

Förslag till ändring av
 stadsplanen för
 kv. HERTIG KNUT
 S:t Nikolai
Halmstad
 uppgjort i november 1981,
 reviderat i mars 1982

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:400
 (tillika grundkarta upprättad av
 stadsingenjörskontoret i september
 1981)
- Axionometriskt perspektiv
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Va-utredning

PLANDATA

Förslaget omfattar kv. Hertig Knut, som
 är beläget i Halmstads innerstad ca 100 m
 norr om Stora torg. Kvarteret avgränsas
 i norr av Bryggaregatan, i öster av Köp-
 mansgatan, i söder av Klammerdammsgatan
 samt i väster av Hantverksgatan.
 Kvarteret har en areal av ca 8.300 m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För norra och västra delen av kvarteret
 gäller stadsplan fastställd av länssty-
 relsen 1976-10-25, för den sydöstra
 delen stadsplan fastställd av Kungl.
 Maj:t 1937-02-19. För Hantverksgatan och
 Klammerdammsgatan gäller stadsplan fast-
 ställd av länsstyrelsen 1949-05-27 samt
 för Bryggaregatan stadsplan fastställd
 av Kungl. Maj:t 1941-05-30.

Kommunala ställningstaganden

I samband med att kommunen överlät de
 södra och västra delarna av kvarteret
 till Fastighets AB Sulcus förutsattes
 att en planändring skulle ske för att
 möjliggöra en utbyggnad.

Som riktlinjer för planarbetet har bl.a. legat de allmänna målsättningar för centrum som arbetsgruppen för centrumplanering arbetat fram och som godkänts av kommunstyrelsen 1978-09-07. (Bilaga 1)

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen i nordöstra delen av kvarteret är till största delen uppförd under senare delen av 1970-talet, i huvudsak i enlighet med 1976 års stadsplan. I samband härmed har vissa delar av den äldre bebyggelsen rustats upp och utgör en del av det affärs- och bostadskomplex på tomt nr 20 som ägs av Halmstads Fastighetsaktiebolag. Här finns bl.a. 17 st lägenheter om sammanlagt ca 2.200 m² bruttoarea. I övrigt finns här apotek, vårdcentral, restaurant och specialbutiker. Resterande del av kvarteret utom tomt nr 4 har under 1979 och 1980 av kommunen försålts till Fastighets AB Sulcus. Större delen av detta markområde är i huvudsak avrivet. Kvar finns mot Köpmansgatan på tomt nr 19 ett fyra våningars butik- och kontorshus uppfört 1906 i jugendstil samt mot Hantverksgatan på tomterna 14 och 15 en envånings långa dels i tegel på en hög stenmurad grund dels i korsvirke (det s.k. Kucklerska huset). Samtliga kvarvarande byggnader har ett stort kulturhistoriskt värde och skall enligt köpekontraktet mellan kommunen och Sulcus bevaras.

De arkeologiska utgrävningarna i södra delen av kvarteret har nyligen slutförts.

I förslag till trafikföringsplan för Halmstads centrum föreslås att Klammerdammsgatan - Köpmansgatan - Bryggaregatan utgör matning för trafik in i denna sektor av centrum. Däremot kommer Hantverksgatan endast att utnyttjas för behörig trafik (leveranstrafik, renhållnings- och utryckningsfordon).

Tillfart till den parkering som finns under tomt nr 20 sker under Bryggaregatan från en nerfart i kv Karl XI. Vid utbyggnad i kv Karl XI skall infarten till de underjordiska garagen i dessa båda kvarter ske från Källegatan.

För kvarterets behov finns erforderliga Va-ledningar utbyggda i omgivande gator.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att en affärs- och bostadsbebyggelse kan uppföras i södra och västra delarna av kvarteret. Underlaget för planförslaget i denna del har på markägarens uppdrag utarbetats av Höstrup-arkitekter AB som under arbetets gång samrått med stadsarkitektkontoret. Ett flertal utkast har redovisats och diskuterats i byggnadsnämnden. I norra delen justeras planen så att den överensstämmer med befintlig bebyggelse.

Bebyggelseområden

Den tillkommande bebyggelsen mot Klammerdammsgatan och Köpmansgatan kommer att bestå av butiks- och banklokaler i bottenplanet. Dessa lokaler kommer även att sträcka sig in i kvarteret i ett plan. Även en viss del av det andra planet i en gårdsbyggnad kommer att ha anknytning till verksamhet på bottenplanet liksom delar av källarplanet där lager o.d. kan inrymmas. Den sammanlagda verksamhetsarean blir ca 4.300 m² bruttoarea. På de övre planen föreslås 40 st bostadslägenheter om sammanlagt ca 3.300 m² bruttoarea fördelade på 14 st lägenheter om 2 rok, 10 lägenheter om 2 1/2 rok samt 16 lägenheter om 3 rok. På gårdsöverbyggnaden kommer bostadskomplement i form av lägenhetsförråd och soprum att finnas i härför avsedda byggnader. (Arean inryms i ovan nämnda bostadsarea.)

För att skapa en viss flexibilitet beträffande användningsmöjligheterna och därmed underlätta exploateringen har efter exploatörens önskemål de övre våningarna i hörnet Klammerdammsgatan/Köpmansgatan föreslagits kunna utnyttjas för både bostads- och kontorsändamål. Den berörda ytan i hörnet omfattar ca 580 m² bruttoarea som inräknats i ovan nämnda verksamhetsarea. Längs Hantverksgatan skall fem stycken småhus byggas i ett och ett halvt plan. De avses uppföras med ett varierat byggnadssätt, både som radhus och som kedjehus.

Kvarteret Hertig Knut uppmärksammades i Kulturnämndens byggnadsinventering 1975 i vilken ett stort antal byggnader i kvarteret föreslogs att bevaras. 1976 års stadsplan för kvarteret hade en i detta avseende hög ambitionsnivå, bl.a. förutsattes att bebyggelsen utmed Hantverksgatan skulle bevaras. Efterhand har dock dessa byggnader förfallit och rivits eller försvunnit genom olyckshändelse.

I kvarteret finns nu endast tre genuina, äldre byggnader kvar, nämligen gatuhuset på tomterna nr 14 ("huset med stenfoten"), nr 15 ("Kuchlerska huset") och nr 19 (f.d. Järnbolagets kontor med gårdsflygel). Dessa byggnader föreslås i stadsplanen bevaras och skyddas mot förvanskning i enlighet med köpekontrakt mellan kommunen och Fastighets AB Sulcus enligt vilka byggnaderna skall bevaras.

För det s.k. Kuchlerska huset och huset med stenfoten föreslås att området åsättes en reservatsbestämmelse. Byggnaderna föreslås få användas för alla verksamheter som inte motverkar syftet med bevarandet.

För gatuhuset och kvarvarande gårdsflygel på tomt nr 19 föreslås en bestämmelse som har till syfte att bevara byggnaden och dess allmänna karaktär. Även inom tomt nr 20 föreslås en sådan bestämmelse på de byggnader som är bevarade och har ett miljömässigt stort värde.

Med hänsyn till att hela centrumområdet i Halmstad utgör en i flera avseenden värdefull miljö har för tillkommande bebyggelse föreslagits en bestämmelse att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. Detta innebär att byggnaderna i skala och formspråk skall ansluta till omgivande bebyggelse liksom beträffande färg och material.

Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrum om sammanlagt 360 platser skall utföras i källaren på den tillkommande affärs- och bostadsbebyggelsen.

Friytor

Översta bjälklaget på gårdsöverbyggnaden skall utföras så att det kan planteras och utnyttjas för lek och utevistelse mm. Det kommer samtidigt att utgöra entréområde. På grund av tveksamma ljusförhållanden och områdets begränsade yta måste vissa dispenser från bostadsnormer lämnas när det gäller den yttre miljön. Området är i första hand inte avsett för småbarnshushåll.

Gator och trafik

Planförslaget innebär inga förändringar av kvarteret omgivande gator.

Den parkering, som finns under norra delen av kvarteret avses utökas till kvarterets södra del. Infart kommer att ske genom den norra delen.

Parkeringen är på grund av de besvärliga infartsförhållandena avsedd uteslutande för i fastigheten boende och arbetande. Besökande hänvisas till allmänna platser och platser i framtida centrala parkeringsanläggningar till vilka exploatören genom särskilt avtal kommer att bidra. För de markytor inom kvarteret som ej skall byggas kommer parkering ej att tillåtas.

Teknisk försörjning Elförsörjning

En ny transformatorstation erfordras i kvarterets sydvästra hörn. Erforderligt utrymme för detta anordnas i tillkommande bebyggelse efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och energiverken.

Vatten och avlopp

Förutsättningarna beträffande vatten och avlopp framgår av särskild va-utredning som utarbetas av gatukontoret.

Värme

Kvarteret är beläget inom område där uppvärmning skall ske med fjärrvärme. Ledningar finns utbyggda i Klammerdammsgatan och skall senare utbyggas även i Köpmansgatan.

Avfall

Principerna för sophantering i bebyggelsen i södra delen av kvarteret framgår av bifogade ritningar bil 2 och 3. Beträffande butiksavfallet i form av emballage o.d. skall den redovisade lösningen studeras ytterligare i samband med byggnadsprojekteringen. Småhusen längs Hantverksgatan utrustas med villasopskåp.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen i kvarterets södra och västra delar avses igångsättas under 1982 i Fastighetsaktiebolaget Sulcus regi. Därmed skall gälla de överenskommelser som har träffats i samband med kommunens överlåtelse av marken till Sulcus. Beträffande infart till garage och källare måste avtal träffas både med kommunen och Halmstads fastighets AB och erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggning bildas.

För anordnandet av parkering förutsättes att gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildas avseende gemensamt källargarage i vilket alla fastigheter i kvarteret skall ingå med hänvisning till att parkering föreslås förbjudas i markplanet.

SAMRÅD

Bebyggelseprojektet i kvarterets södra och västra delar har utarbetats av markägaren i nära samråd med berörda kommunala organ.

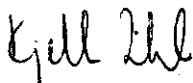
Markägarsamråd har hållits 1981-11-23. Därvid framkom inga egentliga anmärkningar mot förslaget. Fastighets AB Sulcus framförde dock betänkligheter mot Q-märkningen av Kuchlerska huset m.fl. Eftersom byggnaderna är inköpta för att enligt köpekontraktet bevaras synes dock Q-märkning vara en naturlig åtgärd.

Samråd har vidare skett med länsstyrelsen, televerket och berörda kommunala organ. De synpunkter som har framkommit har kunnat beaktas i det slutliga planförslaget.

Halmstad 25 november 1981



Olle Palm
Planarkitekt



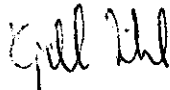
Kjell Pihl
Arkitekt

Beskrivningen avser även det den 3 mars 1982 reviderade förslaget. Revideringen innebär att planbestämmelserna om förbud mot livsmedelshandel har ändrats så att byggnadsnämnden kan medgiva livsmedelslokaler till den omfattning, som nämnden prövar lämpligt.

Halmstad den 3 mars 1982



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR
KV. HERTIG KNUT
S:1 NIKOLAI
HALMSTAD

UPPGJORT I NOVEMBER 1981

ILLUSTRATION

(AXONOMETRISKT PERSPEKTIV EFTER
HÖSTRUPS ARKITEKTER AB)

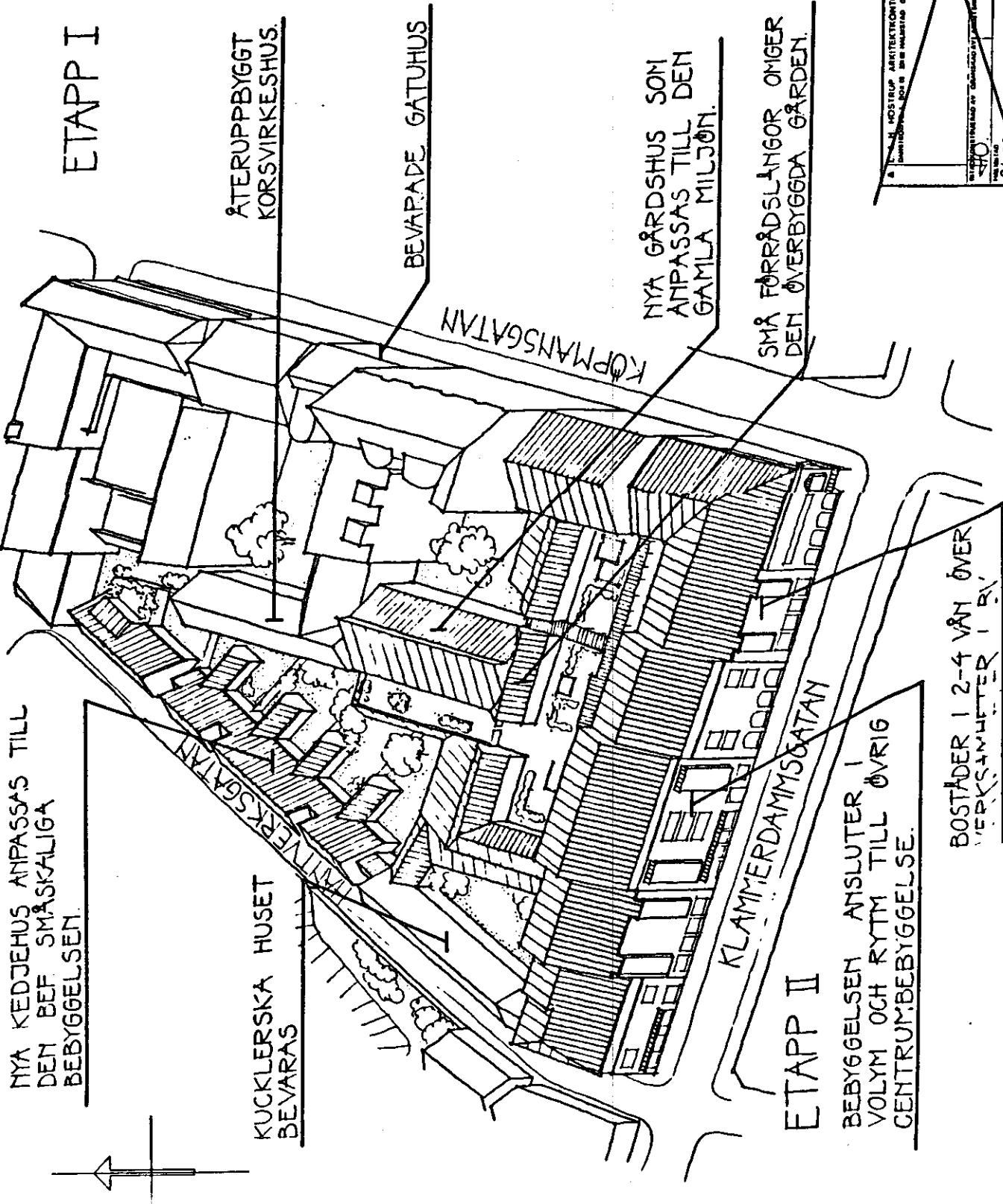
HALMSTAD DEN 25 NOVEMBER 1981

Ulf Palm
Ole Palm
planarkitekt

REVIDERAT DEN 3 MAJ 1982

Ulf Palm
Ole Palm
planarkitekt

A. ALLMÄNT		A. 2011	
1:500	1:1000	1:500	1:1000
KV. HERTIG KNUT		KV. HERTIG KNUT	
HALMSTAD		HALMSTAD	
AXONOMETRISKT ÖVERSIKT		AXONOMETRISKT ÖVERSIKT	
HALMSTAD		HALMSTAD	
8-08-07		8-08-07	



NYA KEDJEHUS ANPASSAS TILL
DEN BEF. SMÅSKALIGA
BEBYGGELSEN.

KUCKLERSKA Huset
BEVARAS

ÅTERUPPBYGGT
KORSVIRKESHUS.

BEVARADE GATUHUS

NYA GÅRDHUS SOM
ANPASSAS TILL DEN
GAMLA MILJÖN.

SMÅ FÖRRÅDSLÅNGOR OMRÖR
DEN ÖVERBYGGDA GÅRDEN.

ETAPP II

BEBYGGELSEN ANSLUTER I
VOLYM OCH RYTM TILL ÖVRIG
CENTRUMBEBYGGELSE.

BOSTÄDER I 2-4 VÅN ÖVER
VERKSAMHETER I B1

Förslag till ändring av
stadsplanen för
kv HERTIG KNUT

S:t Nikolai

Halmstad

uppgjort i november 1981, reviderat i mars 1982

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Garage och parkering får dock ej anordnas.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m².
- c) Med BHq betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m². Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. .
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål. Källare får dock anordnas för handelsändamål endast där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m².
- e) Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m².
- f) Med HBq betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m². Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

- g) Med HBf betecknat område får i bottenvåningen användas endast för handelsändamål och i våningen över bottenvåningen endast för sådant bostadskomplement som har anknytning till på fastigheten belägna bostadslägenheter och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden. Lokaler för livsmedelshandel får förekomma i den mån ytan för det enskilda företaget understiger 200 m².
- h) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med pl och punktprickning betecknad mark får icke bebyggas och ej heller anordnas för parkering.
- 2 mom Med pl samt punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas och ej heller anordnas för parkering. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader samt mindre utbyggnader till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 3 mom Med pl samt punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. På översta bjälklaget får parkeringsplatser ej anordnas och ej heller vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse.
- 4 mom Med pl samt punkt- och kors-i-ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. På översta bjälklaget får parkeringsplatser ej anordnas och ej heller vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader samt mindre utbyggnader till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 5 mom Med rad av cirklar avgränsad gatumark får underbyggas och användas som infart till underjordiskt garage.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

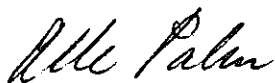
4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Därutöver får dock ett ytterligare plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnadshöjd och taklutning medger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggör.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.
- 4 mom På med I, II, III, IV eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0; 7,0; 10,0; 13,0 och 16,0 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område skall byggnad uppföras till den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med siffra i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet av det gradtal som siffran anger.
- 7 mom På med siffror i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet av lägst det första och högst det andra gradtalet som siffrorna anger.
- 8 mom På område inom gräns som även betecknats med rad av kvadrater skall översta bjälklaget planteras och anordnas för lek- och utevistelse.
- 9 mom På med m betecknat område skall byggnader utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.

Halmstad 3 mars 1982



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt



1982-03-03

...

Till Byggnadsnämnden

...

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret HERTIG KNUT,
S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1981-11-25, § 961 att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter. Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsen, polismyndigheten, televerket, energiverken, Halmstads kommunala renhållningsbolag, kulturnämnden och socialnämnden har inte något att erinra mot förslaget. Ej heller landsantikvarien har något att erinra men påpekar att arkeologiska utgrävningar ej utförts i västra och sydvästra delen av kvarteret.

Brandmyndigheten förutsätter att de komplicerade brandskyddsfrågorna kan lösas i samband med byggnadslovsbehandlingen och har i övrigt inget att erinra.

Hälsovårdsnämnden föreslår att lämplig föreskrift om friskluftsintag till de nya husens ventilationsanläggningar tas in i planbestämmelsen för att förhindra olägenheter av bilavgaser och lukt från bryggeriet i kv Västre Kavaljeren.

- Planbestämmelse med denna innebörd kan ej intagas i förslaget. Frågan får bevakas i samband med byggnadslovsbehandlingen.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 1981-12-15--1982-01-15.

En anmärkningsskrivelse från Skånska Cementgjuteriet (SCG) har inkommit.

SCG framför följande anmärkningar:

1. SCG motsätter sig q-anmärkning på tomterna 14, 15 och 19 eftersom man anser att det innebär en begränsning att utnyttja byggnaderna. Vid fastighetsförvärvet förutsattes att bestämmelserna i 1976 års stadsplan skulle gälla även framgent.
2. Gården på tomt 19 bör i viss mån få utnyttjas för korttidsparkering.
3. SCG förutsätter att planbestämmelsen "m" inte innebär några hänsynstaganden utöver vad som numera är brukligt vid centrumsanering.

4. Det är olämpligt att låsa måtten för byggnadshöjd och takvinkel för småhusen längs Hantverksgatan.
5. Sophanteringen får inte låsas i stadsplanen.
6. Upplåtelse av garageplats kan av praktiska skäl inte göras i gemensamhetsanläggning utan måste göras som servitut.
7. SCG önskar att lokaler för livsmedelshandel skall få anordnas.
8. Tillåtna byggnadshöjder är knappt tilltagna och måste ökas med 0,5 m.

Efter utställningstiden har Fastighets AB Sulcus (helägt dotterbolag till SCG och formellt fastighetsägare till bl a fastigheter-na Hertig Knut 14, 15 och 19) 1982-02-09 inkommit med skrivelse där man ytterligare belyser vissa av de anmärkningar som SCG tagit upp i sin anmärkningsskrivelse.

Man hänvisar därvid till köpekontrakten mellan kommunen och Sulcus. Man anser att planbeskrivningens uppgifter, att köpekontrakten innebär att de aktuella byggnaderna på tomterna 14, 15 resp 19 skall bevaras, ej stämmer. Ej heller finns angivet att byggnaderna ej får förvanskas eller att de har ett kulturhistoriskt värde.

Beträffande det föreslagna förbudet mot livsmedelshandel påpekar man att några inskränkningar mot sådan ej finns i köpekontraktet.

Beträffande parkeringsförbud på gårdarna hänvisar man till 1976 års plan där något sådant förbud ej finns medtaget.

Slutligen upprepar man att föreslagna högsta tillåtna byggnadshöjder måste ökas och bifogar en principsektion genom tänkt byggnad.

- 1. Av köpekontraktet för tomterna 14 och 15 daterat 1980-10-30 resp 1980-09-17 står klart uttalat att Kuchlerska skall bevaras (se bil. 1). I köpekontraktet för tomt 19 daterat 1979-05-12 resp. 1979-05-11 framgår av § 6 att bebyggelsen, bortsett från gatuhuset Köpmansgatan 23 (f d Järnbolagets hus) utgörs av rivningshus. (Se bil. 2). Detta har tolkats som att den aktuella byggnaden avses bevaras och detta bestyrkes av ett PM 1979-05-15 från fastighetskontoret tillhörande köpehandlingarna. I detta PM, där en beräkning av köpesumman redovisas, står klart uttalat att byggnad på tomt nr 19 skall bevaras. (se bil. 3)

Även i 1976 års stadsplan förutsattes byggnaderna bevaras, vilket dels kom till uttryck genom den tidens formella möjligheter, en anpassning av planbestämmelserna till befintliga byggnader dels framgår av planbeskrivningen. Planverkets detaljplaneanvisningar hade vid tiden för 1976 års plans framtagande ej kommit ut, varför q-märkning då ej kunde tillämpas.

Q-märkningen innebär alltså ingen ytterligare begränsning av utnyttjandemöjligheterna jämfört med 1976 års planbestämmelser, snarare tvärtom eftersom ingen begränsning av användningssättet för Kuchlerska huset och huset med stenfoten finns i föreslagen plan.

Även för tomt nr 19 innebär det nu aktuella planförslaget en utökning av byggnadsrätten jämfört med 1976 års plan. Tillåten byggnadshöjd utökas och den södra gårdsflygeln, som i 1976 års plan är bortprickad, föreslås nu kunna ersättas med en envåningsbyggnad. Det får vidare anses vara ur allmän och kulturhistorisk synvinkel angeläget att byggnaderna bevaras. Q-märkning innebär en i stadsplanen intagen tillämpning av § 38 i byggnadsstadgan, enligt vilken särskild hänsyn skall tas till egenarten i ett bebyggelseområde, som utgör en värdefull miljö. Q-märkningen innebär inte att varje detalj i byggnaderna måste bevaras utan förändringar kan givetvis utföras, dock under förutsättning att byggnadsnämnden kan godkänna desamma ur bl a antikvarisk synpunkt. Möjligheter finns då till fördelaktiga lån och bidrag för de merkostnader som kan uppstå.

- 2. En målsättning med planförslaget är att undvika biltrafik och parkering inne i kvarteret. Dock får angöring med lossning och lastning och därvid erforderlig uppställning av fordon förekomma.

Även i 1976 års plan förutsattes enligt planbeskrivningen parkering ske på annan plats än i kvarteret.

- 3. Vad som kan betraktas som numera brukligt beträffande hänsynstagande till befintlig miljö vid centrumsanering synes svårt att definiera.

Planbestämmelsen "m" syftar till att göra byggherren uppmärksam att kvarteret är beläget i en omgivning som ställer särskilda krav på ny bebyggelse. Av beskrivningen framgår vilka krav det gäller och dessa måste anses som självklara.

- 4. De föreslagna planbestämmelserna ansluter till de skisser som presenterats av byggherren. Dessa skisser har bedömts uppfylla de krav som bör ställas på tillkommande bebyggelse längs Hantverksgatan.
- 5. Den lösning av sophanteringen som presenteras i planbeskrivningen hänför sig till byggherrens planerade projekt. Planbeskrivningen fastställs ej och om annan lösning för sophantering avses genomföras möter detta givetvis inget hinder under förutsättning att den följer gällande normer och bestämmelser.
- 6. Anordnande av parkering genom bildande av en gemensamhetsanläggning, vilket har anvisats i planbeskrivningen, är en lämplig form för genomförandet. Huruvida andra möjligheter kan bli aktuella får avgöras vid en framtida lantmäteriförrättning och påverkar inte planförslaget.
- 7. Att några begränsningar mot livsmedelshandel ej finns inskrivet i köpekontrakt kan icke hindra att efter en planmässig bedömning sådana införs i ett planförslag. Stadskärnan har redan en förhållandevis hög etablering av stora livsmedelshallar: Tempo, Domus, Favör och Vivo samt dessutom ett antal mindre butiker med dagligvaror. En ytterligare etablering av en större livsmedelshall skulle enligt gjorda utredningar innebära en kraftig

överetablering, varvid främst småbutikerna skulle komma i farozonen. Även översiktligt bedömes kvarteret vara olämpligt för större livsmedelshandel. Bestämmelsen syftar i första hand till att hindra en sådan olämplig utveckling. Småbutiker av typ kiosk, konfektyr, delikatess etc. kan dock vara ett tillskott. För att ge byggnadsnämnden möjlighet att tillåta sådana föreslås planbestämmelsen angående förbud mot livsmedelshandel ändras till följande lydelse:

"Lokaler för livsmedelshandel får anordnas endast i den omfattning byggnadsnämnden prövar lämpligt".

- 8. Föreslagna höjder ansluter till de skisser från byggherren som legat till grund för planförslaget. Höjderna är samma som normalt användes i centrum för respektive våningsantal. Med hänsyn till tankarna om miljöanpassning bör höjderna i detta kvarter inte avvika från övriga kvarter i centrum.

De mått som presenteras i ovan omtalade principsektion synes i vissa delar vara tilltagna i överkant. Om dock ett överskridande av höjderna vid ansökan om byggnadslov kan påvisas vara erforderligt och dessutom inte kan anses vara störande från miljösynpunkt torde detta anses vara en mindre avvikelse som byggnadsnämnden ensam beslutar om.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta att revidera förslaget med avseende på bestämmelserna om livsmedelsförsäljning

att inhämta yttrande från kommunstyrelsen, Fastighets AB Sulcus samt Halmstads Fastighets AB.

I tjänsten

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt



...
Till Byggnadsnämnden
...

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret HERTIG KNUT,
S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1982-03-03, § 145 att förslaget skulle revideras och att yttrande skulle inhämtas från kommunstyrelsen, Fastighets AB Sulcus samt Halmstads Fastighets AB.

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot revideringen men förutsätter att bestämmelsen om lämplighetsprövning för livsmedelslokaler inte skall innebära att byggnadsnämnden utövar etableringskontroll.

- *Bestämmelsen har tillkommit för att kunna förhindra från plansynpunkt olämpliga etableringar av stora varuhallar. Någon anledning att förhindra småbutiker finns ej. Samråd bör ske med kommunstyrelsen beroende på etableringens karaktär och storlek.*

Fastighets AB Sulcus anser att uppmjukningen av förbud mot lokaler för livsmedelshandel ej är tillräcklig. Förfarande med dispens är olämpligt ur konkurrens- och uthyrningssynpunkt. Anmärkningar från yttrande i samband med utställningen 1981-12-15--1982-01-15 kvarstår.

- *Den formulering beträffande lokaler för livsmedel som föreslås i det reviderade planförslaget innebär att inget förbud råder utan alla typer av livsmedelslokaler kan tillåtas utan att dispens erfordras. Det är byggnadsnämnden själv som avgör lämpligheten. Något krav på att därvid inhämta yttrande från ex.vis grannar finns ej.*

Beträffande de kvarstående anmärkningarna hänvisas till byggnadsnämndens protokoll 1982-03-03, § 145.

Halmstads Fastighets AB påpekar att planbeskrivningens uppgift om att det underjordiska garaget skall anordnas i form av gemensamhetsanläggning är olämpligt.

- Denna anmärkning har även Fastighets AB Sulcus gjort i samband med planutställningen. Av byggnadsnämndens protokoll 1982-03-03, § 145 bil 1, framgår att gemensamhetsanläggning är en tänkbar form för anordnande av garaget men att detta avgörs i samband med en senare lantmäteriförrättning.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

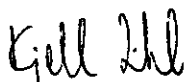
att godkänna det reviderade förslaget

att överlämna detsamma till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antar planförslaget och uppdrar åt byggnadsnämnden att översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

1982-07-16

11.082-1337-82

HALMSTADS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

Ink. 1982 -07- 19

Dnr.

Rek

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK1982-07-20.

NR9 75/110-32.

Se sändlista

Ansökan om fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kv Hertig Knut, S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 april 1982, med viss ändring av planbestämmelsernas lydelse, antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kv Hertig Knut i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 25 november 1981 och har reviderats den 3 mars 1982.

Berörda markägare har av byggnadsnämnden underrättats om den av kommunfullmäktige gjorda ändringen av planbestämmelserna samt inkommit med yttranden över densamma. Några anmärkningar i anledning av ändringen har inte framförts.

Till planförslaget hörande bestämmelser har, efter den av kommunfullmäktige gjorda ändringen, följande lydelse:
Stadsplanebestämmelser etc

./.

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc

./.

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från Skånska Cementgjuteriet, Fastighets AB Sulcus och Halmstads Fastighets AB. Planförfattarna har den 3 mars 1982 och den 24 mars 1982 avgivit utlåtanden angående anmärkningarna. De som framställt anmärkningar har av länsstyrelsen lämnats tillfälle att yttra sig över utlåtandena och annat som tillförts ärendet efter förslagets utställande för granskning. Sådana yttranden har härefter ingetts från såväl Skånska Cementgjuteriet som Fastighets AB Sulcus och Halmstads Fastighets AB. Skånska Cementgjuteriet och Fastighets AB Sulcus har därvid, med hänvisning till bl a planförfattarnas utlåtanden, i vissa hänseenden återkallat sina anmärkningar men vidhållit anmärkningarna avseende två särskilda punkter. Halmstads Fastighets AB har förklarat sig vidhålla de av bolaget framförda anmärkningarna. På grund av det här anförda kvarstår mot planförslaget följande anmärkningar:

- a) Skånska Cementgjuteriet och Fastighets AB Sulcus motsätter sig av anförda skäl att det s k Kuchlerska huset med tilltänkt tomt (delar av Hertig Knut 14 och 15) utlägges som kulturreservat (förses med Q-märkning).

HALMSTADS KOMMUN

- b) Skånska Cementgjuteriet, Fastighets AB Sulcus och Halmstads Fastighets AB motsätter sig av anförda skäl att vad som sägs i beskrivningen angående bildande av gemensamhetsanläggning för anordnande av parkering skall äga tillämpning vid förslagets genomförande.

Angående de kvarstående anmärkningarna gör länsstyrelsen följande bedömning.

- A) En förutsättning för att mark skall i detaljplan kunna anges som kulturresevat är att marken ägs av kommunen eller att markägaren lämnat sitt medgivande (Statens planverk 1976, Detaljplaneanvisningar, s 35). I här aktuellt fall ägs ifrågavarande mark av Fastighets AB Sulcus och bolaget har motsatt sig att marken åsätts Q-beteckning. Kommunen har visserligen som skäl för Q-märkningen åberopat med bolaget ingångna avtal. Bolaget har emellertid framhållit bl a att i avtalen inte finns något angivet om att byggnaden skall skyddas mot förvanskning eller att den har ett kulturhistoriskt värde. Civilrättsliga frågor ankommer på allmän domstol att avgöra. Länsstyrelsen finner att den ifrågavarande marken jämte tilltänkt tomtområde bör undantas från fastställelse.
- B) Det avsnitt av beskrivningen, som anmärkningarna rörande parkeringsanläggningen avser, har följande lydelse:
"För anordnandet av parkering förutsättes att gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildas avseende gemensamt källargarage i vilket alla fastigheter i kvarteret skall ingå med hänvisning till att parkering föreslås förbjudas i markplanet."

Skånska Cementgjuteriet och Fastighets AB Sulcus har i anmärkningsskrivelserna anført bl a följande. Upplåtelse av garageplats kan av praktiska skäl inte göras i gemensamhetsanläggning utan måste få göras som servitut. Vi har i köpekontrakt förbundit oss att upplåta garageplatser för nuvarande fastigheterna Hertig Knut 4, 18, 17, 16, 15 och 14. Det är förutsatt att denna upplåtelse skall ske i servitutsform.

Halmstads Fastighets AB har i bolagets anmärkningsskrivelse anført bl a följande: "En gemensamhetsanläggning, där varje fastighetsägare har en röst, antingen han disponerar 1 eller 100 garageplatser, är ett förfaringsätt som vi bestämt avvisar."

I planförfattarnas utlåtande den 3 mars 1982 anges följande angående anmärkningarna rörande parkeringsfrågan:
"Anordnande av parkering genom bildande av en gemensam-

hetsanläggning, vilket har anvisats i planbeskrivningen, är en lämplig form för genomförandet. Huruvida andra möjligheter kan bli aktuella får avgöras vid en framtida lantmäteriförrättning och påverkar inte planförslaget."

För att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas enligt anläggningslagen måste bl a väsentlighets-, båtnads- och opinionsvillkoren vara uppfyllda. Genom uttrycklig föreskrift i lagen skall gemensamhetsanläggning som förutsatts i plan i allmänhet inte föranleda båtnadsprövning vid förrättning enligt anläggningslagen. Detta har motiverats i förarbetena till lagen. Om det framgår av planen, exempelvis i beskrivningen, att vissa behov bör tillgodoses genom gemensamhetsanläggning, måste planfastställelsen anses innefatta en bedömning av anläggningens för- och nackdelar för de deltagande fastigheterna. Planen får anses ha en avgörande betydelse också vid bedömningen av väsentlighets- och opinionsvillkoren. Om det förutsatts i plan att fastighet skall delta i en gemensamhetsanläggning, bör således den bedömning som gjorts i planärendet i princip vara bindande för förrättningsprövningen av de nämnda villkoren.

Mot bakgrund av de regler som sålunda skall tillämpas vid bildande av en gemensamhetsanläggning och med hänvisning jämväl till vad som gäller vid röstning i en samfällighetsförening enligt 12 § lagen om förvaltning av samfälligheter finner länsstyrelsen att med hänsyn till omständigheterna formuleringen av det klandrade avsnittet i beskrivningen är alltför bindande.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen, dock att från fastställelsen undantages det område som på plankartan angivits med kors- och punktprickad linje. Till följd härav undantages jämväl 1 § h) stadsplanebestämmelserna från fastställelsen.

Därjämte föreskriver länsstyrelsen, att det avsnitt av beskrivningen som avser parkeringsanläggning inom kvarteret inte skall tillmätas avgörande betydelse vid förslagets genomförande.

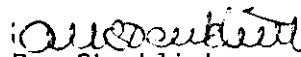
Den som vill klaga över detta beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

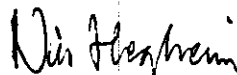
Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet. I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress

och telefonnummer. Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, överlantmätare S Ove Borgström och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153,
301 03 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg
Lantmäterienheten
Planenheten
Rek Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
" Halmstads Fastighets AB, Box 147, 301 03 Halmstad
" Fastighets AB Sulcus, Box 1219, 351 12 Växjö
" AB Skånska Cementgjuteriet, Box 1007, 301 10 Halmstad

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget den 15 juli 1982

STADSARKITEKTKONTORET

INK1982-09-22.....

NRP 75/110-45.....

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Ansökan om fastställelse vad gäller undantagen del av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Hertig Knut, S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde, Halmstads kommun

Genom beslut den 16 juli 1982 fastställde länsstyrelsen ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Hertig Knut, S:t Nikolai, Halmstads kommun, dock att från fastställelsen undantogs ett på plankartan med kors- och punktprickad linje angivet område. Till följd härav undantogs jämväl 1 § h) stadsplanebestämmelserna från fastställelsen. Det undantagna området (delar av Hertig Knut 14 och 15, vilka numera efter fastighetsreglering utgör Hertig Knut 13) är i planförslaget utlagt som kulturresevat (Q). Ägaren av den ifrågavarande marken, Fastighets AB Sulcus, hade motsatt sig den föreslagna Q-märkningen. Detta förhållande utgjorde skäl för länsstyrelsen att undantaga området från fastställelsen, eftersom en förutsättning för att mark i detaljplan skall kunna anges som kulturresevat är att marken ägs av kommunen eller att markägaren lämnat sitt medgivande.

Över länsstyrelsens beslut anförde kommunen besvär hos regeringen. Här efter återkallade kommunen besvaren samtidigt som byggnadsnämnden till länsstyrelsen ingav ansökan om fastställelse av jämväl det undantagna området. Regeringen avskrev besvär ärendet genom beslut den 6 september 1982. Av länsstyrelsen den 16 juli 1982 meddelat fastställelsebeslut har sålunda vunnit laga kraft. Plankartan har försetts med bevis härom.

Byggnadsnämndens ansökan om fastställelse av jämväl det undantagna området har följande bakgrund. I uttalande den 24 augusti 1982 har nämnden förtydligat innebörden av Q-märkningen (1 § h i stadsplanebestämmelserna). Förtydligandet lyder:

"Befintliga byggnader på fastigheten Hertig Knut 13 (det s k "Kuchlerska huset" och "Huset med stenfoten") skall renoveras så att de bevaras och bibehålles oförändrade till exteriören beträffande volym, form och material. Förändringar som ej förvanskar byggnadernas karaktär får ske varvid större återhållsamhet kommer att gälla mot Hantverksgatan än mot gårds sidan. Förändringar får endast ske inom korsvirkestommens struktur och material och utförande som är främmande för byggnadens karaktär får ej användas. Förslag till förändringar prövas av byggnadsnämnden i samband med byggnadslovsansökan som bör föregås av tidiga underhandskontakter mellan bygg-

1982-09-22

11.082-1885-82
(jfr 11.082-1337-82)

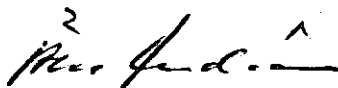
nadsnämnden och Fastighets AB Sulcus. Invändigt får alla för nyttjandet nödvändiga förändringar göras varvid behov av eventuella avsteg från byggnorm etc kommer att bedömas välvilligt av byggnadsnämnden."

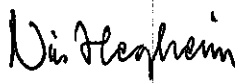
Fastighets AB Sulcus har tagit del av nämndens uttalande samt skriftligen godkänt Q-märkningen under förutsättning att förtydligandet tillföres planhandlingarna.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget jämväl vad gäller det område med stadsplanebestämmelsen 1 § h), numera utgörande Hertig Knut 13, som undantogs vid länsstyrelsens beslut i stadsplaneärendet den 16 juli 1982.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas. Bevis om beslutet skall påtecknas plankartan tillhörande länsstyrelsens beslut den 16 juli 1982 (11.082-1337-82).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit tfj länsråd Åke Andrén, beslutande, och avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande.


Åke Andrén


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 Hst
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg
Lantmäterienheten
Planenheten
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Fastighets AB Sulcus, Box 1219, 351 12 Växjö

Anslaget den 21 september 1982

