

Förslag till  
ändring av stadsplanen för  
KVARTERET SVARTMUNKEN M M  
S:t Nikolai  
Halmstad  
uppgjort i februari 1985

---

BESKRIVNING

---

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta (stadsplane-karta tillika grundkarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av vatten- och avlopps-utredning som utförts av gatukontoret.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Svartmunken är beläget omedelbart utanför stadens centrum norr om Karl XI:s väg mellan Seminariegatan och Skolgatan.

Areal

Planområdet har en areal av 2,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen den 25 januari 1978. För angränsande område gäller dessutom stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 9 februari 1940 samt av länsstyrelsen den 15 oktober 1952, den 22 oktober 1968, den 23 januari 1975 och den 8 september 1982.

Angränsande mark norr om planområdet ingår i ett den 8 augusti 1984 upprättat förslag till ändring av stadsplanen för Järnvägsleden, som har varit utställt under tiden 5 september - 2 oktober 1984. Förslaget reviderades den 21 november 1984 och godkändes av byggnadsnämnden den 16 januari 1985, då nämnden också beslutade att föreslå kommunfullmäktige att antaga förslaget.

Skyddsrumspan

Planområdet ingår i skyddsrumsområde 13 i skyddsrumspan för Halmstads tätort, som fastställts av länsstyrelsen den 22 juni 1978. I riktlinjerna för lokalisering av nya skyddsrum för området framhålls att nya skyddsrum i första hand bör lokaliseras till bl a kvarteret Källsprånget som numera ingår i kvarteret Svartmunken.

## Bevarandeplan

Förslag till bevarandeplan för Halmstad har upprättats i januari 1985. Planen är för närvarande utställd. Någon rekommendation om bevarande finns ej för kvarteret Svartmunken.

## Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade den 21 november 1984 att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Svartmunken sedan K-konsult underhand anhållit om sådan ändring att viss del av område för allmänt ändamål kunde bebyggas med kontorshus. Kommunstyrelsens arbetsutskott hemställde den 18 december 1984 hos byggnadsnämnden om att ny stadsplan skulle upprättas för del av kvarteret Svartmunken.

## Befintliga förhållanden

### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning inom kvarteret har ej utförts genom kommunens försorg. För projekteringen av länsstyrelsens byggnader torde vissa undersökningar ha utförts.

### Bebyggelse

I kvarterets östra del ligger länsstyrelsens nya byggnader med förvaltningslokaler. I den västra delen ligger vid Seminariegatan en av landstingets distriktstandpolikliniker. Verksamheten här avses att så småningom flyttas till andra lokaler i närheten av länssjukhuset. I hörnet vid Seminariegatan- Karl XI:s väg finns byggnader som tidigare inrymt lokaler för Bilfirman Harald Jönsson. Dessa lokaler används ej för närvarande.

### Markägförhållanden

Kommunen äger marken där kontorshus nu avses att uppföras (stä 1936) och större delen av den mark som är avsedd för garageändamål (stä 518, 520 och 524). Landstinget är ägare till stä 519 inom garageområdet. Staten (byggnadsstyrelsen) är ägare till tomt nr 1 där länsstyrelsens nya förvaltningsbyggnader är belägna.

## PLANFÖRSLAG

Kvarteret Svartmunken är i gällande plan till större delen upptaget för allmänt ändamål, avsett för förvaltningsbyggnader för länsstyrelsen. Den nordvästra delen av kvarteret upptar ett område för garageändamål. Gällande plan upptar också en breddning av Seminariegatan med c:a 4 m. Motivet härför var att gatan skulle utgöra tillfartsgata både till länsstyrelsens förvaltningsbyggnader och till parkeringsanläggningen och att Seminariegatan skulle trafikeras av lokaltrafikens linje till lasarettet med hållplats på Seminariegatan. Breddning av gatan har ej utförts.

Vid överläggningar mellan byggnadsstyrelsen, kommunens fastighetskontor och stadsarkitektkontorets planavdelning avseende dels markbyte med kommunen och dels samråd i planärendet framfördes från byggnadsstyrelsens sida att utbyggnadsbehovet av förvaltningslokaler för länsstyrelsen bedömdes kunna tillgodoses inom byggnadsstyrelsens egen fastighet Svartmunken 1. Något ytterligare förvärv av mark från kommunen ansågs inte vara erforderligt.

Den ändring som föreslås beträffande markanvändningen inom kvarteret innebär i stort sett endast att för kvarterets sydvästra del A-beteckningen (kontorsändamål för allmän förvaltning) ändras till Hd (kontorsändamål) dvs att gällande regler för allmänt ändamål angående lösningsplikt och lösningsrätt borttages.

Smärre justeringar av kvartersgränser, ändring av tillfartsförhållandena till kvarteret och inrättande av gemensamhetsanläggning föreslås också. Området för garageändamål bibehålles med oförändrad byggrätt.

#### Bebyggelseområden

##### Allmänt ändamål

Det i gällande plan upptagna området för allmänt ändamål i kvarterets östra del föreslås bibehållas med oförändrade bestämmelser beträffande bebyggelsens bruttoarea och högsta tillåtna byggnadshöjd. Områdets begränsning i väster flyttas något österut så att föreslagen gemensamhetsgata blir belägen på område för garageändamål. I den västra delen föreslås en zon som ej får bebyggas och som enligt önskemål från gatukontoret utläggs som ledningsområde med motiveringen att befintliga ledningar, som överlåtits till staten, eventuellt åter kunde bli allmänna.

Mot söder föreslås en utvidgning av kvarteret så att Fredriksvallsgatan här får samma bredd som den har öster om Skolgatan. Genom utvidgningen skapas också förutsättningar för att länsstyrelsens parkeringsbehov skall kunna tillgodoses på egen tomt.

För att möjliggöra att leveranstrafiken till länsstyrelsens datacentral i områdets norra del skall kunna ske på tomtmark föreslås en utvidgning av kvarteret på viss sträcka med 3,5 meter. Utvidgningen sker över parkmark i gällande plan och bedöms inte försvåra anläggande av gång- och cykelbana utmed den tilltänkta Järnvägsleden.

##### Kontor

Då det numera inte längre är aktuellt att lokaltrafikens busslinje till lasarettet skall gå via Seminariegatan och då tillfart till kvarteret avses ske från Karl XI:s väg i ett läge ungefär där Källegatan tidigare anslöt till Karl XI:s väg, föreslås att kvarteret utvidgas mot väster så att Seminariegatan får en bredd av 12 meter.

Kvartersgränsen mot Karl XI:s väg föreslås anpassas till befintliga förhållanden och flyttas ut till ett avstånd av 3,5 meter från kantstenen i befintliga parkeringsfickor.

För kvarterets sydvästra del föreslås att användningssättet ändras från allmänt ändamål till kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd av 16 meter vilket är c:a 3 meter lägre än i gällande plan. Närmast Karl XI:s väg föreslås att där så prövas lämpligt må i bottenvåningen även kunna medges lokaler för handelsändamål, dock ej för livsmedelshandel. Något in-  
dragen från Seminariegatan föreslås en zon med en högsta tillåten byggnadshöjd av 12 meter.

Närmast byggnadszonen utmed Karl XI:s väg föreslås en zon där mindre utbyggnader, entrétak etc får uppföras där så prövas lämpligt. För de prickade zonerna utmed Seminariegatan och Karl XI:s väg föreslås att marken skall anordnas som planterat område och att den inte får användas för parkering. I kontorsområdets norra del föreslås en prickad zon för varumottagning på tomtmark.

## Garage

Det i gällande plan upptagna garageområdet behålles med oförändrad byggrätt, men föreslås utökas med de omgivande prickade zonerna. Zonen med nord-sydlig sträckning avses att utgöra gemensam tillfartsgata för alla verksamheter inom kvarteret. Bestämmelse om ledningsområde föreslås för den prickade marken.

Den föreslagna utvidgningen av kvarteret mot Seminariegatan möjliggör utläggande av en zon med bestämmelse om skyddsplantering och om förbud mot parkering utmed garageområdet mot Seminariegatan.

## Trafik

I gällande plan råder utfartsförbud mot bl a Karl XI:s väg och Fredriksvallsgatan. Avsikten var att tillfart till kvarteret skulle ske från Seminariegatan. Järnvägsledens utbyggnad kommer emellertid att medföra en avlastning av trafik från Karl XI:s väg till leden varför tillfart till alla kvarterets verksamheter föreslås ske från Karl XI:s väg i ett läge ungefär där Källegatan tidigare anslöt till Karl XI:s väg. Härigenom kommer tillfartstrafiken till kvarteret att få kortare körsträcka från Järnvägsleden samtidigt som den inte kommer att belasta Seminariegatan som främst bör ha karaktär av lokal gata i bostadsområde.

Den prickade zonen med nord-sydlig sträckning inom garageområdet föreslås att tjänstgöra som gemensam tillfartsgata för garageområdet, förvaltningsbyggnaderna och kontorsbyggnaderna.

Utfartsförbud föreslås, med undantag för det nya läget för anslutning av tillfartsgatan, för hela sträckan utmed Järnvägsleden, Skolgatan, Fredriksvallsgatan, Karl XI:s väg och södra delen av Seminariegatan.

#### PLANGENOMFÖRANDE

Inom den del av kontorsområdet som ligger närmast Karl XI:s väg avser K-konsult att uppföra ett kontorshus som, enligt de skissritningar som föreligger, skall innehålla lokaler för K-konsult, Kommunförbundet, Kommundata och Länsalarmeringscentralen.

I bottenvåningen anges också vissa lokaler för butiker. Den tidplan som har redovisats av K-konsult anger bl a beslut om byggnadslov i slutet av maj månad och ett byggskede med början den 1 juni 1985.

Planutformningen förutsätter att någon form av gemensamhetsanläggning inrättas med stöd av anläggningslagen.

Garageområdet avses enligt parkeringsutredning för Halmstad, etappplan för parkering, att i ett första skede utbyggas med markparkering.

#### SAMRÅD

Samråd med fastighetsägare m fl den 7 januari 1985. Förteckning över kallade bifogas plan-ärendet. Till samrådet infann sig, förutom byggnadsnämndens ordförande och undertecknade planförfattare samt G. Grimsmo från fastighetskontorets markavdelning, följande markägare: Gösta Wennerholm för Båglampan 29 samt Ragnar Lönnerfors och Bo Lönnerfors för Båglampan 30. De av K-konsult uppgjorda skissritningarna demonstrerades tillsammans med upprättat planutkast. Någon erinran från markägarna mot det föreslagna kontorshuset framfördes inte. Beträffande garageområdet framhölls att det är viktigt att parkeringsanläggningen utformas så att den blir estetiskt tilltalande. Vidare framfördes att boendemiljön kunde påverkas av avgaserna från bilarna i anläggningen.

Planförslaget synes skapa goda förutsättningar för att tillgodose markägarnas synpunkter dels genom den zon med skyddsplantering utmed Seminariegatan och dels genom den nya tillfartsvägen till kvarteret som nu föreslås.

Samråd med byggnadsstyrelsen (Bengt Moström och Axel-Erik Hammar), fastighetskontorets markavdelning (Göran Grimsmo) och fastighetsbildningsmyndigheten (Thomas Högberg) den 9 januari 1985. De frågor som främst diskuterades var förutsättningarna för markbytesavtal mellan staten och kommunen, olika former för inrättande av gemensamhetsanläggning, utvidgningen av kvarteret för

lastplats vid datacentralen och länsstyrelsens parkering. Från byggnadsstyrelsen framfördes inte några erinringar mot förslaget.

Televerket meddelade den 28 januari 1985 att man inte hade något att erinra mot förslaget.

Samråd med energiverken och gatukontorets va-avdelning den 29 januari 1985 ang. ledningsområden. De av förvaltningarna framförda önskemålen har tillgodosetts i planförslaget.

Samråd med K-konsult senast den 6 februari 1985 ang. lokaler för handelsändamål i kontorshuset.

Samråd den 6 februari 1985 med landsantikvarien som förklarade sig inte ha något att erinra mot förslaget.

Samråd med länsstyrelsens planenhet, naturvårdsenhet och vägförvaltningen den 8 februari 1985 utan erinran.

Halmstad den 27 februari 1985

*Olle Palm*

Olle Palm  
planarkitekt

*Erik Waldén*

Erik Waldén  
stadsplaneingenjör

Förslag till  
ändring av stadsplanen för  
KVARTERET SVARTMUNKEN M M  
S:t Nikolai  
Halmstad  
uppgjort i februari 1985

---

## STADSPLANEBESTÄMMELSER

---

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

### 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

#### Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- c) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- d) Med Hd hj betecknat område får användas endast för kontorsändamål. Där så prövas lämpligt må i bottenvåningen även kunna medges lokaler för handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom
  - a) Med pl och punktprickning betecknad del av garageområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för parkering.
  - b) Med pl och punktprickning betecknad del av kontorsområde skall anordnas som planterat område och får icke bebyggas eller användas för parkering.
- 3 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får 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 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med g betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma anläggningar för tillfartstrafik.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Bruttoarea

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger, dock må för smärre byggnadsdelar kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som för varje särskilt fall byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- b) På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras med högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger, dock må för smärre byggnadsdelar kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som för varje särskilt fall byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- c) På med punkt- och korsprickning betecknad mark får mindre utbyggnader icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

Halmstad den 27 februari 1985

*Olle Palm*

Olle Palm  
Planarkitekt

*Erik Waldén*

Erik Waldén  
Stadsplaneingenjör



...

Till

Byggnadsnämnden

...

Ang. förslag till ändring av stadsplanen för KVARTERET SVARTMUNKEN M M,  
S:t Nikolai, Halmstad.

---

Byggnadsnämnden beslutade den 27 februari 1985 att översända förslaget till ett antal myndigheter för yttrande samt att låta hålla detsamma tillgängligt för granskning.

Förslaget har hållits tillgängligt för granskning under tiden 11 mars-3 april 1985. Någon anmärkningsskrivelse har ej inkommit.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, brandförsvaret, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, polismyndigheten, landsantikvarien, landstinget, vägförvaltningen, statens järnvägar, televerket och byggnadsstyrelsen har ej haft något att erinra mot förslaget.

I yttrandet från kommunstyrelsens arbetsutskott uttalas dels att parkkontoret framhåller värdet av att trädridå utmed den gemensamma infarten bibehållas och dels att fastighetskontoret påpekar att planförslaget föranleder vissa fastighetsregleringar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar i sitt yttrande att beträffande uppvärmningen bör, om egen värmeåtervinning ej räcker till, komplettering ske genom anslutning till fjärrvärmesystemet.

- Kopia av yttrandet föreslås översändas till K-konsult för kännedom.

Landsantikvarien uttalar att en arkeologisk undersökning, lämpligen i form av en schaktningsövervakning, bör ske i samband med byggandet av K-konsults kontorshus.

- Kopia av yttrandet föreslås översändas till K-konsult för kännedom.

Byggnadsstyrelsen har ej lämnat skriftligt yttrande, men har den 2 april 1985 per telefon meddelat att man inte avser att lämna skriftligt yttrande, att man inte har något att erinra mot planförslaget och att man uttrycker sin tillfredsställelse med planutformningen beträffande lastplatsen för länsstyrelsen.

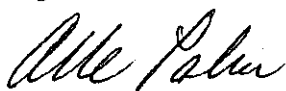
Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 28 mars 1985 beslutat att lämna byggnadsnämnden bemyndigande att anta planförslaget samt att uppdra åt nämnden att översända det antagna förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

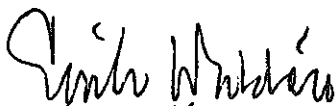
att antaga förslaget samt

att översända det antagna förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm  
planarkitekt



Erik Waldén  
stadsplaneingenjör

LÄNSSTYRELSEN

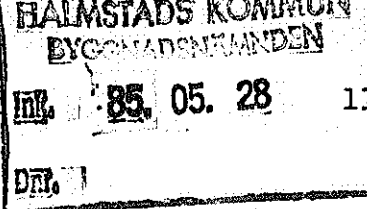
Hallands län

Planeringsavdelningen

Planenheten

BESLUT

1985-05-24



11.082-1038-85

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun  
Box 153  
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Svartmunken m m, S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde och kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 april 1985 med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Svartmunken m m i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och stadsplaneingenjör Erik Waldén den 27 februari 1985.

./.  
Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:  
Stadsplanebestämmelser etc.....

./.  
Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:  
Beskrivning etc.....

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 15 mars 1985 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

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*  
Jan Stenklint

*Nils Hegheim*  
Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Vägförvaltningen, Box 251, 301 04 Halmstad

Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad

Lantmäterienheten

Planenheten

Anslaget  
den 23 maj 1985

Postadress  
301 86 HALMSTAD

Telefon  
035-13 20 00

Postgiro  
3 51 83 - 3