

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
VÅGHALS 1 OCH 18 M.M
S:t Nikolai, Halmstad

Uppgjord den 28 mars 1990 Reviderad den 9 maj 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:400
- Planbestämmelser på plankarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen innebär att gården på fastigheten Våghals 18 kan överbyggas och utnyttjas som komplement till befintliga kyrkolokaler. Samtidigt innebär överbyggnaden att läckageproblem i underliggande garage lättare kan bemästras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv. Våghals är beläget i centrala Halmstad cirka 250 meter väster om Stora Torg. Kvarteret begränsas i väster av Karl XI:s Väg, i söder av Kyrkogatan, i öster av Vallgatan och i norr av Brogatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3000 kvadratmeter. Planförslaget omfattar inte fastigheterna mot Vallgatan men parkområdet mellan kvarteret och Kyrkogatan samt del av Kyrkogatan.

Markägareförhållanden

Kv. Våghals 18, 19 och 20 ägs av Pingstförsamlingen i Halmstad, Våghals 1 av Rolf Sahlsgård samt allmänplatsmarken av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplanen för Halmstads centralort, antagen av kommunfullmäktige 1987-06-25, redovisar inga detaljer för kvarteret, utan det utgör en del av Halmstads city. I bevarandeplanen för Halmstad är ingen del av planområdet uppmärksammat. Däremot är flertalet av de små bostadshusen mot Vallgatan omedelbart öster om planområdet av stort bevarandevärde.

Detaljplan

För kvarteret gäller detaljplan (stadsplan arkivnummer 388) fastställd av länsstyrelsen 1963-05-08.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-20, § 648 att medge Pingstförsamlingen att med anlitan av egen konsult låta upprätta förslag till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Större delen av markytan är bebyggd (utmed Brogatan och Karl XI:s väg), underbyggd (gården) eller hårdgjord (förplatsen i södra delen av Våghals 18). En mindre del av det sydöstra hörnet av Våghals 18 är bevuxet, bl.a. med ett stort lövträd, som föreslås få ett skydd mot avverkning.

Parkmarken är till större delen gräsbesädd och delvis buskplanterad.

Geotekniska förhållanden

Tillkommande bebyggelse skall uppföras på befintliga byggnadskonstruktioner. Det åligger byggherren att göra de geotekniska undersökningar som kan behövas.

Befintlig bebyggelse

Våghals 1 är bebyggt med ett trevånings, putsat hus inrymmande butiker och kontor.

Våghals 18 består av en trevåningsbyggnad i tegel mot Brogatan inrymmande butiker och kontor samt mot Karl XI:s Väg en tvåvånings kontors- och butiksbyggnad samt längst i söder Pingstkyrkans lokaler med kyrksal och församlingslokaler. Fastigheten är underbyggd med garage.

Ny bebyggelse

Avsikten är att överbygga gården på Våghals 18 för att bl.a. eliminera vattenläckage i gårdsbjälklaget över parkeringsgaraget. Den sålunda överbyggda gården kommer förutom rampen till garaget att inrymma utökade församlingslokaler och en utökning av befintligt café. En mindre del av gården, längst i norr, kommer att vara öppen som ljusgård för omkringliggande lokaler.

Överbyggnaden ansluter mot grannfastigheterna i befintlig stödmur. Föreslagen byggnadshöjd innebär att takkonstruktionen i fastighetsgränsen ej överstiger murkrönet samt att taket tillåts luta 10 - 20 grader upp mot befintlig byggnad. Taket kan då förses med tegelbeklädning. I gränsen föreslås skyldighet att plantera växtlighet på överbyggnaden för att ge den en mjukare inramning.

Fornlämningar

Planområdet är beläget ovanpå den gamla stadsmuren. De planerade byggnadsarbetena är inte av den karaktären att några ingrepp under markytan kommer att ske.

Skyddsrum

Några nya skyddsrumspplatser erfordras ej.

Friytor

Några förändringar av parkområdet erfordras ej.

Gator och trafik

Några förändringar i gatunätet eller beträffande tillfartsförhållandena föreslås ej.

Parkering

Befintlig parkering i källareplanet inrymmer ej det behov på 4-5 bilplatser, som tillbyggnaden genererar. Eventuellt kan ett fåtal platser anordnas på icke bebyggd mark söder om kyrkolokalerna. I samband med bygglovsbehandling får erforderliga parkeringsavtal träffas med kommunen.

Teknisk försörjning

Byggnadsåtgärderna kommer inte att innebära några förändringar i befintliga tekniska anläggningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Delar av fastigheten Våghals 18 samt Våghals 19 och 20 är belägna utanför befintlig stödmur. Denna mark bör lämpligen tillföras bostadsfastigheterna, varför gällande äldre tomtindelning för de berörda fastigheterna föreslås upphävas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utarbetande av detta planförslag har skett i samråd med avd.chef Anders Sennerdal, Plan- och bygglovskontoret och bitr. stadsingenjör Göran Grimsmo, Stadsingenjörskontoret.

Halmstad den 28 mars 1990

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Förslaget har reviderats beträffande tillåten byggnadshöjd och taklutning för tillbyggnaden. Beskrivningen har under rubriken Ny bebyggelse (sidan 3) ändrats i enlighet med detta.

Halmstad den 9 maj 1990

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 1990-08-08

§ 459

I tjänsten

Jan F. Vargen

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-09-05; betygar

Therid Karlsson

Detaljplan för
VÅGHALS 1 OCH 18 M.M.
S:t Nikolai, Halmstad

Uppgjord den 28 mars 1990 Reviderad den 9 maj 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planförslaget upprättas med enkelt planförfarande.

Tidplan

Planprocessen

BN - beslut om samråd	28 mars 1990
Samråd och remiss	april 1990
BN - antagande	9 maj 1990
Lagakraftträdande	juni 1990

Byggprocessen

Byggstart, överbyggnad av gård m.m.	september 1990
Färdigställande	november 1990

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförande av byggnadsarbetena är Pingstförsamlingen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Användningsgränsen mellan kyrko-, handels- och kontorsändamål samt bostadsändamål föreslås förläggas i befintlig mur. Detta innebär att delar av fastigheten Våghals 18 samt fastigheterna Våghals 19 och 20 (ägare till samtliga är Pingstförsamlingen) kommer att hamna på mark avsedd för bostadsändamål. Dessa markområden föreslås genom avtal föras över till berörda bostadsfastigheter längs Vallgatan. I avtalet avses även servitutsupplåtelse av bostads-

marken närmast muren ske för att möjliggöra erforderligt underhåll. Med anledning av ovan relaterade förändringar föreslås gällande äldre tomtindelning upphävas för Våghals 2, 3, 5, 10, 18, 19 och 20. Avtal om fastighetsregleringar och servitutsupplåtelse avses träffas mellan Pingstförsamlingen och berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Pingstförsamlingen har förklarat sig beredd att överföra mark från kyrkan till bostadsfastigheterna utan ersättning. Förätningskostnaderna för fastighetsbildningen betalas av bostadsfastigheterna.

Planavgift i samband med bygglov på fastigheterna Våghals 1 och 18 skall ej utgå.

I samband med bygglovbehandling skall erforderliga avtal mellan kommunen och Pingstförsamlingen träffas beträffande de parkeringsplatser som enligt gällande normer erfordras men icke kan anordnas inom fastigheten Våghals 18.

Halmstad den 28 mars 1990

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Revideringen föranleder ingen förändring av genomförandebeskrivningen.

Halmstad den 9 maj 1990

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 1990-08-08

§ 459

I tjänsten

Oscar Vargen

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-09-05; betygar

Ingvald Larsson

Detaljplan för
VÅGHALS 1 OCH 18 M.M
S:t Nikolai, Halmstad

Uppgjord den 28 mars 1990 Reviderad den 9 maj 1990.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1990-03-28 att godkänna förslaget för samråd och att det skulle remitteras till ett antal myndigheter och förvaltningar.

Samrådsmöte med berörda sakägare har hållits 1990-04-26.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inte haft något att erinra mot förslaget.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

KOMMUNAL REMISS

Kommunstyrelsen har inte haft något att erinra.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har inget att invända mot förslaget.

Brandförsvaret tillstyrker förslaget men påpekar samtidigt att en rad byggnadstekniska åtgärder krävs för tillbyggnaden beträffande brandavskiljning och utrymningsvägar.

LANDSANTIKVARIEN

Landsantikvarien anser att planteringszonen gärna kan vara bredare och att taket bör få en vårdad utformning.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget.

SAKÄGARE

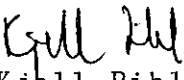
Vid samrådsmötet med berörda fastighetsägare hade flera av de närboende synpunkter på förslagets konsekvenser beträffande utsikt m.m. för intilliggande fastigheter. Ett alternativ med lägre konstruktion vid befintlig mur och en brantare taklutning diskuterades. Plantering på taket kan byggas in i konstruk-

tionen så att den inte blir så hög. De närvarande enades om att förslaget bör ändras så att tillåten byggnadshöjd vid tomtgränsen blir + 6,3 meter och tillåten taklutning 14 grader.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget bör revideras i enlighet med de synpunkter som framkommit vid mötet med berörda sakägare.

Halmstad den 9 maj 1990


Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Förslaget har reviderats i enlighet med byggnadsnämndens beslut den 9 maj 1990. Det reviderade förslaget har förelagts berörda grannar, som samtliga har godkänt det.

Halmstad den 8 augusti 1990


Kjell Pihl
arkitekt

1990-09-06

2023-2105-90
jfr 2020-63-90

02.09.07

P89/50-22

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 8 augusti 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Våghals 1 och 18, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 5 september 1990.

Eva Refönd
Eva Refönd

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