafikbuller som regeringen i propositionen 1996/97:53 ställt sig bakom skall normalt inte överskridas vid nybebyggelse av bostäder.

- Länsstyrelsen saknar även uppgifter på hur föreslagen exploatering kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna.

*Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter*

Länsstyrelsen anser att rubricerad detaljplan omfattas av de regler som gäller för miljöbedömning av planer. För att komma fram till huruvida en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas enligt reglerna i Miljöbalken, MB, 6 kap 11-18 §§ bör en behovsbedömning upprättas enligt kriterierna i bilaga 4 i MKB-förordningen.

Kommentar:

Till antagandet har planbeskrivningen kompletterats med beräkningar av nuvarande bullernivåer samt resonemang om den framtida trafikutvecklingen på Laholmsvägen. Planbeskrivningen har även kompletterats med en bedömning av hur exploateringen påverkar/påverkas av miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE OCH FL.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Menar att det ur trafikbullersynpunkt är olämpligt att bygga nya bostäder utmed större trafikleder. De planerade husen ligger emellertid inte i direkt anslutning till Laholmsvägen utan skymms delvis av husen närmast leden. Beräknade trafikbullernivåer ligger under riktvärdena och trafiken kommer troligen att minska på denna del av Laholmsvägen när Södra infarten byggs. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneändringen för rubricerade fastigheter.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Tekniska nämnden

Med beaktande av nedanstående tillstyrker tekniska kontoret planförslaget.

Gata/Trafik:

Med anledning av trafiksituationen inom området är det positivt med så många parkeringsplatser inom kvarteretsmark som möjligt. Utöver de på illustrationskartan redovisade platserna bör ytterligare 3 stycken kunna tillskapas inom kvarteretsmark. Vidare informerar tekniska nämnden att försänkning av kantsten samt beläggning av gångbanan vid eventuella infarter ej ingår med automatik, dessa arbeten skall beställas av tekniska kontoret och bekostas av respektive fastighetsägare.

VA:

Ledningsnätet i området planeras på sikt att förnyas och med anledning av detta är det angeläget att i samband med renovering och nybyggnad förbereda för separering av avloppsledningar för spill- respektive dagvatten.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om att eventuella ingrepp i kantsten/gångbana, för att åstadkomma infarter till fastigheterna, beställs av tekniska kontoret och bekostas av fastighetsägaren.

Planbeskrivningen kompletteras även med uppgifter om att fastighetsägarna vid renovering och nybyggnation bör förbereda för separering av spill- och dagvattenledningar.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hyresgästföreningen
Stadskontoret
TeliaSonera
Fastighetsnämnden

Räddningstjänsten
Energiverken i Halmstad AB
Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE**Kenneth Kristofferson, Gladan 1 (fastighetsägare)**

Kristofferson framför att tanken med nybyggnation inom Gladan 1 är att producera små, funktionella lägenheter direkt riktade till högskolestudenter. Planförslaget innebär att nybyggnationen skulle bli volymmässigt mindre än den befintliga hyresfastigheten. För att få en kostnadseffektiv boyta och ett byggekonomiskt hållbart projekt önskas följande justering av planförslaget;

- Största tillåtna byggnadsarea inom Gladan 1 bör utökas från föreslagna 260m² till 280m². På detta sätt utnyttjas byggnationsmöjligheterna på tomten fullt ut och det blir möjligt att skapa ett hus med en funktionellare planlösning. Volymökningen skulle också innebära att nybyggnationen skulle få samma bredd som befintlig byggnad.

Kommentar:

Den i samrådet föreslagna exploateringen inom Gladan 1 bygger på en avvägning mellan kraven på att kunna skapa en funktionell byggnad, att kunna skapa en för de boende användbar utemiljö samt att kunna lösa parkeringsbehovet. Föreslagen byggnation innebär en tät byggnation och att ytterligare utöka den tillåtna byggnadsarean anses inte lämpligt.

Karolina Stålberg och Markus Westbeck, Gladan 1 (hyresgäster)

Stålberg och Westbeck framför att byggnaden inom Gladan 1 ingår i en väl sammanhållen miljö med sitt ursprung i 1950-talet. Vid nybyggnation enligt samrátt detaljplaneförslag skulle den totala byggnadsarean inom Gladan 1 uppgå till 260m² och byggnaden därmed bli en av de största längs med Fjärdingstigen. Ju fler lägenheter som tillförs området desto mer ökar också kravet på miljöer lämpliga för utevistelse och tillgång till parkeringsplatser. En utbyggnad enligt planen tillsammans med förslaget att tillskapa parkeringsplatser inom tomtmark skulle ta upp en stor del av fastigheten och starkt begränsa möjligheterna att nyttja trädgården för avkoppling, odling, torkning av tvätt etc. Trädgården används och uppskattas av de boende trots visst buller från Laholmsvägen. Dock skulle det vara positivt med ett skyddande plank.

Trafiksituationen på Fjärdingstigen är redan idag svår med många parkerade bilar, både längs med trottoarerna och på vändplanen vid Odalvägen. En del bilar tillkommer också utifrån och bilar parkeras både på trottoarer och i korsningen invid Gladan 1. Ytterligare bostäder medför krav på fler parkeringsplatser men att tillskapa dem inom tomtmark leder till att det gröna inslaget i området minskar. Vidare bedöms de två föreslagna parkeringsplatserna vid den nuvarande entrén till Gladan 1 vara svåra att ordna då där är ont om plats och förbindelsen mellan Fjärdingstigen och Laholmsvägen är smal.

Om byggnadernas entréer föreslås vara mot Fjärdingstigen bör de av trygghets- och tillgänglighetsskäl ej omges av parkeringsplatser utan erbjuda fri sikt.

De önskemål som under samrádsmötet framfördes av ägaren till Gladan 1 om att öka tillåten byggnadshöjd och taklutning samt tillåta takkupor anses inte lämpligt då detta skulle avvika alltför mycket från områdets karaktär.

Stålberg och Westbeck ser ett flertal allvarliga nackdelar med den ökade byggrätten inom Gladan 1 och förutom ovan nämnda synpunkter anser att de även att nuvarande hyresgäster inom fastigheten, som ett indirekt resultat av detaljplanen, kommer att utsättas för olägenheter under byggnationen av den nya huskroppen.

Kommentar:

Med hänsyn till trafik- och parkeringssituationen längs med Fjärdingstigen avses det parkeringsbehov som den utökade byggrätten ger upphov till lösas inom tomtmark. Problematiken med utifrån kommande bilar som parkerar längs med Fjärdingstigen har framförts till AB Nissastaden. Beträffande bullret från Laholmsvägen reglerar planen inga särskilda åtgärder för utemiljöerna, planläggningen innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och särskilda bullerskydd för bebyggelsen längs med Laholmsvägen måste ses i ett större sammanhang och på längre sikt. Den i samrádsförslaget tillåtna exploateringsgraden avseende byggnadshöjd och taklutning ändras ej, vidare kommer inte heller takkupor att tillåtas.

Övriga synpunkter noteras.

Sten Holfelt, Gladan 4

Holfelt anser att det redan idag finns en överbelastning av trafiken på Fjärdingstigen då gatan i stor utsträckning används som "parkeringsplats" trots att trafiken är dubbelriktad. Bristen på parkeringsplatser inom och i anslutning till respektive tomt gör att parkering även sker på den kombinerade tillfarts-, gång- och cykelväg som löper nordväst om Gladan 1. Att bilar parkerar på denna smala passage innebär en stor olycksrisk i korsningen med Fjärdingstigen. Trots gång- och cykelvägen längs med Laholmsvägen nyttjas Fjärdingstigen av många gående och cyklister då detta upplevs som en naturlig väg mellan Åttingstigen och områdena runt Linehedskolan och centrum.

Beträffande utformningen av bebyggelsen är det viktigt att inga avsteg görs ifrån de i förslaget uppsatta riktlinjerna gällande fasadmaterial, taklutning och byggnadshöjd.

Planförslaget föreslår att parkeringsplatserna inom Gladan 3 tas bort och därmed förvärras parkerings och trafiksituationen på Fjärdingstigen. Om planen möjliggör avstyckning av Gladan 3 bör även beaktas att några av de parkeringsplatser som illustrerats (närmast Gladan 4, red. anm.) behöver tas i anspråk för tillfart till den sydvästra byggnaden.

Beträffande sociala och brottsförebyggande aspekter är planförslaget positivt.

Holfelt anser inte att planen kan antas i den form som samrådts utan trafiksituationen, främst med avseende på trafikflöde och parkeringsmöjligheter, bör utredas grundligare innan planförslaget genomförs.

(Till yttrandet bifogades bilder på trafiksituationen på Fjärdingstigen tagna den 10, 16, 18, 19 och 26 januari 2006, red. anm.)

Kommentar:

Trafiksituationen på Fjärdingstigen och angränsande gator har diskuterats med tekniska kontoret. För att förbättra trafikflödet i området avser byggnadskontoret föreslå tekniska kontoret att upphäva enkelriktningen av Odalvägen. Problematiken med utifrån kommande bilar som parkerar längs med Fjärdingstigen har framförts till AB Nissastaden.

Det parkeringsbehov som bedöms uppstå som en följd av den utökade byggrätten avses lösas inom tomtmark, exploateringen ska därmed inte belasta Fjärdingstigen med ytterligare parkerade bilar. För att visa på en lösning har illustrationskartan kompletterats med fler platser inom tomtmark.

Övriga synpunkter noteras.

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.

Synpunkter vid samrådsmötet den 17 januari 2006

- En väldigt stor del av tomten (Gladan 1, red. anm.) föreslås bebyggas och flera fruktträd och uppskattad grönyta tas därmed i anspråk.
- Stort behov av bilplatser i området. Hur löses parkeringsbehovet?
- Vid planläggningen av de aktuella tomterna bör man se till hela områdets trafikmiljö.
- Bilparkering sker idag framför garageinfarter, på vändplanen (vid Odalvägen, red. anm.) samt på cykelbanan mellan Fjärdingstigen och Laholmsvägen, kan det bero på regleringen i kvarteren vid Margaretagatan?
- Finns det gränsvärden för buller? Ljudnivåerna idag är höga.
- Kan tillåten takvinkel utökas till 45° eller kan byggnadshöjden på 7,5 m höjas?
- Varför är Odalvägen enkelriktad? Trafiken skulle flyta bättre om trafiken på gatan var dubbelriktad.
- Bra med byggnation i området men trafiksituationen måste studeras noggrannare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med beräkningar av nuvarande bullernivåer samt ett resonemang om den framtida trafikutvecklingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av hur exploateringen påverkar/påverkas av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att ledningar för spill- och dagvatten inom fastigheterna vid renovering och nybyggnation bör förberedas för separering.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att anslutning mellan gata och tomt (sänkning av kantsten mm) beställs av tekniska kontoret och genomförs till självkostnadspris.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att tidigare tomtindelning i samband med planens laga kraft-vinnande upphävs.
- Beträffande det parkeringsbehov som den utökade byggrätten ger upphov till har illustrationskartan kompletterats med ytterligare platser.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Trafiksituationen, främst med avseende på trafikflöde och parkeringsmöjligheter, bör utredas grundligare innan planförslaget genomförs. (Sten Holfelt, Gladan 4)
- En utbyggnad enligt planen skulle ta upp en stor del av fastigheten och starkt begränsa möjligheterna att nyttja trädgården för avkoppling, odling, torkning av tvätt etc. (Karolina Ståhlberg och Markus Westbeck, hyresgäster Gladan 1)

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE/BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsmätt

Karolina Stålberg	Fjårdingstigen 20	302 51 Halmstad
Markus Westbeck	Fjårdingstigen 20	302 51 Halmstad
Sten Holfelt	Laholmsvägen 113	302 49 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Johan Thein

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 26 april 2006 § 171 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GLADAN 1 och 3, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 203 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 maj 2006.

Länsstyrelsen har den 24 maj 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 26 maj 2006**.

Byggnadskontoret den 7 juni 2006

Ann-Britt Thörner

Sändlista:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)
Planakten

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se