

ANTAGANDEHANDLING

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

**Ändring av detaljplan 1380K-P830 för del av
Gamletull kvarteren L, M, P - Jonglören 1**

**Samhällsutvecklingsavdelningen
KS2023/00131**

PLANBESKRIVNING

Antägen av Kommunstyrelsen 2023-12-12

HANDLINGAR

Lägg kraft 2024-01-05

Aktbeteckning 1380K-P2024/2

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.

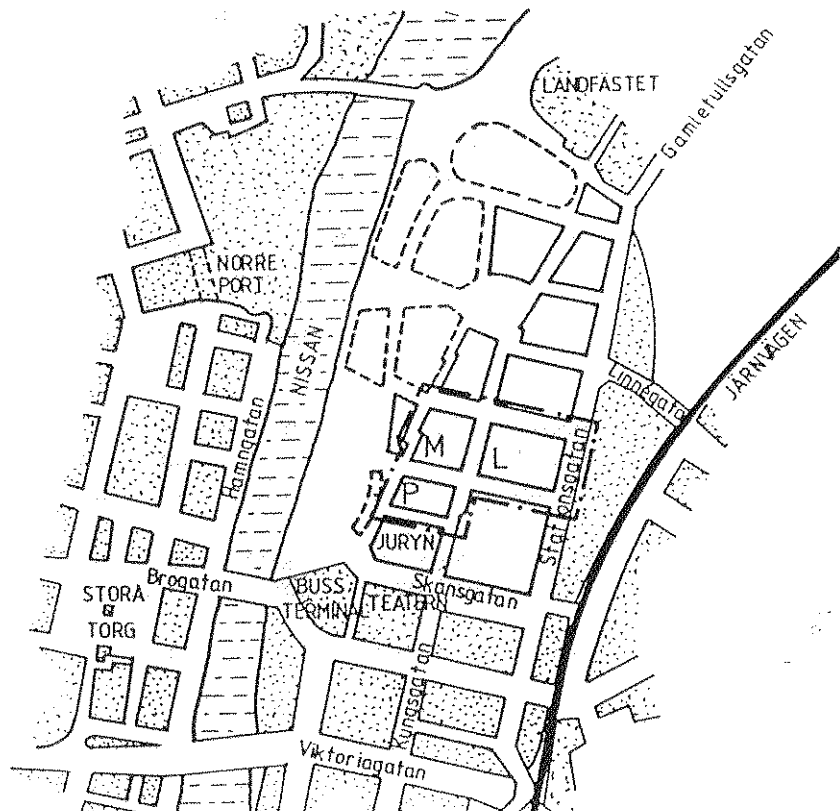
I kvarteret M finns plats för cirka 140 lgh. Servicelokaler för äldre samt andra verksamheter placeras i bottenvåningen i kvarterets västra del. Östra delen förses med källare delvis ovan marknivå avsett för bilparkering.

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.

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.



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.

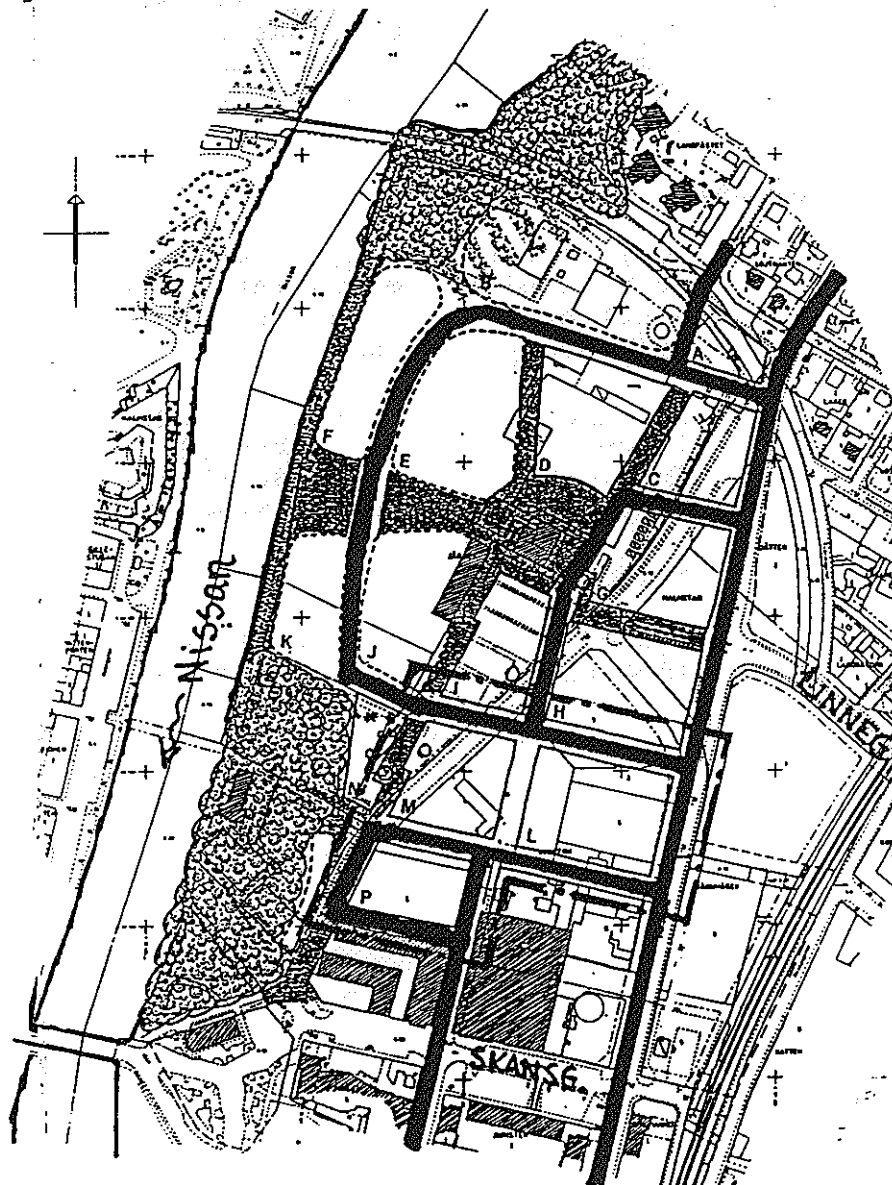
Avgränsning enligt kartbild.

Areal Detaljplanen omfattar totalt ca 25.900 m² fördelade enligt följande:

Kvarteret L	6.045 m ² ,
M	4.070 m ²
P	2.737 m ²

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 BRAp (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 detaljplaneläggning 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>Fastställsedatum</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. Här för 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. rivras 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 angöring - 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 gatunivån. 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 omräkningstal 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. Fläktrum, 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 friytekrav kunna accepteras jämfört med anläggningar i ytterstadsområdena.

Skola

Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Furulundsskolan, 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 Örjansskolan.

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 skiljeremsa 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 prövas 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 Bjärudd HFAB och Björn Carlsson, Riksbyggen samt direktör Stig-Ove Rick, Nissastaden AB.

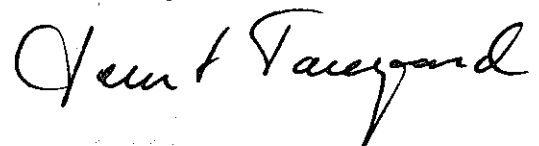
Samråd om förslagets innehåll har också under planarbetets gång skett med företrädare för olika förvaltningar.

Brandförsvaret	Lars Fredin Sune Lardner Bo Svensson
Energiverken	Frank Johansson Krister Joneken Karl-Ingemar Persson Peder Hörup
Fastighetskontoret	Tommy Andersson Lars Erlandsson
Fritidskontoret	Lilly Karmeborn
Gatukontoret	Carl-Åke Agne Leif Eriksson Owe Wigren Evert Winnberg
Handikapprådet	Stellan Andersson
Lokaltrafiken	Boy-M Beckert
Miljö- och hälsoskyddskont.	Jerry Blomqvist Carl-Erik Nilsson
Renhållningsbolaget	Leif Gustavsson
Skolförvaltningen	Göran Jonsson Mari-Anne Öberg
Socialkontoret	Per Albinsson
Stadsbyggnadskontoret	Solveig Koppang Sven Palmkvist Sven Stare Erik Waldén
Stadsingenjörskontoret	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



ef kvantitet 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 exploateringens 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 ledningssystemen, 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.

FASTIGHETSRETTSLIGA 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. generalplanekostnader.

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. generalplanekostnader tillkommer. Dessa omfattar delar av allmän platsmark som samhället i stort har nytta av.

Omfattningen och till hur stor del generalplanekostnaderna 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.

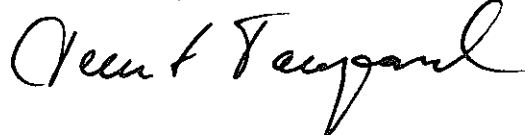
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

