

Detaljplan för
GAMLETULL kvarteren L, M, P.
 Martin Luther, Halmstad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta redovisad på grundkarta i skala 1:400
- Planbestämmelser redovisade på plankartan
- Denna planbeskrivning
- Miljöprogram Gamletull (separat remissbehandling)
- Genomförandebeskrivning

samt följande bilagor:

- Fördjupad översiktsplan för Gamletull (planprogram)
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Modeller i skala 1:200
- Synpunkter på sol- och ljusförhållanden i planförslaget Gamletull i Halmstad (Statens institut för byggnadsforskning, Gävle 1990-04-11 Mauritz Glaumann)
- Principer för grundläggning (SSI Byggkonsult AB, Kungälv, 1989-10-27)
- Beskrivning och utvärdering av grundläggningsförhållandena (VIAK AB, Halmstadskontoret 1990-04-06)
- Utlåtande över geoteknisk utredning kv L, M och P (VIAK AB, 1990-05-09)
- Geotekniska förhållanden inom Gamletull med särskild hänsyn till markarbeten. (Sveriges Geologiska AB, Göteborg 1990-06-08).
- Vatten och avloppsutredning (Gatukontoret, PM 1990-03-01)
- Trafikens miljökonsekvenser (VIAK AB 1989-10-20)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gamletullsområdet omedelbart öster om city och Nissan skall exploateras under 1990-talet. Utbyggnaden av den första etappen bedöms starta i december 1990.

Detaljplanen omfattar kvarteren L, M och P i södra delen av Gamletull.

Kvarteret L innehåller cirka 200 bostadslägenheter (lgh). Daghem med två avdelningar samt handel och kontor förläggs i bottenvåningen.

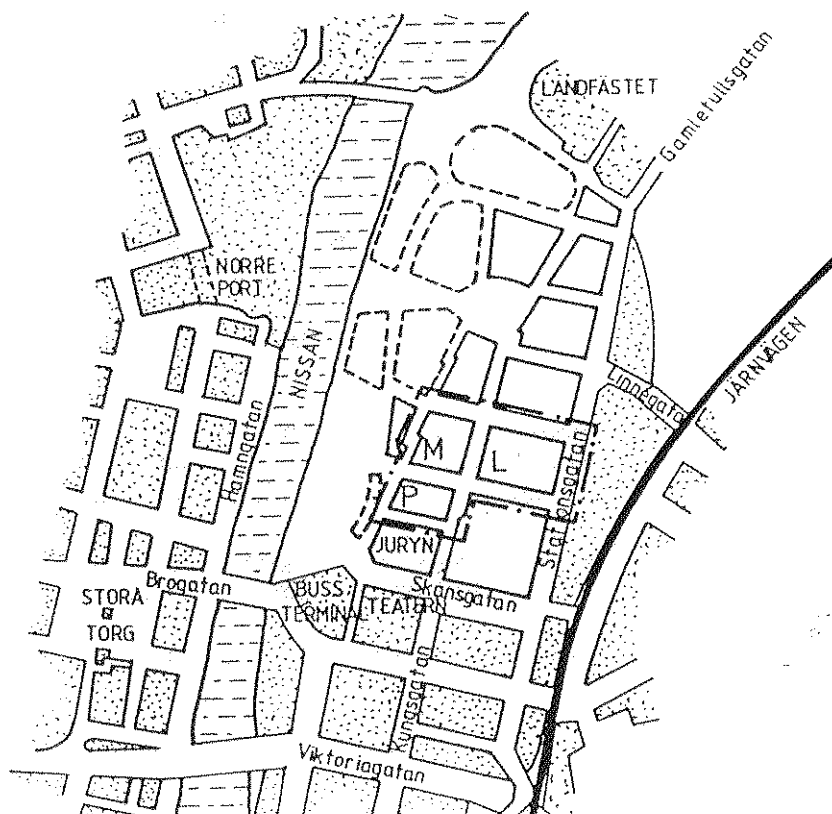
I kvarteret M finns plats för cirka 140 lgh. Servicelokaler för äldre samt andra verksamheter placeras i bottenvåningen i kvarterets västra del. Östra delen förses med källare delvis ovan marknivå avsett för bilparkering.

Kvarteret P inrymmer dels ett parkeringshus för cirka 600 bilar och dels ett kontorshus. Andra verksamheter och handel är också tillåtet.

Gemensamt för kvarteren gäller att bottenvåningarna huvudsakligen utnyttjas för olika verksamheter. Samtliga kvarter skall förses med källarplan/underbyggd gård för bilparkering.

Parkeringsbehovet kan ej helt tillgodoses på egen mark inom kvarteren L, M och kontorsfastigheten i P. Detta ska tillgodoses genom avlösen/parkeringsköp i parkeringshuset i kvarteret P.

Bebbyggelsen och den allmänna platsmarken - gaturummen - kräver en planmässig och samordnad utformning. Detaljplanen innefattar förutom kvarteren också omgivande gator. I särskilt miljöprogram ges anvisningar om hur de ska utformas och planteras.



PLANDATA

Läge

Gamletullsområdet ligger omedelbart öster om Nissan och Halmstads city.

Detaljplaner kommer att upprättas för den nya stadsdelen i takt med utbyggnaden. Denna detaljplan omfattar de tre södra kvarteren L och M motsvarande etapp 1 och 2 enligt kommunens utbyggnadsplan för bostäder samt kv P för parkering och verksamheter.

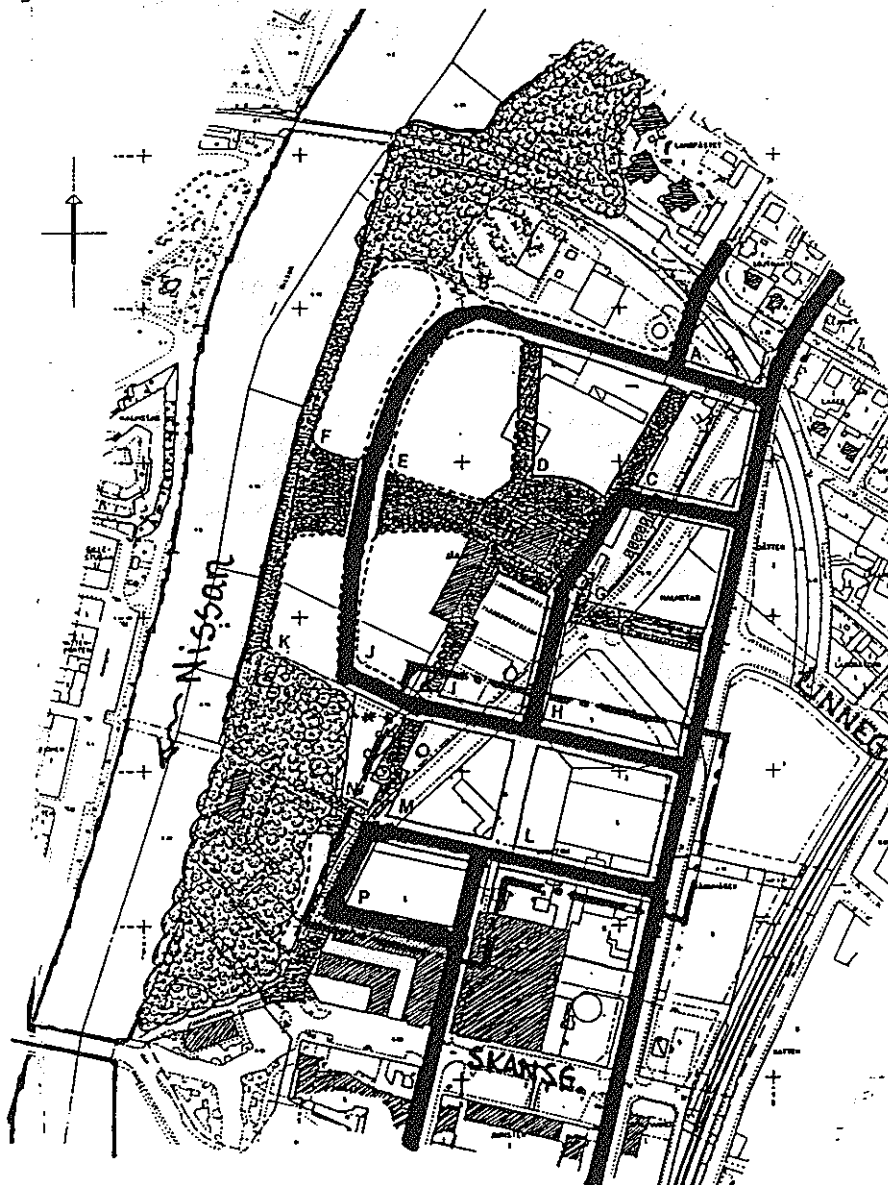
Avgränsning enligt kartbild.

Areal

Detaljplanen omfattar totalt ca 25.900 m² fördelade enligt följande: Kvarteret L 6.045 m²,
M 4.070 m²
P 2.737 m²
samt gatumark ca 13.000 m².

Markägare

Enligt avtal har HB Gamletull av Halmstad kommun förvärvat den mark som ska exploateras, med undantag för viss gatumark. Juryn 2 ägs av Fastighets AB Karlavagnen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I kommunens förslag till översiktsplan - ÖP 90 - redovisas Gamletull som stadsförnyelseområde med plats för cirka 2 000 bostadslägenheter.

En fördjupad översiktsplan för Gamletull (Öp Gamletull) antogs av kommunfullmäktige (KF) 1990-01-25, §12 Enligt planen förutsätts området innehålla totalt 250.000 m² BRÄp (primär bruksarea) motsvarande cirka 270.000 BTA (bruttoarea). Cirka en femtedel (20%) av angivna areor skall utgöra lokaler för olika slag av verksamheter innefattande jämväl allmän service.

Öp Gamletull anger riktvärden vad avser exploateringsstal och våningshöjder för de olika kvarteren. Planen redovisar också hur många bilplatser som varje kvarter kan förses med i källarplan.

Öp Gamletull innehåller även frågor om service, trafik m.m.

KF uttalade i sitt antagandebeslut beträffande butiksytor inom Gamletull "att vid detaljplane-läggning av området skall verksamhetsytorna för handel dimensioneras och utformas på ett sådant sätt så att någon konflikt gentemot etablerad handel i city ej uppstår."

Detaljplaner

Juryn 1 och 2, Kungsgatan och Gamletullsgatan omfattas av stadsplan (detaljplan). För området i övrigt har detaljplanerna upphävts. Följande planer gäller:

<u>Inom området</u>	<u>Fastställensedatum</u>	<u>Arkivnummer</u>
Juryn	1986-11-12	751
Kungsgatan	1986-11-12	751
Gamletullsgatan	1984-09-13	733
<u>Angränsande</u>		
Junkern	1947-12-12	202
Järnvägen	1984-11-07	724

Bostadsbyggnadsprogram

Kommunens planeringsberedning har 1990-01-25 godkänt "Underlag för bostadsbyggnadsprogram 1991 - 1995." Programmet ingår i kommunens gemensamma planeringsförutsättningar (GPF) för åren 1990 - 95. KF beslutade 1990-03-22, § 62: "att anta GPF 1990 - 1995. Prognosen, bostadsförsörjning och industrimark, som förutsättning för förvaltningarnas verksamhetsplaner 1991 - 1993".

Enligt programmet avses 1.400 lägenheter (lgh) kunna påbörjas inom perioden 1990 - 1995. Byggstart för etapp 1, ca 200 lgh i kv L sker i december 1990. Byggstart för etapp 2 - 140 lgh i kv M - planeras till maj 1991.

Program för planområdet

Som program för detaljplanearbetet gäller:

- Fördjupad översiktsplan för Gamletull (Öp Gamletull) antagen av KF 1990-01-25.
- Skiss till 'Miljöprogram Gamletull' utarbetat av stadsbyggnadskontoret i februari 1990.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Avtal träffades 1989-01-24 mellan Halmstads kommun och Nordiskafilt AB om försäljning av mark inom Gamletullsområdet.

Samtidigt träffades också avtal om att kommunen skulle sälja mark till Handelsbolaget Gamle Tull. Bolagets delägare är PEAB, NCC, Riksbyggen och HFAB.

Nordiskafilt kommer att avveckla sin verksamhet inom Gamletull senast 1992-12-31.

Byggnadsnämnden har 1989-11-01, § 745, efter framställning från kommunstyrelsens arbetsutskott, gett plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteren L, M och P.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Markområdet utgörs av tidigare exploaterad kvarters- och gatumark. I väster på Nordiskafilts industritomt finns träd. I övrigt saknas vegetation av betydelse.

Stadsdelen Gamletull kommer totalt sett att innehålla ringa friytor i form av anlagd park - natur. Gaturummen kommer således att ingå som del i de aktiva friytor som invånare och besökare är i stort behov av. Som framgår av skissen till Miljöprogram Gamletull är det därför viktigt att gaturummen planteras med träd.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena är genom tidigare undersökningar kända. I den sammanfattning som SSI Byggkonsult AB gjort i sin rapport 1989-10-27: "Gamletull - Halmstad Principer för grundläggning" sägs bl.a:

" Samtliga geoundersökningar visar att jordprofilen inom hela området består av överst c:a 17 m postglaciala sediment av finsand, silt och lera och därunder av c:a 10 m fast glaciärra vilande på friktionsjord på berg, se bilaga 1. Sand-, silt- och lersedimenten i djupintervallet 9-17 m, uppvisar en skiftande lagringsföljd. Leran dominerar inom områdets norra delar, silten och finsanden inom de södra delarna."

I rapporten ges utifrån de relaterade grundundersökningarna förslag till grundläggningsalternativ. Gamletullsområdet har delats in i fyra delområden. Kvarteren L, M och P ligger i delområde 4. Av rapporten framgår bl.a. följande:

"Område 4: Överkonsolideringsgrad 50 kN/m²

3-4 våningshus	Ytgrundläggning med styv bottenplatta
5-6 våningshus	Ytgrundläggning med styv bottenplatta + kryppålning med 12 m långa betongpålar Källare med styv bottenplatta
7-våningshus	Ytgrundläggning med styv bottenplatta + kryppålning med 15 m långa betongpålar Källare med styv bottenplatta
8-våningshus	Ytgrundläggning med mycket styv bottenplatta + kryppålning med 18 m långa betongpålar Källare med styv alt mycket styv bottenplatta"

VIAK AB, Halmstadskontoret, har på uppdrag av HB Gamle Tull inventerat och sammanställt tidigare gjorda geotekniska undersökningar. Utifrån dessa har de lämnat en beskrivning och utvärdering av grundläggningsförhållanden. Av utlåtandet (förhandskopia) daterat 1990-04-06 framgår att kompletterande undersökningar är nödvändiga. I sammanfattningen sägs:

"Dispositionsplanen för Gamletullsprojektet upptar en areal om c:a 12.5 ha och är tänkt att inrymma flerbostadshus och lokaler för olika verksamheter med en sammanlagd bruttoarea om c:a 250 000 m². Huvudsakligen torde det bli fråga om hus i 6-7 våningar över mark, men även betydligt högre hus kan bli aktuella.

Ett flertal geotekniska undersökningar har under 1980-talet utförts i området utanför Nordiska Filts industritomt. Innanför saknas sökningsmaterial helt.

Jordlagren utgöres överst av 15-17 m postglaciala sediment innehållande ytligt c:a 2 m sand samt därefter lera och silt genombrutet av ett kraftigare sandlager på 7-8 m djup. Därunder följer 10-15 m fast glaciallera på friktionsjord på berg. Totala jordmaktigheter torde som mest uppgå till 50 à 60 m. Grundvattenytan i det ytliga sandlagret ligger som regel på 1,5 - 2,0 m djup.

Jorden är som mest sättning-skänslig ned till sandlagret på 7 à 8 m djup - lager B. Detta lagrets sättningsegenskaper styr till mycket stor del grundläggningens utformning. Detta innebär att generellt kan byggnader upp till max 5-6 våningar med källare grundläggas direkt i mark. För högre byggnader får föutsättas att grundförstärkning erfordras med något alternativ av ex pliggpålning, kohesionspålning, kryppålning etc. För bedömningar av lämpligt alternativ och utformning erfordras provpålning.

Markstabiliteten mot Nissan är ej undersökt och måste snarast studeras. Grundläggning av gator, vägar, ledningar och grönområden kan genomgående ske direkt i mark utan att några speciella förstärkningar behöver vidtagas.

Alla grundvattenuttag inom området bör avslutas så att inga framtida grundvattensänkningar kan komma att påverka bebyggelsen.

Inom området bör snarast utföras kompletterande översiktliga geotekniska undersökningar enligt skisserat program, enligt ovan." (Detta finns beskrivet i VIAK:s utlåtande 1990-04-06).

Av rapporten framgår också att järnvägstrafik och tung gatutrafik kan generera markvibrationer. Platsgjutna stommar, korta spännvidder samt källarutförande med tjocka bottenplattor rekommenderas för byggnader utmed ex. Stationsgatan.

Kompletterande detaljundersökningar har gjorts för kvarteren L, M och P. I utlåtande daterat 1990-05-09 sägs bl.a:

"MARKSTABILITET

För grundläggning av byggnader med källare på ca 2 m djup och med grundpåkänningar på 60 kPa råder tillfredsställande stabilitetsförhållanden.

GRUNDLÄGGNING

Valet av grundläggningsmetod för kommande bebyggelse inom planområdet styrs väsentligen av sättningsförhållandena på platsen.

Av såväl sättnings- som stabilitetsskäl bör all husbebyggelse i första hand utföras med källare. Härfor talar också den omständigheten att förekommande torvlager i svämsanden ändå måste grävas ur. Vidare är källarutförande för ex bebyggelsen utmed Stationsgatan delvis motiverat av vibrationstekniska förhållanden.

Generellt gäller med hänsyn till sättningsförhållandena att bebyggelsen i området skall höjdsättas med så nära anpassning till befintliga marknivåer att erforderliga uppfyllnader kan begränsas till ett minimum.

Utgående från de förhållanden som presenterats under 3-4. Grundkonstruktioner måste därför utföras i vattentät betong. Utgående från angivna premisser får i varje enskilt fall beslutas om uppkommande grundpåkänningar, verkligt grundläggningsdjup etc kan accepteras för ev grundläggning direkt i mark. Av betydelse för sådant utförande är också förekomst av ev uppfyllnader runt byggnaden samt risk för att grundvattensänkning kan uppstå.

Plattgrundläggning på ovan angivet sätt, kräver att såväl stomme som grundkonstruktion i husen dimensioneras på basis av noggrann analys (FEM-metodik) av de deformationsmässiga samverkansförhållandena mellan byggnad och undergrund. Endast genom sådan analys är det möjligt att byggnadsstatiskt korrekt beakta och bemästra oundvikliga differenssättningar i marken och att på konstruktiv väg (via lastfördelning och styvhet i stomstrukturen) bidra till jämnast möjliga sättningsfördelning inom enskilda huskroppar. Relevanta jordparametrar för sådana beräkningar kan erhållas från insitu bestämningar med dilatometerförsök, samt utförda CRSförsök.

SCHAKTNING

Schakt kommer att ske i jord som vid vattenöverskott är mycket flytbenägen. Schaktning måste därför ske i torrhet genom utförande av särskild länshållning/grundvattensänkning. Närmare anvisningar får lämnas i kommande byggnadsbeskrivningar."

Ytterligare kompletterande undersökningar rekommenderas.

Lokala avvikelser beträffande markens beskaffenhet och bärighet förekommer. Grundläggningssättet är beroende av den uppbyggnad och funktion de olika byggnadsdelarna kommer att få.

En särskild PM för markarbeten har utarbetats. I utlåtandet daterat 1990-06-08 ges rekommendationer om schaktning, kompletterande undersökningar m m. Se vidare särskilt utlåtande "Geotekniska förhållanden inom Gamletull".

Bostäder och verksamheter

Inom kvarteret M ligger en tillfällig kontorsbyggnad. Inom L finns två verkstadsbyggnader. Byggnaderna avses flyttas resp. rivas innan exploateringen påbörjas.

Kvarterens uppbyggnad och samspel sinsemellan liksom anpassningen till gaturummen måste ägnas särskild uppmärksamhet. Valet av volymer, material och färgsättning måste samordnas så att såväl enhetlighet som önskvärd variation uppnås. Kommunen och Handelsbolaget Gamle Tull ska gemensamt utforma ett miljöprogram. Programmet skall vara vägledande för projektering och genomförande. Syftet är att kunna fullfölja de intentioner som Öp-Gamletull uttalat vad avser samordning av byggnadsutformningen och den yttre stadsmiljöns gestaltning för stadsdelen som helhet.

Kvarteren L och M har utformats med varierande hushöjder så att bästa möjliga solförhållanden på gårdarna kan uppnås. Solstudier i modell har gjorts som visar att godtagbara uteplatser för t ex lek kan tillskapas i kvarterens norra delar.

- **Kvarteret L** gränsar i öster till Stationsgatan. Byggnadernas höjd kommer att variera mellan 5 och 8 våningar. Den översta våningen på resp. husdel ska utformas som indragen våning. Vind får ej inredas. Förslaget redovisar 21.000 m² BTA. Detta motsvara ca 19.500 m² BRAP enligt det omräkningstal som omges i ÖP - Gamletull. (Anm. Begreppet primär bruksarea enligt Svensk Standard SS 021051 har utgått 1987-01-01 och ersatts med indelning efter användning). Öp - Gamletull anger som riktvärde högst 24.200 m² (BTA 22.400 m² BRAP).

Kvarterets yttermått är 65 x 93 m. Den inre gården blir ca 35 x 60 m.

Bottenvåningen får till övervägande del dåliga sol- och dagsljusförhållanden. Emissionerna från Stationsgatans trafik bedöms störande för bostäder. Bottenvåningen i denna del förutsätts därför användas endast för verksamheter. I begränsad omfattning får bostadsrum inredas i övriga delar, där ex. etagelägenheter inreds i bottenplan och våning däröver. Kvarteret L innehåller cirka 200 bostadslägenheter.

Verksamhetsytorna innefattande kontor, butiker och allmän service (ex lägenhetsdaghem) får omfatta som mest cirka 4.200 m² BTA (bruttoarea).

Exploateringsstalet för kvarteret blir ung. 3,5.

Kvarteret som helhet ska förses med källarplan. Ungefär halva arean ska användas för bilparkering och ev angoring - inlastning.

- **Kvarteret M** planeras för cirka 140 bostadslägenheter. I kvarterets västra del byggs ca 70 servicelägenheter för äldre. I bottenvåningen läggs erforderliga gemensamma servicefunktioner för de boende såsom reception, matservering, gemensamhetslokaler, butiker och service för personlig omvårdnad m.m. Denna del vetter mot gånggata.

I den östra halvan av kvarteret byggs ca 70 lägenheter. Bjälklaget för understa bostadsvåningen läggs ca 1,5 m över gatunivå. Utrymmet härunder utnyttjas för garage.

Byggnadernas höjd kommer att variera mellan 5 och 7 våningar varav översta våningen för resp. husdel ska utformas som indragen våning. Vind får ej inredas. Husen utformas som smalhus med genomgående lägenheter. Entréer till lägenheter föreslås ske via trapphus och kortare loftgångar.

Kvarterets yttermått är cirka 60 - 65 meter. Den inre gården i det slutna kvarteret blir cirka 35 x 45 meter.

Redovisat utnyttjande motsvarar ca 16.000 m² BTA. (Detta motsvarar ca 14.900 m² BRAP enligt omräknings-tal i ÖP Gamletull).

Riktvärdet för exploatering enligt Öp-Gamletull är högst 18.200 m² BTA (16.800 m² BRAP).

Bottenvåningen förutsätts utnyttjas för verksamheter - service. Verksamhetsytor tillåts upp till en area motsvarande cirka 3.600 m² BTA.

Exploateringsstalet för kvarteret blir cirka 4,0.

Kvarteret som helhet ska förses med källarplan. Bilparkering omfattande minst 60 bilplatser anordnas i kvarterets östra del.

- **Kvarteret P** omfattar dels ett parkeringshus (p-hus) med plats för cirka 600 personbilar dels en byggnad innehållande verksamheter företrädesvis kontor.

Kontors- och parkeringshusen föreslås få en höjd om högst 17 m mot kvarteret L i norr och Juryn 2 i söder. Detta motsvarar fem kontorsvåningar. För kontorshuset medges 6 våningar mot gården motsvarande en byggnadshöjd av ca 20 m, liksom för p-husets mittdel. Fläkttrum, hisstorn och andra mindre byggnadsdelar kan överskrida angivna byggnadshöjder. Detta får prövas i bygglov.

Kontorsfastighetens utbredning är beroende av vilken lösning som p-huset får. Vid s.k. kompaktlösning kan halva kvarteret nyttjas för kontors- och affärshus. Vid traditionell utformning en mindre del.

Redovisat utnyttjande ger en bruttoarea om 6 500 m² BTA för kontorshuset. (Detta motsvarar ca 6 000 m² BRAP enligt ÖP Gamletulls omräkningstal). Riktvärdet enligt ÖP Gamletull är 7 900 m² BTA (7 300 m² BRAP).

Exploateringsstalet för kvarteret exkl. p-hus bedöms bli cirka 4,8 vid antagande att halva kvartersarean används för kontorshus.

Offentlig service

Barnomsorg

Inom kv. L föreslås att cirka 300 m² våningsarea avsätts för dag- och fritidshem förslagsvis i kvarterets norra del.

Friytorna på gården är begränsade. De förutsätts kunna nyttjas av såväl de boende som de som vistas på dag- och fritidshemmen. Endast mindre del kan avgränsas som 'privat zon'. När daghem, som i detta fall placeras i innerstadskvarter, måste med nödvändighet lägre friytekraav kunna accepteras jämfört med anläggningar i ytterstadsområdena.

Skola

Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Furulunds-skolan, som ligger cirka 700 meter nordost om planområdet. Skolan måste byggas ut inför läsåret 1993/94. En annan förutsättning är att trafiksäkra skolvägar d.v.s. planskilda gång- och cykelvägar ordnas under Stationsgatan och järnvägen.

Högstadieelever hänvisas i första hand till Örjans-skolan.

Äldreomsorg

Enligt preliminära bedömningar som socialförvaltningen gjort bör cirka 60 servicelägenheter med dagcentral byggas åren 1993 - 94.

Inom kv. M kan cirka 70 lägenheter för äldre tillskapas, liksom dagcentral m m. Kooperativ hyresrätt har diskuterats.

Vårdcentral

Landstinget har för avsikt att ersätta Kungsgatans läkarstation med ny förlagd till Gamletull. Lokalbehovet är cirka 2.000 m². Läkarstationen kan om så önskas placeras i kv. P.

Fritidslokaler

Inom varje bostadskvarter bör gemensamhetslokaler tillskapas för de boendes fritidsverksamheter.

Plats för en allmän fritidsgård om cirka 800 m² kan lämpligen ordnas förslagsvis vid Gamle Tulls blivande torg i områdets norra del. Fritidsgården bör stå klar senast åren 1992 - 93.

Kommersiell service

Väl utbyggd service finns i områdets omedelbara närhet i Halmstads city.

Friytor

Kvarterens gårdar förutsätts utformade så att godtagbara uteplatser erhålls. Solförhållandena vid småbarnslekplatser måste särskilt uppmärksammas.

Husens takytor bör lämpligen utnyttjas för gemensamma uteplatser för boende. Detta som komplement till de uterum som gårdarna kan erbjuda.

Tillgången till närbelägna större friytor är starkt begränsade.

I norr, i zonen mot kv. Landfästet, kan en park anläggas först sedan Nordiskafilt avvecklat sin verksamhet.

I södra delen av Gamletull kring musikskolan ut mot Nissan finns förutsättningar att tillskapa attraktiva friytor.

Friytorna såväl inom kvarteren som gaturummen måste utformas så att de tål hårt slitage. Detta sett mot bakgrund av att stadsdelen kommer att få många invånare - besökare.

Gaturummens utformning kommer att ägnas särskild uppmärksamhet. I det miljöprogram som är under arbete kommer frågor som rör beläggning, trädplantering, belysning, fasadutformning m m att närmare beskrivas.

De anvisningar som ges i miljöprogrammet förutsätts beaktas i den fortsatta utbyggnaden.

Tillgänglighet

All bebyggelse inom Gamletull kommer att kunna göras handikappanpassad enligt plan- och bygglagens bestämmelser med tillhörande nybyggnadsregler.

Så långt möjligt bör det inom varje kvarter med bostäder dessutom kunna erbjudas viss andel rymliga lägenheter som enkelt kan byggas om och anpassas för personer med särskilda behov.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där krav finns på utbyggnad av skyddsrum.

Byggnadsnämnden har 1990-04-11 meddelat respektive byggherrar att medel i kvoten för skyddsrum saknas för innevarande budgetår 1989/90.

Behovet av skyddsrumspplatser är beräknat till:

- kvarteret L 360 platser (3 skyddsrum)
- kvarteret M 360 platser (3 skyddsrum)
- kvarteret P 180 platser (1 skyddsrum)

Skyddsrumsbeked har 1990-06-29 meddelats för kv. L

Gator och trafik

Allmänt för Gamletullsområdet

Trafiknätet i Gamletullsområdet kommer att utformas så att god tillgänglighet uppnås för de olika trafikantslagen.

Trafiksäkra korsningar mellan bilstråk och gång- och cykelstråk (gc-) eftersträvas. En planskild korsning föreslås vid Westerbergs gata - Linnégatan under Stationsgatan och järnvägen. En trädplanterad skilje-remsa anläggs mellan gc-väg och körbana längs Stationsgatan.

I Gamletullsgatan, som utgör gånggata, åtskiljs gång- och cykeltrafik lämpligen genom olika ytmaterial.

Kungsgatan och dess förlängning mot norr får funktion som huvudstråk för kollektivtrafik.

Gaturummen utformas så att parkering kan tillåtas.

Biltrafik

Stationsgatan utgör matargata till området. Tillfart kan också ske via Kungsgatan som ansluter till Viktoriagatan i söder.

Stationsgatan ansluter i norr till Gamletullsgatan - Wrangelsgatan och i söder till Viktoriagatan.

Från Stationsgatan går U-formade entrégator in i området. Föreslagna gatubredder är 15 och 18 meter.

Bussar i lokaltrafik föreslås trafikera Kungsgatan i förlängning upp mot Gamletulls Torg i norr.

Gång- och cykeltrafiken hänvisas till tre huvudstråk varav det diagonala stråket från Österbro mot Gamletulls Torg berör nu aktuell detaljplan.

Gator inom planområdet

Entrégatan norr om kv. L och M utgör del av den U-formade gata som flertalet kvarter inom stadsdelen kommer att anslutas till. Gatan blir 18 meter bred. Utrymme ska finnas för bilparkering, gångbanor och träd längs båda sidorna.

Gatan mellan kv. L och M - Kungsgatan förlängning mot norr - utformas som stråk för kollektivtrafiken. Gatan blir 15 meter bred med planterade träd på båda sidor. Begränsad behörig biltrafik till kv. L och M bör tillåtas. Gaturummet föreslås i övrigt möblerat så att en god gångmiljö uppnås.

Gatan söder om kv. L och M, som går från Stationsgatan fram till Gamletullsgatan blir 15 meter bred. Träd föreslås planterade längs gatans norra sida. Gångbanor anläggs på båda sidor.

Gamletullsgatan väster om kv. P utformas med körbana närmast kvarteret.

Det centrala gc-stråket från Österskans och norrut föreslås avskilt från körbanan med plantering.

Gatan mellan kv. P och Juryn från Gamletullsgatan mot Kungsgatan blir 12 meter bred.

Kungsgatans norra del föreslås bli 18 meter bred. Trädplantering anläggs på östra sidan och gångbana på den västra. Från Östra Bageriets tomt och söderut är gatan 13 meter bred.

Stationsgatan utformas med dubbla körbanor åtskilda av en planterad mittremsa. Särskilda fält för svängande fordon in mot Gamletullsområdet kan erfordras. Mittremsan dimensioneras så att utrymme för nämnda fält kan anläggas vid behov. Längs västra sidan redovisas en genomgående gc-bana. Mellan denna och körbanan föreslås träd planteras. Gatubreddens kan ev. behöva ökas upp till 27 meter. Detta får i så fall provas när ändring av gällande detaljplan för området öster om Stationsgatan aktualiseras.

Längs västra sidan kan en angöringsplats för lastfordon behöva byggas.

Enligt den trafikprognos som gjorts år 1989 kommer Stationsgatan att belastas av cirka 14.000 fordon/dygn när Gamletull är fullt utbyggt.

Parkering, angöring och inlastning

Allmänt

Kommunfullmäktiges beslut om antagande av Öp- Gamletull förutsätter att avsteg görs från gällande parkeringsnorm när parkeringsbehovet ska beräknas. Samma beräkningsgrund som gäller för Halmstads City får tillämpas.

Boende inom området ska kunna erbjudas reserverade platser medan samnyttjandeberäkning görs för besökande till bostäder samt sysselsatta inom handel och kontor.

För de boende föreslås parkering under mark inom resp. kvarter. Inom stadsdelen föreslås två parkeringshus varav ett i kv. E i norr och ett i söder i kv. P.

Vissa gaturum utformas så att bilplatser kan anläggas. Dessa ytor redovisas som tomtmark för parkering.

Kvarteret L

Infart till underjordiska garaget kan ske från gata i norr alternativt från söder. Angöring och inlastning till verksamhetsytor kan lämpligen ske via källarplanet.

Längs Stationsgatan bör det kunna tillåtas att anlägga en angöringsplats för in- och utlastning.

Det totala parkeringsbehovet för kvarteret blir cirka 220 - 230 platser. Cirka 120 platser ska reserveras för boende. Behovet baseras på maximalt utnyttjande av verksamhetsytor motsvarande 4.200 m² BTA. (Beräkningarna grundar sig på KF:s riktlinjer för bilparkering i Halmstads City).

Ca 100 platser skall anordnas i källargarage. Ca 20 platser kan ordnas inom gaturummen intill kvarteret. Underskottet blir cirka 100 bilplatser som måste ordnas genom parkeringsköp i närbeläget p-hus i kvarteret P.

Noggrannare bedömning av bilplatsbehovet görs i samband med bygglovsprövningen.

Kvarteret M

Infart kan ske från gata i norr alt. söder.

Parkeringsbehovet blir totalt cirka 150 - 170 bilplatser varav cirka 90 reserveras för boende.

Cirka 60 bilplatser skall anordnas inom kvarteret i underjordiskt garage.

Cirka 10 platser kan ordnas inom närliggande gaturum.

Underskottet om cirka 100 platser får avlösas genom parkeringsköp i närbeläget p-hus i kvarteret P.

Kvarteret P

Tillfart till p-hus bör helst ske från Kungsgatan.

Kontorshuset kan angöras från omslutande gator i norr, väster och söder.

Parkeringsbehovet för kontorshuset bedöms bli 110 - 130 platser.

P-huset jämte källarvåning under hela kvarteret ger plats för cirka 600 bilar.

101 platser ska kunna upplåtas till fastigheten Juryn 2 enligt tidigare avtal i samband med bygglov.

Kv. L och M förutsätts kunna köpa ca 100 platser vardera. Kontorsfastigheten i kv. P har behov av ca 120 platser. P-huset förutsätts i övrigt kunna betjäna ytterligare något/några kvarter inom Gamletull.

Störningar

Buller

Trafikbuller från såväl biltrafik som järnvägstrafik kommer att påverka området.

Av miljökonsekvensutredningen, som utgör bilaga till Öp Gamletull, framgår att för att klara rekommenderade ljudnivåer inomhus i bostäder krävs en ljudreduktion i fasad på 35 - 40 dB(A). För att klara maximalnivåer kan ev. ytterligare dämpningar erfordras.

På Stationsgatan bör genomgående tung trafik förbjudas.

Bullersituationen utmed gatunätet inom Gamletullsområdet gör att riktvärden för uteplatser kan komma att överskridas i vissa fall. I kv. L och M måste därför en del uteplatser/balkonger som placeras mot gata, skyddas mot buller. Helt eller delvis kan de behöva inglasas.

När det gäller buller från järnvägstrafik konstateras att godtagbara inomhusvärden kan uppnås med den ljudreduktion i fasad som rekommenderats ovan.

Vibrationer

Vibrationer i mark kan uppstå från järnvägstrafik och tung gatutrafik. För att motverka störningar krävs särskilda åtgärder vad avser grundläggning och konstruktion för bebyggelsen i näraliggande kvarteret L. Se vidare geotekniska utlåtanden.

Avgaser

Enligt miljökonsekvensutredningen bedöms värdena för avgasutsläpp från trafiken att klart understiga de riktvärden som Statens Naturvårdsverk anger i sitt förslag till riktlinjer för bilavgaser (SNV med 8/1984).

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i sitt yttrande över ÖP Gamletull sagt att skorstenshöjderna för Lundgrens gjuteri och Östra bageriet kan påverkas av de hushöjder som bebyggelsen inom Gamletull får. Konsekvensutredning förutsätts gjord innan detaljplan antas av kommunfullmäktige.

Teknisk försörjning

Ledningsnäten kommer att byggas ut och i viss omfattning också byggas om. För att skapa goda betingelser för plantering av träd måste optimal samordning av ledningsstråken eftersträvas.

Vatten- och avlopp

Utbyggnad av ledningsnätet krävs. Detta redovisas närmare i den särskilda utredning som gatukontoret utfört.

Värmeförsörjning

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Vid ny- och ombyggnad av ledningar ska dessa förläggas i gata eller annan allmän platsmark. Transformatorstationer för el föreslås placerade inom P₂-områdena i gaturummet.

Sophantering

Soprum skall inrymmas i husens bottenplan med utlastning direkt mot gata. Soprum får ej läggas på gårdarna då tillgängliga friytor på dessa är starkt begränsade.

Utökad källsortering av sopor kan komma att krävas. Detta medför då ökade utrymmeskrav för soprummen.

Som alternativ till den traditionella hanteringen av sopor kan andra lösningar diskuteras, exempelvis centralsoprum med ledningar för sopsug. (Utredning pågår).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Exploateringen bedöms avslutad inom fem år. Genomförandetiden anges till fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Kvarteren M och P kommer sannolikt att behöva delas i tomter. Fastighetsplaner kan ev. behöva upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamma bilparkeringar och friytor på gårdar är frågor som kan behöva lösas i förättning om gemensamhetsanläggning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Undertecknad planförfattare tillsammans med kartassistent Ann-Irene Kleinfeld svarar för den formella handläggningen av detaljplanen.

Under planarbetets gång har samråd skett med följande konsulter som byggherrarna anlitat:

- kv. L Arkitekt Hampus Ekman FFNS
- kv. P Arkitekt Stellan Eriksson White Ark AB
- kv. M Arkitekt Per Michael Henriksson K-konsult

Samråd har också skett med företrädarna för HB Gamlett arkitekt Sonja Bjärud HFAB och Björn Carlsson, Riksbyggen samt direktör Stig-Ove Rick, Nissastaden AB.

Samråd om förslagets innehåll har också under planarbetets gång skett med företrädare för olika förvaltningar.

Brandförsvaret

Energiverken

Fastighetskontoret

Fritidskontoret
Gatukontoret

Handikapprådet
Lokaltrafiken
Miljö- och hälsoskyddskont.

Renhållningsbolaget
Skolförvaltningen

Socialkontoret
Stadsbyggnadskontoret

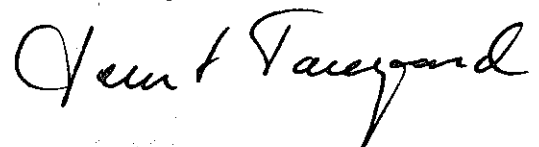
Stadsingenjörskontoret

Lars Fredin
Sune Lardner
Bo Svensson
Frank Johansson
Krister Joneken
Karl-Ingemar Persson
Peder Hörup
Tommy Andersson
Lars Erlandsson
Lilly Karmeborn
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Owe Wigren
Evert Winnberg
Stellan Andersson
Boy-M Beckert
Jerry Blomqvist
Carl-Erik Nilsson
Leif Gustavsson
Göran Jonsson
Mari-Anne Öberg
Per Albinsson
Solveig Koppang
Sven Palmkvist
Sven Stare
Erik Waldén
Thomas Högberg

Halmstad den 4 juli 1990
PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET


Roland Efraimson
avdelningschef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-08-23
§ 144
i tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-12-20; betygar



ej kvitterat P

Detaljplan för
GAMLETULL kvarteren L, M, P
Martin Luther, Halmstad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanprocessen

Samrådshandlingar; godkännande av BN	20 febr 1990
Samråds- och remisstid	22 febr - 30 mars 1990
Utställningshandlingar; godk. av BN	2 maj 1990
Utställnings- och remisstid	maj - juni 1990
Antagandehandlingar; godk. av BN	4 juli 1990
Antagandebeslut av KF	30 aug 1990
Laga kraft tidigast	1 okt 1990

Genomförandetid

Detaljplanen omfattar bebyggelse som bedöms påbörjat inom två år. Planens genomförandetid omfattar fem år räknat från tiden när den vinner laga kraft.

Byggstart för kvarteret L anges enligt bostadsbyggnadsprogrammet till december 1990. Inflyttningsperiod 1991 - 1992.

För **kvarteret M** är byggstart beräknad ske i maj 1991. Inflyttning 1992 - 1993.

Parkeringshus i kvarteret P bedöms få byggstart i november 1990. Kan tas i anspråk årsskiftet 1991/92.

Kontorshusdelen i kvarteret P kan komma att påbörjas år 1991.

Utbyggnaden av de tekniska försörjningssystemen påbörjas i augusti 1990. Vatten- och avloppsledning- ar beräknas vara klara 1 november 1990.

Den befintliga kontorspaviljongen på fastigheten Junkern 16 måste flyttas senast fjärde kvartalet 1990.

Verkstadsbyggnaderna på Junkern 2 och 18 utryms och rivs senast tredje kvartalet 1990.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmänplatsmark.

HB Gamle Tull svarar för exploaterings genomförande innefattande bostäder, verksamheter och bilparkeringsplatser.

Bolaget ägs av: PEAB, NCC, Riksbyggen och HFAB.

Kommunen har utsett en ledningsgrupp, som utgörs av de fem kommunråden. Till denna är knuten en arbetsgrupp med följande tjänstemän: stadsbyggnadschefen Sven Palmkvist, kanslichefen Göran Hegen, ekonomichefen Bo-Lennart Nilsson och direktören för AB Nissastaden Stig-Ove Rick.

<u>Åtgärd</u>	<u>Ansvarig för utbyggnad</u> (handläggare)	<u>Huvudman/förvaltare</u> (handläggare)
Kv. L	HB Gamle Tull (projektledare Sonja Bjärudd) (ark Hampus Ekman FFNS Arkitekter)	
Kv. M	HB Gamle Tull (projektledare Björn Carlsson) (ark Per-Michael Henriksson, K-konsult)	
Kv. P - parkeringshus - kontorshus	HB Gamle Tull (projektledare Björn Carlsson) (ark Stellan Eriksson, White Arkitekter)	
-Junkern 16 (flyttning av paviljong)	Kommunen	AB Industristaden (Torbjörn Frölich)
Parkering	HB Gamle Tull (Göran Eriksson)	
Gator	HB Gamle Tull (Göran Eriksson)	Gatukontoret (Owe Wigren)
Gatuplanteringar	HB Gamle Tull (Göran Eriksson)	Parkkontoret (Torsten Rosenkvist)
Vatten- och avlopp	Kommunen	Gatukontoret (Owe Wigren)

El	Kommunen	Energiverken (Jan Plantin)
Fjärrvärme	Kommunen	Energiverken (Jan Plantin)
Tele	Televerket	Televerket (Lars-Göran Persson)
Sopphantering	HB Gamle Tull (Göran Eriksson)	Renhållningsbolaget (Leif Gustafsson) (Resp.fastighetsägare)
Miljöprogram	Kommunen och HB Gamle Tull (Göran Eriksson)	Stadsbyggnadskontoret (Sven Stare)
Geoteknik	HB Gamle Tull (VIAK, Jan Berntson)	

Gatuchefen Owe Wigren är samordnare för de tekniska frågor som rör utbyggnaden av de olika lednings-systemen, gator, planteringar m m.

Exploateringsavtal

Gamletull som helhet

Kommunen har genom avtal med Nordiskafilt AB förvärvat dess område. Verksamheterna i nuvarande lokaler beräknas kunna flytta över till nya lokaler med början år 1991.

Kommunen har vidare sålt mark till HB Gamle Tull. Exploateringsavtal har tecknats 1989-01-24. I avtalet sägs bl.a att bolaget får uppföra bostäder och lokaler för kontor och handel. Köpeskillingen är relaterad till en antagen byggrätt om 200.000 m² bostäder och 50.000 m² kontor och handel.

Kommunen har uppdragit åt handelsbolaget att bygga ut allmänna platser och de anordningar som normalt hör till dessa för de blivande kvartersfastigheternas behov. All allmänplatsmark ska efter det att området byggts ut överlätas till kommunen utan ersättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För samtliga tre kvarter gäller att:

I det fall allmänna ledningar för ex. el, tele, fjärrvärme eller sopphantering behöver förläggas i tomtmark äger kommunen rätt att utan kostnad få servitutsrätt för ledningarna.

Kvarteret L omfattar en tomt.

Det totala bilplatsbehovet kan ej tillgodoses på egen mark. Den del av parkeringsskyldigheten, som inte kan fullgöras inom kvarteret skall friköpas genom avtal mellan fastighetsägaren och huvudmannen för parkeringshuset i kvarteret P.

Kvarteret M uppdelas i två tomter, en för planerad kooperativa hyresrätt och en för resterande del för hyres - alternativt bostadsrätt.

Det totala bilplatsbehovet kan ej tillgodoses på egen tomtmark. Den del av parkeringsskyldigheten, som inte kan fullgöras inom kvarteret skall friköpas genom avtal mellan fastighetsägaren och huvudmannen för parkeringshuset i kvarteret P.

En uppdelning av två fastigheter förutsätter att gårdsutrymme och kommunikationsytor inrättas som gemensamhetsanläggning, varvid fastighetsplan kan bli erforderlig.

Kvarteret P omfattar en fastighet för kontorshus och en för parkeringshus.

Det totala bilplatsbehovet för kontorshuset kan ej tillgodoses på egen tomtmark. Den del av parkeringsskyldigheten, som inte kan fullgöras inom tomten för kontorshuset skall friköpas genom avtal mellan fastighetsägaren och huvudmannen för parkeringshuset i kvarteret P.

Gemensamhetsanläggning för t.ex tillfarter och angöring, trapphus, hissar och källarvåningar kan behöva bildas.

Fastigheten Juryn 2. Detaljplanen visar ett mindre intrång. Gränsen mot gatan i norr föreslås lagd i fasadlivet. Tomtmark till en bredd av 1,2 - 1,5 meter föreslås överförd till gata.

EKONOMISKA FRÅGOR

För Gamletull som helhet gäller:

Direkta kostnader för exploateringen

Markpriset för Gamletull som helhet finns angivet i det avtal som träffats mellan kommunen och handelsbolaget. Likaså kostnaderna för utbyggnaden av gator och tekniska försörjningssystem till de delar de hör till områdets utbyggnad.

Kommunen har till HB Gamle Tull sålt marken för 212,5 miljoner kronor.

Utöver angivet pris "skall bolaget betala kostnader för kommunala anläggningar, exklusive generalplane-anläggningar," enligt avtalets § 4.

Vidare sägs:

"Kostnaden för kommunala anläggningar, exklusive generalplaneanläggningar och exklusive anslutningsavgifter för el, är bestämd till femtiosexmiljoner (56 000 000) kronor under förutsättning att antagna detaljplaner medger en byggnadsrätt om lägst 230 000 kvm BRÄp. Vid lägre utbyggnad skall nämnda ersättning minskas i samma proportion som byggrätten understiger 230 000 kvm BRÄp".

För utbyggnaden av de allmänna platserna och anordningarna har kommunen till bolaget betalt 25 miljoner kronor. I priset ingår ej s.k. generalplane-kostnader.

Rivning av byggnader skall utföras och bekostas av handelsbolaget.

Sedan hela området detaljplanerats skall slutjustering av reversbeloppet ske, dock senast 1996-01-01.

Kostnader via skattefinansiering

S.k. generalplane-kostnader tillkommer. Dessa omfattar delar av allmän platsmark som samhället i stort har nytta av.

Omfattningen och till hur stor del generalplane-kostnaderna kommer att belasta Gamletulls exploatering är ej helt kända när denna detaljplan upprättas.

Utbyggnad av Furulundsskolan krävs. Denna planeras vara om- och tillbyggd till läsåret 1993/94.

En planskild korsning för gång- och cykeltrafik under Stationsgatan och järnvägen behöver sannolikt byggas år 1991-92.

Ombyggnad av Stationsgatans förlängning mot norr fram till Wrangelsgatan erfordras. Detaljplan ska upprättas och fastighetslösen kan ev. erfordras.

Gångbro över Nissan med anslutning till Norre Katts gränd erfordras i ett senare skede.

Flyttning av elnätstationen belägen på Junkern 19 bör aktualiseras.

Kommunens tekniska förvaltningar svarar för projekteringen av de tekniska försörjningssystemen, gatorna och parkanläggningarna.

Gatukontoret har upprättat en PM 1990-03-01 "VA-utredning till detaljplan för Gamletull, kvarteren L, M och P."

I PM:en redovisas förutom den tekniska lösningen även de intäkter som gällande VA-taxa ger.

Va-utredningen bilägges planärendet.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska undersökningar som underlag för projekteringen har utförts.

Gator och tekniska försörjningssystem

Gator, parker och andra allmänna platser samt de tekniska försörjningssystemen som kommunen är huvudman för skall utföras i enlighet med de anvisningar resp. teknisk förvaltning meddelar.

Standard och utförande skall vara det som är normalt i Halmstads centrum. Utformningen redovisas närmare i det särskilda miljöprogram som ska upprättas av stadsbyggnadskontoret i samarbete med HB Gamle Tull.

ÖVRIGT

En konsekvensutredning, som visar den påverkan som de befintliga verksamheterna AB M Lundgrens Gjuteri och Östra Bageriföreningen kan ha för exploateringen på Gamletull, ska utföras.

För denna svarar kommunen genom stadsbyggnadskontoret i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

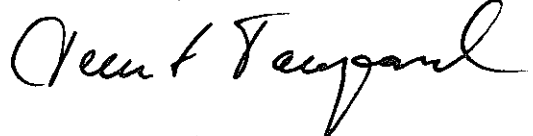
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av undertecknad planförfattare i samråd med stadsbyggnadschef Sven Palmkvist, stadsingenjör Thomas Högberg, direktör Stig-Owe Rick AB Nissastaden och planeringschef Sonja Bjärudd HB Gamle Tull.

Halmstad 4 juli 1990
PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET


Roland Efraimson
avdelningschef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-08-23
§ 144.....
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-12-20; betygar



Detaljplan för
GAMLETULL kvarteren L, M, P
Martin Luther, Halmstad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1990-02-20 § 118 att godkänna upprättat planförslag för samråd.

Direkt berörda sakägare har underrättats per brev 1990-02-23. Samtidigt översändes handlingar i ärendet - plankarta, beskrivning och illustrationskarta.

Förslaget har även varit tillgängligt på plan- och bygglovskontoret under tiden 1990-02-26 - 1990-03-30. Annons om utställningen var införd i Hallands-posten 1990-03-09. Förutom nämnda planhandlingar har också en modell i skala 1:400 funnits utställd.

Planförslaget har i laga ordning översänts på remiss till länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och hyresgästföreningen samt till kommunens olika nämnder och styrelser m fl.

Ärendet har muntligen föredragits vid länsstyrelsens plangruppsmöte 1990-03-07 av undertecknad planförfattare.

Företrädare för kommunens förvaltningar har fått ärendet föredraget vid särskilt sammanträde 1990-02-08. En sammanfattande genomgång av inkomna synpunkter redovisades vid ett andra förvaltningssamrådsmöte 1990-03-29. Vid båda tillfällena deltog även representanter för HB Gamletull och de projekterande arkitekter som bolaget anlitar.

Vid samrådstiden utgång 1990-03-30 har flertalet av de instanser som yttrande begärts in från inkommit med svar.

Skrivelser har inkommit från företrädare för de boende i kvarteret Landfästet, AB M. Lundgrens Gjuteri, Sperlingsholms Kraft AB och Östra Bageriföreningen.

YTTRANDE FRÅN
LÄNSSTYRELSEN OCH FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

1a. Länsstyrelsen har 1990-04-03 i sitt samrådsyttrande sagt bl a följande:

- "Länsstyrelsen vill starkt ifrågasätta om detaljplanen tillfredsställande uppfyller 2 kap 3 § punkt 1 som behandlar bebyggelsens lokalisering med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa".
- "Länsstyrelsen ifrågasätter även lämpligheten av att lokalisera bostäder i närheten av Lundgrens gjuteri, om detta skall ligga kvar på nuvarande plats. Detta med hänsyn till utsläppen från gjuteriet".

Kommentar:

2 kap. redovisar "Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse".

En konsekvensutredning som visar på närliggande industriars eventuella påverkan på bostadsbebyggelsen i Gamletull bör göras.

Jämför kraven från Lundgrens Gjuteri och Miljö- och hälsoskyddsnämnden pkt 7 och 17 nedan.

- "Trafikens miljökonsekvenser blir av sådan omfattning inom området och längs omgivande gator att det bör klarläggas genom ett fördjupat studium" etc.
Fördjupad utredning krävs likaså vad avser parkeringshusets läge och boendeparkering i underjordiska garage med avseende på trafikintensitet, buller och avgaser. De hänvisar vidare till vägverkets yttrande. Se även nedan pkt 8 .

Kommentar:

Länsstyrelsen hänvisar till PBL 2 kap 4 § pkt 4 vari sägs att bebyggelsemiljön skall utformas med hänsyn till trafikförsörjning och god trafikmiljö m m.

Kommunen har i samband med den fördjupade översiktsplanen redovisat trafikens miljökonsekvenser. Förhållandena längs Stationsgatan kräver särskilda åtgärder exempelvis beträffande bullerdämpning i fasad. Vad gäller avgasmängder noteras att nivåerna ligger under de riktvärden som Naturvårdsverket föreslår.

Kompletterande trafikutredningar har påbörjats och handläggs av stadsbyggnadskontoret.

- "Den exeptionellt höga exploateringsgraden medför att solbelysningen i lägenheterna, på gårdar och gator kommer att bli dålig.

Solförhållandena framstår som otillräckliga för att tillgodose 2 kap 4 § punkt 3.

Kommentar:

Lagtexten säger att bebyggelsemiljön skall utformas med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt goda klimatiska och hygieniska förhållanden.

Plan- och bygglovskontoret har i sak ingen annan uppfattning.

I det fortsatta projekteringsarbetet förutsätts att tillfredsställande solförhållanden kan uppfyllas på såväl gårdar som gator.

En lägre exploatering ger bättre förutsättningar att uppnå detta.

- Länsstyrelsen anser att det finns brister i detaljplaneförslaget med hänsyn till de regler som anges i PBL 3 kap 15 § pkt 6 vari sågs:
"Lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlik verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.
Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas".
- Behovet av friytor är ej tillräckliga för att placera en eller flera daghemsavdelningar i kvarteren. Kravet på fem timmars solbelysning på lekplats uppfylls ej.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret delar länsstyrelsens uppfattning i sak.

Föreslagna lägenhetsdagem förutsätts vara en tillfällig lösning tills dess permanenta daghem kan byggas i anslutning till parkytor i sydväst respektive nordväst.

Gårdarna förutsätts som helhet utnyttjade som friyta, där bl a lekplatser kan anläggas.

Inom Gamletullsområdet bör emellertid större allmänna friytor i övrigt anläggas.

(Kommentar forts)

Jämför parkchefens uttalande pkt 26 nedan.

- Länsstyrelsen rekommenderar att solstudier utförs genom byggforskningsinstitutet (BFI) i Gävle.

Kommentar:

Solstudier för kvarteret L har beställts från BFI.

Ett utlåtande har lämnats 1990-04-11. Av detta framgår att **gården kommer att sakna tillräckligt stora och soliga friytor** för småbarnslek och vuxnas avkoppling. Förutom hushöjden är huvudskälet till gårdens dåliga solförhållanden den invikta norra huskroppen som ligger just där det annars skulle vara soligt. Invikningen - öppningen mot söder är däremot värdefull för solinfallet.

Av utlåtandet framgår vidare att alla **balkonger - uteplatser på bottenvåningarna får dåliga solförhållanden.**

Även i våningar högre upp kommer flera balkonger att få dåligt med sol. Viss förbättring kan uppnås om den norra invikta huskroppen tas bort.

När det gäller **solförhållandena i lägenheterna** noteras att två tredjedelar av lägenheterna i bottenvåningarna bli dåliga. Förutom hushöjden har planlösningen berövat vissa lägenheter sol.

BFI säger också i sitt utlåtande att i detta och kringliggande kvarter skulle goda solförhållanden kunna uppnås om hushöjderna sänktes till fyra - fem våningar. Gatubredderna bör likaså ökas.

Utlåtandet bilägges planärendet.

Vissa justeringar av kvarterens utformning och hushöjder föreslås. Se nedan under rubriken STÄLLNINGSTAGANDE.

Yttrandet avslutas med följande:

"Länsstyrelsen vill också betona att det är av stor vikt att kommunen tar sitt ansvar för en hög kvalitetsnivå vid den slutliga sammanvägningen.

Länsstyrelsen har redan i sitt granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen manat till eftertanke beträffande de sociala och miljömässiga konsekvenser som kan uppstå". (Yttrandet biläggs planärendet).

- 1b. Vägverket har lämnat eget yttrande 1990-03-20 där de hänvisar till tidigare yttrande 1989-11-14 över den fördjupade översiktsplanen. Önskemålet om utredning av trafikkonsekvenser för områdets trafik och dess påverkan på trafiklederna inom tätorten i övrigt kvarstår.

Kommentar:

Trafiklösningen inom Gamletullsområdet finns beskriven i såväl den fördjupade översiktsplanen som detaljplanen.

Kommunfullmäktige (KF) har 1990-01-25 § 11 beslutat ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda läge och utformning av en ny vägförbindelse över Nissan söder om Slottsbron.

Utredningen beräknas utförd sommaren 1990. När ny förbindelse byggts kommer trafikmängderna på Viktoriagatan att minska.

Kungsgatans och Stationsgatans anslutningar till Viktoriagatan förutsätts anpassade till rådande trafik på Viktoriagatan.

Stadsbyggnadskontoret tillsammans med gatukontoret har påbörjat utredning om Gamletullsgatans utformning norr om området fram till Wrangelsgatan.

Frågan om Linnégatans framtida roll bör snarast utredas. Planskild korsning för gång- och cykeltrafik under Stationsgatan och järnvägsspåren behövs av trafiksäkerhetsskäl, då låg- och mellanstadieelever bosatta inom Gamletull ska till Furulundsskolan.

Vägen utgör tillika en viktig länk i tätortens primära gc-nät.

Gatukontoret, skolstyrelsen och Banverket har påpekat att gc-tunnel bör byggas så att den står färdig i tid samtidigt med inflyttning i första etappen inom Gamletull.

2. Fastighetsbildningsmyndigheten säger följande: "Bygglov för i planen medgivna byggrätter förutsätter att fastighetsindelningen överensstämmer med planen.

För P-kvarteret innebär detta lämpligen att kvarteret indelas i en kontorsfastighet och en p-husfastighet i enlighet med föreslagen användningsgräns. För L- och M-kvarteret är det tillräckligt att en fastighet bildas för respektive kvarter.

(Fastighetsbildningsmyndigheten forts)

De blivande fastigheterna skall lämplighetsprövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen med avseende på planerad användning och tillåten bygg rätt. Rätten att bygga knyts till viss fastighet och motsvaras av en skyldighet för fastighetens ägare att anordna utrymme för friytor och parkering. För att kraven på friytor och parkering skall kunna beaktas vid lämplighetsprövningen bör de redovisas i planen. I föreliggande fall är bygg rätten för stor för att kraven på friytor och parkering skall kunna tillgodoses inom respektive kvarter. Den del av parkeringsskyldigheten som inte kan fullgöras inom kvarteren är tydligen avsedd att kunna friköpas genom avtal mellan fastighetsägaren och huvudmannen för det planerade P-huset. Förutsättningarna för att anordna tillräckligt utrymme för friytor och parkering bör vara klarlagda innan fastighetsbildning och bygglov".

Vidare sägs bl a följande beträffande behovet av gemensamhetsanläggningar.

"Planförslaget i sig förutsätter ingen gemensamhetsanläggning och inte heller någon fastighetsplan. Enskilda önskemål om delning av L- och M-kvarteren, utöver ovan angivna minimikrav för bygglov, förutsätter däremot att friytor, parkering och angöring inrättas som gemensamhetsanläggning".

Kommentar:

Kvarteren L och M, som kommer att innehålla ett stort antal lägenheter, förutsätts utformade så att gårdarna kan utnyttjas gemensamt för de boende i respektive kvarter.

Kv. L exploateras för en förvaltningsenhet.

Kv. M uppdelas troligen i två projekt. Fastighetsbildning kan ske först sedan projektering slutförts. Uppgifter till grund för uppdelning kan eventuellt redovisas under utställningsskedet. Friytorna för uteplatser, bilparkering m m måste samordnas. Gemensamhetsanläggning torde krävas.

Kv. P förutsätts uppdelat på två fastigheter. Tillfarter till fastigheterna kan behöva samordnas.

Gemensamt för kvarteren L, M och P (kontorsdelen) gäller att bilplatsbehovet till viss del måste lösas utanför egen fastighet.

Härvid förutsätts att avtal om parkeringslösning klarlagts innan beslut om bygglov meddelas.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE, BOENDE, INTRESSEORGANISATIONER, M FL

3. Hyresgästföreningen säger i sitt yttrande bl a följande:
 - hyser tvivel mot den höga exploateringen
 - anser att den sociala miljön särskilt bör beaktas vid planeringen av nya områden. Redovisar ex. på samordning av exempelvis fastighetsförvaltning och olika former av fritids- och socialservice m m
 - anser att kommunen ska göra förnyade försök att flytta gjuteriet så att miljön förbättras.

Kommentar:

I likhet med flera andra instanser påtalar hyresgästföreningen de olägenheter som en alltför hög exploatering kan medföra. Jämför bl a de synpunkter som länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, parkkontoret, landsantikvarien m fl uttalat.

Så långt möjligt bör olika servicefunktioner samordnas. Detta är frågor som direkt ej påverkar detaljplanens utformning utan får prövas i samband med projektering och genomförande.

Beträffande konsekvenserna av närheten till Lundgrens Gjuteri förutsätts eventuell påverkan bli belyst i särskild konsekvensutredning. Se pkt 1, 7 och 17.

Plan- och bygglovskontoret har i sak ingen annan uppfattning i de synpunkter som här framförts. Förutsätter att de så långt möjligt kan beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

4. Landfästets Kontaktkommitté, genom Helge Johansson, framför erinran mot förslaget enligt följande:

"Landfästets kontaktkommitté finner att exploateringsgraden bör hållas på lägsta möjliga nivå." Hänvisar vidare till miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Kommentar:

Vad miljö- och hälsoskyddsnämnden uttalar, se nedan pkt 17.

5. Handikapprådet tar i sitt yttrande upp följande:

"Allmänt

Med hänsyn till det centrala läget och de gynnsamma topografiska förhållandena bör särskild omsorg läggas ned på att göra området tillgängligt för handikappade. Handikapptillgängligheten bör inte bara omfatta byggnaderna utan också kollektivtrafik, gator, gångvägar och parkytor.

Bostäder

Samtliga bostäder bör utformas på ett sådant sätt att god tillgänglighet uppnås från såväl gatu- som gårdssidan. En förhöjning av lägenheterna i markplanet medför stora svårigheter att uppnå god tillgänglighet för dessa lägenheter. Långa tröttande ramper är ej ett acceptabelt alternativ. Lägenheternas sanitetsrum bör ha en sådan storlek att de efter anpassning kan ge en god tillgänglighet för rullstolsburna.

Trafik

Vägar och gator bör utformas på ett sådant sätt att god tillgänglighet uppnås till såväl bostäder som affärer och kontor. Särskilt bör tillgängligheten för taxi och färdtjänst uppmärksammas.

Kollektivtrafik

Hållplatserna inom området bör utformas så att de även kan utnyttjas av rullstolsburna.

Gångytor

Gångytorna bör planeras på ett sådant sätt att orienterbarheten underlättas. Övergångsställen bör generellt utformas enligt de intentioner som finns i handkappinstitutets rapport "Övergångsställen för synskadade och rörelsehindrade".

Gårdar och parker

Gårdar och parker bör utformas på ett sådant sätt att orienterbarheten underlättas. Vid plantering bör pollenrika växter undvikas.

Skolor

I planen föreslås att Furulunds- och Örjansskolan skall utnyttjas för barnen inom området. Om dessa skolor skall kunna utnyttjas måste de först anpassas till handikappades behov.

Särskilt Örjanskolan är idag praktiskt taget helt otillgänglig för gravt rörelsehindrade. Barnen från ett väl tillgängligt bostadsområdet kan ej hänvisas till en så dåligt handikappanpassad skola".

Kommentar:

Förutsättningarna att skapa en stadsdel med god tillgänglighetsstandard är gynnsamma. Genom medveten projektering kan gator, gårdar, entréer och kommunikationer utformas på ett bra sätt.

Det är också viktigt att lägenhetslösningarna görs flexibla så att dyrbara ombyggnadsåtgärder för bostadsanpassning undviks och hälsoproblem elimineras. Vi förutsätter att de olika aktörer som ska delta i utbyggnadsarbetena utformar den yttre och inre miljön med beaktande av de lösningar som anges i handboken

"Bygg ikapp handikapp". Boken utgör komplement till nybyggnadsreglernas krav på ökad tillgänglighet för personer med olika funktionshinder.

6. Sperlingsholms Kraft AB meddelar att de ej, i egenskap av servitutsinnehavare, har något att erinra.
7. AB M Lundgrens Gjuteri motsätter sig att detaljplanen för Gamletull genomföres. De hänvisar till tidigare yttrande 1990-01-02 som lämnats i samband med utställningen av den fördjupade översiktsplanen. Vidare framför de följande i yttrande över detaljplanen 1990-03-30:
 - "1. Planbeskrivningen redovisar ej konsekvenserna för företaget av den tillkommande bostadsbebyggelsen. I miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över Gamletull redovisas exempelvis att gjuteriets skorstenar måste höjas beroende på hushöjderna i Gamletull.
 2. Industritomten är bara till en del utbyggd och vid kommande expansion kan befaras att krav kommer att ställas som försvårar eller eventuellt gör en utbyggnad ekonomiskt ogenomförbar.
 3. Vi vill ånyo framföra vår åsikt att det är olämpligt att uppföra en så koncentrerad bostadsbebyggelse i närheten av tung industri. Även om vi kommer att kunna hålla oss klart under de gränsvärden som är fastställda i vår koncession, kommer problem att uppstå.

(AB M Lundgrens Gjuteri forts)

4. Vi vill vidare än en gång framföra anmärkning mot att planen inte presenterar någon lösning av trafikproblemen speciellt när det gäller den ökande tunga trafiken till och från vår industri."

Kommentar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoHN) har under såväl översiktsplaneskedet och nu i detaljplaneskedet påtalat behovet av en konsekvensutredning, vari industrins eventuella påverkan på omgivningen redovisas.

Bebyggelsens höjd och närheten till gjuteriet medför enligt MoHN antingen krav på högre skorsten å gjuteriet eller att byggnadshöjden för bebyggelsen inom Gamletull måste bli lägre.

Se vidare MoHN yttrande pkt 17 nedan.

Plan- och bygglovskontoret instämmer i kravet att en utredning bör göras. Utredningen bör vara gjord innan beslut om antagande tas av kommunfullmäktige.

Lämpligen anlitas konsult för konsekvensutredningen. Stadsbyggnadskontoret förutsätts att i samarbete med miljö- och hälsoskyddskontoret svara för att utredningen utförs.

8. Östra Bageriföreningen, genom H. Arvidssons Arkitekt AB, har inkommit med skrivelse daterad 1990-03-27 vari sägs:

- In- och utlastningszonen för bageriet kommer i konflikt med planerat p-hus i kv. M och den trafik detta alstrar på Kungsgatan. Olyckor och leveransförseningar kan uppstå. Bageriföreningen förutsätts hållas skadeslös för de olägenheter som kan bli följden.

De noterar att synpunkterna som framförts tidigare 1985-08-13 i samband med planärendet för kv. Juryn ej beaktats.

Av dessa samrådshandlingar framgår bl a följande:

"Östra bageriet påpekar att den ökade trafiken på Kungsgatan kan komma att medföra trafikproblem i samband med lastning och lossning på Östras tomt. Vidare måste avgasproblematiken bearbetas både vad gäller trafiken på Kungsgatan och trafik i parkeringshuset. Om möjligt förlägges parkeringsinfarten mot Gamletullsgatan".

- Skorstenshöjden för Östra Bageriet påverkas av de hushöjder som Gamletull får.

(Östra Bageriföreningen forts)

I skrivelsen sägs avslutningsvis att Östra Bageriet förutsätter att erforderliga förändringar som rör deras fastighet som en följd av utbyggnaden av Gamletull ska bekostas av kommunen som exploatör.

I sak framförs ingen erinran mot utbyggnaden av Gamletull.

Kommentar:

Högtrafik till och från bageriet är 06.30-08.30 alla dagar utom söndagar. I övrigt förekommer trafik av betydelse regelbundet fram till kl. 14.30.

Lastkajen är utformad så att bilar normalt backar mot denna.

Backningsrörelserna på Kungsgatan kan vara besvärande för andra trafikanter.

Idag är Kungsgatan återvändsgata. När Gamletullsområdet byggs ut avses Kungsgatan utgöra en av tillfarterna till området.

I det fall trafikproblem uppstår kan eventuella åtgärder behöva göras för att lösa bageriets in- och utlastning på annat sätt.

Eventuella behov av trafikreglerande åtgärder i gatunätet kan som alternativ behöva prövas.

Lokaltrafikstyrelsen har framfört synpunkten att Kungsgatan ej bör vara tillfart till Gamletullsområdet, då Skansgatan planeras för bussterminal.

9. Handelsbolaget Gamle Tulls synpunkter på förslaget kan sammanfattas enligt följande:

KVARTERET L

Lägenhetsfördelning m m

- Uppgifterna om lägenhetsfördelningen ska justeras.
- Antalet trapphus minskas och färre enkelsidiga lägenheter redovisas.
- Huskropparna blir cirka 13,5 meter tjocka.

Kommentarer:

Beskrivningen justeras på sidan 7 enligt erhållna uppgifter om antalet lägenheter och husens bredd.

Enkelsidiga lägenheter bör undvikas med hänsyn till önskemålet om bra ljusförhållanden.

(Kommentar forts)

Med annan lägenhetsfördelning - fler större lägenheter - kan bättre ljusförhållanden skapas i flertalet lägenheter. Smalare hus med genomgående lägenheter är att föredra då de i regel ger bättre ljusförhållanden.

Det förutsätts att de minimikrav som miljö- och hälsoskyddsnämnden angett i sitt yttrande ej underskrids när husen projekteras. Beskrivningens text kompletteras med de minimikrav miljö- och hälsoskyddsnämnden framfört vad avser dagsljusfaktorn i bostadsrum.

Barnomsorg

Ytan för dag-fritidshem bör med hänsyn till den begränsade friytan endast omfatta 300 m² motsvarande två enheter.

Kommentar:

Beskrivningstexten sidan 9 ändras vad avser barnomsorgens ytbehov till 300 m².

Socialnämnden har inget att erinra mot detta.

Friytor

Svårt att använda husens vindsvåningar som friyta då de avses utnyttjade för bostäder.

Kommentar:

Enligt det underlag/program som de inbjudna arkitektföretagen redovisade i den fördjupade översiktsplanen tillmättes möjligheten att anordna takplanteringar stor betydelse.

Med hänsyn till de knappa friytor som Gamletullsområdet som helhet rymmer bör idén med uteplatser - friytor på takterrasser inte uteslutas.

Beskrivningstexten ändras ej.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked omfattande 3x120 platser erhållet.

Kommentar:

Beskrivningens text sid 11 kompletteras med uppgifterna om skyddsrummen.

Stationsgatans utformning

- Bolaget ifrågasätter behovet av mittremsa i Stationsgatan.
- Minska körbanebredd och remsan till förmån för angöring/korttidsparkering längs kvarteret.

(Handelsbolaget Gamletull forts)

- Trädplantera ömse sidor av Stationsgatan.

Kommentar:

Föreslagen gatusektion är preliminär. Justeringar kan erfordras. Mittremsan behövs bl a med hänsyn till det relativt sett stora antalet fordon som belastar gatan. Vidare torde det krävas särskilda fält för svängande fordon. Enligt uppgift som gatukontoret lämnat kan Stationsgatans bredd behöva ökas till 25-27 m.

Gatukontoret rekommenderar att mittremsan breddas, så att plantering kan anläggas även här.

Trädplantering redovisas lämpligen också på östra sidan av gatan.

Gatans bredd och utformning bestäms av gatukontoret med stöd av de anvisningar som finns i vägslag och andra förordningar som gäller trafiken.

Illustrationskartan och beskrivningen kommer att justeras utifrån de synpunkter som gatukontoret framfört.

Parkering

Bolaget säger:

- Källarparkering kostar 125.000-175.000:- kr/plats; i p-hus ca 75.000:- kr/plats.
- Motsätter sig tvingande bestämmelse om källarparkering.
- Parkering bör få ske exempelvis i kvarteret P.
- Korttidsparkering skall tillåtas utmed Stationsgatan.

Kommentar:

Detaljplanen grundar sig på de uppgifter som den fördjupade översiktsplanen anger och som kommunfullmäktige (KF) antagit 1990-01-25.

Som underlag ligger de förslag som arkitektföretagen redovisat under programskedet. Härvid förutsattes att flertalen av kvarteren skulle förse med garage under mark, däribland kvarteret L.

Att i föreliggande detaljplan frånga de beslut som den fördjupade översiktsplanen anger är inte möjligt. Parkeringslösningen för Gamletull som helhet skulle påverkas härigenom.

(Kommentar forts)

I det fall annan parkeringslösning än vad den fördjupade översiktsplanen anger föreslås måste nya beslut i KF, eller annan instans som har befogenhet härtill, behandla frågan innan byggnadsnämnden tar beslut om utställning av detaljplaneförslaget.

Planbestämmelser

- Planbestämmelse får ej göras tvingande för underbyggnad av gård med hänsyn till den ekonomiska belastningen.
- Z-formen komplicerar parkering under gård. Byggzonen bör ändras så att Z-formen alternativt traditionellt kringbyggt kvarter tillåts.

Kommentar:

Den valda Z-formen baserar sig på de önskemål som projekterande arkitekt redovisat och utgör inget krav från plan- och bygglovskontoret.

Under planarbetets gång har kontoret påtalat de eventuella nackdelar som Z-formen kan ha med avseende på konstruktion och utnyttjande av källargarage. Beställare och projektör har själva valt föreslagen Z-form.

Att utforma detaljplanen så flexibelt att en lösning innefattande Z-form alternativt 'traditionellt' slutna kvartersform blir möjligt kan inte accepteras.

Då såväl husens planform som hushöjd har stor betydelse för exempelvis ljusinfall och lägenhetslösningar måste husets form anges på plankartan. Givetvis kan mindre justeringar, som inte nämnvärt påverkar slutresultatet, få accepteras inför antagandeskedet.

Kvarterets uppbyggnad påverkar också i hög grad gestaltningen av såväl fasader som gaturum och bör därför vara redovisat i detaljplan.

Mot bakgrund av de synpunkter som framkommit i den solstudie som Statens institut för byggforskning utfört 1990-04-11 föreslås att den norra invikta Z-delen tas bort. Se pkt 1 ovan samt STÄLLNINGSTAGANDE nedan.

(Handelsbolaget Gamletull forts)

- Infarterna vid P₂-ytor förutsätts kunna bli förskjutna i sidled.

Kommentar:

Infarterna till kvarteret och åtföljande gränsjusteringar för P₂-områdena anpassas till projekteringen och bör vara klarlagda innan detaljplanen antas.

Bolaget anser:

- Vånings- och takfotshöjd kommer att lokalt överskridas. Planbestämmelserna bör skrivas så att detta kan tillåtas.

Kommentar:

Så noggranna uppgifter som möjligt bör redovisas i detaljplan då hushöjden påverkar faktorer som ljusinfall på gårdar och närliggande kvarter. Planbestämmelserna är utformade så att byggnadsnämnden kan medge smärre avvikelser för mindre byggnadsdelar.

KVARTERET P

Parkering

Bolaget uttalar:

- 550-600 bilplatser kan anordnas beroende på typ av p-hus - traditionellt eller mekaniskt.
- Underbyggnad av gården får ej göras tvingande. Inga bilplatser kommer att ordnas under kontorshuset.
- Under p-huset torde det endast kunna byggas ett källarplan med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna.

Kommentar:

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska det inom kvarteret rymmas cirka 650 bilar. Två källarplan behöver utnyttjas för att nå upp till angivet antal bilplatser. I det fall färre bilplatser än 650 erhålles kan detta få konsekvenser för den totala parkeringslösningen inom Gamletull.

Kompletterande geotekniska undersökningar förutsätts bli genomförda innan beslut om utställelse av detaljplan tas. Utifrån de resultat undersökningen visar och de grundläggningsrekommendationer som ges bör en bedömning ske huruvida kvarteret kan underbyggas med fler än ett källarplan.

(Kommentar forts)

Parkeringshuset ska betjäna dels Juryn med 102 bilplatser samt de närliggande kvarteren L och M med ca 200 platser. Egna behovet i kvarteret P blir ca 130-150 platser.

Att som föreslås av HB Gamletull slopa parkering under gården i exempelvis kv. L, skulle innebära risk för att de första och andra etapperna omfattande kvarteren L, M och P skulle kunna bli underförsörjda med bilplatser. Härvid bör även uppmärksammas att p-behovet beräknats enligt den s.k. citynormen, d.v.s ett lägre tal för bilnyttjande jämfört med innerstaden i övrigt.

Byggnadshöjd

Bolaget anför:

- Byggnaden avses uppförd i sex hela våningsplan + vind för fläktrum och vissa gemensamma personalfunktioner etc.

Takfotshöjden 19,0 kommer lokalt att över-skridas.

Kommentar:

Våningshöjden i kontorshus är i genomsnitt 3,0 meter. Bottenvåningen troligen 3,6 meter.

Erforderliga personalfunktioner förutsätts inrymmas i de våningsplan som angetts i detaljplanen.

Smärre avvikelser för exempelvis hiss och fläktrum kan medges enligt de planbestämmelser som redovisats.

Med hänsyn till befintlig bebyggelse i kvarteret Juryn och planerad bostadsbebyggelse i M föreslås hushöjden begränsad till fem våningar. Byggnadshöjden anges till högst 17 meter.

Avskurna kvartershörn

Bolaget yrkar:

- Beteckningen X, bör slopas.
- Flytta lokalgatan ett par meter västerut.
- Gör angöringsplatser längs nämnda lokalgata.

Kommentar:

De avskurna hörnen i husens bottenvåning är motiverade av framkomlighetsskäl. Detta är en vanlig utformning i innerstads-kvarter.

Att förskjuta lokalgatan västerut rekommenderas ej. Detta kan påverka Gamletullsgatans utformning som gågata.

(Handelsbolaget Gamletull forts)

Fastighetsplan

Bolaget anser:

- Fastighetsplan kan ej upprättas i tid samtidigt med detaljplan.

Kommentar:

De frågor av gemensam karaktär som kan beröra kvarteret torde vara möjliga att lösa utan föregående fastighetsplan. Enligt fastighetsbildningsmyndigheten kan kravet på fastighetsplan troligen slopas. Se vidare genomförandeskrivningen.

KVARTERET M

Parkering

Bolaget önskar:

- Beskrivningstexten bör ändras vad avser bilplatser i kvarteret.

Kommentar:

Beskrivningstexten sid 13 ändras. Förutsätts att minst 60 bilplatser kan tillskapas.

Balkonger

Bolaget förutsätter

att balkonger får förläggas mot gator, då det rör sig om bussgata, gågata och lokalgator med begränsad trafik.

Kommentar:

Balkonger bör kunna tillåtas mot gator. Det bör dock observeras att kvarteret M gränsar mot parkeringshus i söder. Trafiken till och från detta kan bli livlig. Bostadshuset förutsätts utformat med hänsyn härtill.

Sophantering

Bolaget föreslår:

- Det finns en motsättning mellan ökad grad av källsortering och krav på sopnedkast.

I stället för krav på sopnedkast bör krav/önskemål ställas på ökat utrymme i kök och soprum.

Kommentar:

Sopnedkast bör finnas med tillgänglighet på varje trapplan. Detta krav synes särskilt angeläget om inte annat mot bakgrund av att kvarteret till stor del ska inrymma bostäder för äldre. God tillgänglighet är en kvalitet, som ej bör sättas lågt.

(Kommentar forts)

Kravet på sopnedkast hindrar inte att önskemålet om ökad källsortering behöver åsidosättas. Ökade utrymmen i såväl kök som soprum är troligen nödvändigt att planera för oaktat sopnedkast.

Vid projektering av byggnader kan ytbehoven närmare studeras.

Detta är frågor som ej direkt påverkar planens utformning.

Planbestämmelser

Bolaget menar:

- Bestämmelsen B₂ mot bussgatan bör ändras.

Kommentar:

Utifrån de solstudier som gjorts för kvarteret L och de hushöjder som planeras för Gamletull som helhet kan den slutsatsen dras att solförhållandena på gård och i bottenvåning blir undermåliga.

Bottenvåningen bör därför inte användas för bostäder.

Kvarteret avses utnyttjat så att bottenvåningen i västra delen innehåller olika servicelokaler. Den östra delen föreslås underbyggt med bilgarage. Bjälklaget för första våningen med bostäder skulle då ligga ungefär 1,5 m över gata. Sett mot detta borde det vara möjligt att i denna del tillåta bostäder över garageplanet.

Vidare föreslår bolaget:

- Högsta antalet våningar VI bör ändras till V-VIII.

Kommentar:

Bebbyggelsen bör ej tillåtas bli högre än sex våningar, varav översta våningen förutsätts indragen som vindsvåning.

Åtta våningar höga hus kan ej tillåtas med hänsyn till den negativa påverkan detta får för ljusförhållandena på närliggande kvarter och gården inom kvarteret M.

Hushöjder måste väljas så att tillfredsställande ljus- och solförhållanden uppnås såväl på gården som i lägenheterna.

Det förutsätts att de minimikrav som miljö- och hälsoskyddsnämnden angett i sitt yttrande ej underskrids vad avser dagsljusfaktorn i bostadsrum. Se pkt 17.

BYGGRÄTTEN

Bolaget yrkar:

"Avslutningsvis vill vi angående den angivna bygg-rätten framhålla följande:

Enligt vårt avtal med kommunen skall vi betala för en i detaljplan medgiven bygg rätt uttryckt i primär bruksarea BRAP. Primär bruksarea anges inte i detaljplanebestämmelser och i samrådshandlingen anges exploateringen för kvarteret som bruttoarea (BTA). Med hänsyn härtill och till de krav som plan- och bygglovskontoret kan komma att ställa med avseende på friytor och solighet i lägenheter och på gårdar anser vi att ett tilläggsavtal med förtydligande snarast måste upprättas.

Vi förbehåller oss rätten att efter sådant förtydligande begära att ytuppgifterna ändras".

Kommentar:

Enligt Svensk Standard SS 02 10 51 daterat 1987-01-01 används bruttoarea (BTA) som begrepp i många sammanhang t. ex. vid planbestämmelser, värdering och avgiftsberäkning (SS 02 10 51 avsnitt 4.3). Begreppet primär bruksarea (BPAP) har utgått.

Parkeringsbehov, avgifter i samband med bygglov etc. utgår från uppgifter om bruttoarea (BTA).

Se vidare kommentar till pkt 12 nedan.

Den fördjupade översiktsplanen som KF antog 1990-01-25 anger även bruttoarea (BTA).

Utifrån de handlingar som succesivt utarbetas i samband med projekteringen av de olika kvarteren och de lånebeslut som länsbostadsnämnden tar torde det vara enkelt för de avtalsslutande parterna att göra erforderliga avräkningar.

Kraven på exempelvis friytor, solförhållanden och ljusinfall i lägenheter regleras i plan- och bygglagen och de tillämpningsbestämmelser som finns i nybyggnadsreglerna och handböcker.

Jämför även de synpunkter som miljö- och hälsoskyddsnämnden uttalat vad avser lägenheternas orientering och dagerbelysning, pkt 17 nedan.

Bolagets önskemål om tilläggsavtal med förtydligande av exploateringen och an-givande av primär bruksarea är frågor som får handläggas av kommunstyrelsen och dess förvaltningar.

Sammanfattande kommentar till HB Gamla Tulls yttrande:

Bolaget har i sitt yttrande framfört önskemål om ändringar av detaljer i utformningen av planförslaget som under den fortsatta planprocessen i flera fall kan justeras inom ramen för de beslut som den av KF antagna fördjupade översiktsplanen och gällande bygglagstiftning ger.

Härutöver tar bolaget upp några större mera avvikande frågor som ej är möjliga att behandla utan fördjupade diskussioner mellan kommunen och bolaget som avtalsparter. Detta rör följande frågor:

- parkeringslösningen i stort
- önskemål om tilläggsavtal med förtydligande av exploateringen och villkoren som kan ställas utifrån lagstiftningen om byggande med avseende på lägenhetslösningar och acceptabla sol- och dagerljusförhållanden.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, BOLAG M FL

10. Energiverken anför:

- Transformatorstationerna bör placeras i gatumark eller planteringszoner.
- Att placera stationerna i fastigheterna medför kylproblem, svårigheter vid drift och underhåll samt en icke acceptabel arbetsmiljö för servicemontörer.
- Problem med magnetiska fält kan medföra att stationer behöver flyttas ut från fastigheter. Utredning har gjorts som visar att kostnader för flyttning uppgår till 500.000 kronor per station.
- Fjärrvärmeledningar kan läggas i gatumark alternativt kvartersmark.

Kommentar:

12 stationer för el erfordras inom Gamletull som helhet.

Gaturummen bör ej belastas med transformatorstationer med hänsyn till de begränsade friytor som erbjuds. Stationerna bör av såväl utrymmes som estetiska skäl placeras i kvarteren.

Beträffande eventuella hälsorisker av de magnetiska fälten som omger elstationer finns ej några riktvärden ännu.

(Kommentar forts)

Brandmyndigheten förordar att nätstationerna för el läggs i särskilda egna byggnader. Detta med hänsyn till explosionsriskerna och åtkomligheten vid eventuell olyckshändelse.

Stationernas läge bör närmare studeras. Den särskilda arbetsgrupp som har ansvaret för samordningen av de tekniska anläggningarna och gatuutformningen förutsätts föreslå lämplig lösning. Detta beaktas lämpligen i samband med att "Miljöprogram Gamletull" utarbetas.

Frågan om lämpligaste lägen för fjärrvärmeledningarna förutsätts handläggas av den samordningsgrupp som ska samordna de tekniska anläggningarna i gaturummen.

11. Fritidsnämnden (FN) har uttalat att de ur fritidssynpunkt intet har att erinra mot planen.

FN säger i sitt yttrande:

"Stadsdelen Gamletull kommer totalt sett att innehålla ringa friytor i form av anlagd parknatur. Som framgår av miljöprogrammet är det därför viktigt att gaturummen planteras med träd och annan grönska så att en mjuk och vänlig stadsbild skapas.

Fritidsnämnden finner det angeläget att inom varje bostadskvarter tillskapas gemensamhetslokaler för de boendes fritidsverksamheter. Den planerade fritidsgården, med placering vid Gamletulls blivande torg kommer att ha stor betydelse för ungdomarnas fritidsverksamhet i området".

Kommentar:

Behovet av gemensamhetslokaler inom respektive kvarter beaktas i samband med bygglov.

Friytorna inom Gamletull är ringa. Som FN anger är det viktigt att stor omsorg ägnas åt utformningen och möbleringen av gaturummen.

Liknande synpunkter har framförts av flera remissinstanser bl a parkkontoret och länsstyrelsen.

Plan- och bygglovskontoret instämmer i de synpunkter som framförs.

12. Kommunstyrelsens arbetsutskott har i protokoll 1990-04-03 uttalat:

att planen utformas så flexibel att förändringar i husutformningen kan ske under projekterings gång, utan att planen därför behöver ändras,

att lägenhetsfördelningen ej anges, utan anpassas efter marknadens behov,

att additionslägenheter överväges,

att exploateringstalen anges som primär bruksarea,

att illustrationsplanen klarlägger byggnadernas omfattning och utformning,

att genomförandebeskrivningen, som saknas, bl a bör innehålla följande punkter:

* Ägare och skötare av P₂-områdena.

* Fastighetsreglering med fastigheten Juryn 2 för allmänplatsmark.

* Miljöprogrammet följes.

Kommentar:

Detaljplanen har utformats så flexibelt som möjligt sett mot de rimliga krav som ändå måste ställas på miljön.

Beträffande lägenhetsfördelningen har återgetts de uppgifter som projekterande arkitekt angett. Justeringar kan behöva ske utifrån de krav som kommunen och länsbostadsnämnden har. Anpassning ska givetvis ske till den efterfrågan som finns. Lägenhetsfördelningen eller - lösningar fastläggs ej genom antagandet av detaljplanen.

Plan- och bygglagens (PBL) 5 kap. anger regler för detaljplans innehåll och utformning. Detaljplan ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön ska gestaltas. Bebyggelsens omfattning kan och bör därför m h t miljön regleras i detaljplan (5 kap. 7 § 2 p.)

I 5:9 3 st ställs krav på att detaljplanehandlingarna utformas så, att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön. Med hänsyn till den hårda exploatering som området får, är det särskilt angeläget att planbestämmelserna omfattar maximala värden för hushöjder och byggnadsvolymer. Detta kan endast ske genom att ange bruttoarea (BTA) och våningsantal.

(Kommentar forts)

I beskrivningstexten som hör till detaljplanen redovisas jämväl primär bruksarea (BRAp) enligt de beräkningsgrunder som angetts i ÖP-Gamletull.

Beträffande terminologi och mätregler för husbyggnader hänvisas till Svensk Standard SS 02 10 51. Av denna handling framgår även:

"Funktionsindelning i »primära, sekundära och övriga delar» (med tillhörande tekniska krav, bl a rumshöjden 2,1 m) har utgått och ersatts med indelning efter användning i boutrymmen och biutrymmen för bostäder, lokalutrymmen för lokaler samt övriga utrymmen för vissa drifts- och kommunikationsutrymmen i flerbostadshus och lokalhus.

Ett avsnitt om indelning i temperaturreglerat och icke temperaturreglerat utrymme har tillkommit. Detta har bl a medfört att »Bruttovolym/Värmd (kyld) volym» ändrats till de renodlat mättekniska begreppen Bruttovolym/Nettovolum, som vid behov kan kombineras med uppgift om eventuell temperaturreglering.

Förutom vissa redaktionella ändringar av standardavsnitten har bilagan med »Illustrations- och beräkningsexempel för tvåbostadshus med butik» ersatts av ett annat exempel; ett flervåningshus med både lokaler och bostäder. Bilagan med »Relationer mellan gamla och nya begrepp» har kompletterats och fått rubriken Kompletterande information."

Exploateringen kan ej anges i primär bruksarea. Detta begrepp är ej adekvat i plansammanhang.
Se punkt 9 - HB Gamle Tulls yttrande ovan.

Illustrationsplanen och planbeskrivningen kompletteras så långt möjligt med noggrannare uppgifter om byggnadernas omfattning, utformning och innehåll, när sådana uppgifter finns och anses betydelsefulla.

Genomförandebeskrivning ska utarbetas. Underlag saknades när samrådshandlingarna upprättades.

(Kommentar forts)

Plan- och bygglovskontoret förutsätter att erforderliga uppgifter kan lämnas av stadsbyggnadskontoret och de tekniska förvaltningarna innan beslut om utställelse tas.

Sett mot det pressade tidsprogram som föreligger har det inte varit möjligt att inhämta och bearbeta alla de uppgifter som här efterfrågats och påpekats.

Miljöprogrammet är viktigt för Gamletulls utformning.

Programmet, som ska utarbetas av stadsbyggnadskontoret, ska remissbehandlas. Vi ser det angeläget att programmet är klart när denna detaljplan antas av fullmäktige.

13. Kulturnämnden. Yttrande har ej inkommit.

14. Landsantikvarien noterar i sitt yttrande bl a följande:

- Exploateringsnivån blir för hög.
- Föreslagna hushöjder mellan 5-8 våningar är främmande för skalan i Halmstads centrum. - 5-8 våningar höga hus kan knappast erbjuda en god beoendemiljö för t ex barnfamiljer.
- "Då exploateringsnivån i praktiken inte torde gå att påverka i någon högre grad, är det givetvis extra viktigt att man i genomförandeskedet gör det bästa möjliga av de givna förutsättningarna, d v s att man genom specificerade krav i ett miljöprogram försäkras om högsta möjliga kvalitet på markbehandling, fasadmateriäl och arkitektur".

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret delar uppfattningen. Hushöjderna bör helst ej överstiga 5-6 våningar med hänsyn till miljön och de begränsade friytor området erbjuder.

15. Lokaltrafikstyrelsen tar i sitt yttrande upp ett flertal frågor som rör lokal- och regionalbussterminalerna och trafiken inom Gamletull i stort.

Vad som direkt berör detaljplaneförslaget kan sammanfattas så här:

Planförslaget har inte tagit hänsyn till att en regionalbussterminal planeras på Skansgatan.

(Lokaltrafikstyrelsen forts)

Denna terminalgata kommer att korsas på mitten av personbilar, en lösning som är helt olämplig. En möjlig lösning på problemet är att icke tillåta biltrafik på Kungsgatan mellan kvarteret Juryn och Östra Bageriets lastkaj.

Kommentar:

Kungsgatan är enligt den fördjupade översiktsplanen förutsatt som en av tillfarterna till Gamletullsområdet.

Synpunkter har framförts från Östra Bageriet vad avser de nackdelar som genomfartstrafik kan medföra för deras del.

Kungsgatans roll som tillfart och de eventuella konflikter som kan uppstå för terminalerna får närmare utredas i samband med eventuell etablering av en bussterminal på Skansgatan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1990-01-09 § 23 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret "att fortsätta överläggningarna med SJ och länstrafiken om en lokalisering av en så kallad landsbygdsterminal i anslutning till lokaltrafikens bussterminal".

16. Länstrafiken. Yttrande har ej inkommit.
17. Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoHN) tar i sitt yttrande upp följande delfrågor:

Lägenhetssorientering, dagerbelysning

- Enkelsidiga lägenheter som endast vetter mot norr kan ej accepteras.
- Hänvisar till socialstyrelsens remissutgåva hösten 1989. "Allmänna råd om dagsljus och belysningsfrågor". MoHN förutsätter att fönsterytor beräknas så att angivna minimikrav ej underskrids. I bostadsrum bör dagsljusfaktorn vara minst 1% och för kök 2%.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret delar MoHN uppfattning. Kontoret har i tidigare yttranden dels i den fördjupade översiktsplanen och dels vid underhandssamråd i detaljplaneskedet påtalat vikten av att husen och gårdarna ska utformas så att goda sol- och ljusförhållanden kan uppnås. Hushöjder och lägenhetshetslösningar måste anpassas till de regler som gäller för bostäder.

Vibrationer, markradon

- Risk för vibrationer från järnväg och markradon måste undersökas.

Kommentar:

Grundundersökningar har gjorts. I utlåtandet sägs att vid grundläggning av bygghusen utmed Stationsgatan rekommenderas källare motiverat av vibrationstekniska skäl.

Undersökning av markradon har ännu ej utförts. Detta ska göras.

Ventilation

- Tilluftsdonen till husen förutsätts placerade på gårdssidan eller tak.
- Frånluften från parkeringshuset måste ledas ut så att tilluften till kontorshuset ej förorenas.

Kommentar:

Bevakas i samband med bygglov.

Buller

- Höga bullernivåer från gatu- och järnvägstrafik innebär att fasader mot Stationsgatan måste dämpa minst 40 dBA.
- Risk finns för att inomhusvärdena vid vissa tillfällen överstiger 45 dBA inomhus.
- Bullernivåerna utmed det interna gatunätet beräknas bli höga, speciellt gäller detta kvarteren närmast Stationsgatan.
- Balkonger skall orienteras mot gården. I de fall detta medför att balkong hamnar mot norr, får som alternativ balkong mot gata anordnas. Balkong skall då inglasas helt eller delvis. Byggherren ska redovisa beräknade bullervärden när ansökan om bygglov lämnas.
- Mot Stationsgatan kan s k piskbalkonger accepteras om lägenheterna dessutom har balkonger mot gården.

Kommentar:

Lägenhetslösningarna kan påverka detaljplanens utformning.

Plan- och bygglovskontoret ser det angeläget att de arkitekter som projekterar husen beaktar MÖHNS synpunkter.

Så långt möjligt bör de frågor som här berörts belysas innan detaljplan antas. Detaljlösningar provas i samband med bygglov.

Luftföroreningar

- Östra Bageriföreningens skorsten från värme-central måste byggas på till höjden 28,5 meter om föreslagen byggnadshöjd inom Gamletull ska kunna medges.
- Lundgrens gjuteri har villkor för sin verksamhet som fastställts i beslut tagit av miljöskyddsnämnden.
Utsläppen från gjuteriets skorsten sker på en alltför låg höjd i förhållande till de byggnadshöjder som planeras i de kvarter som nu är aktuella att bygga.
Enligt MOHN måste antingen en överenskom-melse träffas med Lundgrens om frivillig förändring eller att byggnadshöjden för planerad bebyggelse sänks.
- Konflikten industri - bostadsbebyggelse måste belysas i en miljökonsekvensutredning. Detta har tidigare påpekats i yttrande över den fördjupade översiktsplanen 1989-12-12 § 309.

Yttrandet avslutas med följande:

"Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att innan utbyggnad av det kvarter som markerats med L påbörjas måste ovan redovisade konflikter lösas".

MOHN har beslutat enligt kontorets förslag.

Kommentar:

Konsekvensutredning bör göras vari klarläggs de frågor som rör konflikterna mellan de närliggande industrierna Östra Bageriet och Lundgrens Gjuteri visavi planerad bostadsbebyggelse på Gamletull.

18. Polismyndigheten har inget att erinra.

19. Renhållningsbolaget

"Vi ansluter oss i stort till det som skrivs i samrådshandlingen för Gamletull, Teknisk försörjning, vad avser sophantering. Vi vill dock trycka på att alternativet med sopsug provas så att eventuella ledningsdragningar och byggnation av central kan samordnas med övrig teknisk försörjning, VA, fjärrvärme, el och tele. Särskilt bör möjligheterna att använda en sopsuganläggning vid sortering av avfall beaktas.

En gemensam sopsuganläggning för hela Gamletull kommer att kräva att en gemensamhetsanläggning bildas.

Behovet av adekvata avfallsutrymmen för grovavfall från hushåll och avfall från den kommersiella servicen kvarstår dock".

Kommentar:

En utredning om möjligheten att anlägga sopsuganläggning har initierats av HB Gamletull.

En samordning av erforderliga tekniska ledningar måste ske. Detta handläggs lämpligen av den särskilda grupp som fått detta uppdrag av kommunstyrelsen.

20. Räddningsnämnden har i sak ingen erinran mot planförslaget.

Poängterar följande punkter att beaktas i det fortsatta arbetet:

- Adressnumrering ska sättas så att det blir lätt att hitta rätt.
- Entréer ska kunna nås med brandförsvarets fordon.
- Alla lägenheter måste kunna nås med åtkomst för brandbil. Vid våningstal mellan 5-8 våningar förutsätts att maskinstege ska kunna användas.
- I det fall lägenheter enbart orienteras mot gård krävs särskild räddningsväg.
- Trädplantering på gata får ej hindra användandet av stegbil.
- Brandposters placering.
- Transport av farligt gods skall inte tillåtas på Stationsgatan.

Kommentar:

Flertalet synpunkter rör detaljfrågor som löses i samband med husprojektering och bygglov.

Brandposters placering och trädplantering är frågor som lämpligen behandlas i miljöprogrammet och samordningsgruppen för de tekniska försörjningssystemen.

21. SJ, Fastighetsdivisionen Region Väst har inget att invända mot förslaget.

22. Banverket Västra regionen uttalar:

"Ev nödvändiga vibrationsdämpande åtgärder för nytillkommen bebyggelse närmast järnvägen skall redovisas för Banverkets granskning och godkännande innan utbyggnaden påbörjas. Det förut-sattes härvid att Banverket inte drabbas av några kostnader till följd av upprättat plan-förslag.

(Banverket Västra regionen forts)

Banverket vill i detta sammanhang understryka betydelsen av att planskilda gång- och cykelvägar till Furulundsskolan kommer till stånd.

I övrigt finns inget att meddela".

Kommentar:

Geotekniska utredningar har utförts. Rekommendationer om grundläggningssätt redovisas i VIAK:s utlåtande daterat 1990-04-26 som bilägges planärendet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har även uppmärksammat samma fråga.
Se pkt 17 ovan.

Beträffande behovet av gc-tunnel påtalas detta bl a av skolstyrelsen och gatukontoret.
Se punkt 1, 23 och 26.

23. Skolstyrelsen framför följande:

- Skollokalerna vid Furulundsskolan måste stå klara till läsåret 1993/94. Lokaltillskottet motsvarar en parallell låg- och mellanstadium.
- "Skolstyrelsen uttrycker ett bestämt önskemål om att trafiksäker gång- och cykelväg anordnas från Gamletullsområdet till Furulundsskolan med planskild korsning under järnvägen och Stationsgatan/Linnégatan. Denna måste färdigställas så att de som flyttar in i kvarteren L och M kan använda den på väg till och från skolan.
- Skolstyrelsen är tveksam till om det ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt är lämpligt att ha en industri som Lundgrens Gjuteri närliggande en stor skolenhet.
- Skolstyrelsen förutsätter att miljö- och hälsoskyddskontoret svarar för bedömningen av miljöfrågorna".

Kommentar:

En planskild korsning med såväl Stationsgatan som järnvägen behövs för att få en säker skolväg.

Utredning om Linnégatans roll i trafiksystemet måste göras.

Med hänsyn till önskemålet om att gc-tunnel skulle kunna tas i bruk samtidigt med att inflyttning sker i Gamletull bör arbetet påbörjas snarast.

Se även pkt 1, 22 och 26.

24. Socialnämnden beslutade:
 "tillstyrka framlagt förslag till detaljplan med den ändringen att lokalbehovet för barn-omsorg reduceras till 300 m² med placering i kvarteret L, varvid socialnämnden förutsätter att en god utemiljö tillskapas".

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt nämndens yttrande.

Bebyggelsens omfattning och höjd gör att antalet soltimmar på gården blir begränsade.

Plan- och bygglovskontoret förutsätter att acceptabla sol- och dagerljusförhållanden på gård och inne i lägnhetsdaghem kan uppnås.

Jämför även miljö- och hälsoskyddsnämndens krav pkt 17 ovan samt länsstyrelsens synpunkter pkt 1.

Flera av remissinstanserna har påtalat att friytorna är starkt begränsade inom Gamletull. Särskild omsorg måste därför ägnas gårdens utformning så att godtagbara uteplatser för lek kan anläggas.

25. Tekniska nämnden, gatukontoret tar i sitt yttrande upp följande:

- Två borrhåls grundvattenbrunnar finns inom Nordiska Filts område. Om uttaget avbryts kan detta påverka grundvattnet inom hela eller delar av Gamletull.
 "Enligt gatukontorets uppfattning måste klarläggande ske om förutsättningarna för byggnation inom området vid en ändrad trycknivå för grundvattnet".

Kommentar:

Beaktas i samband med pågående geotekniska utredning. Utlåtandet förutsätts utformat utifrån nämnda aspekter.

Gatukontoret säger vidare:

- Stationsgatans bredd bör ökas till minst 25 m helst 27 m.
 Motiverat av flera skäl:
 - ev. ökade trafikmängder om ny centralstation byggs
 - bredare mittskiljeremsa med växtlighet
 - ev. behov av separat vänsterkörfält in mot Gamletullsområdet
 - möjlighet att plantera träd längs gatans östra sida.

Kommentar:

Noteras att Stationsgatan i avsnittet söder om Skansgatan mellan kvarteren Juristen och Jungmannen medger en bredd om högst 24 meter.

En breddning till 27 m innebär intrång på enskild tomtmark i kv. Järnvägen. Ev. breddning av gaturummet får prövas i samband med att ändring av detaljplan upprättas för området mellan Stationsgatan och järnvägen.

Önskemål om minskad gatubredd och möjligheter att anlägga bilplatser längs Stationsgatan har framförts från HB Gamletull. Detta kan ej godtas. Se pkt 9 ovan.

- P₂-områden för parkering i lokalgatunätet bör redovisas som allmän platsmark.

Kommentar:

Enligt den fördjupade översiktsplanen avses delar av gaturummen få utnyttjas för bilparkering avsedda för kvarterens behov.

I samband med nybyggnad och bygglov medges normalt inte att de p-behov som kvarteren alstrar får tillgodoses på allmän platsmark.

P₂-områdena utgör kvartersmark som komplement till kvartersbebyggelsen och bör därför inte vara allmänplatsmark.

- "Vidare föreslår gatukontoret att erforderlig gc-tunnel - som erfordras då området börjar bebos - under Stationsgatan resp. järnvägen belastar exploateringen av Gamletullsområdet.

Det är därför av stor vikt att arbetet med att utreda Linnégatans framtida roll ur biltrafik- och busstrafiksynpunkt genast igångsättes".

Kommentar:

Planskilda korsningar är viktiga med hänsyn till trafiksäkerheten för i första hand skolbarnen. Se vidare pkt 22 och 23 ovan.

26. Tekniska nämnden; parkkontoret säger i sitt yttrande:
"Tekniska nämnden har 1989-12-21 avgivit yttrande avseende dispositionsplan för Gamletull och därvid påtalat bristen på allmänna friytor. Området har t ex ca 4 m² parkmark per inv mot ca 25 m² per inv i övriga innerstaden.

(Tekniska nämnden; parkkontoret forts)

Teknisk nämnden påtalade också förhållandet att en stor andel av friytorna utgjordes av hårdgjorda ytor i form av gågator och torg, cirka 14.000 m² jämfört med Stora Torg och det centrala gågatenätets ca 20 000 m².

Risken för otillfredsställande solförhållanden på kvartersmark påtalades också. En rad förslag till justeringar redovisades. Tekniska nämndens synpunkter har i dessa avseende till synes ej beaktats i den fortsatta planeringen. Nämndens synpunkter kvarstår därför i tillämpliga delar för aktuellt detaljplaneförslag. Nämndens tidigare synpunkter kan sammanfattas enligt följande:

- Exploateringen är för hög
- Friytorna är för små
- Det finns för mycket hårdgjord yta och för lite "grön" yta
- Solförhållandena bedöms otillfredsställande

För det aktuella planförslaget vill Parkkontoret konkret framhålla följande:"

- Trädplanteringar är viktiga inslag i gaturummet. Betingelserna för träden att överleva är dock begränsade med hänsyn till bilparkering och snäva växtzoner. Dessutom medför det extra kostnader att skapa skydd för påkörning och mot komprimering i rotzonen.
- Träd bör helst placeras 5 meter från husfasader, ej 3 m som föreslagits.

Kommentar:

Gaturummets utformning där träden utgör en betydelsefull komponent måste klarläggas i miljöprogrammet.

Plan- och bygglovskontoret förutsätter även att samordningsgruppen beaktar parkchefens synpunkter tillsammans med övriga aspekter för de olika tekniska anläggningarna.

Friytor

- "Redovisning av solförhållanden på gårdarna saknas. På goda grunder kan antas att de blir sämre än i andra bostadsområden. Goda solförhållanden har varit en viktig hörnsten i svensk bostadsplanering sedan 1930-talet. Avsteg från denna princip måste vara välgrundad. Möjligheterna till åtgärdande av brister i efterhand är obefintliga. En principiell utformning av friytorna bör redovisas liksom solvärdesdiagram.

Likaså bör äldre barns behov av uteaktiviteter beaktas. Inom planområdet kommer det t ex inte att finnas utrymme för en bollpyta av minsta format 20 x 40 m.

Planredovisningen bör kompletteras med en redovisning av hur barn i ålder 8 - 12 år ska finna möjlighet till positiva uteaktiviteter".

- Parkkontoret instämmer i konstaterandet av att tillgången till större närbelägna friytor är begränsad. Möjligheterna att till skapa parkytor i norr och söder måste tillvaratas och detta bättre än i antagen dispositionsplan.
- Konsekvensen av den hårda exploateringen blir att stora delar av friytorna måste hårdgöras av slitageskäl. Detta förhållande kommer att ytterligare understryka karaktären av hård-exploaterat område. Gräsytor inom området kommer att fordra speciell markuppbbyggnad och skötsel i form av bevattning och gödsling.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret vill understryka vikten av vad här framförts och delar helt de synpunkter som redovisats.

- Bussgatans bredd medger att bussar kan mötas på den 65 m korta sträckan. För att öka tillgänglig friyta bör bredden minskas och möjligheten att låta bussmöte ske på andra delar av Kungsgatan studeras. Ingen biltrafik bör tillåtas på gatan.

Kommentar:

Gatukontoret har uttalat att bussgatan bör vara minst 4 meter bred samt 7 meter vid möte/hållplats. Plankartan redovisar 6 m.

Trädplantering bedöms möjlig att ordna utan att bussgatans bredd minskas.

- Reducerad gatuparkering ökar möjligheterna att åstadkomma livskraftiga trädbestånd.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret har i sak inget att invända mot att gatuparkeringen minskas. Detta förutsätter dock att bilplatsbehovet kan tillgodoses på annat sätt, på tomtmark och/eller i parkeringshus.

- Samordningsansvarig för ledningsarbeten saknas varför risken att planförfattarnas intentioner skall omintetgöras är överhängande.

Kommentar:

Kommunen bör lämpligen utse en samordningsansvarig snarast möjligt.

Som påpekas kommer en mängd delfrågor att behöva lösas som, dels påverkar detaljplanearbetet, dels har betydelse för projektering och genomförande.

Miljöprogrammet måste likaså utarbetas som underlag för det fortsatta utbyggnadsarbetet.

- Stationsgatan bör ha en dubbelsidig allé.

Kommentar:

Gatukontoret och HB Gamle Tull har påtalat samma sak.

Plantering bör redovisas.

Se pkt 25 ovan.

27. Televerket har inget att erinra.

28. AB Nissastaden har inget att erinra.

29. Landstinget har genom Berit Nilsson meddelat att de först år 1994/95 planerar för grupp-bostad inom Gamletull. De har således inga anspråk på ytor i kvarteren L eller M.

Kommentar:

Detaljplanen har utformats så att grupp-bostäder kan tillåtas vid behov.

Bestämmelserna föreslås ej ändrade.

SAMMANFATTNING

Många remissvar och skrivelse har påtalat nackdelar som kan uppstå om exploateringen enligt den fördjupade översiktsplanen för Gamletull genomförs.

Explateringsgraden blir alltför hög. Dagerljusförhållandena i många lägenheter och solförhållandena på gårdarna blir allmän sett dåliga. Bristen på goda friytor är uppenbar. Betingelserna för växtlighet på gårdar och i gaturummen är ej bra.

De befintliga närbelägna industrierna kan påverka bebyggelsen inom Gamletull. Konsekvensutredning bör snarast utföras.

Ett flertal trafikutredningar måste göras. En del har påbörjats. En utredning bör snarast ske som visar hur gång- och cykeltrafiken ska kunna lösas planskilt under Stationsgatan och järnvägen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Innan detaljplan antas ska byggherren redovisa planer och fasader som kan ligga till grund för bygglovprövning.

KVARTERET L

Hushöjderna kan tillåtas variera mellan fem och sju våningar.

Den norra flygeln in mot gården bör tas bort.

Översta våningen på respektive husdel ska utformas som indragen vindsvåning.

Bottenvåningarna bör endast användas för verksamheter.

Lägenhetsdaghem kan accepteras som en övergångslösning intill dess daghem och fritidshem kan byggas intill grönområden inom Gamletull.

Fler genomgående lägenheter rekommenderas.

KVARTERET M

I det fortsatta arbetet bör följande beaktas:

Hushöjd motsvarande sex våningar kan tillåtas. För att nå godtagbara ljusförhållanden kan det dock bli nödvändigt att sänka hushöjderna i vissa delar.

Översta våning på respektive husdel ska utformas som indragen vindsvåning.

Bottenvåning bör endast användas för verksamheter.

KVARTERET P

Våningsantalet sänks till högst fem våningar. Byggnadshöjden anges till högst 17 m.

I det fall parkeringshuset utförs på traditionellt sätt måste gräns mellan p-hustomten och kontorshustomten justeras.

TRANSFORMATORSTATIONER ska placeras i kvarteren i husens bottenvåningar.

Innan beslut om utställning tas ska följande redovisas:

- genomförandebeskrivning
- geotekniska utlåtanden
- parkeringsfrågans lösning i gaturummen
- hur konsekvensutredning avseende industriernas påverkan på bebyggelsen ska bedrivas
- hur trafikutredningen avseende Linnégatan ska bedrivas
- parkeringshusets lösning

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses.

Länsstyrelsen
Hyresgästföreningen
Landfästets Kontaktkommitté
AB M Lundgrens Gjuteri
Östra Bageriföreningen
HB Gamletull
Energiverken
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Landsantikvarien
Lokaltrafiken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Skolstyrelsen
Tekniska nämnden (parkkontoret)

Halmstad den 2 maj 1990

Plan- och bygglovskontoret


Roland Efraimson
avdelningschef

Kommunfullmäktige	1990-08-23	15
Kommunstyrelsen	1990-08-09	2
Kommunstyrelsens arbetsutskott	1990-08-06	43

09.

P 89/75-65

KF § 144

KS § 273

AU § 547

Dnr 1989.769 034.313

Detaljplan för Gamletull, kvarteren L, M, och P, Martin Luther

Plan- och bygglovskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Gamletull. Detaljplanen omfattar kvarteren L, M och P i södra delen av Gamletull.

Kvarteret L innehåller cirka 200 bostadslägenheter (lgh). Daghem med två avdelningar samt handel och kontor förläggs i bottenvåningen.

I kvarteret M finns plats för cirka 140 lgh. Service-lokaler för äldre samt andra verksamheter placeras i bottenvåningen i kvarterets västra del. Östra delen förses med källare delvis ovan marknivå avsett för bilparkering.

Kvarteret P inrymmer dels ett parkeringshus för cirka 600 bilar och dels ett kontorshus. Andra verksamheter och handel är också tillåtet.

Gemensamt för kvarteren gäller att bottenvåningarna huvudsakligen utnyttjas för olika verksamheter. Samtliga kvarter skall förses med källarplan/underbyggd gård för bilparkering.

Parkeringsbehovet kan ej helt tillgodoses på egen mark inom kvarteren L, M och kontorsfastigheten i P. Detta ska tillgodoses genom avlösen/parkeringsköp i parkeringshuset i kvarteret P.

Bebyggelsen och den allmänna platsmarken - gaturummen - kräver en planmässig och samordnad utformning. Detaljplanen innefattar förutom kvarteren också omgivande gator. I särskilt miljöprogram ges anvisningar om hur de ska utformas och planteras.

Gamletullsområdet ligger omedelbart öster om Nissan och Halmstads city.

BN

Justerandes sign

Lärare/arbetsutskottet

02 B 3 76

22 9/11/11

Detaljplan för
GAMLETULL kvarteren L, M, P
Martin Luther, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1990-05-02, § 258 att låta utställa förslaget till detaljplan och att översända det på remiss till myndigheter, organisationer, nämnder och styrelser m. fl.

Flertalet begärda remissvar har inkommit. Fyra skrivelser med anmärkningar från sakägare har lämnats in.

SAMMANFATTNING

Flera remissinstanser har tagit upp frågor som berör Gamletullsområdet som helhet med avseende på exploateringsgraden, friytor, solvärden och trafik.

De synpunkter som direkt kan anses beröra detaljplaneförslaget och dess utformning gäller

- trafikfrågor på Kungsgatan vid Östra Bageriet och redovisningen av bussgata,
- att detaljplanens redovisning av planbestämmelser borde vara mer flexibla,
- att källarparkering ej ska krävas,
- krav på solstudier av kvarteret M,
- att konsekvensutredning vad avser Lundgrens Gjuteri erfordras
- liksom kompletterande trafikstudier.

Remissinstanserna har också haft synpunkter på ordval och innehåll i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Fastighetsbolaget Karlavagnen HB och AB M Lundgrens Gjuteri avstyrker planförslaget som helhet. Östra Bageriföreningen anmärker mot trafikföringen på Kungsgatan. Under samrådsskedet framförde de också krav på ersättning för jämväl ny skorsten.

forts.

Fastighetsbolaget Karlavagnen HB förbehåller sig rätten att föra talan om ersättningsanspråk på grund av planskade om planförslaget genomgöres.

**YTTRANDE FRÅN
LÄNSSTYRELSEN OCH FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN**

1. Länsstyrelsen tar i sitt yttrande 1990-06-14 upp bl a följande:
 - a) Boendes och övrigas hälsa får inte ifrågasättas.
 - b) Ser med tillfredsställelse att lägre exploateringsstal redovisats jämfört med samrådsförslaget. Sänkta och varierade våningshöjder ger bättre solförhållande i lägenheter och på gårdar och gator. Problem återstår dock för bottenvåningarna och enkelsidiga lägenheter. Detta bör uppmärksammas och i görligast mån lösas vid bygglovgivning.
 - c) Exploateringsgraden är fortfarande mycket hög och friytorna inom Gamletullsområdet är otillfredsställande. "I den fortsatta planeringen bör allmänna friytor för rekreation och lek skapas. Någon förtätning bör inte ske som försämrar boendemiljön för det stora antal boende som området kommer att få."
 - d) Kompletterande utredningar över trafikförhållandena och konsekvenserna av närheten till befintliga industrier måste redovisas innan resterande detaljplaner inom Gamletull föreligger.

Kommentar:

Flertalet av de synpunkter som länsstyrelsen framförde under samrådsskedet har bearbetats i det pågående planerings- och projekteringsskedet.

- a) Plan- och bygglovskontoret har ingen annan uppfattning än länsstyrelsen.
- b) Husprojekteringar har påbörjats. Diskussion om lämpliga husutformningar och lägenhetslösningar sker fortlöpande mellan bl a projekterande arkitekt och kontorets bygglovavdelning.
- c) Plan- och bygglovskontoret har i sak ingen annan uppfattning än länsstyrelsen.
Tekniska nämnden tar i sitt yttrande upp samma fråga. (Se pkt 21 nedan).

- d) Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1990-06-12 § 446, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda konsekvenserna med hänsyn till närheten till befintliga industrier. Utredningen ska göras snarast möjligt.

Som framgår av samrådsredogörelsen sid 05 har vissa trafikstudier påbörjats. En utredning om hur Linnégatan lämpligen ska utformas förutsätts likaså bli utförd. Byggnadsnämnden beslutade 1990-05-02 § 258, att hemställa hos kommunstyrelsen att sådan utredning görs.

2. Fastighetsbildningsmyndigheten har muntligen meddelat att de ej avser att lämna något yttrande. Hänvisar i tillämpliga delar till samrådsyttrandet.

Kommentar:

I sak har ej framförts några erinringar. Beskrivningen och genomförandebeskrivningen redovisar de fastighetsrättsliga frågor som kan bli aktuella.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE, BOENDE OCH INTRESSEORGANISATIONER

3. Hyresgästföreningen meddelar att de ej avser lämna något yttrande. Hänvisar till samrådsyttrandet. I detta sade de bl a att de hyste tvivel mot den höga exploateringen och att kommunen borde göra förnyade försök att flytta Lundgrens gjuteri.

Kommentar:

Kommunen har beslutat om att låta genomföra en konsekvensbeskrivning med avseende på gjuteriets eventuella miljöpåverkan för Gamletullsområdet. Se även pkt 1 ovan.

4. Fastighetsbolaget Karlavagnen HB, ägare till Juryn 2, motsätter sig att planförslaget godkännes. Accepterar ej heller att mark från Juryn 2 överförs till gatumark. De hänvisar i sitt yttrande till det exploateringsavtal som träffats mellan bolaget och kommunen 1986-10-13 och 1986-11-12. I avtalet sägs bl a att fastighetsgräns ska läggas cirka 1,5 m från husliv m h t underhåll och skötsel.

Bolaget anser att nu föreslagen detaljplan innefattar en radikalt annorlunda och hårdare exploatering av kv. P jämfört med innehållet i ovan nämnda exploateringsavtal.

Skrivelsen avslutas sålunda:

"Klaganden motsätter sig den planerade hårda exploateringen av kvarteret P med ett P-hus och ett kontorshus i fem våningar vardera. Förslaget avviker från kommunens åtagande enligt ovan nämnt exploateringsavtal till förfång för hyresgästerna i fastigheten och därigenom också för fastighetsägaren av Juryn 2.

Det ifrågasättes dessutom om inte förslagets genomförande medför att hela området omfattande Juryn 2 och kvarteren P, L och M blir underförsörjda med bilplatser, en situation som bör lösas i sin helhet inom den aktuella delen av Gamletull.

På ovan anförda skäl motsätter sig klaganden att planförslaget godkännes.

Klaganden förbehåller sig rätten att föra talan om ersättningsanspråk på grund av planskada om planförslaget genomföres."

Kommentarer:

Samrådshandlingar översändes till ägarna under den adress som anges i tillgängliga fastighetsdataregister.

Något yttrande inkom ej från ägarna till Juryn 2.

Under samma adress avsändes även utställningshandlingar.

Vid kontroll visades att försändelserna ej nått ägarna.

Förvaltningsbolaget, som företräder Fastighetsbolaget Karlavagnen HB, hade bytt såväl namn som adress och således ej nåtts av de brev som sänts.

Då planförslaget förutsätter ett visst mindre intrång på fastigheten Juryn 2 är det av intresse att få del av berörd ägares synpunkter på förslaget.

Nya handlingar översändes 30 maj 1990 efter samtal med Mikael Fogdell BPA, Stockholm.

I sakfrågan kan följande noteras:

- Förslaget fastighetsintrång bör kunna tålas. Gamletullsområdet planeras med modell innerstadskvarter, där det är naturligt att husfasad förläggs i gräns mot gata. Närmast fasaden föreslås en 2,0 meter bred trottoar. Några direkta svårigheter att underhålla fasad kan inte anses uppstå.

- Avtalet om parkeringsavlösen innefattande 101 bilplatser kan och ska uppfyllas i kv. P.
- P-huset avses innehålla cirka 600 bilplatser. På 'gatumark' kan anordnas cirka 30 platser. Det totala behovet för kv. L, M och P beräknas bli cirka 500 platser.
- Detaljplanen för Juryn vann laga kraft 1986-11-12. Genomförandetiden utgår 1991-11-12.
- Enligt gällande detaljplan tillåts att garage (P-hus) med en byggnadshöjd om 13,0 meter får uppföras på fastigheten norr om Juryn 2. Byggrätt gäller fram till fastighetsgräns.

I köpeavtalet pkt 13 sägs:

"Bolaget är medvetet om och har inga erinringar mot att kommunen eller annan uppför en parkeringsanläggning i kv Junkern. P-anläggningen avses uppföras i 4 plan ovan mark och så nära kontorsbyggnaden som byggnadsreglerande bestämmelser medger."

Jämfört med gällande detaljplan bedöms föreliggande förslag inte medföra sämre förhållanden för Juryn 2.

Synpunkterna föreslås lämnas utan beaktande vad avser detaljplanens utformning. Avtal om fastighetsintrång och erforderlig fastighetsreglering bör lämpligen träffas.

5. Östra Bageriföreningen.

Ett sammanträde mellan bageriföreningen, HB Gamletull och kommunen har hållits 1990-06-13. Stadsbyggnadschefen Sven Palmqvist har fört anteckningar som godkänts av företrädare för Östra Bageriet.

Vid sammanträdet har trafikfrågor på Kungsgatan och tillfart till P-huset i kv. P diskuterats.

"Östra Bageriet accepterar busstrafik och egen trafik utanför sin fastighet på Kungsgatan. För övrig tillkommande trafik till och från P-hus, önskar Östra Bageriet att någon form av trafikreglerande åtgärder vidtages, t. ex. enkelriktning av Kungsgatan utanför företagets fastighet, tidsbegränsade genomfarter, o dyl. Ev kan även någon form av speciell gatusektion tillskapas."

Kommentarer:

Liknande synpunkter lämnades skriftligen av bageriföreningen under samrådsskedet. Se samrådsredogörelsen sidan 10 och 11.

Trafikreglerande åtgärder fastställs ej i detaljplan.

Inom redovisad gatumark kan olika utformningsalternativ prövas.

Här nämnda frågor handläggs av gatukontoret och beslutas av tekniska nämnden.

Synpunkterna föranleder inga ändringar i detaljplanens utformning.

6. AB M. Lundgrens Gjuteri anser att planerna på bostadsbebyggelse inom kvarteren L och M inte bör tillåtas. De hänvisar till tidigare yttrande 1990-01-02 och 1990-03-30 vari de motsatt sig utbyggnad.

Bolaget säger vidare att företaget 1990-03-08 erhållit tillstånd av länsstyrelsen till en utbyggnad inom kvarteret Kemisten.

I yttrandet tar de ånyo upp frågan om trafikföringen till deras fastighet. Bolaget anser det helt oacceptabelt att hindra biltrafik att köra på Linnégatan fram till Stationsgatan.

Kommentarer:

En konsekvensutredning ska genomföras.

Trafikfrågorna kring Linnégatan ska likaså utredas.

Se kommentarer pkt 1 ovan samt samrådsredogörelsen sidan 09 och 10.

7. HB Gamle Tull har dels lämnat allmänna synpunkter gemensamma för L, M och P samt 3 bilagor som behandlar specifika synpunkter för respektive kvarter.

Allmänna synpunkter på planbeskrivningen.

- a) Uppgifterna om BRÄp ('primär bruksarea') för respektive kvarter bör utgå. De var endast avsedda att användas vid de parallella arkitektuppgifterna i översiktsplaneskedet.

Kommentar:

I samrådshandlingarna angavs ej begreppet BRÄp. Efter synpunkter från bolaget och kommunstyrelsen kompletterades planbeskrivningen med sådana uppgifter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tar i sitt yttrande (se pkt 10 nedan) upp kravet på att i planbestämmelse ange minsta 'primär bruksarea'.

- b) Texten om "fullständig handikappanpassning" bör strykas.

Kommentar:

Planbeskrivningens text sidan 11 justeras.

- c) HB Gamle Tull har ej fått något besked angående ny läkarstation.

Kommentar:

Detaljplanen har utformats så att det är möjligt att inrätta vårdcentral. Texten om vårdcentral är hämtad från "ÖP Gamletull" (sid 24) som kommunfullmäktige antagit.

- d) Angående fritidslokaler säger bolaget att det i kv. M kommer att anordnas dagcentral. Behovet av gemensamhetslokaler bör kunna minskas i intilliggande kvarter om dagcentralen nyttjas väl.

Kommentar:

Behovet av fritidslokaler för boende får prövas i samband med bygglov. Påverkar ej planens utformning. Jmf fritidsnämndens synpunkter pkt 9 (sidan 12) nedan.

- e) Ifrågasätter behovet av mittremsor i Stationsgatan. Körbanebredden och mittremsan bör minskas till förmån för angöring/korttidsparkering längs gatans västra sida. Träd bör planteras på ömse sidor om Stationsgatan.

Kommentar:

Samma synpunkter framfördes i samrådsyttrande. Se samrådsredogörelsen sidorna 12 och 13.

Synpunkterna lämnas utan beaktande vad avser planens utformning.

- f) Träden i P₂-ytor bör placeras så långt ut från fasad som möjligt, så att balkonger/burspråk kan utföras.

Kommentar:

Trädens läge bestäms ej i detaljplan. Frågan om trädens placering förutsätts klarlagt i det särskilda miljöprogram för gaturummen som stadsbyggnadskontoret i samarbete med HB Gamle Tull utarbetar.

- g) M h t den ekonomiska belastningen som underjordisk parkering utgör anser de att bestämmelser om källarparkering inte skall vara tvingande. Texten om att bilplatser "skall reserveras" för de boende bör ändras.

Kommentarer:

Liknande synpunkter framfördes i samrådsyttrandet. Något nytt i sak har ej tillförts ärendet. Bilplatsbehovet totalt för Gamletull som helhet förutsätter att gårdar ska byggas under.

Att i nuläget 'inteckna' P-huset i kvarteret P till fullo kan ej rekommenderas.

P-huset i detta kvarter torde behövas för att täcka delar av bilplatsbehovet för fler närliggande kvarter.

Som angavs i kommentarerna i samrådsredogörelsen sidan 20 kan frågan om förändrade villkor för den totala parkeringslösningen inte lämpligen behandlas som en detaljplanefråga i detta skede.

- h) Inglasning av balkonger skall ej krävas generellt mer än mot Stationsgatan.

Kommentar:

Inglasning av balkonger regleras ej i detaljplan. Något generellt krav anges inte i planhandlingarna. Behovet provas i bygglov.

- i) Kravet på sopnedkast bör utgå. Kan motverka önskemål om ökad grad av källsortering av sopor.

Kommentar:

Liknande synpunkter har framförts av kommunstyrelsens arbetsutskott. Se pkt 10 nedan. Planbeskrivningens text sidan 17 justeras så att alternativa lösningar medges.

Allmänna synpunkter på planbestämmelserna

- a) Bestämmelserna om olika våningshöjder och husbredder är för hårt reglerande. Förutsätter att egenskapsgränserna ändras så att den hårda styrningen undviks.

Kommentarer:

Liknande synpunkter har även framförts från kommunstyrelsens arbetsutskott, se pkt 10 nedan.

Husprojekteringen har inletts. Hushöjderna har stor inverkan på såväl gårdarnas som lägenheternas ljusförhållanden. Sett mot den relativt sett höga exploateringen är det av vikt att så långt möjligt klarlägga och säkra kraven på god hälsa och säkerhet för de boende och övriga som ska bruka kvarteren.

Se vidare länsstyrelsens yttrande ovan pkt 1 samt samrådsredogörelsen sidorna 03, 14 och 15 m. fl.

Detaljplanekartan förutsätts ändras så att viss flexibilitet uppnås. Pågående projekteringar får utgöra grund för redovisningar. I det fall avvikelser motiveras kan detta prövas i bygglovskedet.

- b) "Vi förutsätter att balkonger och burspråk får gå ut över användningsgräns."

Kommentar:

Medges inom ramen för plan- och bygglagens generella regler.

Allmänna synpunkter i övrigt

"Beträffande vårt uttalande i samband med samrådet angående den angivna bygggrätten vill vi meddela att dessa frågor avses bli lösta genom ett tilläggsavtal."

"I utställningshandlingen hänvisas i vissa fall till miljöprogrammet. Vi förutsätter att detta program blir föremål för särskild remissomgång."

Kommentar:

Miljöprogrammet är under arbete och förutsätts remissbehandlas separat.

Synpunkter kvarteret L

- a) -Uppgifterna om lägenhetsfördelning förutsätts kunna förändras.
-Uppgiften om antalet trapphus bör utgå.
-Vissa delar av bottenvåningen in mot gården förutsätts få utnyttjas för bostadsrum.

Kommentar:

Planbeskrivningens text sidan 09 om lägenhetsfördelning och trapphus kan utgå. Jmf pkt 10 nedan.

Bestämmelsetexten ändras så att det medges att del av bostad i vissa fall kan få inredas i bottenvåning.

- b) Gemensamma friytor på tak är svårt att anordna då husens översta våning avses bli utnyttjade till bostäder.

Kommentar:

Så långt möjligt bör takterrasser till vilka de boende har tillträde anordnas. Detta motiverat av att friytorna på gårdarna och inom området i övrigt är begränsade.

Beträffande plankarta och bestämmelser framhålls:

- Viss yta saknar uppgift.
- Infarterna vid P₂-ytor förutsätts kunna förskjutas i sidled.
- Angivna indragningar av takfot kommer ev. ej att utföras i nordöst och nordväst.
Förutsätter att avvikelser kan medges m h t stadsbilden.

Kommentarer:

Planhandlingarna har kompletterats.

P₂-ytorna och infarterna till kvarteren förutsätts kunna justeras och bestämmas senast i samband med bygglov.

Mindre avvikelser kan accepteras m h t stadsbilden. Prövas i bygglov.

Synpunkter kvarteret M

"Beträffande uteplatser till bostäder förutsättes att balkonger får förläggas mot gator. När det gäller kvarteret M, kan väl knappast bullersituationen betraktas som särskild besvärande - gågata, bussgata, lokalgator med begränsad trafik."

Kommentar:

Detaljplanen hindrar inte att balkonger byggs mot gata. I det fall bullerdämpande åtgärder (inglasning) erfordras prövas detta i bygglov.

Planbeskrivningens text sid 16 justeras.

"Beteckningen B2 står på kartan men ej i teckenförklaringen. Beteckningen B2 skall tas bort."

Kommentar:

Plankartan är justerad.

Synpunkter kvarteret P

"Beträffande parkeringsbehov och anordnande av bilplatser inom kvarteret P vill följande framhållas:

- a) Med största sannolikhet kommer p-huset att uppföras som ett mekaniskt p-hus innehållande 562 bilplatser (hänsyn är då tagen till sänkning av takfotshöjden mot kv. Juryn och kvarteret M).
- b) Under kontorshuset kommer ett 30-tal bilplatser att anordnas i ett plan.
- c) Antalet källarvåningar under kvarteret P blir bara 1 med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna."

Kommentar:

Planbeskrivningens text sidorna 10, 11 och 15 justeras i enlighet med redovisade bearbetade skisser.

Byggnadshöjderna för kontorshuset och p-huset föreslås justerade. Vissa delar exempelvis fläktrum når en högsta höjd om 23 m. Beteckningen v - indragen våning - bör utgå. Hela våningstal bör anges.

Kommentarer:

Avsikten är att hålla nere byggnadshöjden mot kvarteren i norr och söder. I dessa delar blir byggnadshöjden 17,0 meter som detaljplanen anger. Detta ger fem våningar.

Planbestämmelserna för kontorshuset ändras så att sex våningar tillåts mot gården. Fläktrum ryms inom angivna byggnadshöjd 17,0 meter och medgiven generell taklutning om 45 grader. Bestämmelsen om indragen våning utgår liksom förbud mot vindsinredning.

Föreslagna ändringar bedöms ej påverka stadsbilden negativt.

Redovisade ändringar har anpassats till pågående projektering.

Beträffande p-huset föreslås att hushöjderna mot kvarteret Juryn och M anges till 17,0 meter och att den för 'mittdelen' sätts till 20,0 meter.

Gränsen mellan p-hus och kontorsdel kan inte med exakthet anges i nuläget.

Kommentar:

Mindre avvikelser är möjliga att pröva i samband med fastighetsbildning.

8a Energiverken säger i sitt yttrande:

"Energiverken har under hela 80-talet arbetat med att flytta ut transformatorstationerna från källare och fastigheter för att förbättra arbetsmiljön för servicemontörerna samt för att eliminera problemet med det magnetiska fältet för boende i närheten av stationerna. Vårt ställningstagande grundar sig på ett antal vetenskapliga forskningsrapporter."

"För att komma ifrån framtida problem placeras transformatorstationerna utomhus. Den stationstyp som är aktuell ryms på en parkeringsplats och kan utformas i samråd med parkkontoret och arkitekter så att den blir en del av den yttre miljön. Kommunen får genom denna utformning lägre bygg- och driftkostnader samt undviker framtida problem med magnetfälten i närheten av bostäderna."

Kommentar:

M h t de befarade hälsoriskerna bör utomhusstationer accepteras.
Lämpliga lägen och utformning bör anges i det miljöprogram för gaturummen som är under utarbetande.

Planbeskrivningens text sidan 17 ändras.
Planbestämmelserna för P₂-områdena kompletteras så att stationer kan byggas.

- 8b Energiverken tar i särskilt yttrande upp följande:

"Energiverkens mottagningsstation skall enligt arkitektförslag flyttas. En ny plan måste snarast tas fram så att flyttningen ej fördröjs med åtföljande kostnadsfördyrning av projektet. Dessutom bör Esområde läggas in på planteringsytorna för transformatorstationerna."

Kommentarer:

Beträffande transformatorstationer se ovan.

Fråga om flyttning av energiverkens mottagningsstation får provas i särskild plan. Energiverken bör lämpligen aktualisera denna fråga via kommunstyrelsen.

Kopia av denna skrivelsen överlämnas f. k. till kommunkansliet.

9. Fritidsnämnden beslutade att ej avge något ytterligare yttrande.

Kommentar:

Fritidsnämnden sade i samrådsyttrande att de ej hade något att erinra. Framförde dock vissa allmänna synpunkter på behovet av fritidslokaler inom varje kvarter.
Jmf pkt 7 d ovan (sid 07).

10. Kommunstyrelsens arbetsutskott säger i sitt yttrande 1990-06-14, § 449:

"Arbetsutskottet beslutar i enlighet med stadsbyggnadskontorets synpunkter:

att vidhålla att detaljplanen bör vara mer flexibel och endast ange byggzon, byggrätt uttryckt i primär bruksarea samt maximihöjd och

att skrivsättet i planhandlingarna ändras så att alternativa godtagbara lösningar möjliggörs."

Kommentarer:

Liknande synpunkter har även framförts från HB Gamle Tull.

Den fördjupade översiktsplanen anger rikt-
värde för hushöjd och exploatering som
ligger till grund för detaljplaneringen
och husprojekteringen.

Utformningen av detaljplanen ingår som ett
led i det byggförberedande skedet.

Detaljplanens syfte är att ge förutsätt-
ningar för gestaltning och att säkra vissa
övergripande kvaliteter exempelvis m. h.
t. de boendes hälsa och säkerhet.

Husprojekteringen pågår. Detaljplanen har
utarbetats i nära samarbete med projek-
terande arkitekter.

Föreliggande planförslag bedöms svara upp
mot den slutliga utformning som kvarteren
bedöms få.

För kvarteren L och M, som huvudsakligen
ska innehålla bostäder, gäller bl a att
kraven på goda maximala solvärden måste
uppnås.

Plankartan har utformats så att den ger
utrymme för mindre ändringar som kan bli
aktuella i det fortsatta projekterings-
arbetet.

Viss flexibilitet i redovisningen anges
för kvarteret L och M.

För kvarteret P, som innefattar kontor och
p-hus, kan större flexibilitet accepteras.

För kvarteret P, som alltjämt kan bli
föremål för omarbetningar, har plankartan
utformats något mer flexibelt.

Vid detaljplanering av innerstadskvarter
krävs normalt en högre grad av detaljering
jämfört med planeringen av ex. obebyggda
ytterstadsdelar med friliggande
bebyggelse.

Texterna i planbeskrivningen justeras
enligt önskemål.

Beträffande angivande av 'primär bruks-
area' kan följande anföras: Då det torde
ligga i varje byggherres önskan att tillse
att maximalt utnyttja byggrätten inom
ramen för BTA finns inget behov av att
onödigtvis 'läsa' begreppet 'primär bruks-
area'. Se vidare kommentarer i samrådsre-
dogörelsen sid 19.

HB Gamle Tull har i sitt yttrande yrkat på att begreppet BRÄp ska utgå ur beskrivningstexten. Se pkt 7 (sid 06 ovan).

11. Landsantikvarien har meddelat att han ej avser att lämna synpunkter utöver vad de anförts i samrådsyttrandet.

Kommentar:

I samrådsyttrande sades bl a att 5-8 våningar höga hus är främmande för Halmstads centrum och ger dålig boendemiljö.

Se vidare samrådsredogörelsen sid 24.

12. Lokaltrafikstyrelsen har ej avgett yttrande.

Kommentar:

I samrådsyttrande framfördes synpunkter på bl a trafikförhållanden på Kungsgatan vid Östra Bageriet. (Samrådsredogörelsen sidorna 24 och 25).

Jmf vad som framförts under pkt 5 (sidan 05) ovan samt pkt 21 (sidorna 18 och 19) nedan.

13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1990-06-12, § 168 uttala:

"Flertalet av miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter i § 66 har efterkommit.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att utredning av sol- och ljusförhållanden också ska göras i kvarteret M innan byggnation påbörjas. Lägenheter kan endast accepteras där normerna för dagsljus uppfylls.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser också att lokalgatorna på ömse sidor om kvarteren L och M bör vara minst 18 m och helst 20 m breda. Detta skulle avsevärt förbättra ljusförhållandena.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar avge yttrande enligt ovan.

Nämnden beslutar därutöver understryka att soprummen görs tillräckligt rymliga med tanke på införande av källsortering."

Kommentarer:

Solstudier för kvarteret M har nu gjorts av K-konsult som projekterar husen i kvarteret M.

Samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret har skett 1990-07-02. Kontoret har muntligen godkänt redovisade studier och har i sak ingen erinran mot planförslaget vad avser kvarteret M.

Ökade gatubredder ger bättre ljusförhållande för husfasader och gaturummen. Förslaget om att öka gatubredderna är emellertid svårt att tillgodose. Med utgångspunkt från att en exploatering enligt "ÖP-Gamletull" ska uppnås finns inte utrymme för breddning av gaturummen såsom anges.

14. AB Nissastaden upplyser om att diskussioner förts mellan HB Gamle Tull, kommunen och AB Nissastaden om p-köp för det antal bilplatser som ej kan lösas på resp. fastighet. I de förhandlingar som förts är avsikten att AB Nissastaden skall förvärva p-hustomten i kv P för att där kunna sälja bilplatser.

"Nissastaden instämmer i den allmänna kritik som stadsbyggnadskontoret riktar mot det skrivsätt som används i beskrivningen. Ordet "skall" bör utgå och ersättas med "bör", "bedöms kunna" eller liknande i parkeringsavsnittet."

I övrigt sägs:

- * Avsteg har ej gjorts från gällande parkeringsnorm - däremot har KF beslutat att den s. k. citynormen skall tillämpas.
 - * I den mån s. k. kompaktparkering kommer att tillämpas inom kv. P så kommer ej reserverade platser att kunna erhållas.
 - * Antalet p-hus kan f.n. ej överblickas. Om kompaktparkeringskonceptet kommer att tillämpas inom området är det troligt att det blir 3 st. p-hus med en sammanlagd kapacitet om c:a 1500 pl.
 - * Frågan om P₂-områdena (=administrativ tomtmark), tidigare benämnda TP-områden, har ej fått någon tillfredsställande lösning i förslaget.
- Ägare- och skötselansvar måste klaras ut."

Kommentarer:

Beträffande huvudmannaskapet för de övergripande parkeringsfrågor förordar vi en lösning där AB Nissastaden får detta ansvar. Detta torde underlätta hanteringen av de fortsatta detaljplane- och bygglovärendena.

Planbeskrivningens text bör ej ändras.

Frågan om den övergripande parkeringslösningen för Gamletull måste prövas särskilt innan eventuella avsteg från "ÖP Gamletull" görs beträffande den totala parkeringslösningen.

Se vidare kommentarer under pkt 7 g ovan (sidorna 7 och 8).

Frågan om P₂-områdena och dess huvudmannaskap torde enklast lösas om AB Nissastaden blir huvudman för all parkering utanför kvarter och i särskilda p-hus.

15. Polismyndigheten har inget att erinra.

16. Renhållningsbolaget har ej yttrat sig.

Kommentar:

I samrådsskedet påtalades behovet av att 'sopfrågan' skulle utredas.

Utredning om lämpligaste sophantering pågår.

Se även samrådsredogörelsen sidorna 27 och 28.

17. Räddningsnämnden har ej yttrat sig.

Kommentar:

I samrådsyttrande påtalades ett flertal frågor som får beaktas i samband med bygglov och gatuutbyggnad.
Se samrådsredogörelsen sidan 28.

18. SJ Banverket har ej yttrat sig.

Kommentar:

SJ påtalade behovet av buller- och vibrationsdämpande åtgärder och behovet av planskild korsning för gc-trafik vid Linnégatan.

Se samrådsredogörelsen sidorna 28 och 29.

19. Skolstyrelsen meddelar att de inte har några ytterligare synpunkter utöver vad som framfördes i samrådsyttrandet. Bilägger beslut om lokalprogram för Furulundsskolan.

Kommentar:

Skolstyrelsen hade önskemål om att planskild korsning för gc-trafik anordnas där Linnégatan korsar järnvägen.

Se vidare samrådsredogörelsen sidan 29.

Byggnadsnämnden har i beslut 1990-05-02, § 258 hemställt hos kommunstyrelsen att en utredning görs.

Enligt uppgift har sådan utredning ännu ej påbörjats.

20. Socialnämnden beslutade 1990-06-28, § 219 att "tillstyrka framlagt förslag till detaljplan varvid förutsätts att hänsyn tas till ovan redovisade överväganden." Nämnden har synpunkter på texten i planbeskrivningen vad avser lägenhetsdaghem i kvarteret L.

"I enlighet med socialnämndens tidigare yttrande har en reducering av ytan för lägenhetsdaghem i kvarteret L från 600 m² till 300 m² ägt rum. I planbeskrivningen (s 11) föreslås dessutom att lokaliseringen skall vara i kvarterets norra del, istället för i den västra som tidigare detaljplan redovisade. Socialnämnden förutsätter att förändringen är betingad av att så goda ljus- och utemiljöförhållanden som möjligt för dag- och fritidshem har eftersträfvats. På samma ställe talas det om "Med hänsyn till den begränsade friytan inom kvarteret bör lokalerna ej vara permanenta." Innebörden av detta konstaterande är oklart. På annat ställe (Samrådsredogörelse s 35) talas det om "övergångslösning."

Socialnämnden finner i sammangaget anledning att understryka att några avkall inte får göras vad avser den kvalitetsmässiga utformningen av den fysiska ute- och innemiljön. Lokalerna ska naturligtvis planeras utifrån samma förutsättningar som gäller för all sådan verksamhet."

Kommentar:

Godtagbara lösningar för lägenhetsdaghem-fritidshem i kvarteret L bör kunna uppnås. Friytorna inom kvarteret L är emellertid begränsade. Några större friytor torde ej kunna 'inhägnas' i anslutning till hemmen. Inom Gamletullsområdet som helhet förutsätts att dag- och fritidshem förläggs på lämpligaste ställe sett ur sol- och friyteaspekten.

Jmf tekniska nämndens yttrande pkt 21 (sidorna 20 och 21) nedan.

Planbeskrivningens text sid 11 ändras.

Beträffande servicelägenheter sägs:

"I kvarteret M planeras för servicelägenheter. Av planbeskrivningen framgår emellertid inte - som fallet är med daghemmet i kvarteret L - lokaliseringen inom kvarteret av dessa lägenheter. Med tanke på att de boende i

servicelägenheter är hemma i sin lägenhet under en större del av dygnet jämfört med andra hyresgäster, förutsätter socialnämnden att hänsyn tas till detta på ett sådant sätt att servicelägenheter förläggas med så fördelaktiga solförhållanden som möjligt."

Kommentar:

Den västra halvan av kvarteret M planeras innehålla bostäder för äldre.

Huset kommer att utformas enligt de krav på ex. soljusvärde som anges i föreskrifterna till plan- och bygglagen.

21. Tekniska nämnden beslutade 1990-06-21 § 68 "att parkkontorets 2 skisser, som redovisar solförhållandena, bifogas tekniska nämndens yttrande."

Gatukontoret har synpunkter på grundvattennivåer och dess påverkan på utformning av byggnadsdelar under marknivå.

Kommentar:

Påverkar ej planens utformning. Får beaktas i projektering och utbyggnad.

Vidare sägs:

"Av samrådsredogörelsen, sidan 11, framgår att plan- och bygglovskontoret inte är främmande till att tillgripa trafikreglerande åtgärder om trafikproblem uppstår, främst på Kungsgatan.

Kungsgatan har en central roll för hela Gamle-tullsområdets trafiklösning. En eventuell trafikreglerande åtgärd på denna gata, innebär med stor sannolikhet att problem flyttas till annan gata inom området.

Gatukontoret är starkt kritisk till tankarna på "Begränsad behörig trafik" på Kungsgatan mellan kvarteren L och M.

Erfarenheten visar att intressekonflikter lätt uppstår mellan linjetrafikens krav på framkomlighet och ett behov av korttidsuppställning (15-30 min) vid angöring till stora fastigheter, där även servicelägenheter ingår.

Gatukontoret utgår då ifrån att bilkörning ej skall ske inne på resp gård, varför det synes ofrånkomligt att uppställning av bilar avses ske på bussgatan och/eller på gångbanorna, vilket är oacceptabelt."

Kommentarer:

Beträffande Kungsgatans avsnitt i höjd med Östra Bageriet kan eventuella åtgärder erfordras m h t bageriets lastzon.

Som alternativ till trafikreglerande åtgärder bör övervägas om annan gatuutformning kan förbättra förhållandena. Jmf pkt 5 (sidorna 05 och 06) ovan.

När det gäller Kungsgatan i sin del mellan kvarteren L och M bör gatan anges som bussgata. Att medge viss behörig trafik torde inte innebära några större problem. Liknande förhållanden råder ju på Brogatan där ett flertal av bussarna har sina linjesträckningar. I detta fall rör det sig om en busslinje.

Parkkontoret pekar allmänt för Gamletullsområdet som helhet på bristen av friytor och solförhållandena på dessa. Konstaterar bl a "att endast ca 10% av den obebyggda arealen har solförhållanden godtagbara för lokalisering av småbarnslekplatser d v s minst 5 tim sol per dag vid vår- och höstdagjämning. Denna ambitionsnivå är att beteckna som absolut minimistandard. Av den solbelysta ytan utgörs ca hälften av torgytan vid Nissan."

I yttrandet sägs också att endast en tredjedel av gården inom kv. L har sol mer än 5 timmar vid vårdagjämning.

I yttrandet sägs vidare:

"Det förefaller därför välbetänkt att studera om den antagna översiktsplanen mot bakgrund av framkomna fakta samt Tekniska nämndens tidigare synpunkter. Därvid bör sol- och friyteaspekterna ges en mer framträdande position än i gällande planförslag."

Beträffande daghemmens placering menar parkkontoret att tillräckligt stora ytor för barnomsorg måste redovisas inom kvarteren. Detta motiverat av att det finns "en uppenbar risk att de redan små parkerna reduceras till obetydliga sediment om inte tillräckligt stora ytor för barnomsorg avsätts inom bostadskvarteren."

Gaturummens användbarhet som friyta är begränsad.

Parkkontoret pekar också på behovet av särskilda lösningar för trädplanteringarna i gaturummen; säger att:

"Huvudmannaskapet för trädplanteringar inom "P2"-områden är olöst."

Skrivelsen avslutas:

"Parkkontoret föreslår mot bakgrund av vad som ovan anförts:

- att översiktsplanen för fortsatt utbyggnad av Gamletull studeras om med inriktning på att optimera friyte- och solförhållanden
- att detaljplaneförslaget för kvarter L, M och P tillstyrkes under förutsättning av att ovan redovisade synpunkter beaktas."

Kommentarer:

Plan- och bygglovskontoret har i sak ingen annan uppfattning än parkkontoret.

Särskild uppmärksamhet måste riktas mot behovet av goda utemiljöer och tillgången till friytor.

Särskilda solstudier har gjorts för kvarteren L och M.

Lägenhetsdaghemmets placering i kv. L och anordnande av uteplats i anslutning till detta uppfyller kraven på önskade solvärden.

Vad avser trädplanteringarna och huvudmannaskapet för planteringar inom P₂-områdena förutsätts detta klaras ut i den fortsatta projekteringen. Särskilda avtal kan behöva upprättas.

Diskussion förs om de tekniska lösningarna för att ge bästa möjliga växtbetingelser för träden i gaturummen.

Synpunkterna från tekniska nämnden föranleder ingen ändring av detaljplanens utformning.

22. Televerket har inget att erinra.

STÄLLNINGSTAGANDE

Många av de synpunkter som framförts av remissinstanserna gäller frågor som normalt beaktas i projekterings- och genomförandeskedena. De påverkar således inte planens utformning.

Synpunkter har också framförts på ordval och innehåll i beskrivningar. I flertalet fall har begärda ändringar tillgodosetts och texterna justerats.

Erforderliga redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts.

Med anledning av de synpunkter som inkommit har följande ändringar gjorts:

Plankartan och bestämmelserna

- Byggzonerna i kvarteren L och M anpassas till redovisade projekterade hus. Planen har utformats så att den inrymmer de mindre ändringar som kan behöva göras i den slutliga projekteringsfasen för husen.
- Byggzonen för kontorshus i kvarteret P ändras. Projekteringen för detta kvarter har ej slutförts. Med hänsyn härtill ges planen en mer flexibel byggzon.
Planbestämmelserna justeras så att sex våningar in mot gården tillåts, kravet på indragen övervåning och förbud mot vindsinredning utgår.
Byggnadshöjden mot gator i norr och söder blir oförändrat 17,0 meter. För p-husets mittdel ökas höjden till 20,0 meter.
- Planbestämmelsetexten under rubriken PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE. "Vid kvarterens utformning ska de synpunkter som anges i miljöprogrammet beaktas vad avser fasader och socklar m m" utgår.
- Bestämmelsetexten för P₂-områdena kompletteras med rätt att uppföra transformatorstationer.
- Bestämmelserna ändras så att del av bostad i vissa fall kan få inredas i bottenvåning.

Planbeskrivningen

I beskrivningen görs följande ändringar:

- Texten om daghem (sidan 11) ändras.
- Texterna om lägenhetsfördelning och antalet trapphus i kvarteret L (sidan 09) utgår.
- Texten om två källarvåningar för bilparkering i kvarteret L (sidorna 11 och 16) utgår.
- Texten under rubriken 'äldreomsorg' (sidan 11) "fullständigt handikappanpassade" utgår.
- Texten om balkonger mot gata under rubriken "Störningar" (sidan 16) justeras.
- Texten om transformatorstationer (sidan 17) ändras.
- Texten om sopnedkast (sidan 17) ändras.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Från följande har inkommit synpunkter och anmärkningar under samråds- och utställningsskedet som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses:

Fastighetsbolaget Karlavagnen HB
Östra Bageriföreningen
AB M Lundgrens Gjuteri
HB Gamle Tull
Hyresgästföreningen i Västra Sverige
Landfästets Kontaktkommitté
Länsstyrelsen
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
AB Nissastaden
SJ-Banverket
Skolstyrelsen
Tekniska nämnden

Halmstad den 4 juli 1990



Roland Efraimson
avdelningschef

12 28
P 89/75 - 70

AB M Lundgrens Gjuteri
c/o advokaten Åke Bäck
Halmstads Advokatbyrå
Box 363
301 09 HALMSTAD

Överklagande i fråga om detaljplan för Gamletull,
kvarteren L och M, Halmstads kommun

./.
Länsstyrelsen i Hallands län fattade den 1 november
1990 det beslut som framgår av bilagan.

AB M Lundgrens Gjuteri har överklagat beslutet.

Bolaget har därefter kommit in med en skrivelse.

I överklagandet hävdas att bolagets möjligheter att
genomföra ytterligare miljömässiga skyddsåtgärder är
begränsade och att detaljplanen därför innebär ett
direkt hot mot gjuteriets framtida verksamhet.

Länsstyrelsen konstaterar att gjuteriet redan i dag
är omgivet av bebyggelse som störs av verksamheten.
Klagomålen har gällt olägenheter p.g.a. rök, lukt,
stoftnedfall, nedfall av lutdroppar från skrubbern,
buller p.g.a. skrothantering, transporter m.m. Gju-
teriet har tillstånd enligt miljöskyddslagen från år
1975. Genom den planerade bostadsbebyggelsen kommer
området som påverkas av gjuteriets utsläpp att till-
föras ett betydande antal människor. Enligt läns-
styrelsens uppfattning innebär detta att mera långt-
gående krav på skyddsåtgärder vid gjuteriet måste
ställas vid en utbyggnad av Gamletull jämfört med
dagens förhållanden. Vilka närmare åtgärder som kan
bli aktuella kan avgöras först efter det att utred-
ning gjorts om vilka tekniska och ekonomiska möjlig-
heter som föreligger.

Regeringen konstaterar att en förnyad prövning en-
ligt miljöskyddslagen av verksamheten vid gjuteriet
kan komma i fråga som ett resultat av utbyggnaden av
Gamletull. Konsekvenserna av en sådan prövning är
f.n. outredda.

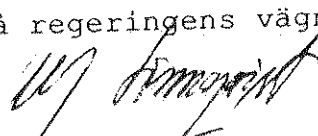
Som grund för utbyggnaden av Gamletullsområdet antog
kommunfullmäktige den 25 januari 1990 en fördjupad

översiktsplan. Av denna framgår att området totalt skall rymma ca 2 000 lägenheter. Den nu överklagade detaljplanen, som rymmer ca 340 lägenheter, utgör en första etapp. Att planera för en så omfattande utbyggnad i närheten av en verksamhet som redan i dag bedöms som störande utan att konsekvenserna närmare utretts måste bedömas som mycket olämpligt. Enligt uppgift pågår f.n. förhandlingar mellan kommunen och företaget om en lösning. En konflikt av en sådan omfattning och art borde emellertid ha lösts i samband med planarbetet.

Mot bakgrund av att det nu är fråga om en begränsad utbyggnad och att det pågår förhandlingar om en lösning av konflikten är regeringen beredd att godta detaljplanen för denna första etapp. Regeringen vill starkt understryka att en fortsatt utbyggnad i enlighet med den fördjupade översiktsplanen inte bör ske innan konflikten mellan gjuteriets verksamhet och den planerade bostadsbebyggelsen är löst.

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar


Ulf Lönnqvist

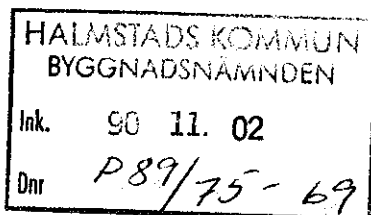

Paula Nobis

Kopiens överensstämmelse
med originalst. bestrykes



Kopia till

industridepartementet
miljödepartementet
plan- och bostadsverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten



Mott.kvitto

Advokat Åke Bäck
Halmstads Advokatbyrå
Box 363
301 09 HALMSTAD

Överklagande av kommunfullmäktiges i Halmstads kommun beslut att anta detaljplan för Gamletull, kvarteren L och M, Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 augusti 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Gamletull, kvarteren L och M, Halmstad. Beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 augusti 1990.

Planen omfattar första etappen i utbyggnaden av det centrala Gamletullsområdet, beläget invid Nissan, inom 500 meter från Stortorget. Gamletullsområdet möjliggör byggande av 200 000 m BRA p bostäder och 50 000 m BRA p verksamheter. (motsvarande totalt 270 000 m bruttoarea). Detta innebär byggande av omkring 2000 lägenheter med en befolkning om ca 5000. Utbyggnaden beräknas ske under en tioårsperiod och enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall Gamletull vara utbyggt år 2000. Halmstad stad antas då ha en folkmängd på ca 55 000 personer. Se karta, bil 1.

./.

Kvarteret L, 5-8 våningar högt, innehåller cirka 200 bostadslägenheter, två avdelningar daghem samt handel och kontor förlagda i bottenvåningen. I kvarteret M, 5-7 våningar högt finns plats för ca 140 lägenheter, servicelokaler för äldre samt verksamheter i bottenvåningarna. Gemensamt för kvarteren gäller att bottenvåningarna huvudsakligen utnyttjas för olika verksamheter på grund av dåliga solvärden och risk för bullerstörningar. Båda kvarteren förses med bilparkering i källaren och kompletterande platser i p-hus.

Gamletullsområdet har tidigare nyttjats för industriändamål enligt stadsplan fastställd 1946-08-23. Kommunfullmäktige upphävde denna plan 1989-06-07 och planområdet är för närvarande planlöst. Se karta ./.

bil 2.

I granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen 1989-12-22 ifrågasatte länsstyrelsen lämpligheten av att bygga fler bostäder så nära AB M. Lundgrens gjuteri (fortsättningsvis kallat gjuteriet) samtidigt som länsstyrelsen erinrade om den omlokalisering som diskuterats för gjuteriet.

Amm AU
KF
SBK
PLB

Länsstyrelsen hävdade samma synpunkter angående gjuteriet i samrådsyttrande 1990-04-03, över den första detaljplanen för Gamletull, som då omfattade kvarteren L, M och P. Genom beslut 1990-09-17 förordnade länsstyrelsen att någon prövning enligt 12 kap 1 § PBL inte skulle ske. Länsstyrelsens uppfattning är att området med hänsyn till det centrala läget är mera lämpat för bostäder än andra ändamål samt att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes hälsa och säkerhet.

Gjuteriet har kritiserat både den fördjupade översiktsplanen och detaljplanen för kvarteren L, M och P. Synpunkterna har gällt att verksamheten vid gjuteriet alstrar utsläpp i form av störande lukt och stoft samt att planutformningen försvårar transporter av tungt gods. Gjuteriet hävdar också att det blir förhindrat att expandera om Gamletull byggs ut.

Kommunen har vid antagandet av planen inte tillgodosett gjuteriets synpunkter.

Beträffande gjuteriet och dess verksamhet är följande upplyst.

Koncessionsnämnden för miljöskydd (KN) har genom beslut 1975-04-22 beviljat gjuteriet tillstånd enligt miljöskyddslagen för verksamheten vid gjuteriet intill en produktionsvolym av 5 500 ton färdigt gjutgods per år.

I beslutet uppskjöt KN frågan om fastställande av åtgärder till motverkande av lukt från bolagets anläggningar i avvaktan på erfarenheterna under en provotid med anledning av att man inom verksamheten använder fenolhaltig sand som ger emission av lukande ämnen. Genom beslut 1977-09-27 godkände KN de av bolaget redovisade åtgärderna mot luktemission från gjuteriet såsom slutliga åtgärder.

För tillståndet har föreskrivits ett antal villkor. Av dessa kan följande bedömas vara av särskild betydelse med avseende på störningarna för omgivande bebyggelse.

"1. Stoftemissionen till atmosfären får ej överskrida nedanstående värden räknat som månadsmedelvärde för

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| a. kupolugnsanläggning | 2 kg stoft/ton |
| b. gjutgodsrenseri | 150 mg/m ³ norm |
| c. emaljgodsrenseri | 150 mg/m ³ norm |
| d. sandberedning | 150 mg/m ³ norm |

Produktionen får ej drivas utan att gaserna sugas genom reningsanläggningarna. Vid fel på dessa eller del därav får produktionen drivas tidsbestämt efter överenskommelse med länsstyrelsen och på villkor som kan fastställas av denna."

"3. Bolaget skall senast 1975-06-30 till länsstyrelsen för godkännande redovisa rutiner för att minska stoftemissionen från transporter, lagring och hantering."

"4. Bolaget skall genom bullermätningar fastlägga anläggningarnas bidrag till omgivningen samt redovisa resultatet för länsstyrelsen senast 1975-06-30, tillsammans med förslag till eventuella åtgärder. Länsstyrelsen äger därvid fastställa lämpliga åtgärder."

I sin tillåtlighetsprövning anförde KN bl a följande.

"När företagets gjuteriverksamhet påbörjades skedde detta i ett relativt avskilt industriområde utanför dåvarande staden Halmstad. Verksamheten och fabriksområdet har sedermera kommit att växa. Samtidigt har tillkommit bostadsbebyggelse i området så att detta alltmer fått karaktären av bostadsområde. Numera är fabriken nästan helt kringgärdad av bostadshus. Med hänsyn till omständigheterna kan, när bolaget nu begär tillstånd enligt miljöskyddslagen till den befintliga verksamheten, skäligen ej krävas att annan plats skall väljas för denna.

Vid prövningen av vilka villkor som skall gälla för den fortsatta verksamheten bör emellertid närheten till bostadsbebyggelsen särskilt beaktas."

Den nu aktuella utbyggnaden av bostäder inom Gamletull innebär uppförande av ca 340 lägenheter i hus med 5 - 8 våningars höjd. Bostäderna kommer att bli belägna väster och sydväst om gjuteriet på ett avstånd av ca 150 meter.

Utsläppen från kupolugnen samt luktemissionerna från anläggningen är de dominerande luftvårdsproblemen. Härtill kommer buller från verksamheten som företrädesvis orsakas av skrothantering inom området, charging av ugnar, transporter såväl inom området (lastare) som till och från gjuteriet (tung lastbilar).

Rökgasutsläppet från kupolugnen sker via en ca 22 meter hög skorsten. Övriga utsläpp till luft från verksamheten kan i stort bedömas ske, via ventilationsluft och separata punktutsläpp, strax ovan takhöjd, dvs ca 8 - 10 meter ovan mark.

Klagomål om olägenheter p g a verksamheten vid gjuteriet har kommit in till länsstyrelsen. Klagomålen har gällt olägenheter p g a rök, luft, stoftnedfall (nedsmutsning), nedfall av lutdroppar från skrubbern, buller p g a bl a skrothantering, transporter m m. Klagomålen har framförts från de boende i den närliggande nu befintliga bebyggelsen.

Överklagande

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av gjuteriet, hyresgäst i fastigheten Kemisten 1. Företrädare för gjuteriet är advokat Åke Bäck, vid Halmstads Advokatbyrå.

Gjuteriet har yrkat att länsstyrelsen upphäver kommunfullmäktiges beslut om antagande av ny detaljplan för Gamletull, kvarteren L och M.

Till stöd för besvären har gjuteriet åberopat att en ändring av planområdet från industri till bostäder har en uppenbart menlig påverkan på bolagets möjligheter att på såväl kort som lång sikt driva sin verksamhet vidare inom kvarteret Kemisten."

Skälen härför, är enligt gjuteriets mening sammanfattningsvis att

- en långsiktig planering omöjliggörs
- en dramatisk ökning av klagomål förväntas samt att
- transporter av tungt gods försvåras

Kommunen har genom VIAK låtit utföra en miljöutredning "Gamletullsprojektet - Miljökonsekvenser av gjuteriverksamhet" daterad 1990-09-26 varjämte länsstyrelsens miljövårdsenhet sammanställt en promemoria över verksamheten vid gjuteriet.

Gjuteriet har yttrat sig över utredningen och har hävdade att "VIAK's utredning är undermålig beträffande buller och uppmätning av utsläpp och spridningsberäkning av halterna fenol, formaldehyd, ammoniak och kresol."

Länsstyrelsens bedömning

Enligt 12 kap 1 § PBL åligger det länsstyrelsen, att pröva en kommuns beslut" att anta en detaljplan om det kan befaras bl a att en planerad bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa....." Genom beslutet 1990-09-17 har länsstyrelsen bedömt att någon grund för sådan överprövning inte föreligger.

Besvärsprövningen kan därmed inte avse annat än vad gjuteriet självt tar upp i sitt överklagande. I motiven till PBL uttalade departementschefen bl a följande: "När det gäller de viktiga principfrågorna om kommunens utbyggnad bör den enskilde som regel inte genom besvär hos statliga myndigheter kunna få lokala bedömningar ändrade. Enskilda sakägare och andra intressenter skall alltså inte kunna åberopa motstående allmänna intressen för att få ett kommunalt beslut omprövat. Sådana intressen skall länsstyrelsen bevaka i första hand under samrådsskedet men i andra hand också genom sin rätt till officialprövning, givetvis under förutsättning att intressena har den betydelse att länsstyrelsen kan förordna om prövning enligt 12 kap. Besvären bör kunna avse enbart frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende inom och i anslutning till området.

Redan enligt dagens praxis tillämpas den huvudprincipen att staten med anledning av besvär normalt inte i någon väsentlig mån rubbar den huvudsakliga inriktningen av kommunernas markanvändningsbeslut. I fråga om exploateringsgraden, tillgången till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor brukar staten efter besvär mycket sällan göra några väsentligt annorlunda bedömningar än vad kommunen har gjort. Jag anser en sådan princip helt naturlig även för framtiden. Enligt min mening torde det inte - lika litet som i dag - behövas någon särskild lagreglering av denna princip."

Länsstyrelsen har sålunda att beakta de begränsningar av besvärsprövningen som gäller enligt PBL. Dessa innebär att kommunala lämplighetsbedömningar regelmässigt måste respekteras såtillvida att en detaljplan endast kan underkännas om den medför sådana direkta och påtagliga olägenheter för en klagande att dennes enskilda intressen kan anses ha åsidosatts. Gjuteriet har i sina besvär hävdad att så är fallet.

Planområdet, som är mycket centralt beläget har fram till 1989-06-07 varit planlagt för industriändamål. Vid denna tidpunkt upphävdes planen och planlöst tillstånd gäller idag. Gällande planer för hela området framgår av karta, bilaga 2.

Länsstyrelsen anser att planområdets centrala läge i till Nissan lämpar sig bättre för bostadsändamål än för industriverksamhet. Det är vidare av mycket stort allmänt intresse att planområdet och följande Gamletullsområdet bebyggs med bostäder. Bostäderna blir ett värdefullt tillskott för att bevara en levande stadskärna och den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas bättre.

Redan idag ligger i anslutning till gjuteriet ett icke oväsentligt antal bostäder i en- och tvåvåningshus, en skola samt ett nytt fritidshem som störs av verksamheten vid gjuteriet. Klagomålen har främst kommit från dem som bor väster om järnvägen men också från dem som bor sydost om området. Klagomålen har gällt olägenheter p g a rök, lukt, stoftnedfall (nedsmutsning), nedfall av lutdroppar från skrubbern, buller p g a skrot-hantering, transporter m m.

Den förhärskande vindriktningen i Halmstad är västlig men ost eller nordostliga vindar förekommer omkring en fjärdedel av året, företrädesvis under vintern. Då vinden blåser från ost och nordost förs utsläppen från gjuteriet mot Gamletullsområdet. Sistnämnda vindriktningar förekommer mestadels vintertid då också inversionförhållanden kan föreligga. Detta medför en sämre utspädning och spridning av luftföroreningarna. Mot bakgrund härav bedömer länsstyrelsen, att det vid ostlig och nordostlig vindriktning kan uppkomma olägenheter för de boende i Gamletullsområdet p g a verksamheten vid gjuteriet.

Den tilltänkta bebyggelsen anges få höjden 5 - 8 våningar vilket grovt kan uppskattas till ca 16 - 24 meters höjd. Utsläppen från kupolugnens skorsten sker på ca 22 meters höjd, d v s på samma höjd som den tillkommande bebyggelsen. Utsläppen av de luktande ämnena, huvudsakligen från skalsandsanvändningen, sker endast på ca 8 - 10 meters höjd. Utsläppshöjderna är inte tillräckliga för att genom spridning kunna undanröja riskerna för att olägenheter uppkommer.

Gjuteriets tillstånd enligt miljöskyddslagen beviljades 1975-04-22, d v s för mer än 15 år sedan. Ett tillstånd enligt miljöskyddslagen gäller i princip för all framtid. Den som har fått tillstånd att bedriva viss miljöfarlig verksamhet kan i princip inte åläggas att upphöra med verksamheten eller vidta skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått utöver vad som anges i beslutet. Sedan tio år förflutit från det att ett tillståndsbeslut vunnit laga kraft kan emellertid nya eller strängare villkor föreskrivas för verksamheten efter vad som är skäligt. Redan dessförinnan kan i särskilda fall nya eller strängare villkor för verksamheten föreskrivas. Detta gäller bl a om förhållandena i omgivningen förändrats väsentligt. Bestämmelsen erhöll sin lydelse genom lagändring 1981-07-01. I förarbetena anförde departementschefen bl a följande.

"Innebörden är att förhållanden i omgivningen som har ändrats väsentligt och som medför att störningarna från viss verksamhet för framtiden inte bör tålas i samma utsträckning som tidigare kan utgöra grund för en omprövning."

"Det kan vidare förhålla sig så att den omgivande miljön efter tillståndsbeslutet har blivit mer känslig för störningarna från verksamheten. Ett exempel härpå är när bostadsbebyggelse har uppförts på ett tidigare obebyggt område i närheten av den störande anläggningen.

Att sådana förändringar som nu har angetts inträffar bör enligt min mening i stor utsträckning kunna motverkas genom en förnuftig planering. Störningarna från redan tillståndsgivna anläggningar måste givetvis beaktas såväl vid miljöskyddsprövningen av planerad verksamhet som vid samhällsplaneringen i övrigt. Såsom har påpekats av föredraganden vid ML:s tillkomst (prop 1969:28 sid 217) har ett tillståndsbeslut den prioritetssverkan att innehavaren av tillståndet inte kan tvingas upphöra med den miljöfarliga verksamheten på grund av att ny bebyggelse har vuxit upp i närheten. Men han kan enligt den nu behandlade bestämmelsen bli skyldig att vidta ytterligare skyddsåtgärder för att minska störningarna. När en fråga om omprövning aktualiseras utgör prioriteten bara en av flera omständigheter som skall beaktas vid den skälighetsavvägning som görs av koncessionsnämnden."

Som tidigare nämnts är gjuteriet redan idag kringbyggt av bl a bostäder och skola varifrån klagomål om olägenheter p g a gjuteriverksamheten framförts. Redan dessa förhållanden och koncessionsbeslutets ålder kan utlösa krav på strängare miljövillkor för gjuteriet. Genom den nu planerade bebyggelsen kommer området som påverkas av gjuteriets utsläpp att tillföras ett betydande antal människor. Detta är enligt länsstyrelsens uppfattning en sådan väsentlig förändring som innebär att villkoren i gjuteriets tillståndsbeslut ytterligare kan komma att skärpas. Länsstyrelsen är sedan 1981-07-01 prövningsmyndighet enligt miljöskyddslagen vad gäller gjuterier.

Vilka åtgärder som skall krävas vid en omprövning avgörs vid prövning enligt miljöskyddslagens tillåtlighetsregler. Enligt 5 § miljöskyddslagen skall den som utövar eller ämnar utöva miljöfarlig verksamhet vidta de skyddsåtgärder, tåla den begränsning av verksamheten och iakttaga de försiktighetsmått i övrigt som skäligen kan fodras för att förebygga eller avhjälpa olägenhet.

Vid avvägningen mellan olika intressen skall särskild hänsyn tas till å ena sidan beskaffenheten av område som kan bli utsatt för störning och å andra sidan nyttan av verksamheten samt kostnaden för skyddsåtgärd och den ekonomiska verkan i övrigt av försiktighetsmått som kommer i fråga.

Den tilltänkta bebyggelsen ligger inom det område som påverkas av utsläppen från gjuteriet och utgörs av betydligt högre byggnader än den befintliga bebyggelsen. Med hänsyn härtill samt till det förhållandet att det genom bostadsbebyggelsen kommer att finnas avsevärt fler människor inom området som är berörda av störningen från gjuteriet gör sig kravet på skyddsåtgärder starkare gällande. Vid avvägningen enligt tillåtlighetsreglerna innebär detta att mera långtgående krav på skyddsåtgärder vid gjuteriet måste ställas vid en utbyggnad inom Gamletull jämfört med om detta område, som tidigare, används för industriändamål. Vilka närmare åtgärder som i så fall skall vidtagas kan avgöras först efter det att utredning gjorts om vilka tekniska och ekonomiska möjligheter som föreligger i detta avseende.

Mot bakgrund av det nu anförda anser länsstyrelsen att utbyggnaden av planområdet och förhållandena i övrigt i gjuteriets närhet samt koncessionens ålder medför att miljövillkoren för gjuteriet förr eller senare måste skärpas.

De ytterligare krav som kan antas bli följden av den tillkommande bebyggelsen samt den omständigheten att gjuteriets tunga transporter försvåras genom planutformningen kan emellertid inte anses utgöra ett så väsentligt intrång i gjuteriets verksamhet att dess enskilda intressen kan anses ha åsidosatts i oacceptabel grad.

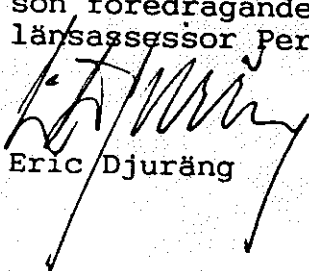
Gjuteriets överklagande skall därför inte bifallas.

Länsstyrelsens beslut

Med avslag på gjuteriets överklagande fastställer länsstyrelsen kommunens beslut att anta ovannämnda detaljplan.

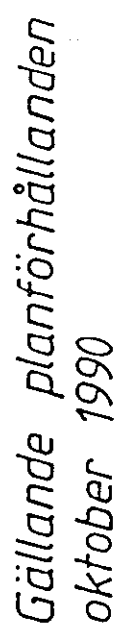
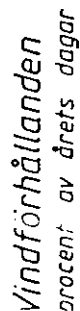
Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdepartementet) se bilaga 3.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsrådet Eric Djuräng beslutande, avd dir Margareta Svensson föredragande, miljövårdsdirektör Ove Olsson, länsassessor Per Widell samt byrådirektör Jan Fritzon.


Eric Djuräng


Margareta Svensson

Kopia
Planenheten
Rättsenheten
Länsantikvarien
MS/PW
KF i Halmstad kommun
Länsrådet f k
Kansliet
FRM,
Lantmäterienheten
Miljövårdsenheten



91. 01 05

P 89/75-71

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 augusti 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Gamletull, kvarteren L och M, Halmstad.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 20 december 1990.

Eva Refönd
Eva Refönd

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