

Plan 969 K
 Detaljplan för

KV KLAMMERDAMM

S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Allmänt** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom Klammerdamm 3 och 6, samt att skydda den kulturhistorisk intressanta bebyggelsen inom kvarteret.
- Bebyggelse** Den befintliga bebyggelsen inom kv Klammerdamm har en varierad utformning och användning. Byggnadshöjden varierar från 1 ½ till 4 ½ våningar. Gemensamt är att det som fasadmateriell har använts sten, tegel eller puts. Flera av byggnader är kulturhistoriskt intressanta och tas upp i bevarandeplanen som byggnadsklass 1 (högsta bevarandeklassen) eller 2. Kvarteret innehåller både butiker, restauranger, bostäder och kontor. I kvarterets mitt finns två avrivna fastigheter, Klammerdamm 3 och 6. Klammerdamm 3 används idag tillfälligt för parkering. Plats finns för ca 50 st bilar. Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av ett dominikanerkloster från 1300-talet. Alla ingrepp i marken regleras därför i Kulturminneslagen (KML), varför grundläggningsmetoden måste godkännas av länsstyrelsen. Där det kan fastställas att det tidigare funnits hus med källare kan marken tillåtas för hisschakt, installationsutrymme, ledningsdragning m m.
- Utformning** I detaljplanen ges möjlighet att nyttja hela kvarteret Klammerdamm för både bostads-, handel- och kontorsändamål. Ny bebyggelse föreslås inom Klammerdamm 3 och 6. För befintlig bebyggelse har detaljplanebestämmelserna anpassats efter hur byggnaderna ser ut idag. Kulturhistoriskt intressant bebyggelse har försetts med skyddsbestämmelse som säger att byggnaderna är värdefulla och inte får förvanskas eller rivas. Detta rör Klammerdamm 4, 8, 12, 14-16, och 19.
- Inom Klammerdamm 3 föreslås en byggnad i tre våningar mot Hantverksgatan och fyra våningar in mot gården. Endast handel eller kontor tillåts i bottenplan i byggnaden mot Hantverksgatan för att stärka gatans karaktär som affärsgata. Fasaden mot Hantverksgatan ska delas upp i tre fasadenheter för att ansluta till den lokala bebyggelsetraditionen med smala tomter. Gårdhuset föreslås vara tre våningar. Inom Klammerdamm 3 och 6, mot Vallgatan som ju är en mindre gata med mer småskalig karaktär, föreslås bostadshus med maximalt 2 våningars byggnadshöjd. Den nya bebyggelsen innebär ett sammanlagt tillskott av ca 40 – 50 lägenheter.
- Lokalgata** Hantverksgatan föreslås i detaljplanen utgöras av lokalgata, med enkelriktad trafik som idag. I samband med att bebyggelsen i kv Klammerdamm byggs ut med bl a butiker föreslås att en ca 1,5 m bred trottoar byggs ut utmed den västra sidan.
- Parkering** Parkering för ny bebyggelse föreslås ske externt genom avlösen. Sammanlagt parkeringsbehov för tillkommande bebyggelse beräknas till ca 30 st (Klammerdamm 3 och 6).

PLANENS HANDLÄGGNING

- Allmänt** Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap

28 §. För remissinstanser, sakägare m fl har tillfälle att ta del av planförslaget funnits i programskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet. Inkomna synpunkter från dessa skeden samt förslag till förändringar till följd av synpunkterna har sammanställts i programsamrådsredogörelsen, samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterade 1999-08-11, 1999-12-08 och 2000-03-15.

Programskede Inledningsvis, i programskedet, inkom synpunkter från sakägare, länsstyrelsen m fl, om den föreslagna bebyggelsens våningsantal, bl a att bebyggelsen mot Hantverksgatan inte borde vara högre än tre våningar samt indelas i tre fasadenheter, vilket arbetades in i planförslaget. Flera sakägare ville dessutom inte att något gårdshus skulle byggas alls. Länsstyrelsen, landsantikvarien m fl ansåg att den befintliga bebyggelsen var mycket viktig för helheten och kontinuiteten och därför borde bevaras och förses med skyddsbestämmelse, q. Klammerdamm 4, 8, 12, 14, 15, 16 och 19 har q-betecknats.

Samrådsskede I samrådsskedet förordade både miljö- och hälsoskyddsnämnden och länsstyrelsen att det mindre gårdshuset borde väljas med tanke på bästa möjliga solförhållanden gårdshuset. Flera fastighetsägare inom kvarteret hade synpunkter på skyddsbestämmelserna och ansåg att den innebar en begränsning av handlingsfriheten. Skanska önskade att det för Klammerdamm 3 kunde tillåtas källare på den del av fastigheten där det tidigare funnits källare, vilket tillgodosågs. Krav på god tillgänglighet i både den nya och den befintliga bebyggelsen diskuterades och en modifierad bestämmelsetext lades till.

Utställnings- skede I utställningsskedet inkom synpunkter bl a från ägaren till Klammerdamm 19 då man önskade ha möjlighet att bygga ut på gården, vilket tillgodosågs i planen. Synpunkter kom återigen in från flera sakägare mot skyddsbestämmelserna samt att gården ej borde bebyggas med något gårdshus alls.

Efter utställningen justerades förslaget till detaljplan för Klammerdamm 4 så att byggnadsrätten mer exakt anpassades efter befintligt bostadshus. På grund av justeringen gavs fastighetsägaren till Klammerdamm 4 möjlighet att inkomma med nya synpunkter.

Utredningar Skanska är ägare till fastigheten Klammerdamm 3. Förslag till användning och utformning av fastigheten har skisserats av flera arkitektföretag på uppdrag av Skanska. Skanska har också gjort en undersökning för att utreda hur stort tryck marken klarar utan att fornlämningarna under mark skadas.

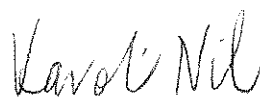
En solstudie har utarbetats för detaljplaneförslaget. Solstudien visar att stora delar av kvarteret vid vår- och höstdagjämning har sol mindre än 5 timmar/dygn, vilket är ett riktvärde vid planering. Kvarterets centrala och attraktiva läge motiverar till avsteg.

Inkomna synpunkter som ej blivit tillgodosedda

- Bengt-Anders Holm, Klammerdamm 13, 14, 15, 16, och Sven Lundh, Klammerdamm 4 och 6, motsätter sig att resp fastigheter förses med skyddsbestämmelse, q.
- Ingemar Höök, Klammerdamm 8, önskar att radhusen mot Vallgatan byggs i 1½ våning, så att mer ljus släpps in. Vidare skriver han att det vore bättre att helt slopa gårdshuset.
- AB Nissastaden anser att angöring för varutransporter och flyttbilar bör anordnas på kvartersmark från både Hantverksgatan och Vallgatan.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 969 SNI K

Detaljplan för

KV KLAMMERDAMM

S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Program (tillgängligt på byggnadskontoret)
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Programsamrådsredogörelse
- Grundkarta (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Byggnadskontoret har av byggnadsnämnden fått i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Klammerdamm 3. Det är dock lämpligt att i detta sammanhang revidera detaljplanen för hela kv Klammerdamm. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom Klammerdamm 3 och 6, samt att förse den kulturhistorisk intressanta bebyggelsen inom kvarteret med skyddsbestämmelser. Detta rör Klammerdamm 4, 8, 12, 14-16, och 19.

I detaljplanen ges möjlighet att nyttja hela kvarteret för både bostads-, handel- och kontorsändamål. Mot Hantverksgatan får enligt detaljplanen en byggnad uppföras som är tre våningar mot gatan och fyra mot gården. På gården får en byggnad i tre våningar uppföras. Del av gården får överbyggas med planterbart bjälklag i en våning. Mot Klammerdammsgatan får en trevåningsbyggnad uppföras. Mot Vallgatan tillåts radhus i två våningar. Inom Klammerdamm 6 får mot Vallgatan uppföras en byggnad i två våningar. För befintlig bebyggelse har detaljplanebestämmelserna anpassats efter hur byggnaderna ser ut idag.

Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av ett dominikanerkloster från 1300-talet, vilket innebär att nya byggnader måste byggas i lättbyggnadsteknik och med skonsam grundläggning.

Planområde

Planområdet ligger i centrala Halmstad och utgörs av kvarteret Klammerdamm, samt del av Hantverksgatan (se bild 1). I norr gränsar planområdet till Klammerdammsgatan,

i väster till Vallgatan, i söder till Brogatan och i öster till kvarteret Valdemar Atterdag. Sammanlagt omfattar planområdet ca 0,5 ha.

I planområdet ingår fastigheterna Klammerdamm 3, 4, 6, 8, 12-16 och 19-20 samt Halmstad 5:1 (del av).

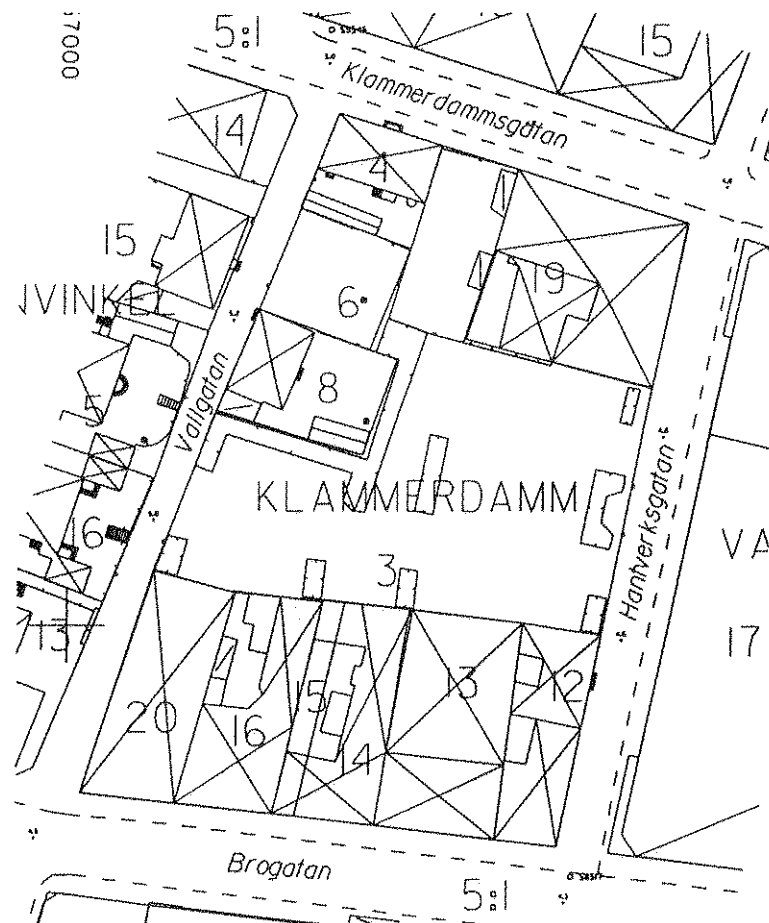


Bild 1: Karta över kvarteret Klammerdamm. Skala 1:1000

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990 ingår kvarteret i område för tätortsbebyggelse.

Översiktsplanen tar upp rekommendationer för Halmstads innerstad: "Förändring av befintlig bebyggelse bör ske med varsamhet med hänsyn till de kulturhistoriska värdena och liksom nybebyggelse ansluta till lokal byggnadstradition. Restriktivitet bör iaktas beträffande rivning eller förändring av byggnader med ursprunglig karaktär."

Vidare tar översiktsplanen upp att "All planering och byggande bör ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och detaljplanerna inom området successivt aktualiseras med utgångspunkt från detta och från intentionerna från bevarandeplanen för Halmstad, kulturmiljövårdsprogrammet samt bestämmelserna i PBL 3 kap."

Detaljplan

Inom kvarteret gäller en detaljplan från 1963-08-19 nr 372 (se bild 2), med användningssätt handels- och bostadsändamål (HB, Bh) i 2-3 våningar. Hantverksgatan utgörs av allmän gata. Vissa delar av gården får överbyggas resp underbyggas. I kvarterets mitt är ett område utlagt som allmän gata, med infart från Hantverksgatan resp Vallgatan. Hantverksgatan föreslogs i den gällande detaljplanen breddas ca 3 m till 11,5 m, där gångbanorna vid hörnfastigheterna indrogs i arkad.

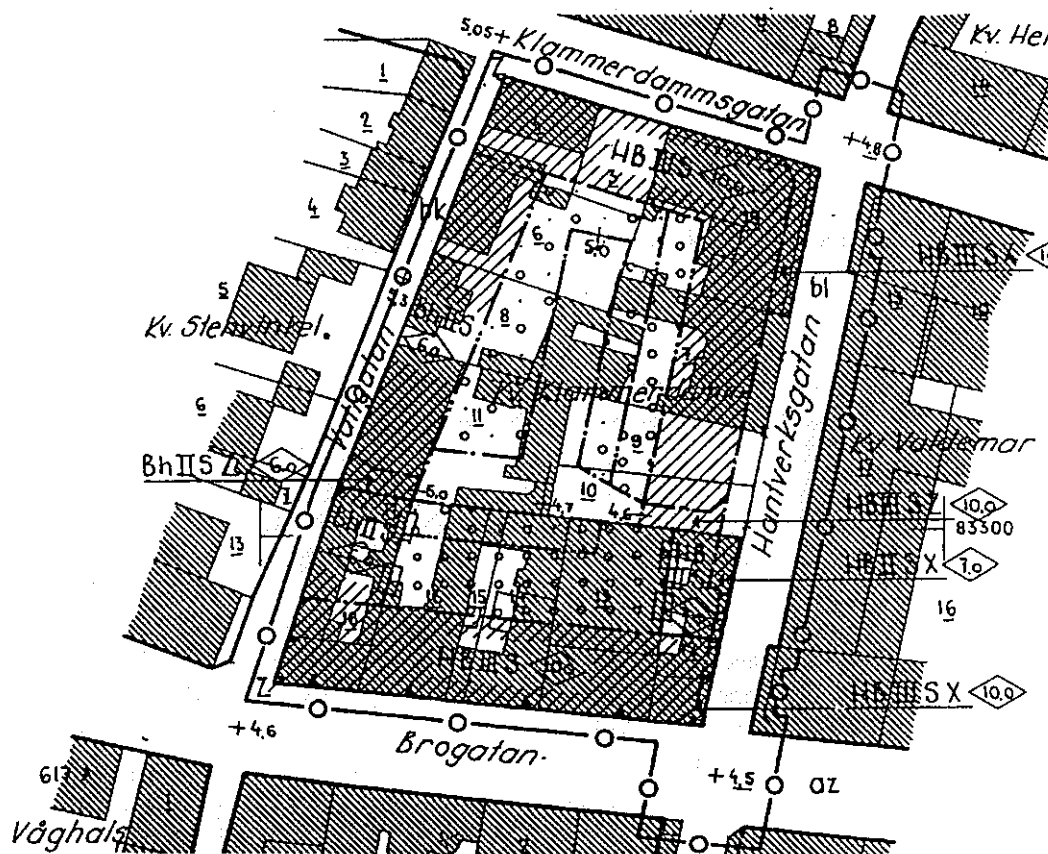


Bild 2: Detaljplan för kv Klammerdamm från 1963-08-19 nr 372.

Särskilda intressen

Riksintresse. Kv Klammerdamm ligger inom område som betecknas som riksintresse för kulturmiljövården, KN35. ("Medeltida innerstad med lämningar av 1600-talets befästningsstad och vissa för den sydsvenska byggnadskulturen representativa byggnader från 1700-1800-talen..." Källa: ÖP90). Kv Klammerdamm ingår även i område med särskilda hushållningsbestämmelser.

I Program för Kulturmiljövård, Halmstads kommun 1992 slås fast att väsentliga delar av bebyggelsen i Halmstads innerstad är av stort bevarandevärde, och att det är viktigt att dessa värden ges ett långsiktigt bevarande.

En bevarandeplan för Halmstad har tagits fram av kommunen i samarbete med landsantikvarien. I bevarandeplanen, som antogs av byggnadsnämnden 1985, beskrivs flera byggnader inom kv Klammerdamm. En komplettering och bearbetning av bevarandeplanen pågår.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1998-11-03, §398, beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden att revidera detaljplanen för Klammerdamm 3.

Byggnadsnämnden har 1998-12-09, §398, uppdragit åt byggnadskontoret att ombesörja framtagandet av erforderlig detaljplan, med beaktande av byggnadsnämndens synpunkter.

Program

Programhandling har upprättats för Kv Klammerdamm. Denna finns tillgänglig på byggnadskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

Det äldsta Halmstad låg strax ovanför Nissans nedersta fors vid Slottsmöllan. Här låg staden väl skyddad för strandhugg. Omkring år 1300 flyttades staden till det nuvarande läget. Staden kom att kallas Halmstad och det tidigare läget kallades Övraby, den övre staden. Bebyggelsen koncentrerades kring nuvarande Storgatan, som då var en flack sandås som löpte parallellt med Nissan, och till området vid kyrkan i söder. Mot fientliga anfall skyddades staden av Nissan i öster och av sankmark i övriga vädersträck.

I västra delen av staden låg dominikanerklostret S:ta Katarina. Klostret, som beboddes av svartbröderna, är troligtvis lika gammalt som Halmstad själv och flyttades tillsammans med staden ner till det nuvarande läget på 1300-talet. 1619 utbröt en stor brand, varvid det medeltida Halmstad praktiskt taget totalförstördes. Efter branden upprättades en ny stadsplan av renässanssnitt på befallning av den danske kungen Christian IV. Stadsplanen med kvarter utlagda i ett rutnät anpassades till den befästning med vallgrav och fästningsvallar som hade byggts kring staden några tiotal år tidigare. Kv Klammerdamm ligger i stadsplanens västra del, i anslutning till fästningsvallen. Under stora delar av kv Klammerdamm ligger ruinerna av dominikanerklostret.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Byggnaderna inom kv Klammerdamm har en varierad utformning och användning. Byggnadshöjden varierar från 1 ½ till 4 ½ våningar. Gemensamt är att det som fasadmateriäl har använts sten, tegel eller puts. Flera av byggnader är kulturhistoriskt intressanta och tas upp i bevarandeplanen som byggnadsklass 1 (högsta bevarandeklassen) eller 2. Byggnaderna innehåller både butiker, restauranger, bostäder och kontor. I kvarterets mitt finns två avrivna fastigheter, Klammerdamm 3 och 6. Klammerdamm 3 används idag tillfälligt för parkering (se bild 1).

Riktlinjer för ny bebyggelse i stadskärnan enligt bevarandeplanen

I bevarandeplanen, som togs fram av kommunen i samarbete med landsantikvarien, antagen av byggnadsnämnden 1985, beskrivs dels flera kulturhistoriskt intressanta byggnader, och dels riktlinjer för hur ny bebyggelse i stadskärnan bör utformas för att

anpassas till de miljöförutsättningar som gäller i Halmstads stadskärna.

De vanligaste fasadmaterialen i stadskärnan är tegel och puts. Rött och gult tegel förekommer men mörkt rött tegel dominerar. Putsfasaderna är oftast ljusa. Dessa karaktäristiska fasadbeklädnader bör enl bevarandeplanen bibehållas även vid nybyggnad. Vidare bör de äldre husens tydliga fasadrytm tas upp i det nya husets fasad. En ny fasad bör ha samma detaljeringsgrad som befintliga hus. Inspiration till detaljer och drag bör hämtas från den äldre bebyggelsen. Den gamla tomtindelningen med smala och djupa tomter medverkar till intressanta och varierande gatubilder. Därför bör det vid bebyggande av större fastigheter eftersträvas en uppdelning av fasaderna.

I bevarandeplanen tas även upp att nya byggnader bör placeras i tomtgräns mot gatan för att inte påverka gatumiljön alltför kraftigt. Nya byggnader bör också anpassas till omgivande byggnaders höjd, skala och volym. En avvikande byggnad ger ett dominant inslag i stadskärnans gamla miljö. Skytffönster bör ej göras alltför stora och breda.

Tillgänglighet

Allmänna utrymmen såsom gatumiljöer, entréer, butikslokaler ska ha hög grad av tillgänglighet och vid nybyggnad i kvarteret även innergårdar och lägenheter. Respektive fastighetsägare ansvarar för att tillgänglighet uppnås mellan fastighet och allmän gata, samt att tillgängligheten löses inom kvartersmark.

När nya butiker tillkommer mot Hantverksgatan och Klammerdammsgatan ska dessa både kunna nås på ett säkert sätt för fotgängare samt ha god handikapptillgänglighet.

Ambitionen är att även äldre bebyggelse ska göras tillgängliga för alla. Utformning av ramper o dyl ska då anpassas till byggnaders särart i material och form.

Brandskydd

Det är viktigt att alla lägenheter kan nås av räddningstjänsten. Det är önskvärt med genomgående lägenheter alternativt ensidiga lägenheter som är vända mot gatan så att en snabb evakuering kan ske från gatan vid t ex en brand. Vidare är det önskvärt att det går att ta sig in, till fots med steg t ex via en portgång, på innergården både från Vallgatan och Hantverksgatan och att dessa vägar hålls fria.

Skyddsrum

Kv Klammerdamm tillhör hemskyddsområde nr 16. Skyddsrum finns inom kvarteret och i omgivande kvarter.

KLAMMERDAMM 3

Fastigheten Klammerdamm 3 är obebyggd och används tillfälligt som parkering. Plats finns för ca 50 st bilar. Som avgränsning mot omgivande gator har mindre buskplanteringar anlagts och mot Hantverksgatan finns även parkbänkar. En del av fastigheten gränsar mot Klammerdammsgatan i norr och används som plats för en uteservering.

Skanska är ägare till fastigheten Klammerdamm 3. Förslag till användning och utformning av fastigheten har skisserats av två arkitektföretag, Fredblad Arkitekter och Arket. Dessa förslag ligger till grund för den nya detaljplanen. Förslagen har bearbetats, bl a har hushöjderna sänkts och byggnadernas utbredning har minskats ner något.

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Endast handel eller kontor tillåts i bottenplan i ny byggnad mot Hantverksgatan för att stärka gatans karaktär som affärsgata. Detaljplanen reglerar bebyggelse mot omgivande gator och ger även möjlighet för bebyggelse inne på gården.

Mot Hantverksgatan föreslås en byggnad i tre våningar mot gatan och fyra våningar mot gården. Byggnaden får ha en byggnadshöjd om max 11,5 m mot gatan och 13 m mot gården. Högsta tillåtna nockhöjd är 16 m. Takvinkeln ska ligga mellan 15-37 grader. Fasaden mot Hantverksgatan ska delas upp i tre fasadenheter för att ansluta till den lokala bebyggelsetraditionen med smala tomter. En fasaduppdelning medverkar till att skapa varierade och intressanta stadsmiljöer. Gårdshuset föreslås vara tre våningar. Största tillåtna byggnadshöjd är 10,5 m och högsta tillåtna nockhöjd är 13,5 m. Takvinkel ska ligga mellan 15-27 grader.

Mellan fasaderna på gårdshuset och gatuhuset måste det vara minst 10,0 m. Balkonger och loftgångar (som redovisas i ett av arkitektförslagen) ska utföras med genomsiktliga bröstningar. Gården mellan husen får byggas över med ett planterbart bjälklag i en våning. Om gården inte byggs över ska avståndet mellan fasaderna på gårdshuset och gatuhuset vara minst 12 m som kompensation för det minskade solinfallet. På bjälklaget får uthus och mindre tillbyggnader uppföras där byggnadsnämnden finner det lämpligt.

Mot Vallgatan, som ju är en mindre gata med mer småskalig karaktär, föreslås bostadshus med maximalt 2 våningars byggnadshöjd. Fasaden mot Vallgatan ska delas in i flera fasadenheter. Bostadshuset föreslås placeras 1 m indragna från gatan för att minska insynen samt för att skapa mer luft och rymd kring den lilla gula villan (Klammerdamm 8) som därigenom inte upplevs som lika inklämd. Ursprunglig gatulinje bevaras genom en låg mur. Generellt sett är det inte bra att lägga byggnader indragna från gatulinjen i en stad. Aktuellt avsnitt av Vallgatan är dock lite speciellt. Gatan har mer karaktär av bostadsgata och nästan inga av byggnaderna ligger ute i gatulinjen. Istället markeras gatulinjen på flera ställen genom murar. Sophantering föreslås ske genom källsortering i gemensamt sophus på gården.

Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av ett dominikanerkloster från 1300-talet. Alla ingrepp i marken regleras därför i Kulturminneslagen (KML), varför grundläggningsmetoden måste godkännas av länsstyrelsen. Där det kan fastställas att det tidigare funnits hus med källare kan marken tillåtas för hisschakt, installationsutrymme, ledningsdragning m.m. Skanska har gjort en undersökning för att utreda hur stort tryck marken klarar utan att fornlämningarna under mark skadas. Resultatet blev att marken maximalt klarar av att bebyggas med byggnader i fyra våningar, i det fallet krävs dock att byggnaderna uppförs i lättbyggnadsteknik med trä eller stål i konstruktionen.

All ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen (se under rubriken "Riktlinjer för ny bebyggelse" på sid 4).

KLAMMERDAMM 4

På fastigheten Klammerdamm 4, i hörnet av Klammerdammsgatan/Vallgatan, ligger ett envånings bostadshus med vindsvåning (se bild 3). Bostadshuset som är uppfört 1863 är byggt av mörkrött hårdbränt tegel, och är försett med en stentrappa och en snidad pardörr mot Klammerdammsgatan. 1936 byggdes huset om och då tillkom breda vindskupor mot gatan och gården. Huset är klassat som byggnadsklass 1, enl bevarandeplanen. I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på boningshus och uthus som säger att bygg-

naderna är värdefulla och inte får rivas. Deras yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter den befintliga byggnaden. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Gården får bebyggas med uthus och mindre tillbyggnader där byggnadsnämnden finner det lämpligt.

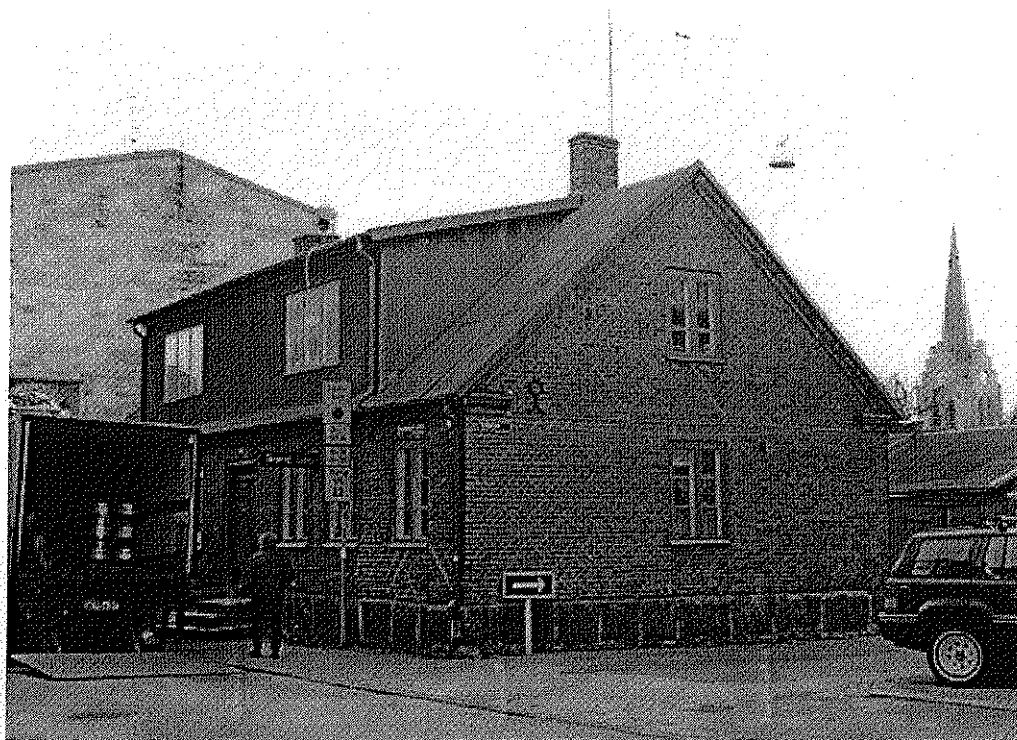


Bild 3: Klammerdamm 4. Hörnet Klammerdammsgatan/Vallgatan.

KLAMMERDAMM 6

Fastigheten ligger vid Vallgatan och utgörs av en grusad yta. I detaljplanen medges bebyggelse mot gatan i två våningar till en högsta byggnadshöjd av 6,5 m. Takvinkel får max vara 37 grader. Gården får endast bebyggas med mindre uthus och tillbyggnader där byggnadsnämnden prövar lämpligheten.

Ny bebyggelse på fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål, och ska utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen (se under rubriken "Riktlinjer för ny bebyggelse" på sid 4).

Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av ett dominikanerkloster från 1300-talet. Alla ingrepp i marken regleras därför i Kulturminneslagen (KML), varför grundläggningsmetoden måste godkännas av länsstyrelsen. Där det kan fastställas att det tidigare funnits hus med källare kan marken tillåtas för hisschakt, installationsutrymme, ledningsdragning m m. Skanska har gjort en undersökning för att utreda hur stort tryck marken klarar utan att fornlämningarna under mark skadas. Resultatet blev att marken maximalt klarar av att bebyggas med byggnader i fyra våningar, i det fallet krävs dock att byggnaderna uppförs i lättbyggnadsteknik med trä eller stål i konstruktionen.

KLAMMERDAMM 8

På fastigheten ligger en villa i 1920-talsstil med brant, kraftigt brutet tak och gulputsad fasad mot Vallgatan (se bild). Huset var från början ett lågt bostadshus av korsvirke med parstugeplan, men 1923 byggdes huset om. Ombyggnadsritningarna är signerade Bengt Andersson. Huset är klassat som byggnadsklass 1, enl bevarandeplanen. På fastigheten finns ett uthus, i korsvirke, som tillhör villan.

I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på villan och uthuset som säger att byggnaderna är värdefulla och inte får rivas. Deras yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter de befintliga byggnaderna. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål.

Gården får endast bebyggas med mindre uthus och tillbyggnader där byggnadsnämnden prövar lämpligheten. Någon ny källare får inte grävas ut.



Bild 4: Gul villa vid Vallgatan på Klammerdamm 8.

KLAMMERDAMM 12

På fastigheten finns två sammanbyggda hus. I hörnet Brogatan/Hantverksgatan ligger ett gult tvåvånings bostads- och affärshus i enkel klassicerande stil (se bild 5). Husets stomme består av korsvirke och tegel. Huset är äldre än 1841. Den andra byggnaden är ett tvåvånings hus i rött tegel mot Hantverksgatan, uppfört 1888. Husen är klassade som byggnadsklass 1 (högsta bevarandeklassen) resp 2, enl bevarandeplanen.

I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på boningshus och gårdshus som säger att byggnaderna är värdefulla och inte får rivas. Deras yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Viktigt är att de unika små gårdarna bibehålls. Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter de befintliga byggnaderna.

Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.

KLAMMERDAMM 13

På fastigheten ligger ett grönputsat trevånings affärs- och bostadshus i tidig funktisstil byggt 1936 (se bild 5). Bottenvåningen, som upptar hela fastighetens yta, utgörs av butiksytor.

Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter de befintliga byggnaderna. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.

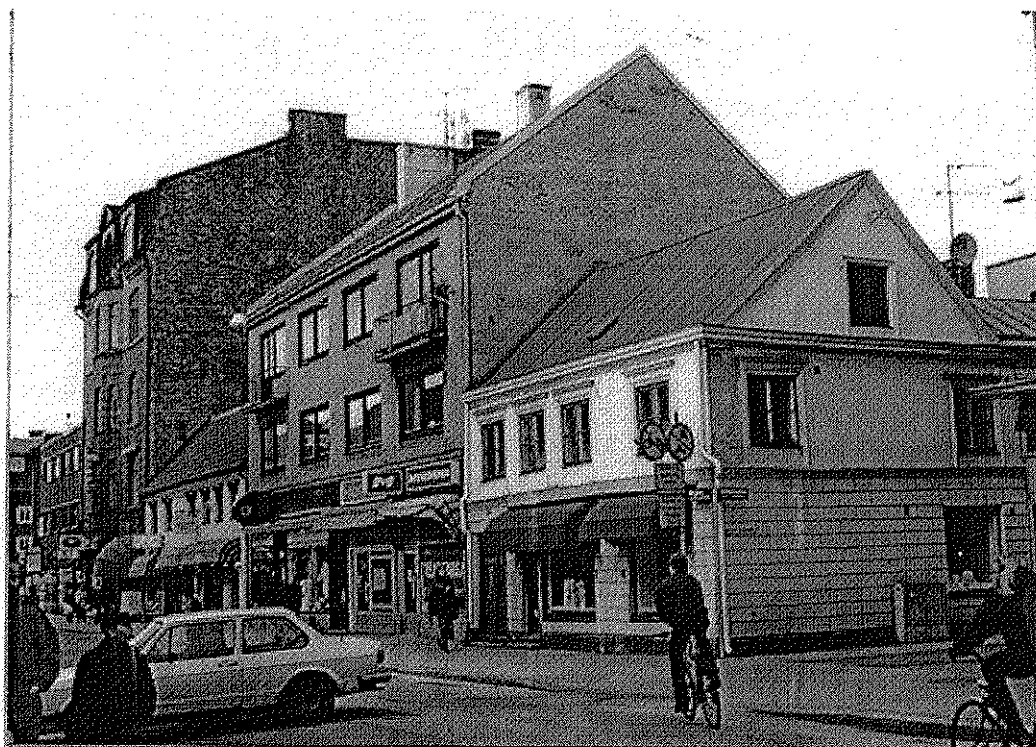


Bild 5: Klammerdamm 12-16, 20. Foto från hörnet Brogatan/Hantverksgatan.

KLAMMERDAMM 14-15

Fastigheterna omfattar ett gulputsat tvåvånings hus mot Brogatan (se bild 5). Huset har en korsvirkesstomme och sockel av marmorplattor. Bottenvåningen är försedd med skyltfönster och taket är ett sadeltak med enkupigt tegel. På gården finns gårdshus av tegel och korsvirke. Gatuhuset, vilket uppfördes innan 1831, används till största delen som restaurang. Husen är klassade som byggnadsklass 1 (den högsta bevarandeklassen), enl bevarandeplanen.

I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på bebyggelsen som säger att byggnaderna är värdefulla och inte får rivas. Deras yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter gatuhuset. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.

KLAMMERDAMM 16

Mot Brogatan ligger ett fyrvånings bostadshus med vindsvåning (se bild 5). Det är ritat av Sven Gratz i jugendstil och uppfört 1905. Upp till fjärde våningen består gatufasaden av grovt huggen kvadersten. Fjärde våningens fasadyta består av slät kvadersten. In mot gården är en hög smal vinkelbyggnad uppförd. Genom byggnaden löper en körport med smidda järngrindar. Huset är klassat som byggnadsklass 1, enl bevarandeplanen.

I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på byggnaden som säger att den är värdefull och inte får rivas. Dess yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnadshöjder och våningsantal i detaljplanen har anpassats efter den befintliga byggnaden. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.

KLAMMERDAMM 19

I hörnet Klammerdammsgatan/Hantverksgatan ligger en byggnad, uppförd efter ritningar av Hilmer Persson, daterade 1937 (se bild 6). Huset är mot Klammerdammsgatan och i hörnet Klammerdammsgatan/Hantverksgatan fyra våningar högt, med butiker i bottenvåningen, två bostadsvåningar och en indragen fjärde våning. Längre in på Hantverksgatan är huset endast tre våningar. Byggnaden är typisk för 1930-talets byggnation. Det är en ovanligt stilren funktionalistisk byggnad, med ljusa putsade lättbetongfasader. Byggnaden har bibehållit sin ursprungliga karaktär trots bl a fönsterbyte. I detaljplanen sätts en skyddsbestämmelse på byggnaden som säger att den är värdefull och inte får rivas. Dess yttre form eller allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnadshöjder och våningsantal har i detaljplanen anpassats efter den befintliga byggnaden. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.



Bild 6: Klammerdamm 19

KLAMMERDAMM 20

På fastigheten finns ett affärs- och bostadshus i tegel, uppförda efter ritningar av Hans Nygren, daterade 1962. Tre våningar i hörnet Brogatan/Vallgatan och två våningar längre in mot Vallgatan.

Byggnadshöjder och våningsantal har i detaljplanen anpassats efter den befintliga byggnaden. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för bostads-, butiks- och kontorsändamål. Någon ny källare får ej grävas ut.

TRAFIK

Allmänt gatunätet

Brogatan utgör en relativt trafikerad affärsgata med mycket kollektivtrafik, gång- och cykeltrafikanter och varutransporter. Klammerdammsgatan och Hantverksgatan är tillfartsgator för besökande till centrala Halmstad och kännetecknas av liv och rörelse; parkerade bilar, varutransporter till omkringliggande affärer och restauranger och fotgängare. Hantverksgatan är enkelriktad. Vallgatan är den lugnaste gatan med nästan enbart bostadsbebyggelse. Gatan är smal och endast enkelriktad trafik tillåts.

Hantverksgatan

Hantverksgatan ingår i planområdet. Gatan är relativt smal, ca 8,5 m. Östra gångbanan går i arkad under bebyggelsen vid korsningarna Klammerdammsgatan/Hantverksgatan och Hantverksgatan/Brogatan. Gatan är idag enkelriktad. Längs gatan finns nio parkeringsplatser och en lastzon (placerad nära Brogatan). Längs östra sidan av gatan finns en ca 2 m bred trottoar med kantsten. Längs den västra sidan saknas trottoar. Från Hantverksgatan finns en nedfart till ett parkeringsgarage i kv Valdemar Atterdag.

Hantverksgatan föreslås i detaljplanen utgöras av lokalgata, med enkelriktad trafik som idag. I samband med att bebyggelsen i kv Klammerdamm byggs ut med bl a butiker föreslås att en ca 1,5 m bred trottoar byggs ut utmed den västra sidan.

En ny trafikutredning (tekniska kontoret har gjort en 1981) för Halmstads innerstad skulle behöva göras för att ta ställning till gågator, parkering osv. Önskvärt är att denna del av Hantverksgatan så småningom skulle kunna ingå i Halmstads gågatusystem. Ett steg på vägen skulle vara att införa en sk gårdsgata, där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart och där motorfordon ska lämna företräde åt gående.

Parkering och varutransporter

Parkering till befintlig bebyggelse sker idag till största delen externt, utanför kvarteret. Varutransporter till butikerna i kvarteret föreslås ske från omgivande gator. Kvarterets inre delar kan nås med bil från Vallgatan – handikappangöring. Ingen parkering föreslås inne i kvarteret. Istället föreslås grönytor.

Parkering för ny bebyggelse föreslås ske externt genom avlösen. Parkeringsbehovet föreslås lösas exempelvis i någon av AB Nissastadens parkeringsanläggningar, t ex vid radioplan.

En parkeringsbehovsberäkning har gjorts (se nedan). Maximal bruttoyta har framtagits enligt förslaget till detaljplan för beräkningen. Förutsättningarna i skisserna som gjorts för Klammerdamm 3 med butikslokaler i bottenvåningen mot Klammerdammsgatan och

Hantverksgatan, därefter bostäder, har använts i beräkningen. Dessutom tas Klammerdamm 6 med i parkeringsberäkningen.

<u>Butiksyta BTA (maximal yta)</u>	
Hantverksgatan – Klammerdammsgatan	1 141 m ²
<u>Bostadsyta BTA</u>	
Hantverksgatan	1 210 m ²
Gårdshus	422 m ²
Vallgatan, Klammerdamm 3	536 m ²
Vallgatan, Klammerdamm 6	341 m ²
Klammerdammsgatan	<u>322 m²</u>
	2 831 m ²
Summa butiksyta och bostadsyta:	3 947 m ²
Sammanlagt parkeringsbehov för tillkommande bebyggelse:	30 st
(1141x16+2831x4/1000=29,5)	

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsledningar liksom el- och teleledningar ligger i alla omgivande gator. Några el- och teleledningar finns även inom kvarteret, varav vissa kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen.

Fjärrvärmeledningar ligger i Hantverksgatan, Brogatan och Klammerdammsgatan.

GEOLOGI OCH GRUNDLÄGGNING

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges geologiska Undersökning (SGU) utgörs marken i kv Klammerdamm, förutom av rester av dominikanerklostret, av flygsandsfält från kvartärtiden. Skanska har utrett de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse inom kv Klammerdamm 3, med bevarande av antikvariska värden i marken. Resultatet gav att fastigheten skulle kunna byggas med byggnader i max 4 våningar om byggnationen skedde med lättbyggnadsteknik i form av trä eller stål. Grundläggning kan ske helt ovan mark på klosterruinen, antingen genom gles pålning eller helst med utbredd betongplatta. Läns museet har tidigare utrett frågan om nyexploatering inom Klammerdamm 3 och tagit ställning till att markingrepp, helt eller delvis utanför befintlig källarmark, innebär en total undersökning av fastigheten. Sker grundläggning helt "ovan mark" på antikvariskt acceptabelt sätt behövs inga undersökningar. Befintlig källarmark tål dock djup grundläggning. Pålning accepteras inte av varken länsstyrelsen eller av riksantikvarieämbetet.

Ingen geoteknisk undersökning finns dokumenterad för kv Klammerdamm. Däremot har en geoteknisk undersökning utförts för södra delen av kv Hertig Knut, som gränsar till kv Klammerdamms nordöstra hörn. De geotekniska förhållandena i de båda kvarteren bör därför vara likvärdiga. Dessa undersökningar, som utfördes under 1984, visade att de 3 översta metrarna i kv Hertig Knut utgjordes av fyllning med varierande lagring, till största delen av sand med inslag av lera och silt, men även av torv och tegelrester. Därunder (3 m till 15-20 m) återfanns sedimentär jord: lerig silt – siltig lera, vilken

delvis var gyllig men oftast fast och överkonsoliderad.

Radon

Kvarteret ligger inom normalriskområde med normallåg markradioaktivitet.

Fornlämningar

Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av dominikanerklostret från 1300-talet. 1937-1938 gjordes en utgrävning av Klammerdamm 19 (hörnet Klammerdammsgatan/Hantverksgatan). Här låg stora delar av klosterkyrkan. Murar och gravar mättes in och spridda fynd togs tillvara. Under 1940- och 1950-talen togs resten av klosterkyrkan bort. Under 1970- och 1980-talen gjordes olika ledningsschaktningar och därigenom har bl a kyrkogårdens begränsningar någorlunda kunnat fastställas. 1981 förundersöktes delar av kv Klammerdamm, varvid bl a medeltida dagemurar påträffades. Denna förundersökning ligger till grund för den rekonstruktion som gjorts av klostrets troliga utsträckning (se bild nedan).

Kulturlagren under mark i innerstaden omfattas av kulturminneslagen. Varje ingrepp i marken, som ledningsgrävningar, husbyggande m m kräver länsstyrelsens tillstånd och ska om tillstånd ges, föregås av arkeologiska undersökningar, bekostade av exploatören.

Grundläggning

För ny bebyggelse krävs en grundläggning där inget ingrepp i marken görs på grund av fornlämningarna. Där det tidigare funnits hus med källare tål dock marken djupare grundläggning. Grundläggning av ny bebyggelse ska ske på utbredd platta. Rörledningar bör läggas i plattan och inte i kulturlagren för att begränsa markingreppen. Källare tillåts inte. Maximalt klarar marken av att bebyggas med byggnader i fyra våningar, i det fallet krävs dock att byggnaderna uppförs i lättbyggnadsteknik med trä eller stål i konstruktionen (enl en utredning gjord av Skanska). Ny byggnation regleras även i Kulturminneslagen (KML).

MILJÖKONSEKVENSER

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte avses upprättas.

Trafikmängder och bullernivåer vid Hantverksgatan och Klammerdammsgatan.

Klammerdammsgatan. Trafikmätning (Fullständig trafikmätning finns tillgänglig på byggnadskontoret)				
Dubbelriktad lokalgata med 50 km/h skyltad hastighet.				
Mättningsdag onsdag 1999-06-09.				
	Personbil	Lastbil	Ospec. fordon	Total summa
Antal fordon(st)	2 537 st	122 st	77 st	2 736 st
Procent (%)	93%	4%	3%	100%
Medelhastighet 29 km/h				

Mättningsdag torsdag 1999-06-10.

	Personbil	Lastbil	Ospec. fordon	Total summa
Antal fordon(st)	2 885 st	154 st	81 st	3 117 st
Procent (%)	92%	5%	3%	100%
Medelhastighet 29 km/h				

Hantverksgatan. Trafikmätning

Enkelriktad lokalgata med 50 km/h skyltad hastighet.

Mättningsdag onsdag 1999-06-09.

	Personbil	Lastbil	Ospec. fordon	Total summa
Antal fordon	869 st	19 st	29 st	917 st
Procent (%)	95%	2%	3%	100%
Medelhastighet 28 km/h				

Mättningsdag torsdag 1999-06-10.

	Personbil	Lastbil	Ospec. fordon	Total summa
Antal fordon	966 st	20 st	30 st	1 016 st
Procent (%)	95%	2%	3%	100%
Medelhastighet 28 km/h				

Beräknade bullernivåer Hantverksgatan och Klammerdammsgatan

Beräknade bullernivåer vid gatufasad Klammerdammsgatan och Hantverksgatan. Bullerberäkningarna bygger på trafikmängdsberäkningen ovan (den högsta totalsumman avrundat uppåt till närmaste 100-tal). Två olika bullertal har framräknats: ett där bullrets reflexer mellan husfasaderna medräknats och ett utan dessa reflexer. Hastigheten har beräknats på 30 km/h (som ju är medelhastigheten enligt mätningarna ovan). Om hastigheten ökar till 50 km/h ökar ekvivalentnivån (L_{eq}) generellt med två decibel, medan maximalnivån (L_{max}) är densamma.

Bullernivåer Klammerdammsgatan (vid 30 km/h)

	Mottagningshöjd	L_{eq}	L_{max}	
utan reflexer	2 m	61 dBA	87 dBA	
utan reflexer	5 m	59 dBA	85 dBA	
med reflexer	2 m	62 dBA	88 dBA	
med reflexer	5 m	61 dBA	86 dBA	

Bullernivåer Hantverksgatan (vid 30 km/h)

	Mottagningshöjd	L_{eq}	L_{max}	
utan reflexer	2 m	59 dBA	93 dBA	
utan reflexer	5 m	56 dBA	87 dBA	
med reflexer	2 m	60 dBA	93 dBA	
med reflexer	5 m	58 dBA	89 dBA	

Riktvärde för vägtrafikbuller vid nybyggnad av bostadsfastighet intill befintlig trafikled är enl riksdagsbeslut 1981 $L_{eq30-40}$ dBA inomhus. Inget utomhusvärde finns angivet.

Vid nybyggnad inom kvarteret får inomhusvärdena inte överstiga $L_{eq30-40}$ dBA, vilket ska beaktas vid utformning av vägg och fönster mot gata. Uteplatser förläggs mot gård.

Solförhållanden vår- och höstdagjämning

En solstudie har utarbetats för detaljplaneförslaget. Denna bifogas planbeskrivningen. Solstudien visar två utformningsalternativ (de som visas på illustrationskartan). Tidpunkt är vår- och höstdagjämning.

Alternativ 1) Brett 3-4 våningshus mot Hantverksgatan. Överbyggd gård. Kortare gårdshus i form av punkthus. 3 våningshus mot Klammerdammsgatan. Radhus i två våningar mot Vallgatan inom Klammerdamm 3 och 6.

Alternativ 2) Smalt 3-4 våningshus mot Hantverksgatan och ett lika smalt parallellt gårdshus i 3 våningar, däremellan en överbyggd gård i en våning. 3 våningar mot Klammerdammsgatan. Radhus i två våningar mot Vallgatan, både inom Klammerdamm 3 och 6.

Solstudien visar att stora delar av kvarteret vid vår- och höstdagjämning har sol mindre än 5 timmar/dygn, vilket är ett riktvärde vid planering. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret ger en hel del skuggor, framförallt Klammerdamm 16 som med sina 5 våningar och höga gavel kastar långa skuggor över nästan hela kvarteret.

När det gäller påverkan från ny bebyggelse i kvarteret är det framförallt längden och höjden på ett gårdshus som har betydelse. Ett långt och högt gårdshus ger mycket skugga. På morgonen mot Klammerdamm 4,6 och 8, och på kvällen mot Klammerdamm 19 och den överbyggda gården. Utformningen av gårdshus som punkthus ger inte lika mycket skugga.

En överbyggd gård mellan huset mot Hantverksgatan och gårdshuset ger bättre solförhållanden och ger bättre gårdsmiljö jämfört med att inte bygga över gården.

Sammantaget ger alternativ 1 bättre solförhållanden inom kvarteret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Energiverken
Energiverken
Länsmuseet
Länsmuseet
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret

Frank Johansson
Krister Joneken
Erik Rosengren
Björn Ahnlund
Tommy Andersson
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 2002-05-25

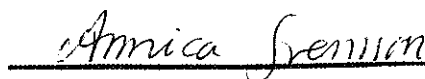
§.....77.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002 -11- 14



ANTAGANDEHANDLING

Plan 969 K
 Detaljplan för
 KV KLAMMERDAMM
 S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Byggnadskontoret har av byggnadsnämnden fått i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Klammerdamm 3. Det är dock lämpligt att i detta sammanhang revidera detaljplanen för hela kv Klammerdamm. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom Klammerdamm 3 och 6, samt att förse den kulturhistorisk intressanta bebyggelsen inom kvarteret med skyddsbestämmelser. Detta rör Klammerdamm 4, 8, 12, 14-16, och 19.

I detaljplanen ges möjlighet att nyttja hela kvarteret för både bostads-, handel- och kontorsändamål. Mot Hantverksgatan får enligt detaljplanen en byggnad uppföras som är tre våningar mot gatan och fyra mot gården. På gården får en byggnad i två våningar uppföras. Del av gården får överbyggas med planterbart bjälklag i en våning. Mot Klammerdammsgatan får en två våningsbyggnad uppföras. Mot Vallgatan tillåts radhus i två våningar. Inom Klammerdamm 6 får mot Vallgatan uppföras en byggnad i två våningar. För befintlig bebyggelse har detaljplanebestämmelserna anpassats efter hur byggnaderna ser ut idag.

Under stora delar av kv Klammerdamm ligger resterna av ett dominikanerkloster från 1300-talet, vilket innebär att nya byggnader måste byggas i lättbyggnadsteknik och med skonsam grundläggning.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Programhandling har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamarbetsbeslut i BN	mars 1999
Samrådsbeslut i BN	september 1999
Utställningsbeslut i BN	december 1999
Godkännande av byggnadsnämnden	mars 2000
Antagande i kommunfullmäktige	april 2000

Laga kraft tidigast

maj 2000

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Ny bebyggelse inom Klammerdamm 3 avses av Skanska byggas ut etappvis. Först bebyggelse mot Hantverksgatan och gårdshus, därefter radhus mot Vallgatan och byggnad mot Klammerdammsgatan.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostäder, handel och kontor, BHK. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvarteretsmark.

Hantverksgatan föreslås utgöras av allmän gata, LOKALGATA. Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken

Avtal

Exploateringsavtal där kostnader i samband med nybebyggelse och där bevarandet av befintliga byggnader regleras bör upprättas. Liksom avtal om iordningställande av gatan efter exploateringen. Plankostnadsavtal har tecknats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning mm**

Planförslaget berör Klammerdamm 3, 4, 6, 8, 12-16, 19-20 samt Halmstad 5:1 (del av). Erforderliga parkeringsplatser ska vid nybyggnad avlösas utanför kvarteret.

För nybebyggelsen krävs ingen fastighetsbildning då fastighetsgränserna överensstämmer med planförslaget. Vid försäljning av delar av fastigheten Klammerdamm 3 bör behovet av servitut beaktas.

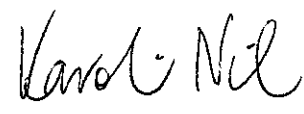
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

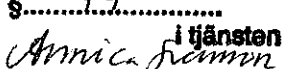
Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret

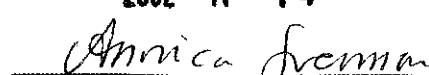
Tommy Andersson
Göran Grimsö

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson
Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 2000-05-25
§.....77.....
i tjänsten


2002-11-14


SAMRÅDSHANDLING

Plan 969 SNI K
KV KLAMMERDAMM
S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 11 augusti 1999

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede. Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-03-17 § 67 genomförts under tiden 29 mars – 3 maj 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal, rådhuset, den 20 april 1999. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Handikapprådet	Kulturnämnden
Hyresgästföreningen	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Landsantikvarien	AB Nissastaden
Länsstyrelsen	Socialnämnden
Kommunstyrelsen	Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har 6 skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Förslaget som bedöms vara förenligt med Miljöbalken (MB) och gällande översiktsplan (ÖP) kan i huvudsak ligga till grund för fortsatt planarbete.

LÄNSSTYRELSEN RÅDGIVANDE SYNUNKTER

Beträffande fastigheternas utformning och tillgänglighet förutsätts att brandmyndigheternas synpunkter beaktas. För att förbättra trafiksäkerheten i området bör särskilt förhållandena på Hantverksgatan utredas.

Länsstyrelsen förordar att planbestämmelserna utformas så att ny byggnad mot Hantverksgatan delas in i tre fasadenheter. Länsstyrelsen ifrågasätter om gården kan bebyggas - annat än marginellt - utan att detta medför en alltför hård exploatering och alltför dåliga ljusförhållanden i bostäderna. Byggnaden i hörnet Klammerdammsgatan/Vallgatan bör bevaras. I enlighet med programförslaget bör skyddsbestämmelser för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna införas i

detaljplanen. Samråd bör ske med Länsmuseum och Länsstyrelsen om vilka byggnader som bör komma ifråga och om skyddsbestämmelsernas utformning. De delar av nu obebyggd mark där det tidigare funnits källare, dvs. där djupare grundläggning kan tillåtas, bör markeras på plankarta.

Kommentar:

Trafikmätningar och bullerberäkningar har gjorts för Hantverksgatan och för Klammerdammsgatan och inarbetats i planbeskrivningen. En solstudie är under framtagande för att solförhållandena för den befintliga och för den tillkommande bebyggelsen ska kunna bedömas.

Samråd har skett med Länsstyrelsen om vilka kulturhistoriskt intressanta byggnader som bör bevaras, bl a föreslås Klammerdamm 4 bevaras. Gårdsbebyggelsen har i detaljplaneförslaget minskats ner till både yta och höjd jämfört med programskisserna.

I detaljplanen råder källarförbud för ny bebyggelse och för befintlig bebyggelse gäller att inga nya källare får tillkomma. Där det tidigare funnits källare kan dock marken tillåtas för ny källare. Det har visat sig vara svårt att sammanställa en fullständig bild över mark i kvarteret där det med säkerhet funnits källare. Flera hus som rivits är så gamla att underlagsmaterial saknas. Det finns områden där man kan misstänka att det funnits källare, t ex söder om Klammerdamm 19. Detta kan dock bara bekräftas genom ett foto på fasaden. Vid nybyggnad får istället undersökning ske på plats.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER HAR INKOMMIT FRÅN 6 ST SAKÄGARE

Gunnar Carlsson boende i Klammerdamm 19, Bertil Löfgren och Kerstin Johansson Klammerdamm 4, Sven Lundh Klammerdamm 6, KB Bjering Västre Kavaljeren, Ingemar Höök Klammerdamm 8, Trelp AB Klammerdamm 19.

Följande synpunkter på förslaget har lämnats:

Den nya bebyggelsen bör anpassas till omgivande byggnader och inte tvärt om. Byggnaden mot Hantverksgatan bör inte vara högre än tre våningar för att det inte ska bli för mörkt. Fasaden mot Hantverksgatan bör delas in i tre fasadenheter. Byggnaden mot Klammerdammsgatan bör max vara tre våningar och inte djupare än omgivande hus. Klammerdamm 6 bör byggas i en våning.

Gården bör inte bebyggas alls utan istället bör utgöra en gemensam grönyta, eventuellt med mindre gårdshus för tvättstugor, soprum, cykel, förråd o dyl.

Om inte det nya huset mot Klammerdammsgatan anpassas till Klammerdamm 4 vore det bättre att bygga ett fyra våningar högt hus mot Klammerdammsgatan, riva huset (nr 4) i hörnet och där bygga ett nytt hus i tre våningar, sedan kan bebyggelsen trappas ner ytterligare med ett tvåvåningshus på Klammerdamm 6.

Radhusen mot Vallgatan verkar bra.

Finns det verkligen underlag för så mycket affärslokaler i Halmstad som skisserats?

Kommentar:

*Synpunkterna tillgodoses till viss del genom att vissa hushöjder har sänkts. Planen reglerar att fasaden mot Hantverksgatan delas in i tre fasadenheter. Gårds-
huset har minskats ner i förhållande till programskisserna.*

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

AB Nissastaden

När kvarteret bebyggs försvinner 50 viktiga p-platser i centrum samtidigt som det uppstår ett behov av ca 40 p-platser. Angöring för varutransporter och flyttbilar bör anordnas på kvartersmark från både Hantverksgatan och Vallgatan. Minst 5 p-platser avsedda för rörelsehindrade och varudistribution bör ordnas inom kvarteret. Om p-platser ersätts med lastzoner på Hantverksgatan försvinner ytterligare ett antal p-platser. Parkering kan ske genom avlösen i p-huset Radioplan med 19 platser.

Kommentar:

De 50 parkeringsplatserna inom Klammerdamm 3 har bara varit en tillfällig användning av marken i väntan på förslag till användning och utformning. Parkeringsbehov för den nyplanerade bebyggelsen beräknas till 30 p-platser. Parkeringsbehovet föreslås lösas i Nissastadens anläggningar.

Varutransporter och flyttning föreslås ske via omgivande gator på samma sätt som i övriga stadskärnan. Friytan inne i kvarteret är så liten att parkering ej får plats. Enligt PBL ska grönytor prioriteras framför parkeringsytor i dessa fall. Handikappangöring inne i kvarteret är dock möjligt.

Handikapprådet

Handikapprådet bedömer att de båda förslagen i programhandlingen kan ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Man poängterar dock att med tanke på att de omgivande fastigheterna utgörs av gammal bebyggelse med dålig tillgänglighet är det särskilt viktigt att de nya delarna får en hög grad av tillgänglighet. Erfarenheterna från arbetet med Bastionen har visat att det finns stora risker för att tillgängligheten får stå tillbaka för kulturhistoriska argument. Tillgänglighetskraven måste därför mycket tydligt slås fast redan i detaljplanarbetet. Handikapprådet föreslår att tillgänglighetsaspekterna ytterligare analyseras och uppmärksammas i detaljplanen. Handikapprådet vill slutligen understryka vikten av att tillgänglighetsfrågorna fortlöpande beaktas i den kommande byggprocessen.

Kommentar:

Naturligtvis ska alla nya byggnader uppfylla kraven för tillgänglighet. Detta regleras dock inte i detaljplanen. Den yttre tillgängligheten regleras i bygglovprocessen och den inre tillgängligheten regleras genom bygganmälan.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen anser att våningsantalet mot Hantverksgatan bör begränsas till 3 våningar och att byggnader mot Klammerdammsgatan bör bevaras. Gården bör göras så öppen och grön som möjligt och gårdshuset bör begränsas till högst 2 våningar.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker programskisserna förutom avsnittet "Kulturhistorisk befintlig bebyggelse". Kommunstyrelsen anser att bevarande intresset bör vägas mot en ekonomisk kalkyl och bedömning huruvida bevarandet ur dessa synvinklar är realistiskt innan förslag om skyddsbestämmelse införes i detaljplan.

Kommunstyrelsen skriver att planförslaget innebär att parkeringsplatser försvinner från centrum. Ersättningsplatser måste därför tillskapas i motsvarande läge. Kommunstyrelsen meddelar att stadsbyggnadskontoret tillsammans med AB Nissastaden påbörjat en behovsanalys för centrum.

Kommentar

Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret ang byggnader med skyddsbestämmelser.

Kulturnämnden

Programmet för Kv Klammerdamm redovisar på ett tydligt sätt de förutsättningar som finns för nybebyggelse inom kvarteret och de hänsyn till kulturmiljön som måste tas. Man uppmärksammar bevarandeplanens riktlinjer för hur byggnader måste utformas för att passa in i miljön både vad det gäller inplacering på tomterna, uppdelning av fasaderna i gatulinjen, fasadbeklädnader, byggnadshöjd. Viktigt är att gården inte får överbyggas i allt för stor utsträckning för att ge möjlighet till en tilltalande utemiljö för de bostäder som kommer att gränsa till innegården. Vissa fastigheter bör skyddas med bevarandebeteckningar. Det gäller fastighet nr 4, 14-16 samt del av nr 12. Högsta våningsantalet mot Hantverksgatan bör vara 3 våningar och mot Vallgatan 2 våningar. Fasaderna mot Hantverksgatan bör delas in i minst tre fasadenheter.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses

Landsantikvarien

Arkeologi

Kv Klammerdamm ligger inom det medeltida stadsområdet och kulturlagren under mark är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Även utfyllnader och byggnation ovanpå kulturlagren kräver länsstyrelsens tillstånd. I kvarteret låg under medeltiden dominikanerklostret S:ta Katarina. Klosterkyrkan, som var belägen i kvarterets nordligaste del undersöktes på 1930-talet. Klosters övriga byggnader låg söder om kyrkan och rester efter dessa finns bevarade under

mark. Fornlämningen har ett stort vetenskapligt och kulturhistoriskt värde och kräver därför speciell hänsyn.

KML har som främsta syfte att bevara fornlämningarna till eftervärlden. Återkommande små, till synes obetydliga, ingrepp i kulturlagren åsamkar i ett långsiktigt perspektiv stora skador. Detta är speciellt ett problem i städerna där kulturlagren på detta sätt successivt förstörs. Det är därför av stor vikt att ny byggnation i kv Klammerdamm genomförs utan markingrepp, t ex genom lättbyggnadsteknik på platta. Enligt vår bedömning kommer även begränsade markingrepp att kräva omfattande undersökningar. Rörledningar bör läggas i plattan och inte i kulturlagren. Befintliga äldre källare bör utnyttjas för installationer under mark, t ex för anslutningar av avloppsrör till kommunens ledningssystem i gatorna eller för hisschakt. Nya tillkommande källare bör av samma skäl inte tillåtas inom kvarteret. Vi vill också påpeka att grundläggningsmetoden måste godkännas av länsstyrelsen och att pålning i detta fallet inte är en acceptabel metod. Uppfyller inte metoden de krav som ställs från fornlämnings synpunkt kommer arkeologiska undersökningar att krävas.

Ett av de största hoten mot Halmstads medeltida kulturlager är uttorkning, som leder till nedbrytning av organiskt material (trä, läder, textilier, matavfall etc). Utdränering sker ofta via de ledningsschakt som löper i stadens gator och kvarter. Komprimering av de fuktiga lagren, t ex genom en byggnad, leder till att vatten pressas ut och leds bort i ledningsschakten. Förutom att lagren bryts ner och komprimeras kan detta leda till sättningar i byggnaden. För att bevara kulturlagren och undvika kulturhistoriska och tekniska skador bör kulturlagren hållas så fuktiga som möjligt. Detta kan t ex lösas genom relativt stora gårdsplaner med en genomsläpplig beläggning som tillåter regnvattnet att tränga ner till lagren. Det är också lämpligt om regnvattnet från husens tak kan ledas in under husen och penetreras ner i kulturlagret.

Bebyggelse

Vad angår programskisserna som helhet instämmer Landsantikvarien helt i byggnadsnämndens synpunkter, vilka redovisas på sid 12. Utöver dessa har vi följande att anföra:

Nuvarande plan är från 1963 och tillkom i ett skede när Halmstad var inne i ett starkt förändringsskede. Sedan dess har över hälften av den äldre bebyggelsen i innerstaden rivits. Detta innebär att den kvarvarande äldre bebyggelsen har blivit allt viktigare att värna om. De ca 15 år som förflutit sedan bevarandepåsen utarbetades har också med naturlighet inneburit uppvärdering av den yngre bebyggelsen ur kulturhistorisk synvinkel.

Kv Klammerdamm karaktäriseras av bebyggelsens småskalighet och variationsrikedom. Boende, affärsverksamhet och hantverksutövande har präglat kvarteret och gör så delvis fortfarande. Här finns byggnader från tidigt 1800-tal till sent 1900-tal och flera av periodens arkitekturstilar är representerade. Byggnaderna varierar i höjd och storlek men överlag är husen och tomterna relativt små. Historiskt sett har kvarteret haft lägre exploateringsgrad än kvarteren närmare stadskärnan. Särskilt mot Vallgatan är småskaligheten framträdande med relativt låga byggnader och ett numera friliggande hus av villakarakter. Andra utmärkande karaktärsdrag är de kvarvarande grönområdena och uthusen, ibland i korsvirke såsom på nr 8.

Det är av stor vikt att denna variationsrikedom och småskalighet får bestå. Att nytillskott anpassas till befintlig bebyggelse och bebyggelsekaraktär måste vara utgångspunkten för det fortsatta planarbetet.

Enligt landsantikvariens bedömning är den befintliga bebyggelsen viktig för helheten och kontinuiteten och bör därför bevaras. Detta gäller även gårds-
hus. En särpräglad gammal gårdsmiljö finns t ex på nr 12.
Byggnader med byggnadsklass 1 och 2 i bevarandeplanen bör föras med
q-märkning. Det gäller således kv Klammerdamm 4, 8, 12, 14, 15, 16. Utöver
dessa byggnader bör även Klammerdamm 19 ges q-beteckning. Det är en
1930-tals byggnad i tidstypisk, ovanligt stilren, funktionalistisk stil, med putsa-
de lättbetongfasader. Den har bibehållit sin ursprungliga karaktär, trots bl a
fönsterbyte.

För att en q-märkning skall fungera och betyda något i praktiken krävs att den
följs upp i bygglovhanteringen. Läns museet bör därför i samband med en re-
novering kontaktas redan på planeringsstadiet. I nya PBL talas f ö om sakkun-
niga personer eller institutioner som en kvalitetsgaranti för ett nybygge, om-
byggnad eller renovering. *Den antikvariskt sakkunnige* skall i detta samman-
hang garantera att kraven på varsamhet och god byggnadsvård uppfylls. Den
antikvariskt sakkunnige deltar både i projektering och byggskede. Denna antik-
variska kompetens finns idag, i Halmstad, hos läns museet.

Kommentar:

*Uppgifter bl a om olika byggnader och grundläggning har tillförts planbeskriv-
ningen. Skyddsbestämmelser för nämnda byggnader, källarförbud regleras i
detaljplanen.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna bör kompletteras
med en utredning av trafiksituationen på främst Klammerdammsgatan och Hant-
verksgatan och att beräkning görs av trafikbullret.

Kommentar:

*Trafikmätningar och bullerberäkningar har gjorts för Klammerdammsgatan och
Hantverksgatan och tillförts planbeskrivningen.*

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden har inga synpunkter i detta skede av planen utan återkom-
mer med synpunkter i ett senare skede då byggnadernas brandskydd skall utfor-
mas.

Socialnämnden

Socialnämnden ser positivt på att man har börjat planera för området, som idag
ger centrala innerstaden ett trist och ofärdigt uttryck. Det är en förhoppning att
byggnation kommer igång så snart som möjligt. Socialnämnden har inga syn-
punkter på de olika förslagen i sig. Däremot är det av yttersta vikt att området
görs tillgängligt för personer med funktionshinder. Citykärnan, med oftast äldre
fastigheter, utestänger de som har rörelsehinder. Kulturhistoriska värden kollide-

rar med önskemål om tillgänglighet för alla. Därför är det särskilt angeläget att man vid nyproduktion ser till att inte bara allmänna utrymmen, typ gatumiljöer, entréer, butikslokaler och terrasser blir tillgängliga. Även de bostäder som kommer att uppföras skall ge s hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsavsnittet i detaljplanen bör därför ges ett betydligt större utrymme och även belysa andra handikappgruppers behov. Tillgänglighetsfrågorna bör också fortlöpande lyftas fram i samband med bygglov och bygganmälan.

Kommentar:

Naturligtvis ska alla nya byggnader uppfylla kraven för tillgänglighet. Detta regleras dock inte i detaljplanen. Den yttre tillgängligheten regleras i bygglovprocessen och den inre tillgängligheten regleras genom bygganmälan.

Skanska

Skanska anser att det mesta av deras önskemål har beaktats i planprogrammet när det gäller bostäder och butiker, husens volymer m m. Skanska önskar dock en möjlighet att även kunna använda kvarteret för kontorsverksamhet. Skanska skriver vidare att för att förbättra helhetsintrycket kvarterets gårds- och gatumiljö så bör inte fastigheten Klammerdamm 4 beläggas med skyddsbestämmelser, utan medges den bygg rätt som gällande detaljplan anger. En byggnad i hörnan Vallgatan/Klammerdammsgatan skulle, anser Skanska, skapa ett "ansikte" mot Radioplan och lyfta ut staden i denna ände av gatan, till gagn för hela gatan och dess verksamheter. Totalt skulle helhetsintrycket i gatu- och gårdsrum samt användningssätt genom detta förfarande förbättras och ekonomiska möjligheter att genomföra bebyggelsen utmed Klammerdammsgatan möjliggöras.

Kommentar:

Hela kvarteret kan enligt detaljplanen nyttjas för bostads-, handels- och kontorsändamål. Klammerdamm föreslås bevaras och regleras med skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret förutsätter att byggnationen inom kv. Klammerdamm i höjd anpassas till Vallgatans, Klammerdammsgatans och Hantverksgatans befintliga höjder. Eventuell återställning på dessa gator efter byggnationen skall på exploatörens uppdrag utföras av Tekniska kontoret.

Gatubelysningen utmed Hantverksgatan mellan Brogatan och Klammerdammsgatan är i avvaktan på slutlig utformning av kvarteret Klammerdamm provisorisk. I samband med planerad bebyggelse är det lämpligt att justera och komplettera gatubelysningen. På flera gator i centrala staden finns linor mellan husen i vilka gatubelysningen är uppsatt. För att kunna montera gatubelysning på detta sätt erfordras att i byggnadsfasaden monteras krok för upphängning av linan, rör och anslutningslåda för kablar, driftdon mm. Andra förslag till utformning av gatubelysning som stolpmontage och arm på vägg kan diskuteras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och meddelas exploatören.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden
Energiverken
Hallandstrafiken
Halmstads Näringslivs AB
Lantmäterimyndigheten
Polismyndigheten
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Sperlingsholms Kraft AB
Telia AB
Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- I detaljplanen ges möjlighet att nyttja hela kvarteret för både bostads-, handel- och kontorsändamål.
- Trafikmätningar och bullerberäkningar har gjorts för Hantverksgatan och för Klammerdammsgatan och inarbetats i planbeskrivningen. Solstudie har gjorts.
- Samråd har skett med Länsstyrelsen och Landsantikvarien om vilka kulturhistoriskt intressanta byggnader som bör bevaras, Klammerdamm 4, 8, 12, 14-16, och 19 föreslås bevaras. Gårdsbebyggelsen har i detaljplaneförslaget minskats ner till både yta och höjd jämfört med programskisserna.
- Mot Hantverksgatan får enligt detaljplanen en byggnad uppföras som är tre våningar mot gatan (uppdelat på tre fasadenheter) och fyra mot gården. På gården får en byggnad i tre våningar uppföras. Gården får överbyggas med planterbart bjälklag i en våning. Mot Klammerdammsgatan får en tre våningsbyggnad uppföras. Mot Vallgatan tillåts radhus i två våningar. Inom Klammerdamm 6 får mot Vallgatan uppföras en byggnad i två våningar. För befintlig bebyggelse har detaljplanebestämmelserna anpassats efter hur byggnaderna ser ut idag.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

Plan 969 K
Detaljplan för
KV KLAMMERDAMM
S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 1999

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-09-08 § 296 genomförts under tiden 16 september - 15 oktober 1999. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Sammanfattning av planförslaget har sänts till sakägare, vidare har fullständiga planhandlingar satts upp i trappuppgångar inom och i anslutning till planområdet. Planförslaget har varit utställt på byggnadskontoret under samrådtiden.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

AB Nissastaden	Landsantikvarien
Handikapprådet	Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden	

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen, bedömer att planförslaget är förenligt med Miljöbalken (MB) och översiktsplanen, och har inga erinringar, som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av redovisade solstudier och det stora intervall i fråga om taklutningar som föreslås anser länsstyrelsen att planbestämmelserna bör kompletteras med bestämmelse om maximalt tillåten nockhöjd/totalhöjd för nya gatuhus och nytt gårdshus på tomt nr 3. För att minska riskerna för uttorkning och nedbrytning av organiska material i de medeltida kulturlagren anser länsstyrelsen att en planbestämmelse bör införas som föreskriver att markbeläggning på gård (punktprickad och kryssprickad mark) och på ev. trottoar utmed Hantverksgatan skall ha markbeläggning som är vattengenomsläpplig.

Länsstyrelsen skriver att de redovisade solstudierna visar att när det gäller påverkan från ny bebyggelse är det framför allt längd och höjd på nytt gårdshus som har betydelse. För att i fråga om *tillgång till solljus* uppnå en *god bebyggd*

miljö (begrepp som under våren 1999 slagits fast av riksdagen i de nationella miljömålen och därefter preciserats av boverket) anser länsstyrelsen det vara angeläget att gårdshuset längd och höjd begränsas. Mot denna bakgrund förordar Länsstyrelsen att gårdshuset ges en placering, form och maximal ytmässig utbredning enligt utformningsalternativet med det mindre gårdshuset.

Kommentar:

Högsta tillåten nockhöjd markeras för gatuhuset mot Hantverksgatan och för gårdshuset för att tydliggöra byggnadernas höjd då skillnaden mellan minsta och största tillåtna takvinkel och bredd är relativt stor. En planbestämmelse införs i västra delen av planområdet att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Föreslagen byggrätt kvarstår. Planen bör vara utformad med viss flexibilitet då byggnadernas utformning inte är helt klarlagd. Skillnaden mellan de två alternativens exploatering är ej stor och båda bör kunna accepteras. Möjlighet finns att exploatera enligt det förslag som ger något bättre solförhållande i kvarteret, dvs alternativet med ett brett gatuhus och mindre gårdshus.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ingemar Höök, Klammerdamm 8

Ingemar Höök önskar att radhusen mot Vallgatan byggs i 1½ våning, alternativt trappas ner från två våningar mot Levin & Nilsson till 1½ mot Klammerdamm 8 så att mer ljus släpps in. Vidare skriver han att det vore bättre med en bredare byggnad mot Hantverksgatan och helt slopa gårdshuset, endast ha mindre gårdshus till förråd o dyl.

Kommentar:

Förslaget från fastighetsägaren har överlämnats till ägaren av Klammerdamm 3 för kännedom. Bestämmelsen som tillåter två våningar mot Vallgatan kvarstår dock. Solförhållandena bedöms bli acceptabla för ett innerstadskvarter med föreslagen exploatering.

Klammerdamm 13, 14, 15, 16

Bengt-Anders Holm företräder Klammerdamm 13, 14, 15, 16 och meddelar att han har synpunkter på skyddsbestämmelsen för fastigheterna 14, 15 och 16. Han skriver att skyddsbestämmelsen innebär en begränsning av handlingsfriheten samt en klar försämring av användandet. Det kan innebära en värdesänkning som i sin tur kan medföra ersättningsanspråk

Kommentar:

Skyddsbestämmelsen för ovanstående fastigheter kvarstår då berörda byggnader är kulturhistoriskt värdefulla och viktiga för stadsbilden.

Skanska, Klammerdamm 3

Skanska önskar att det för Klammerdamm 3 kan tillåtas källare på den del av fastigheten där det tidigare funnits källare. Detta för att möjliggöra installationsutrymme, t ex servicecentral för fjärrvärme, elcentraler m m.

Skanska pekar på möjligheten att förbättra helhetsintryck och utvecklingsmöjligheter för kvarteret genom att inte lägga skyddsbestämmelser på Klammerdamm 4. Istället anser Skanska att denna fastighet borde medges byggrätt enligt gällande detaljplan.

Kommentar:

Detaljplanen justeras så att källare tillåts där det kan fastläggas att det tidigare funnits källare.

Kv. Klammerdamm är ett kvarter med stora variationer, byggnader med olika höjder och från olika tidsperioder. Stor del av kvarterets charm och karaktär ligger i denna variation. För att bibehålla denna karaktär är det viktigt att Klammerdamm 4 (hörnet Klammerdammsgatan/Vallgatan) bevaras, särskilt som detaljplanen i övrigt föreslår ny bebyggelse inom nästan hälften av kvarterets yta. Klammerdamm 4 är med i Halmstads bevarandeplan och klassas enligt den högsta byggnadsklassen, (värdefullast att bevara).

Sven Lundh, Klammerdamm 4

Sven Lundh motsätter sig att fastigheten förses med skyddsbestämmelse, q, och ifrågasätter det kulturhistoriska värdet av byggnaden. Han skriver att det på 1930-talet utfördes en ombyggnad som han anser innebar att alla kriterier för en historiskt värdefull byggnad försvann. Den ursprungliga takbeläggningen ersattes med korrugerad plåt, två stora takkupor samt en balkong byggdes m m. Fastighetsägaren skriver att byggnaden inte kan uppfylla de ställda tillgänglighetskraven.

Fastighetsägaren har beställt en teknisk inventering i vilken det påtalas diverse sprickor, 2-3 m m breda, invändigt, samt sättningssprickor som lagats igen på fasad mot väster. En utförd avvägning visar att en differenssättning finns mellan gavlar och mittdelen. Gavel mot öster är ca 3 cm lägre än mittdelen och gaveln mot väster är som mest 10 cm lägre.

Fastighetsägaren anser att den i detaljplanen föreslagna byggrätten om tre våningar på fastigheten intill kommer att ge en sargad stadsbild där "den fula takkupan och det korrugerade plåttaket kommer att utgöra blickfånget". Vidare anser fastighetsägaren det inte vara realistiskt att få ekonomisk bärkraft i en upprustning av huset.

Kommentar:

Flera av de "negativa förändringar" som gjorts på byggnaden skulle relativt enkelt kunna ordnas, t ex byte av den korrugerade plåten på taket till originalmaterial och ta bort kupan mot Klammerdammsgatan alternativt bygga om den till två mindre kupor. Enligt okulärbesiktning av Klammerdamm 4 utförd av byggnadskontoret är huvudbyggnadens skick sådant att den utan större åtgärder kan bevaras. Tillgänglighet kan inte uppnås från gatan med tanke på den stora stentrappan, däremot kan tillgänglighet uppnås via gården med ingång från Vallgatan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

AB Nissastaden

AB Nissastaden hänvisar till sitt programsamrådsyttrande: När kvarteret bebyggs försvinner 50 viktiga p-platser i centrum samtidigt som det uppstår ett behov av

ca 40 p-platser. Angöring för varutransporter och flyttbilar bör anordnas på kvartersmark från både Hantverksgatan och Vallgatan. Minst 5 p-platser avsedda för rörelsehindrade och varudistribution bör ordnas inom kvarteret. Om p-platser ersätts med lastzoner på Hantverksgatan försvinner ytterligare ett antal p-platser. Parkering kan ske genom avlösen i p-huset Radioplan med 19 platser.

Kommentar:

De 50 parkeringsplatserna inom Klammerdamm 3 har bara varit en tillfällig användning av marken i väntan på förslag till användning och utformning. Parkeringsbehov för den nyplanerade bebyggelsen beräknas till ca 30 p-platser. Parkeringsbehovet föreslås lösas i Nissastadens anläggningar.

Varutransporter och flyttning föreslås ske via omgivande gator på samma sätt som i övriga stadskärnan. Friytan inne i kvarteret är så liten att parkering ej får plats. Enligt PBL ska grönytor prioriteras framför parkeringsytor i dessa fall. Handikappangöring inne i kvarteret är dock möjligt.

Halmstads City

Halmstads City meddelar att man med tanke på områdets centrala belägenhet anser det vara angeläget att få till stånd attraktiva och tillgängliga affärslokaler i denna delen av staden. För att få en sammanhängande gatubild i denna delen av Klammerdammsgatan föreslår Halmstads City att fastigheten Klammerdamm 4 bebyggs med ett affärs- och bostadshus, med butiker i gatuplan. På detta sätt kommer det kommunala P-huset på Radioplan att utnyttjas bättre, och avlasta övriga centrala parkeringsplatser.

Kommentar:

Kv. Klammerdamm är ett kvarter med stora variationer, byggnader med olika höjder och från olika tidsperioder. Stor del av kvarterets charm och karaktär ligger i denna variation. För att bibehålla denna karaktär är det viktigt att Klammerdamm 4 (hörnet Klammerdammsgatan/Vallgatan) bevaras, särskilt som detaljplanen i övrigt föreslår ny bebyggelse inom nästan hälften av kvarterets yta.

Handikapprådet

Handikapprådet understryker vikten av att tillgänglighetskraven klart slås fast i detaljplanen och att formuleringar i planbeskrivningen som öppnar för dispenser från tillgänglighetskraven undviks. När det gäller befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse med bevarandebestämmelse skriver Handikapprådet att om denna bevarandebestämmelse innebär att byggnaderna ej kan göras tillgängliga bör en modifierad bestämmelsetext övervägas. Vidare skriver Handikapprådet att det i planen klart ska framgå vem som är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan gata och fastigheter.

Kommentar:

Formuleringarna i planbeskrivningen skärps enligt ovan. Bevarandebestämmelsen i detaljplanen innebär inte att befintliga byggnader inte kan göras tillgängliga. Bevarandebestämmelsen kompletteras dock med ett stycke som poängterar vikten av att befintlig bebyggelse görs tillgänglig, samt att det utförs på ett sätt som ansluter till den befintliga byggnaden i material och form. Av den reviderade genomförandebeskrivningen framgår att respektive fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan gata och fastigheter och att tillgängligheten ska lösas inom fastigheten.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen anser att exploateringsavtal skall upprättas och föras fram parallellt med detaljplanen. Vidare skriver kommunstyrelsen att avtal bör upprättas med fastighetsägaren till Klammerdamm 4 beträffande q-beteckning (bevarandebestämmelse) samtidigt som ev ersättningsanspråk utreds.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kommer att utreda ersättningsanspråk samt upprätta exploateringsavtal under utställningstiden.

Kulturnämnden

Planförslaget tillgodoser i huvudsak de synpunkter som framkommit i program-samrådet. Kulturnämnden finner det är positivt att även byggnader av yngre datum såsom Klammerdamm 19 med en funktionalistisk byggnad från 30-talet förses med en skyddsbestämmelse. I bestämmelserna för Klammerdamm 3 föreslås byggnation av bostadshus mot Vallgatan med maximalt 2 våningars byggnadshöjd och att dessa kan placeras indragna från gatulinjen med 1 m för att minska insyn. Kulturnämnden anser dock att vikten av att ursprunglig gatulinje bevaras väger tyngre än önskemålet om minskad insyn. Ett avstånd om 1 m minskar inte insynen nämnvärt men bryter gatulinjen på en sträcka av 18 m och försämrar påtagligt uppfattningen om gatans ursprungliga utseende. För övrigt har kulturnämnden inget att erinra om förslaget till detaljplan över Kv Klammerdamm.

Kommentar:

Generellt sett är det inte bra att lägga byggnader indragna från gatulinjen i en stad. Aktuellt avsnitt av Vallgatan är dock lite speciellt. Gatan har mer karaktär av bostadsgata och nästan inga av byggnaderna ligger ute i gatulinjen. Istället markeras gatulinjen på flera ställen genom murar. Föreslaget indrag för de nya radhusen innebär förutom minskad insyn, att mer luft och rymd skapas kring den lilla gula villan (Klammerdamm 8) som därigenom inte upplevs som lika inklämd. Ursprunglig gatulinje bevaras genom en låg mur.

Landsantikvarien

Länsmuseet konstaterar att de kulturhistoriska synpunkterna är väl tillgodosedda i den nya planen. Länsmuseet anser det vara positivt att detaljplanen har en hög ambitionsnivå, men anser att exploateringsgraden är hög och att en lägre och något mindre byggnad i kvarterets mitt bättre hade överensstämt med kvarterets historiska karaktär. För att bevarandebestämmelserna ska fungera som avsett krävs en aktiv uppföljning i bygglovhanteringen, genom bl a samråd med Landsantikvarien. Länsmuseet skriver att fornlämningarna under mark är skyddade av kulturminneslagen (KML) vilket innebär att all byggnation såväl över som under mark är tillståndspliktig enligt KML.

Kommentar:

Föreslagen byggrikt kvarstår.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att riktvärdet för trafikbuller inomhus inte bör överskrida Leq 30 dBA. Vidare anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att byggnadsytan enligt det mindre gårdshuset bör väljas med tanke på bästa möjliga solförhållanden. Slutligen vill miljö- och hälsoskyddsnämnden att planbeskrivningen kompletteras med eventuell förekomst av markradon samt hur sophante-

ring och källsortering ska lösas.

Kommentar:

Planbestämmelse med gräns på Leq 30 dB för trafikbuller inomhus tillförs planen. Föreslagen byggrätt kvarstår. Möjlighet finns att exploatera enligt det förslag som ger något bättre solförhållande i kvarteret, d v s alternativet med ett brett gatuhus och mindre gårdshus. Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om markradon och sophantering. Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden	Polismyndigheten
Energiverken	Renhållningsbolaget
Hallandstrafiken	Räddningsnämnden Servicenämnden
Halmstads Näringslivs AB	Socialnämnden
Hemvårdsnämnden	Sperlingsholms Kraft AB
Hyresgästföreningen	Telia AB
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Tekniska kontoret
	Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- *Högsta tillåten nockhöjd markeras för gårdshuset gatuhuset mot Hantverksgatan för att tydliggöra byggnadens höjd då skillnaden mellan minsta och största tillåtna takvinkel och bredd är relativt stor.*
- *En planbestämmelse införs i västra delen av planområdet att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten.*
- *Detaljplanen justeras så att källare tillåts där det kan fastläggas att det tidigare funnits källare.*
- *För att bibehålla kvarterets charm med stora variationer, byggnader med olika höjder och från olika tidsperioder är det viktigt att Klammerdamm 4 (hörnet Klammerdammsgatan/Vallgatan) bevaras.*
- *Bevarandebestämmelsen (q) kompletteras med ett stycke som poängterar vikten av att befintlig bebyggelse görs tillgänglig, samt att det utförs på ett sätt som ansluter till den befintliga byggnaden i material och form.*
- *Planbestämmelse med gräns på Leq 30 dB för trafikbuller inomhus tillförs planen.*
- *Endast handel eller kontor tillåts i bottenplan i ny byggnad mot Hantverksgatan för att stärka gatans karaktär som affärsgata.*

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Plan 969 K
Detaljplan för
KV KLAMMERDAMM
S:t Nikolai, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 15 mars 2000

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits i programsamrådsskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 1999-12-08§ 425 genomförts under tiden 16 december 1999 till den 13 januari 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden. Efter utställningen har bestämmelserna för fastigheten Klammerdamm 4 justerats. Samråd har skett med berörd fastighetsägare under tiden 28 februari till den 13 mars 2000.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:
AB Nissastaden

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ingemar Höök, Klammerdamm 8

Ingemar Höök önskar att radhusen mot Vallgatan byggs i 1½ våning, alternativt trappas ner från två våningar mot Levin & Nilsson till 1½ mot Klammerdamm 8 så att mer ljus släpps in. Vidare skriver han att det vore bättre med en bredare byggnad mot Hantverksgatan och helt slopa gårdshuset, endast ha mindre gårdshus till förråd o dyl.

Kommentar:

Förslaget från fastighetsägaren har överlämnats till ägaren av Klammerdamm 3 för kännedom. Bestämmelsen som tillåter två våningar mot Vallgatan kvarstår dock. Solförhållandena bedöms bli acceptabla för ett innerstadskvarter med föreslagen exploatering.

Klammerdamm 13, 14, 15, 16. Företräds av Bengt-Anders Holm.

Bengt-Anders Holm anser att planen, med hänsyn till uppdraget, bör omfatta den av uppdraget berörda fastigheten och inte övriga. Bengt-Anders Holm anser att planförfattarna härigenom överskridit sitt uppdrag, vilket inte torde vara förenligt med kommunallagen. Bengt-Anders Holm vidhåller dessutom tidigare anförda synpunkter, d v s att skyddsbestämmelserna innebär en begränsning av handlingsfriheten samt en klar försämring av användandet. Det kan innebära en värdesänkning som i sin tur kan medföra ersättningsanspråk.

Kommentar:

Byggnadsnämndens uppdrag till byggnadskontoret inbegriper hela kvarteret Klammerdamm. Skyddsbestämmelsen för ovanstående fastigheter kvarstår då berörda byggnader är kulturhistoriskt värdefulla och viktiga för stadsbilden.

Trelp AB, Klammerdamm 19

Trelp AB skriver att lågdelen samt den lilla kringbyggda gården är viktiga för en framtida utveckling av restaurang och affärsverksamhet inom fastigheten. Därför vill man inte att lågdelen belägges med skyddsbestämmelser eller att gården beläggs med byggnadsförbud, vidare vill man ha möjlighet att i samband med ombyggnad ha möjlighet att förändra takkonstruktionen på lågdelen. För att ha möjlighet att helt återställa butiksfasaderna som de ursprungligen utformats, önskar Trelp AB att detta införs i planbeskrivningen.

Kommentar:

Lågdelen omfattas inte av skyddsbestämmelser. Planen justeras så att möjlighet ges att bygga över gården med planterbart bjälklag i en våning. Möjlighet finns inom bef planbestämmelse att se över takkonstruktion, högsta tillåtna byggnadshöjd 5,0 m. Av planbeskrivningen framgår att butiksfasaderna kan återställas till ursprunglig utformning. Skanska, ägare till grannfastigheten Klammerdamm 3, har godkänt ändringen.

Nissan Fastighets AB, Klammerdamm 4

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget till detaljplan och hänvisar till tidigare skrivelser. Vidare skriver Sven Lundh att han förbehåller sig rätt till ersättning av kommunen.

Efter detaljplanens justering efter utställningen har fastighetsägaren inkommit med ytterligare en skrivelse där han konstaterar att planförslaget strider mot tidigare framförda synpunkter och avsikt vid förvärvet av fastigheten. Fastighetsägaren skriver att det vid ett ev. exteriört bevarande begränsar användningsområdet till nästan helt obefintligt, samt att ett bevarande av huvudbyggnad och uthus förefaller fastighetsägaren orealistiskt både på såväl kort som på lång sikt p g a byggnadens tekniska status.

Kommentar:

Förslag till detaljplan har efter utställningen justerats så att byggnadshöjderna mer exakt anpassats efter befintligt bostadshus. Högsta tillåtna byggnadshöjd resp nockhöjd är efter justeringen 4,0 m och 8,0 m. Våningsantalet sätts till en våning där hänsyn ej ska tas till takkupor.

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att upprätta bevarandeavtal med fastighetsägaren.

Skrivelse från Nissan Fastighets AB i samrådsskedet.

Sven Lundh motsätter sig att fastigheten förses med skyddsbestämmelse, q, och ifrågasätter det kulturhistoriska värdet av byggnaden. Han skriver att det på 1930-talet utfördes en ombyggnad som han anser innebar att alla kriterier för en historiskt värdefull byggnad försvann. Den ursprungliga takbeläggningen ersattes med korrugerad plåt, två stora takkupor samt en balkong byggdes m m. Fastighetsägaren skriver att byggnaden inte kan uppfylla de ställda tillgänglighetskraven.

Fastighetsägaren har beställt en teknisk inventering i vilken det påtalas diverse sprickor, 2-3 m m breda, invändigt, samt sättningssprickor som lagats igen på fasad mot väster. En utförd avvägning visar att en differenssättning finns mellan gavlar och mittdelen. Gavel mot öster är ca 3 cm lägre än mittdelen och gaveln mot väster är som mest 10 cm lägre.

Fastighetsägaren anser att den i detaljplanen föreslagna byggrätten om tre våningar på fastigheten intill kommer att ge en sargad stadsbild där "den fula takkupan och det korrugerade plåttaket kommer att utgöra blickfånget". Vidare anser fastighetsägaren det inte vara realistiskt att få ekonomisk bärkraft i en upprustning av huset.

Kommentar till Nissan Fastighets ABs skrivelse i samrådsskedet:

Flera av de "negativa förändringar" som gjorts på byggnaden skulle relativt enkelt kunna ordnas, t ex byte av den korrugerade plåten på taket till originalmaterial och ta bort kupan mot Klammerdammsgatan alternativt bygga om den till två mindre kupor. Enligt okulärbesiktning av Klammerdamm 4 utförd av byggnadskontoret är huvudbyggnadens skick sådant att den utan större åtgärder kan bevaras. Tillgänglighet kan inte uppnås från gatan med tanke på den stora stentrappan, däremot kan tillgänglighet uppnås via gården med ingång från Vallgatan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.**AB Nissastaden**

AB Nissastaden hänvisar till sitt programsamrådsyttrande: När kvarteret bebyggs försvinner 50 viktiga p-platser i centrum samtidigt som det uppstår ett behov av ca 40 p-platser. Angöring för varutransporter och flyttbilar bör anordnas på kvartersmark från både Hantverksgatan och Vallgatan. Minst 5 p-platser avsedda för rörelsehindrade och varudistribution bör ordnas inom kvarteret. Om p-platser ersätts med lastzoner på Hantverksgatan försvinner ytterligare ett antal p-platser. Parkering kan ske genom avlösen i p-huset Radioplan med 19 platser.

Kommentar:

De 50 parkeringsplatserna inom Klammerdamm 3 har bara varit en tillfällig användning av marken i väntan på förslag till användning och utformning. Parkeringsbehov för den nyplanerade bebyggelsen beräknas till ca 30 p-platser.

Parkeringsbehovet föreslås lösas i Nissastadens anläggningar. Varutransporter och flyttning föreslås ske via omgivande gator på samma sätt som i övriga stadskärnan. Friytan inne i kvarteret är så liten att parkering ej får plats. Enligt PBL ska grönytor prioriteras framför parkeringsytor i dessa fall. Handikappangöring inne i kvarteret är dock möjlig.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Barn- och ungdomsnämnden	Länsstyrelsen
Energiverken	Polismyndigheten
Hallandstrafiken AB	Renhållningsbolaget
Halmstads Näringslivs AB	Räddningsnämnden
Handikapprådet	Servicenämnden
Hemvårdsnämnden	Socialnämnden
Hyresgästföreningen	Sperlingsholms Kraft AB
Kommunstyrelsen	Telia AB
Kulturnämnden	Tekniska nämnden
Milljö- och hälsoskyddsnämnden	Utbildningsnämnden
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	

SAMMANFATTNING

Följande justeringar har gjorts efter utställningen:

- *Byggnadshöjderna har mer exakt anpassas efter befintligt bostadshus. Högsta tillåtna byggnadshöjd resp nockhöjd är efter justeringen 4,0 m och 8,0 m. Våningsantalet sätts till en våning där hänsyn ej ska tas till takkupor.*
- *Gården inom Klammerdamm 19 medges en överbyggnad med planterbart bjälklag i en våning.*

Samråd har skett med berörda fastighetsägare.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Yttranden vilka inte har tillgodosetts i planen:

Sven Lundh, Klammerdamm 4 och 6

Ingemar Höök, Klammerdamm 8

Bengt-Anders Holm, Klammerdamm 13, 14, 15 och 16.

AB Nissastaden

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret


Anders Sennørdal


Karoline Nilsson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 maj 2000 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Klammerdamm, S:t Nikolai, Halmstad.**
Kommunens aktbeteckning är 969 K.

Länsstyrelsen har den 14 juni 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Regeringen har genom beslut den 14 november 2002 avslagit överklagande i fråga om detaljplanen. Byggnadskontoret har fått del av regeringens beslut först den 4 februari 2003. Antagandebeslutet har således **vunnit laga kraft den 14 november 2002**, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 4 februari 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)
Byggnadskontoret, bygglov och adm (e-post)
Byggnadskontoret, Ann-Britt T (e-post)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang (e-post)
Stadskontoret, registrator (e-post)
Akten

plan/lagakber

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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