

Plan 940 (dnr:32/1991)

Detaljplan för

Byggmästaren, nya bostäder i centrum

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-04-09

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- denna beskrivning med 6 bilagor
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning
- plankarta med illustration och planbestämmelser

Övriga handlingar tillgängliga på byggnadskontoret:

- planutredning -program okt 91
- planprogram 1996-08-14
- redogörelse avseende programsamråd med 1 bilaga
- redogörelse avseende plansamråd
- grundkarta och fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen skall ge möjlighet för nya flerbostadshus inom kvarteret Byggmästaren. Längs Timmermansleden föreslås en byggnad i fyra våningar och luckan mot Timmermansgatan byggs igen med tre våningar. Detta ger ett nytillskott av ca 40 lägenheter. Bevarande av Byggmästaren 24 tryggas genom skyddsbestämmelser. Byggnaden utefter Timmermansleden regleras med särskilda bestämmelser om störningsskydd mot trafikbuller.

PLANDATA

Läge / areal Kvarteret Byggmästaren är beläget nära Brunnsåkersskolan och avgränsas av Flygaregatan, Timmermansleden och Timmermansgatan. Planområdets yta är ca 0,8 hektar.

Markägförhållanden

Se kartan, bilaga 1. Inom kvarteret Byggmästaren är tomt nr 20 och nr 26 i privat ägo. Kommunen äger tomt nr 24 och övrig obebyggd mark som köpts in i samband med planerandet av Timmermansleden. Spåren av tidigare bostadstomter kvarstår på

fastighetskartan. Efter planens antagande och påföljande fastighetsreglering kommer kommunens mark inom bostadskvarteret att försäljas till Tage & Söner Byggnads AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare beslut, planprogram och anbudstävling

1990-05-29, §126 uttalar dåvarande fastighetsutskottet att renoveringen av kommunens byggnad på Byggmästaren 24 med fördel bör kombineras med en exploatering av de obebyggda delarna av kvarteret. Efter uppdrag till dåvarande plan- och bygglovskontoret utarbetades ett planprogram oktober 1991.

Kommunens mark kommer att försäljas. En anbudstävling har genomförts utifrån planprogram enligt ovan. Fyra godkända förslag har lämnats in. Byggnadsnämnden har medverkat vid bedömningen. Ett förslag från White arkitekter AB ansågs bäst ligga till grund för detaljplanen och marken kommer att försäljas till Tage & Söner Byggnads AB. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 1996-03-26 §126, uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att teckna avtal med Tage & Söner Byggnads AB och åt byggnadsnämnden att detaljplanlägga det vinnande förslaget.

Översiktliga planer

I "översiktsplan 90, Staden" ingår kv. Byggmästaren som område för allmän tätortsbebyggelse.

I "Parkeringsplan 1990-2000", KF 1990-05-30 §109, föreslås större flerplansanläggning om ca 320 bilplatser i kv. Bärnstenen norr om området. Timmermansleden utgör dock en så markant barriär att denna parkeringsresurs ej kan räknas kv. Byggmästaren tillgodo.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner framgår av bilaga 3 o 4.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikbullerstörningar

År 1993 trafikerades Timmermansleden av cirka 12500 fordon per års-medeldygn. Motsvarande siffra var 1990 cirka 14700 fordon. Avstånd från vägmitt till närmast föreslagna fasad är ca 25 meter. Trafikbullernivån vid fasaden, räknat som frifältsvärde, beräknas bli cirka 64 dBA $\pm$ 1 dBA vid en trafikmängd av 16000 fordon/årsmedeldygn. Vid programutredning för kvarteret Byggmästaren, oktober 1991, utarbetades förslag till restriktioner m a p trafikbullerstörningar, i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret, som skulle innebära följande miljökvantiteter: För vistelseytor utomhus (uteplatser/balkonger, lektyr, gårdar etc) skulle ekvivalent ljudnivå ej överstiga 55 dBA. Vidare skulle man kunna sova till öppet fönster med motsvarande krav. Vid stängt fönster skulle inomhusnivån ej överstiga 30 dBA. Detta är utgångspunkten för föreliggande detaljplan. I förslag till planbestämmelser (beteckningen m₁) skall uterum/balkong samt fönster till sovrum placeras mot gården.

Därmed kommer kök och vardagsrum att vetta mot Timmermansleden. För ett öppet fönster här kan, för vissa lägenheter, bullernivån gå upp till ca 64 dBA. Denna, husets skuggsida, förutsätts endast nyttjas för parkering och entrétrafik. Beräknade bullernivåer redovisas i bilaga 5. I kv. Byggmästaren kan balkonger mot gården nära gaveln behöva skydd, ev. genomsiktligt, vid gavelsidan för att trygga bullernivån 55 dBA.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört erinran mot att bostadshuset ligger nära trafikled med avseende på bullerstörningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planeringen bör avbrytas. I "REDOGÖRELSE AVSEENDE PROGRAMSAMRÅD" återfinns en historisk sammanfattning i miljö- och hälsas yttrande.

solförhållanden

Gårdens solförhållanden behandlas på sid 4 samt i bilaga 6a och 6b.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

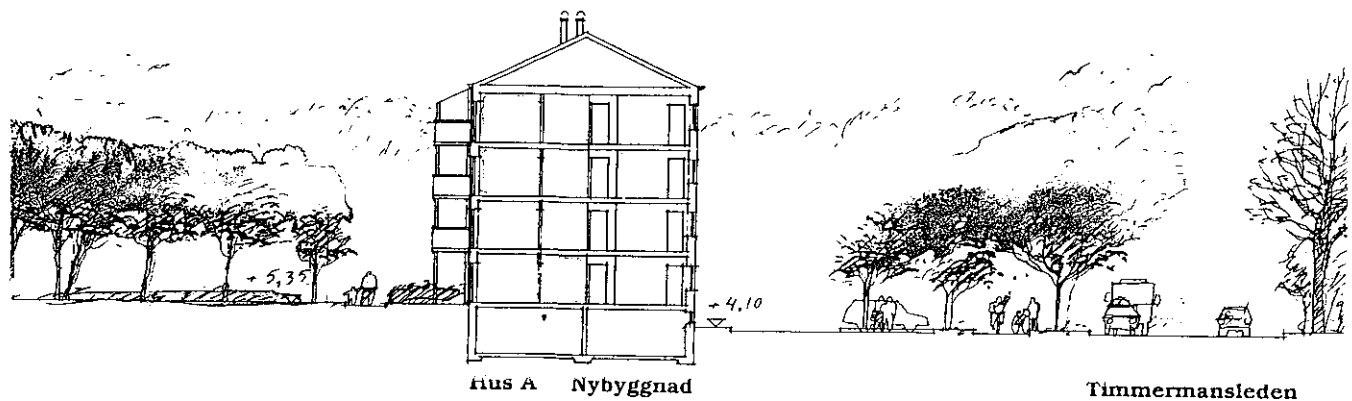
Mark och vegetation

Se karta bilaga 2, "Befintliga förhållanden". Från Flygaregatan faller marken av drygt en meter ner mot öster. Inom området finns idag vegetation av skiftande värde (fruktträd, häckar och lövträd). Flera träd har mäts in på grundkartan. Värdefulla träd som bedömts kunna bevaras redovisas i planbestämmelserna. Inom kvarteret har tre markerats.

parkering Vid linden, som skall bevaras inom parkeringsområdet, måste körytan bli minimal så att tillräcklig yta kring stammen kan erhållas. Längs Timmermansledens västsida finns nyplanterade alléträd. Ytterligare planteringar inom parkeringsområdet föreslås. Dessa blir viktiga inslag i de dominerande asfaltytorna. En gräsarmerad parkeringsyta skulle ge en mjukare karaktär, bättre förutsättningar för vegetationen och viss bullerdämpning.

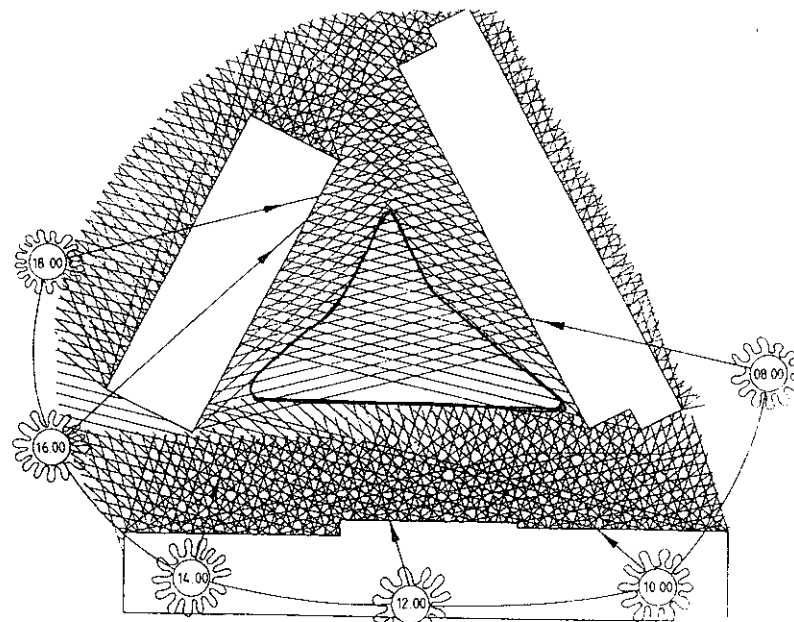
gård De tre byggnadsvolymer i kvarteret bildar en helhet med gemensam gård. I varje "brott" finns större träd som länkar mellan volymerna. Ytterligare planteringar eller staket i det norra hörnet kan förstärka rumskänslan. Planen ger inom gården viss möjlighet för uthus för sopsortering, cyklar etc.

Inom gården föreslås en höjning av marken innanför det nya huset mot Timmermansleden. Detta innebär att fönstren i entréplan mot gatan får en sådan höjd att insyn från gångväg och ljuskäglor från leden kan undvikas. Se sektion. Som alternativ till tävlingsförslagets stödmurar mot söder kan en mjukare markbehandling också komma ifråga.



solförh.

Solförhållanden på gården har studerats. Se kartbilaga 6a och b. En stor del av mittytan är solbelyst mellan kl 10 och kl 16 vid vår/höstdagjämning. Här bör småbarnslekplats anläggas.



Befintlig bebyggelse

Se karta 2, "Befintliga förhållanden". I kvarteret Byggmästaren ryms idag ca 50 lägenheter, de flesta små, i tre flerbostadshus byggda på 20, 40 resp. 50-talet. De två senare är i privat ägo (Byggmästaren 20 med fasader i ljus puts och Byggmästaren 26 i rött tegel). I förslaget är respektive byggrätt anpassad efter befintlig byggnad.

bevarande-
krav

Byggmästaren 24 är ritat av Uno Fortmeijer. Byggnaden är i rött tegel med putsade hörnkedjor, och dekorativa omfattningar i tegel ovanför fönstren. Huset har burspråk och rött valmat tegeltak.

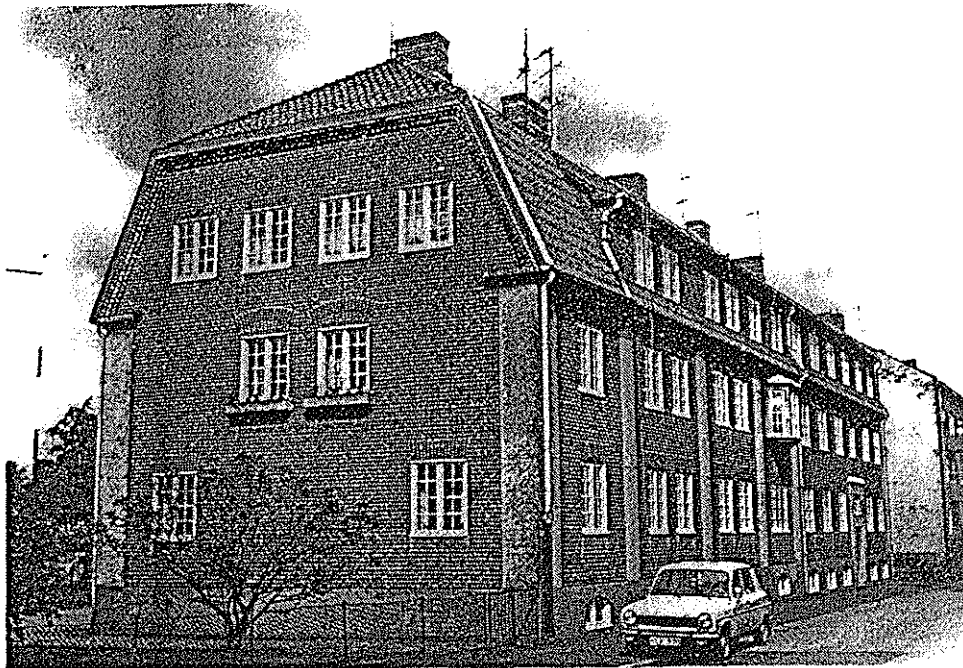


BILD 132. Timmermansgatan 24 i kv. Byggmästaren.

I bevarandeplan är byggnaden redovisad: "Byggnadsklass II - Byggnad av större kulturhistoriskt värde vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas." Efter försäljning kommer huset att renoveras. Bevarande av byggnaden tryggas genom skyddsbestämmelser i planbestämmelserna.

Landsantikvarien omnämner husen på byggmästaren 20 och 26 som tidstypiska, relativt oförvanskade s k funkishus, vars kvalitéer bör beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad.

Föreslagen bebyggels

Föreslagen bebyggelse får en upplöst form i överensstämmelse med omgivningen. Timmermansleden bildar därmed gräns för den täta stads-kvarterstrukturen.

Öppningen mellan brandgavlarna i kvarterets södra byggnadsrad byggs igen, med ett hus i tre våningar med genomgående entréport. Volymen anpassas efter angränsande byggnader vilket kan ge möjlighet till källarförråd och vindsinredning (Illustrerat parkeringsområde är ej dimensionerat för en exploatering av vinden.)

Längs Timmermansleden föreslås en rak byggnad i fyra våningar med källare. Ett tak med lutning cirka 27° utan kupor stämmer väl med de omgivande husen. Avstånd till byggnaden i söder är minst 13 m. Föreslagen byggnadshöjd är beräknad för

rumshöjden 2,4 m. Högre rumshöjder kan kräva lägre källarnivå. Tegel har föreslagits som fasadmaterial. Taken belägges med betongpannor.

Skyddsrum Skyddsrumsbesked skall sökas.

Gång-/ cykelvägnät och service

Området ligger invid gena gång- och cykelvägar med 10 minuters gångavstånd till centrum. Nära kvarteret ligger Brunnsåkersskolan. På 2- 300 meters gångavstånd ligger Slottsjordsskolan.

Gatunät, angöring och parkering

Gatunätets struktur framgår av adresskartan. Kvarteret angörs från Flygaregatan och Timmermansgatan. För befintliga hus sker biluppställning på närliggande gator och inom skoltomten efter kl 17. Kring Flygaregatan är parkeringssituationen otillfredställande under dagtid. För att inte uppmuntra söktrafik in i bostads-kvarteren föreslås en planbestämmelse om gränsmarkering mellan föreslagen bostadsparkering och lokalgata. Det är viktigt att den tillkommande parkerings-ytan inte uppfattas som allmän.

Sex platser finns på gården till nr 26. Denna parkering ligger endast ca 4 m från föreslaget hus A med uteplatser mot gården och kan därmed inte ligga kvar. Motsvarande platser reserveras inom föreslagen parkering utefter Timmermansleden.

Uppskattad bruttoyta ger enligt parkeringsnormen ett behov av 24 reserverade bilplatser. Om därtill befintliga 6 bilplatser på gården till Byggmästaren 26 flyttas ut skall 30 platser iordningställas. I förslaget förläggs dessa i kvarterets östra kant utefter en angöringsgata som nås via Timmermansgatan. En trädplantering i samklang med befintlig gatuallé föreslås. Med föreslagen angöringsgata kan gården därmed hållas bilfri.

Kollektivtrafik

Sex busslinjer passerar kvarteret. Hållplats finns i direkt anslutning på Flygaregatan.

Tekniska förutsättningar

Se **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
LAGA KRAFT 1997-09-18



Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES J

Halmstad beslut 1997-08-22

§ 62

I tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Plan 940 (dnr:32/1991)

Detaljplan för

Byggmästaren, nya bostäder i centrum

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-04-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd

december 1996, januari 1997

Utställning

mars 1997

Antagande i kommunfullmäktige

maj 1997

Laga kraft

juni 1997

Dessförinnan kan en byggnation av den södra mellanbyggnaden komma att påbörjas i överensstämmelse med nu gällande detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år då en snar byggstart var angeläget vid anbudstävlingen. (Enligt PBL 5:5 kan genomförandetiden anges till minst 5 och högst 15 år).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheterna Halmstad 3:1, 36, 74-76, 112-114 samt Byggmästaren 20 och 24-26. Kvarteret är avsett att indelas i 5 fastigheter (4 befintliga och 1 planerad) för flerbostadshus (**B**) och en planerad fastighet för parkering (**P**).

Den planerade bostadsfastigheten kan förslagsvis tillskapas genom reglering av Halmstad 3:36 och den planerade parkeringsfastigheten genom reglering av Halmstad 3:74. Gränsen mellan å ena sidan Byggmästaren 24 - 26 och å andra sidan Halmstad 3:1 (längs Timmermansleden) samt gränsen mellan Byggmästaren 26 och den planerade parkeringsfastigheten anpassas till planen genom fastighetsreglering. Rätten till gångväg för bostadsfastigheten över Byggmästaren 26 fram till allmän plats regleras genom servitut. Resterande

delar av obebyggda fastigheterna inom planområdet kan lämpligen regleras till Halmstad 3:1.

ANSVARSFÖRDELNING

<u>Anläggning/åtgärd</u>	<u>Genomförande/drift</u>
Allmän platsmark: gata, park	Kommunens tekniska kontor
Allmänt VA-nät	Kommunens tekniska kontor
El	Energiverken
Tele	Telia AB
Kvartersmark	Resp. fastighetsägare
Fastighetsbildning	Kommunens fastighetsbildningsmyndighet

EKONOMISKA FRÅGOR OCH AVTAL

Enligt anbud vid markanvisningstävling blir intäkt för försäljning av byggrätter och obebyggd tomtmark 3,2 milj. kronor. Kommunen bekostar justering av vändplats inom allmän gata och fastighetsregleringar. Plankostnader uttages i samband med bygglov.

Avtal mellan kommunen och Tage & Söner Byggnads AB skall tecknas före planens antagande.

TEKNISKA FRÅGOR

grundläggning	För geotekniska undersökningar svarar byggherren.
VA och dagvatten	Norra delen av kvarteret korsas av avloppsledning som måste tas bort med tanke på planerad byggnad utefter Timmermansleden. Inom Byggmästaren 20 bör byggnadens interna förhållanden utredas av konsult och avtal tecknas med fastighetsägare för att möjliggöra ny anslutning av fastighetens spillvattenavlopp, i första hand till befintlig ledning i Flygaregatan. För nybebyggelsen anslutes lämpligen VA och dagvatten till befintligt nät i Timmermansgatan i söder.
uppvärmning	Nybebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planförslaget har samråd skett med:

Stadsbyggnadskontoret,
mark och exploatering
Tekniska kontoret, gata
Tekniska kontoret, VA
Tekniska kontoret, park
Landsantikvarie

-Tommy Andersson
-Leif Eriksson
-Carl-Åke Agne
-Barbro Johansson
-Björn Petersen

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

ANTAGANDEBESLUT HAR VUNNIT
LAGA KRAFT 1997-09-18



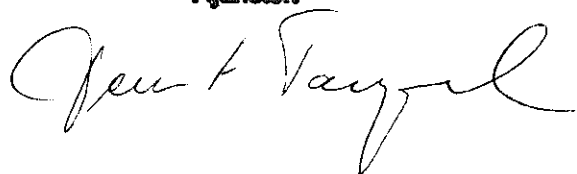
Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1997-08-22

§ 62

i tjänsten



Dnr:32/1991

Detaljplan för

Byggmästaren, nya bostäder i centrum

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1996-12-10

REDOGÖRELSE AVSEENDE PROGRAMSAMRÅD

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1996-08-14, § 283, att godkänna rubricerat program för samråd.

Fullständiga handlingar sändes den 19 augusti till berörda remissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 23 september 1996.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte på Rådhuset den 2 september 1996. 11 berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande Göran Karlsson, Rune Blomberg från stadsbyggnadskontoret samt undertecknade planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig. Tre ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING, STÄLLNINGSTAGANDE

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört erinran mot att bostadshuset ligger nära trafikled med avseende på bullerstörningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planeringen bör avbrytas. Även landsantikvarien och hyresgästföreningen har framfört anmärkningar i frågan. En strikt tillämpning av 55 dBA-nivå vid fasad för ifrågavarande byggnad (i ett fritt läge) innebär i storleksordningen 3-4 gånger så stort avstånd från vägmitt som i föreliggande förslag (ca 25 m). En strikt tillämpning skulle alltså ge en annan inriktning på stadsplanering och markanvändning kring våra trafikleder än hittillsvarande. Inom kommunen bör en enhetlig strategi utarbetas. I denna detaljplanen föreslås en reglering av trafikbullerstörningarna med de planbestämmelser som anges under beteckningen m₁ innebärande att vistelseytor utomhus ej utsätts för buller överstigande 55 dBA.

Övriga kvarstående anmärkningar redovisas på sista sidan. I övrigt har förslagets ändrats enligt gjorda kommentarer och föreslås sändas ut för samråd.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttrande Ingen erinran från: **Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsen, energiverken, Hallandstrafiken AB, Nissastaden, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, servicenämnden, socialnämnden och Telia AB.**

Länsstyrelsen skriver: *"En allmän uppfattning är att bullernivån utomhus ej bör överstiga 55 dBA för att en godtagbar bostadsmiljö skall uppnås. Länsstyrelsen ifrågasätter därför lämpligheten i att uppföra ett flerbostadshus utefter Timmermansleden även om bullernivån inomhus inte kommer att överstiga 30 dBA."*

Kommentar: Se kommentar till yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden påpekar att Slottsjordsskolan kommer att vara mycket hårt belastad och kommer inte att klara en större inflyttning än den prognostiserade. Eftersom få större lägenheter planeras inom det aktuella området har barn- och ungdomsnämnden ingen erinran mot förslaget.

Landsantikvarien framför att man ur allmän synpunkt kan ifrågasätta bostadsbebyggelse intill en så starkt trafikerad led. Ur antikvarisk synpunkt finns det skäl att uppmärksamma bevarandevärdet hos befintlig bebyggelse. En lämplig skyddsform i plan för Byggmästaren 24 är q-beteckning, "miljöhänsyn". Också de andra husen, i kvarteret har ett värde som bör uppmärksammas menar landsantikvarien: *"Båda är relativt oförändrade och är goda exponenter på en nykter funktionalism under en tid då folkhemmet byggdes ut i en rent fysisk bemärkelse. Även dessa hus bör skyddas från att förvanskas genom lämplig planbestämmelse eller genom att uppmärksammas i planbeskrivningen."*

Kommentar: Trafikstörningar kommenteras efter yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden nedan. Skyddsbestämmelser för Byggm. 24 föreslås (q₁ i detaljplan). De andra befintliga husen behandlas i beskrivningen och förslag till planbestämmelser anpassas till nuvarande förhållanden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande: *"...då föreslagen bebyggelse utsätts för oacceptabelt trafikbuller bör planeringen avbrytas."*

Miljö- och hälsoskyddskontoret skriver i sin motivering:
"Under 90-talet har trafikbullerfrågorna uppmärksamrats alltmer."

Naturvårdsverket skickade 1991 ut förslag till allmänna råd för buller från vägtrafik för yttrande. Förslaget innehåller riktvärden bl a för permanentbostäder, vårdlokaler och undervisningslokaler. För dessa lokaltyper anges 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus och 30 dBA inomhus. Maximal ljudnivå (enstaka fordonspassage) kl 19-07 45 dBA inomhus.

Under 1992 fattade Regeringen fem olika beslut i överklagade ärenden som gällde vägtrafikbuller i befintlig miljö. Väghållaren ålades att vidta åtgärder om ekvivalenta utomhusnivån översteg 65 dBA

I juni 1994 antog riksdagen en handlingsplan mot bl a vägtrafikbuller. Enligt Regeringens bedömning bör trafikbullret minskas kraftigt. Vid ny- eller väsentlig ombyggnad av trafikleder bör åtgärder vidtas för att begränsa bullernivån i bostadsmiljöer utomhus så att den inte överskrider 55 dBA vid fasad eller om sådana åtgärder inte är rimliga, så att inomhusnivåerna inte överstiger 30 dBA. Vidare anges att det är önskvärt att buller i befintliga bostadsmiljöer överstigande 65 dBA vid fasader utomhus i ett första skede blir föremål för åtgärder.

Stadsbyggnadskontorets bullerutredning för huvudvägnätet inom Halmstads tätort har satt undre gränsen till 64 dBA för bedömning av vilka fastigheter som kan bli föremål för åtgärder. Det kan medföra att kommunen, i egenskap av väghållare, blir skyldig att vidta åtgärder så att ljudnivån nedbringas för eventuella nybyggda bostadsfastigheter som har bullernivåer över 64 dBA.

Även om huset mot Timmermansleden får en "godsida" mot innergården inrymmande sovrum och balkong/uteplatser anser Miljö- och hälsoskyddskontoret att kravet på högst 55 dBA vid fasad mot gatan bör gälla i konsekvens med vad som skulle gällt om Timmermansleden byggts idag.

Några skärmåtgärder som kan nedbringa ljudnivån är inte möjliga mer än för i bästa fall bottenvåningen. Planförslaget bör därför inte fullföljas."

Kommentar: Vid programutredning för kvarteret Byggmästaren, oktober 1991, utarbetades förslag till planbestämmelser m a p trafikbullerstörningar, i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret, som skulle innebära följande miljökvantiteter: För vistelseytor utomhus (uteplatser/balkonger, lektytor, gårdar etc) skulle ekvivalent ljudnivå ej överstiga 55 dBA. Vidare skulle man kunna sova till öppet fönster med motsvarande krav. Vid stängt fönster skulle inomhusnivån ej överstiga 30 dBA. Detta är utgångspunkten för föreliggande detaljplan. I förslag till planbestämmelser skall uterum/balkong samt fönster till sovrum placeras mot gården. Därmed kommer kök och vardagsrum att vetter mot Timmermansleden. För ett öppet fönster här kan, för vissa lägenheter, bullernivån gå upp till ca 64 dBA.

Denna, husets skuggsida, förutsätts endast nyttjas för parkering och entrétrafik. Beräknade bullernivåer redovisas i bilaga 5 i planbeskrivningen.

Naturvårdsverkets tidigare "Riktvärden för en god miljö kvalitet avseende vägtrafikbuller" (30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus) har fått en allt större tyngd. Se bilaga: "Riktlinjer för bullernivåer" och miljö- och hälsas yttrande. En strikt tillämpning av 55 dBA-nivå vid fasad för ifrågavarande byggnad (i ett fritt läge) innebär i storleksordningen 3-4 gånger så stort avstånd från vägmitt som i föreliggande förslag (ca 25 m). En strikt tillämpning skulle alltså ge en annan inriktning på stadsplanering och markanvändning kring våra trafikleder än hittillsvarande. Inom kommunen bör en enhetlig strategi utarbetas.

I detaljplanen föreslås en reglering av trafikbullerstörningarna med de planbestämmelser som anges under beteckningen m₁.

Tekniska nämnden framför att.. *"det är av största vikt att så många bilplatser som möjligt åstadkommes inom kvarteret Byggmästaren. Att förlita sig på biluppställning på de närliggande gatorna är inte tillfredsställande."* Vidare önskas staket eller liknande mot

Timmermansleden för att hindra boende att gå över till kv. Bärnstenen för att parkera där. Risken är uppenbar om antal p-platser i anslutning till kv. Byggmästaren är alltför begränsat anser t.n.

Kommentar: För nybebyggelsen krävs i samband med bygglov det antal tillkommande platser som föreskrivs i Halmstads kommuns parkeringsnorm. Därmed skall parkeringstrycket inom området inte öka. Det största parkeringsproblemet synes idag vara under arbetstid medan möjligheten till nattparkering, i huvudsak för de boende, tycks vara tillgodosedd inom området. Nyttillkommande 29 platser ligger mycket fördelaktigt till varför det är svårt att se någon risk för parkering på kv. Bärnstenen. Planbestämmelse om staket föreslås ej.

Handikapprådet skriver: *"Av materialet framgår att lägenheterna föreslås förläggas en halvtrappa upp och att innergården blir förhöjd gentemot gatuplanet. Skall en sådan lösning användas är det ett krav att fastigheten göres tillgänglig för funktionshindrade både från gatu- och gårdsidan."* Hkr. anser det angeläget att fastigheten kan angöras med bil från gatusidan eftersom gårdarna föreslås bli bilfria.

Kommentar: Byggnaden måste via hiss vara rullstolstillgänglig både från gården och gatan. Frågan bevakas vid bygganmälan.

Hyresgästföreningen skriver: *"Det måste tas mycket mer hänsyn till miljön kring bostäderna. Enligt det förslag som föreligger så är Timmermansleden för nära byggnationen. Det är också viktigt att den parkmiljö som finns, får vara kvar som en lunga i stadsmiljön. Det finns också hus i området som kan vara av intresse att bevara."*

Kommentar: Trafikstörningar kommenteras efter yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Enligt förslaget avses gården få en grön karaktär. Vissa av dagens träd bevaras. Parkeringsytan mot Timmermansleden föreslås delas upp och avgränsas med vegetation. Bevarandeförslag för bebyggelsen kommenteras efter yttrande från landsantikvarien.

Skrivelser

Johanna Ahlström (hyresgäst Flygaregatan 5, Byggm. 20) protesterar mot att det planeras en fyra våningsbyggnad utefter Timmermansleden. Både utsikten mot stan och grönytan för de boende försvinner. Insyn från de planerade lägenheterna befaras också. *"Jag tycker även att det skulle vara bättre att utöka stadens gränser istället för att överbygga centrum. Jag tycker vi skall sträva efter ett grönt och luftigt centrum som är attraktivt för både Halmstadbor såväl som turister"* avslutar J.A.

Kommentar: Begränsade vyer och viss insyn måste tolereras inom stadsbebyggelsen. Kring gården är husen vinklade från varandra. Vid "hörnen" kommer närmsta avtånd mellan motsatta fönster att bli minst 13 m. Enligt förslaget avses gården få en grön karaktär. Vissa av dagens träd bevaras.

Berit Kläpping (ägar Byggmästaren 26) skriver: *"Gård och parkering tillhörande min fastighet skall efter en eventuell byggnation bibehållas i befintligt utseende. Samråd med hyresgäster i fastigheten har visat att detta även är deras åsikt."*

Kommentar: För förslagets genomförande förutsätts viss del av Byggm. 26 tillföras närliggande parkeringsområde. Där kommer att anläggas så många platser att nuvarande parkering inom gården kan upphöra. Denna norra del av Byggm. 26 föreslås tillhöra gårdens gemensamhetsanläggning. Ytterligare diskussion med fastighetsägarna angående plangenomförande kommer att ske innan planen antages.

Bengt Nevsten (ägar Byggmästaren 20) översänder en omfattande skrivelse med en ingående beskrivning av fastigheten och foton som visar gatufasaden utefter gångbanan, gården med sin gräsmatta ingärdad av grönska och utsikten över grönområdet in mot centrum. Nevsten vänder sig mot att utsikten försvinner och befarar insyn och sämre ljusförhållanden på

gårdsidan. Sämst skulle det bli för lägenheterna i norra gaveln med avståndet ca 11 meter till planerad byggnad. Av husets 27 lägenheter har 15 lägenheter sitt vardagsrum mot gården och 9 enrummare sitt enda rum mot detta håll. Husets 12 balkonger vetter också mot gården. Lekredskap saknas eftersom fastigheten bebos av nästan inga barnfamiljer. Gården är mycket uppskattad av de boende. Här befaras ökad skuggbildning och störd avskildhet. Nevsten ser ingen nytta av att låta gården ingå i en gemensamhetsanläggning och ekonomin klarar inga ytterligare pålagor.

Sammanfattningsvis hänvisar Bengt Nevsten till kap. 2, 3 och 5 i plan och bygglagen om de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, om krav på placering och utformning av byggnader m m resp. att skälig hänsyn skall tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Enligt 3:2 skall byggnader placeras och utformas så att de...inte...medför....betydande olägenhet för omgivningen. Såsom exempel på betydande olägenheter anges i förarbeterna till paragrafen bl a skymd sikt för grannar och sämre ljusförhållanden.

Nämnda olägenheter skulle till stor del kunna undvikas om byggnaden utformades enligt illustration till tidigare program (okt. 91). Avståndet till planerad byggnad skulle bli större och denna skulle endast bli 3 vån. Gården skulle därmed bli rymligare och ljusare. Avslutningsvis menar Bengt Nevsten att gårdsmiljön på hans fastighet skulle kunna bibehållas och hela gården få en mjukare och mänskligare skala och inramning med den böjda husformen och den lägre hushöjden enligt förslaget från oktober 91.

Kommentar: Vissa försämringar såsom begränsade vyer och visst mått av insyn är oundvikliga vid utbyggnaden av staden. Kring gården i förslaget är husen vinklade från varandra. Vid "hörnen" kommer närmsta avtånd mellan motsatta fönster att överstiga 13 m. Hela gården avses få en grön karaktär. Vissa av dagens träd skyddas i plan. Gräsmattan inom Byggn. 20 illustreras utan trädplanteringar med avsikten att det gröna rummet inom denna del skall bevaras. För gården har en särskild solstudie gjorts. Denna biläggs beskrivningen. Bl a framgår att den nya byggnaden endast ger viss solskugga på gårdsfasad (Byggn. 20) före kl 10, sommarhalvår. Föreslagen gemensamhetsanläggning bör inte ge några kostnader för Byggn. 20 med anledning av själva utbyggnaden. Ytterligare diskussion med fastighetsägarna angående plangenomförande kommer att ske innan planen antages.

Tidigare förslag i tre våningar, enligt planprogram oktober 1991, förutsatte parkering i källarplan. Fasaden låg närmre leden med nackdelen av sämre trafikbullerstörningar.

INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTE 1996-09-02

Framförda synpunkter redovisas nedan och kommenteras med indragen text.

Bengt Nevsten (ägar Byggm. 20): Kort tid mellan kallelse och möte. Fick kallelse den 23:e aug.

Målsättningen är att kallelsen skall vara tillhanda minst en vecka före möte, vilket tillgodosågs. Möjligheten finns även att kontakta handläggaren för enskild diskussion, vilket framgick av kallelsen.

Ingvar Sjölin (Byggm. 20): Skall gården anläggas enligt illustration med amfiteater och uppfyllnad mot huset utefter Timmermansgatan. Har det gjorts solstudier på gården? Solen skuggas i alla väderstreck.

Illustrationen omarbetas utan amfiteater. Viss uppfyllnad mot öster föreslås men regleras ej i plan. Solstudier bifogas beskrivningen.

Bengt Nevsten (Byggm. 20): Lekredskapen får nog anläggas i anslutning till det nya huset utefter Timmermansleden. Befintliga hus har små lägenheter.

Få barn kan förväntas i kvarteret. Mindre småbarnslekplats skall dock anläggas, lämpligen i tillkommande gårdsdel med goda solförhållanden.

Carina Göransson (Byggm. 26): Tycker det är en fördel att ha bilen på gården intill huset. Hålls under uppsikt. Grönytan utanför fastigheten har vi för utevistelse. Inga barn i huset. Blir vändzonen kvar på Timmermansgatan? Hur nära hamnar gaveln på det nya huset?

Bengt Nevsten (Byggm. 20): Programmet säger att föreslagen byggnad kan flyttas något norrut vilket visar att det är trångt.

Föreslagen parkering öster om Byggm.26 kan hållas under uppsikt även från gavelfasaden. Vändzonen blir kvar på Timmermansgatan? Läget för ny byggnad föreslås förskjutet drygt en meter norrut så att närmsta avstånd till gaveln blir 13 m.

Thalwitzer (Byggm. 20): Bara 29 p-platser? Det är för litet! De boende i Byggm. 20 parkerar på skoltomten eller Flygaregatan.

Inga Persson (Byggm. 24): Skolans parkering är upptagen hela dagen men tom på kvällarna.

Se kommentar till yttrande från tekniska nämnden.

Thalwitzer (Byggm. 20): Varför är rumshöjden 2,80 m i det planerade

huset? Håll nere hushöjden på det nya huset. Viktigt ur solsynpunkt.

Byggnadshöjden föreslås minskad något anpassad till rumshöjd 2.40 m.

Ingmari Malmkvist (Bladet 6): Är det risk för skador på mitt hus när de bygger? Kommer det att besiktigas?

Om det ligger inom riskområde kommer det att besiktigas före.
Blivande exploatör ansvarar för att inga skador uppkommer.

Gunnel Dahlgren (Byggm. 20): Vi har en underbar trädgård, en lunga i stenöknen. På andra sidan huset går bussar. Det nya huset kommer att stjäla mycket sol och luft. Det behövs inga arrangemang på gården. Det är bara äldre som bor i Byggm. 20. Miljön får inte försämras. 40 nya lägenheter är mycket. Inte positivt. Det blir kort avstånd mellan gavlarna. 11-12 m väldigt lite.

Se kommentar efter skrivelse från Bengt Nevsten.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen, landsantikvarien, miljö- och hälsoskyddsnämnden och hyresgästföreningen (erinran mot bostadshus nära trafikled med avseende på bullerstörningar)

Tekniska nämnden (önskar fler P-platser och staket mot Timmermansleden)

Bengt Nevsten (ägar Byggmästaren 20)

Johanna Ahlström (hyresgäst Flygaregatan 5, Byggm. 20)
(erinran mot förändringar inom gården, erinran mot begränsad utsikt och ev. insyn med anledning av ny byggnad)

Berit Kläpping (ägar Byggmästaren 26)
(erinran mot förändringar inom gården)

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Finn Aurell

RIKTLINJER FÖR BULLERNIVÅER

Nu gällande och föreslagna riktvärden för vägtrafikbuller anges kortfattat nedan. Angivna värden avser ekvivalent ljudnivå dvs medelvärde av alla bullerhändelser över ett årsmedeldygn, se illustration.

	FALL 1	FALL 2	FALL 3	FALL 4
Riksdagen 1981	Nyplanering av områden med bostäder och trafikleder Inomhus 30 dBA Utomhus 55 dBA	Ny- och väsentliga ombyggnader av enstaka bostadsfastigheter intill bef trafikleder 30-40 dBA —	Ny och väsentlig ombyggnad av trafikled i befintlig bebyggelse 40 dBA 70 dBA	Befintlig miljö —
Kommunens Miljövårdsprogram 1991	Ingen skall utsättas för vägtrafikbuller som överskrider de riktvärden som riksdagen beslutat om 1981 (se ovan)			Inomhus 40 dBA Utomhus 70 dBA
Riksdagens beslut från juni 1994	Enligt riksdagens beslut från 1981, se ovan		Utomhus 55 dBA Är erforderliga åtgärder inte rimliga åtgärdas inomhusbullret så att det inte överstiger 30 dBA	I ett första skede bör utomhusnivåer över 65 dBA åtgärdas

Detaljplan för

Byggmästaren, nya bostäder i centrum

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-02-12

REDOGÖRELSE AVSEENDE PLANSAMRÅD

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1996-12-10, § 449, att godkänna rubricerad plan för samråd.

Fullständiga handlingar sändes den 17 december till berörda remissinstanser. Plankartor jämte information om pågående samråd sändes till fastighetsägare och hyresgäster. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 27 januari 1997.

Ett samrådsmöte med berörda fastighetsägare angående förslaget genomförandefrågor (bl a gemensamhetsanläggning inom gården) ägde rum den 17 januari. Från kommunens sida deltog Tommy Andersson från stadsbyggnadskontoret samt stadsingenjör Thomas Högberg och undertecknade planförfattare från byggnadskontoret.

Alla remissinstanser har yttrat sig. Två ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING, STÄLLNINGSTAGANDE

Erinran mot att bostadshuset ligger nära trafikled med avseende på bullerstörningar kvarstår från länsstyrelse och miljö- och hälsoskyddsnämnd. Anmärkningar i frågan kvarstår även från landsantikvarien och hyresgästföreningen. Inom kommunen bör en enhetlig strategi utarbetas. I denna detaljplan föreslås en reglering av trafikbuller-störningarna med de planbestämmelser som anges under beteckningen m₁ innebärande att vistelseytor utomhus (gård, uteplats) ej utsätts för buller överstigande 55 dBA och att inomhusnivån ej överskrider 30 dBA. Sovrum skall vetta mot gården. Därmed bedöms olägenheten med buller vid öppet fönster mot Timmermansleden uppvägas av kvalitéerna med ett centralt boende nära innerstadsservice, skolor och busshållplats med täta turer. Samtidigt får man tillgång till relativt ostörd uteplats mot lugn gård i sydvästläge. Planbestämmelsen

rörande buller förtydligas.

De privata fastighetsägarna för befintliga hus vill inte delta i gemensamhetsanläggning för den föreslagna gården. Samverkan kring gården avses ske utan fastighetsrättslig reglering. Planbestämmelsen g föreslås därmed utgå. Inom gården föreslås p-föbud och möjligheten för mindre uthus utökas. I övrigt har förslaget ändrats enligt gjorda kommentarer och föreslås ställas ut för granskning.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttrande Ingen erinran från: **Barn- och ungdomsnämnden, energiverken, Hallands-
trafiken AB, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, servicenämnden,
socialnämnden, handikapprådet och Telia AB.**

Länstyrelsen ... "...ifrågasätter dock starkt lämpligheten i att uppföra ett bostadshus utmed Timmermansleden med hänsyn till beräknade bullernivåer. Länstyrelsen har såvitt nu kan bedömas dock inte tillräckligt med erinringar, som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1§ plan- och bygglagen (PBL)." Länstyrelsen anser att bullernivåerna även på våning tre och fyra bör utredas.

Vidare hänvisar länstyr. till 2 kap. PBL "Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse". Där hänvisar man till 3§ :
"Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till
1. de boendes och övrigas hälsa,
2. jord, berg och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar."

Under rubriken *Rådgivande synpunkter* sammanfattar länstyrelsen yttrandet: "Med hänvisning till ovanstående bör kommunen därför överväga en alternativ placering för huset utmed Timmermansleden."

Kommentar: Olägenheten med buller vid öppet fönster mot Timmermansleden bedöms uppvägas av kvalitéerna med ett centralt boende nära innerstads-service, skolor och busshållplats med täta turer. Samtidigt får man tillgång till relativt ostörd uteplats mot lugn gård i sydvästläge. Nya beräkningar avseende bullernivåerna på tredje och fjärde våning visar obetydligt lägre värden än på första våning d v s ca 64 dBA.

Kommunstyrelsen skriver: *"Gemensamhetsanläggning för gårdsutrymmet bör slopas. Ett utnyttjande av kvartersmarken får istället lösas via separata avtal med fastighetsägarna."*

Kommentar: Vid samrådsmöte 97-01-17 med berörda fastighetsägare avvisade de privata fastighetsägarna för befintliga hus (Byggmästaren 20 och 26) kommunens förslag till gemensamhetsanläggning för den föreslagna gården med funktioner. Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning (g) föreslås därmed utgå. Samverkan kring gården avses ske utan fastighetsrättslig reglering.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten: Stadsingenjören deltog i samrådsmöte med fastighetsägarna och föreslår att gemensamhetsanläggning inom gården utgår. Rätten till gångväg för hus A över Byggmästaren 26 fram till allmän plats regleras genom servitut.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen ändras.

Landsantikvarien framför att tidigare framförda tveksamhet angående bostäder intill en starkt trafikerad led kvarstår. L. ser det som positivt att Byggmästaren 24 fått bevarandebeteckning. *"Vi vill härutöver föreslå att även de övriga husen i kvarteret omnämns i planbeskrivningen som tidstypiska, rel oförvanskade s k funkishus, vars kvalitéer bör beaktas vid ev om- och tillbyggnad."*

Kommentar: Angående bostäder vid trafikleden se kommentar till yttrande från länsstyrelsen. I övrigt kompletteras planbeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser inte att några nya omständigheter framkommit som motiverar ett ändrat ställningstagande från nämndens sida så nämnden beslutar : *"..att avstyrka förslaget eftersom föreslagen bebyggelse utmed Timmermansleden utsätts för oacceptabelt trafikbuller."*

Kommentar: Angående bostäder vid trafikleden se kommentar till yttrande från länsstyrelsen.

Tekniska nämnden vidhåller sina synpunkter från tidigare yttrande att så många bilplatser som möjligt åstadkommes inom kvarteret. Om antal p-platser i anslutning till kv. Byggmästaren är alltför begränsat anser t n att risk finns för att boende genar över till kv. Bärnstenen, på andra sidan Timmermansleden, för att parkera där. Man önskar därför planbestämmelse om stängselskyldighet utefter leden.

Kommentar: För nybebyggelsen krävs i samband med bygglov det antal tillkommande platser som föreskrivs i Halmstads kommuns parkeringsnorm. Därmed skall parkeringstrycket inom området inte öka. Det största parkeringsproblemet synes idag vara under arbetstid medan möjligheten till nattparkering, i huvudsak för de boende, tycks vara tillgodosedd inom området. Nyttillkommande 30 platser ligger mycket fördelaktigt till för planerad bebyggelse varför det är svårt att se någon risk för omfattande boendeparkering på kv. Bärnstenen. Det finns därmed inga motiv att ålägga enskilda fastighetsägare inom kv. Byggmästaren att bygga staket mot trafikledén. Yttrandet föreslås ej beaktas.

Ur VA-synpunkt skriver tekniska nämnden: *"Planbestämmelserna skall kompletteras med uppgift om beräknad uppdrämningsnivå i det allmänna spillvattensystemet, som är ca +4,0 möh."* Uppgiften har betydelse för källarkonstruktionen i de nya husen.

Kommentar: Införs som planbestämmelse.

Nissastaden skriver: *"Det är klart önskvärt att geometriskt utforma p-gatans anslutning mot Timmermansgatan så att gränsen klart framgår på platsen mellan gatu- och kvartersmark."*

Kommentar: Det är naturligtvis viktigt att den tillkommande parkeringsytan inte uppfattas som allmän. För att inte uppmuntra söktrafik in i bostadskvarteren föreslås en planbestämmelse om gränsmarkering mellan parkering och lokalgata. Boende i området har påtalat att Timmermansgatan kan vara svårframkomlig på grund av parkerade bilar. Tilltar problemen bör utökat p-förbud vara tänkbart.

Nissastaden påpekar också att då det är svårt att finna ledig parkering inom området är det viktigt att tillkommande behov löses på kvartersmark. *"Det synes redan idag vara lätt för spontan gångtrafik att ta sig över Timmermansleden. Nu planerad utökad bebyggelse kan göra det mer angeläget att skärma av denna med hänvisning mot den planskilda korsningen i Flygaregatans förlängning och den signalreglerade korsningen mot Skepparegatan."*

Se kommentar till yttrande från tekniska nämnden.

Hyresgästföreningen översänder samma yttrande som vid programskedet: *"Det måste tas mycket mer hänsyn till miljön kring bostäderna. Enligt det förslag som föreligger så är Timmermansleden för nära byggnationen. Det är också viktigt att den parkmiljö som finns, får vara kvar som en lunga i stadsmiljön. Det finns också hus i området som kan vara av intresse att bevara."*

Kommentar: Trafikstörningar kommenteras efter yttrande från länsstyrelsen. Enligt förslaget avses gården få en grön karaktär. Vissa av dagens träd bevaras. Parkeringsytan mot Timmermansleden föreslås delas upp och avgränsas med vegetation. Bevarandeförslag för bebyggelsen kommenteras efter yttrande från landsantikvarien.

Skrivelser

Bengt Nevsten (ägar Byggmästaren 20) översänder en omfattande skrivelse där han motsätter sig deltagandet i en gemensamhetsanläggning för gårdsytor med gemensamma arrangemang (bl a sophus). Han motiverar sina ställningstaganden med både ekonomiska och juridiska synpunkter. B.Nevsten ser inga problem i att hyresgästerna fritt vistas på grannfastigheternas gårdsytor. Skulle problem uppstå i framtiden kan frågan om gemensamhetsanläggning tas upp till prövning då. För att undvika störningar från renhållningsfordon inom gården vill Nevsten att eventuella anordningar för sopsortering delas upp i mindre enheter och flyttas ut i kvarterets hörn nära gatan.

Kommentar: Planbestämmelsen "g" för gemensamhetsanläggning föreslås utgå. Detta hindrar inte ett framtida bildande om parterna är överens. Gångväg mellan vändplats och hus A, utefter P-område, föreslås tryggas genom servitutsavtal. Område för "mindre uthus" föreslås utökad att gälla även sydvästra hörnet av kvarteret. Därmed ges möjligheten att placera mindre sorteringsanläggningar relativt fritt inom kvarteret. Lämplig utformning och placering av dessa prövas i samband med bygglov. Enligt renhållningsbolaget godtas ej sorteringsanläggning i källarplan. (Fortfarande ger planen möjligheten att placera gemensam byggnad inom gården. Viss störning från glashantering kan förekomma men själva tömningen är relativt kortvarig och lastbilen förutsätts ej göra backningsrörelser inom gården.)

B.Nevsten är heller inte intresserad av att föreslagen parkering utefter Timmermansleden även skulle nyttjas av Byggm. 20 då den ligger otillgängligt till. Hyresgästerna har heller ingen uppsikt över den. Idag parkerar de inom skolområdet eller på närliggande gator.

Någon parkering inom kvarteret för Byggm. 20 föreslås ej.

B. Nevsten föreslår att rumshöjden i nybebyggelsen begränsas till max 2,4 m och totala byggnadshöjden minskas i motsvarande mån. I övrigt vidhåller Nevsten vad som anförts i tidigare skrivelse i anslutning till programsamråd.

Föreslagen byggnadshöjd är beräknad för rumshöjden 2,4 m. Högre rumshöjder kan kräva lägre källarnivå.

Berit Kläpping (ägar Byggmästaren 26) skriver: *"Jag vidhåller tidigare synpunkter framförda 1996-09-16 angående gård och parkering tillhörande min fastighet. Dessutom instämmer jag i Bengt Nevstens synpunkter daterade 1996-09-20 vad gäller gemensamhetsanläggning. Jag är således inte intresserad av någon samordning av detta kvarter. Jag anser dessutom att sophantering skall ske vid tomtgräns, så att sopbil vid hämtning ej skall köra in på området."*

Kommentar: För förslagets genomförande förutsättes att viss del av Byggm. 26 tillföres närliggande parkeringsområde. Där kommer att anläggas så många platser att nuvarande parkering om 6 platser inom gården kan upphöra och motsvarande platser reserveras utefter Timmermansleden. Vid tidigare samråd framfördes krav om bibehållen gårdsparkering. Denna parkering ligger endast ca 4 m från föreslaget hus A med uteplatser mot gården och kan därmed inte ligga kvar. I förslaget införs planbestämmelse om att parkeringsplats inte får finnas inom gården. I övrigt se kommentar efter skrivelse från Bengt Nevsten.

SAMRÅDSMÖTE MED BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE 1997-01-17

Synpunkter från fastighetsägarna till Byggmästaren 20 och 26 framgår av ovan redovisade skrivelser.

Kenneth Andersson, för Tage & Söner AB, framförde att om inget intresse för gemensamhetsanläggning fanns skulle sophantering för de planerade husen ordnas i mindre hus på gården, kanske i kanten av fastigheten. Inom fastigheten för hus A kommer en grön gård att anläggas med mindre lekplats öppen för kvarterets barn.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen, landsantikvarien, miljö- och hälsoskyddsnämnden och hyresgästföreningen (erinran mot bostadshus nära trafikled med avseende på bullerstörningar)

Tekniska nämnden och Nissastaden (önskar fler p-platser och staket mot Timmermansleden)

Berit Kläpping (ägar Byggmästaren 26) (vill ha kvar sin parkering inom gården)

Kvarstående anmärkningar från programsamråd:

Bengt Nevsten (ägar Byggmästaren 20) och Johanna Ahlström (hyresgäst Flygaregatan 5, Bygg. 20) (erinran mot förändringar inom gården, erinran mot begränsad utsikt och ev. insyn med anledning av ny byggnad)

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



Finn Aurell

Plan 940 (dnr:32/1991)

Detaljplan för
Byggmästaren, nya bostäder i centrum
 S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-04-09

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Rubricerad detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 17 februari till och med den 17 mars 1997. Alla remissinstanser har yttrat sig. Tre skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING, STÄLLNINGSTAGANDE

Erinran mot att bostadshuset ligger nära trafikled med avseende på bullerstörningar kvarstår från länsstyrelse och miljö- och hälsoskyddsnämnd. Inom kommunen bör en enhetlig strategi utarbetas. I denna detaljplan föreslås en reglering av trafikbullerstörningarna med de planbestämmelser som anges under beteckningen m₁ innebärande att vistelseytor utomhus (gård, uteplats) ej utsätts för buller överstigande 55 dBA och att inomhusnivån ej överskrider 30 dBA. Sovrum skall vetta mot gården. Därmed bedöms olägenheten med buller vid öppet fönster mot Timmermansleden uppvägas av kvalitéerna med ett centralt boende nära innerstadsservice, skolor och busshållplats med täta turer. Samtidigt får man tillgång till relativt ostörd uteplats mot lugn gård i sydvästläge. Enligt gjorda kommentarer föreslås byggnadsnämnden godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttranden Följande remissinstanser har ej haft någon erinran: **kommunala fastighetsbildningsmyndigheten, hyresgästföreningen och Nissastaden.**

Länsstyrelsen vidhåller de synpunkter som framfördes i samrådsyttrandet 97-01-27.

Kommentar: Se SAMMANFATTNING, STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsen har ingen erinran men tillägger att.. *"..med ny beräkningsmodell för buller där lägre ingångsvärden aviseras kommer, till fördel för kv Byggmästaren, något lägre bullernivåer sannolikt att förväntas."*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar.. *"..att avstyrka förslaget av samma skäl som tidigare framförts."*

Kommentar: Se SAMMANFATTNING, STÄLLNINGSTAGANDE

Energiverken låter meddela att fjärrvärmeuppvärmning kan erbjudas.

Kommentar: Framgår av genomförandebeskrivningen.

Handikapprådet har ej någon erinran utöver tidigare lämnade synpunkter (yttrande 96-09-11, programskedet)

Kommentar: Hus A måste via hiss vara rullstolstillgängligt både från gården och gatan. Frågan bevakas vid bygganmälan.

Landsantikvarien noterar som positivt att även de funktionalistiska husen nr 20 och 26 omnämns som värdefulla i planbeskrivningen.

Tekniska nämnden framför följande angående...

..Va: Ändrad avloppsanslutning av Byggmästaren 20 förutsätts ske mot Flygaregatan. Detta förutsätter TN vara en exploateringskostnad som ej belastar Va-kollektivet. *"Ändras förutsättningarna för avloppsanslutningen enligt ovan, måste alternativ lösning utredas före planens genomförande."*

Kommentar: Yttrandet översänds till stadsbyggnadskontoret att beaktas i samband med planens genomförande.

..Gata/Trafik: Tidigare erinran kvarstår: Om antal p-platser i anslutning till kv. Byggmästaren är alltför begränsat anser t n att risk finns för att boende genar över till kv. Bärnstenen, på andra sidan Timmermansleden, för att parkera där. Man önskar därför planbestämmelse om stängselskyldighet utefter leden.

Kommentar: För nybebyggelsen krävs i samband med bygglov det antal tillkommande platser som föreskrivs i Halmstads kommuns parkeringsnorm. Därmed skall parkeringstrycket inom området inte öka. Det största parkeringsproblemet synes idag vara under arbetstid medan möjligheten till nattparkering, i huvudsak för de boende, tycks vara tillgodosedd inom området. Nyttillkommande 30 platser ligger mycket fördelaktigt till för planerad bebyggelse varför det är svårt att se någon risk för omfattande boendeparkering på kv. Bärnstenen. Det

finns därmed inga motiv att ålägga enskilda fastighetsägare inom kv. Byggmästaren att bygga staket mot trafikleden. Yttrandet föranleder ingen ändring av utställningsförslaget.

T.N. skriver vidare: *“Som väghållare är Tekniska nämnden juridiskt ansvarig för bullerstörningar. Om krav på ytterligare bullerskyddsåtgärder än vad planförslaget förutsätter framställs, medför detta merkostnader vilka nämnden ej har ekonomiskt utrymme för.”*

Kommentar: Om planbestämmelserna efterföljs syns inga motiv för ytterligare bullerskyddsåtgärder. Yttrandet översänds till stadsbyggnadskontoret för kännedom.

Tekniska nämnden avstyrker det framlagda förslaget intill dess synpunkterna beaktats i planförslaget.

Skrivelser

Jan-Erik Ahlström, boende på kv Bladet 5, skriver i tre punkter:

1. Flytta projektet till östra sidan av Timmermansleden. Där finns gott om plats och bättre utsikt.
2. Framkomligheten på Timmermansgatan är idag ej tillräcklig. Gatans bredd är endast 5 meter. Bilar står ofta dygnsparkerade på norra sidan gatan. Vändplatsen är alldeles för liten. Man måste trixa för att vända. Hur skall ytterligare 40 familjer samsas om de redan dåliga förhållandena. Brandbilar måste fram och kan inte vända.
3. Öppna området norr om ifrågavarande fastighet så att rundkörning kan ske för bilar som angör föreslagen byggnad.

Inledningsvis anmärker J-E A. på att hans tidigare framförda muntliga synpunkter ej redovisats.

Kommentar: 1. Enligt “Parkeringsplan 1990-2000”, KF 1990-05-30 §109, är kv Bärnstenen reserverat för större parkeringsanläggning. Eventuella bostadshus skulle få sin godsida mot Timmermansleden vilket ger sämre förutsättningar för bostäder på andra sidan leden.

2. Blir gatan svårframkomlig kan utökat P-förbud eller markerade parkeringsytor vara tänkbara lösningar. Föreslagen vändplats är dimensionerad efter sopbil och får en tydligare markbehandling än dagens vilket försvårar “vild parkering” som “stör” vändplatsen. Vad gäller brandbilars framkomlighet har brandmyndigheten ej haft någon erinran mot förslaget.

3. Ytterligare utfarter ger inte rimlig nytta med tanke på konflikt med parkmiljö, gc-vägar och bussgata med hållplatser.

De muntliga anmärkningarna behandlades i samrådsredogörelsen i

kommentaren till Nissastadens remiss. Enligt ovanstående kommentarer föranleder skrivelsen inga ändringar i förslaget.

Carina Göransson, boende på Timmermansgatan 20B skriver också om parkeringssituationen på Timmermansgatan. Idag står ofta bilar (ca 5 st) parkerade i anslutning till vändplats och vägstump Matrosgatan som försvinner i planförslaget. Var skall dessa parkera? Tekniska nämnden skriver att det ev. behövs fler parkeringsmöjligheter. Varför då ta bort befintliga? När Timmermansgatan blir mer trafikerad kanske ytterligare platser försvinner. C.G. anser därför att de sex gårdsparkeringarna på Byggmästaren 26 skall vara kvar.

Kv Bärnstenen vore en bättre plats för nybebyggelsen. Området används idag mycket begränsat som parkering.

Kommentar: I samband med nybebyggelsen är ambitionen att få ut parkeringen från gården och i övrigt ge parkeringen i området en ordnad utformning. Minskade möjligheter till "buskparkering" kan medföra visst ökat parkeringstryck på omkringliggande gator. I övrigt se ovanstående kommentar.

Berit Kläpping skriver i egenskap av fastighetsägare för Byggmästaren 26 följande: *"Jag vidmakthåller min ståndpunkt att planbestämmelsen ej skall ändras så att parkering inom fastigheten förbjudes. Att mina befintliga parkeringar kommer att ligga 4 meter från förslaget hus A med uteplatser anser jag att byggnadsnämnden skulle beaktat vid godkännande av plan 1996-12-10, §449."*

Kommentar: I överensstämmelse med plan- och bygglagen arbetar byggnadsnämnden genomgående med att söka flytta ut gårds-parkeringar. Målsättningen att flytta ut parkeringsplatser från gården i kv Byggmästaren redovisades redan i programhandlingarna. Nya parkeringsplatser avses iordningställas för Byggmästaren 26. Parkeringsförbudet inom gården föreslås kvarstå och skrivelsen föreslås ej beaktas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER UTSTÄLLNING OCH SAMRÅD

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden (erinran mot bostadshus nära trafikled med avseende på bullerstörningar)

Tekniska nämnden (önskar fler p-platser och staket mot Timmermansleden)

Jan-Erik Ahlström, Flygaregatan 11, 302 38 Halmstad (skrivelse enligt ovan)

Carina Göransson, Timmermansgatan 20 B, 302 36 Halmstad (skrivelse enligt ovan)

Berit Kläpping (ägar Byggmästaren 26), Grönadalsvägen, 302 72 Halmstad (skrivelse enligt ovan)

Kvarstående anmärkningar från programsamråd:

Bengt Nevsten (ägar Byggmästaren 20), Sothönsvägen 2, 239 41 Falsterbo och **Johanna Ahlström (hyresgäst Byggmästaren 20)** Flygaregatan 5, 302 38 Halmstad (erinran mot begränsad utsikt och ev. insyn med anledning av ny byggnad)

Halmstad som ovan



Anders Sennerdal



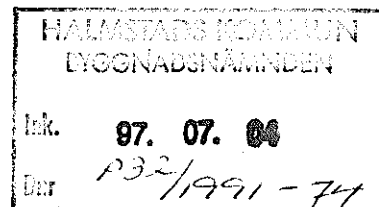
Finn Aurell



1997-07-03

Delgivningskvitto

enl sändlista



Överklagande av detaljplan för kv BYGGMÄSTAREN, S:t Nikolai, Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar besvären från Tony och Karina Kirkhoff.

Länsstyrelsen avslår överklagandet från Berit Kläpping och fastställer planförslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, inrikesdepartementet, se bilaga.

Detaljplaneförslaget

Kommunfullmäktige har den 23 maj 1997 antagit rubricerade detaljplane-
förslag. Beslutet har tillkännagivits genom anslag den 29 maj 1997.

Syftet med planförslaget är att ge möjlighet för två nya flerbostadshus inom kv. Byggmästaren, dels ett i 3 våningar i luckan mellan Byggmästaren 24 och 26, dels ett nytt i fyra våningar norr därom och parallellt med Timmermansleden. Bestämmelser om bevarande på grund av kulturhistoriska värden samt bestämmelser till skydd mot trafikbuller införes också i planförslaget.

Statlig prövning

Länsstyrelsen beslutade den 19 juni 1997, vid prövning enligt 12 kap 2§ plan- och bygglagen, PBL, att inte på eget initiativ överpröva kommunens beslut att anta planförslaget.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3

1997-07-03

Överklaganden

Kommunens antagandebeslut har överklagats i gemensam skrivelse från Tony Kirkhoff och Karina Kirkhoff såsom nuvarande ägare till Byggmästaren 26 samt Berit Kläpping i egenskap av tidigare ägare till nämnda fastighet.

De klagande framför att

- "den föreslagna bebyggelsen kommer för nära fastigheten Byggmästaren 26. Avståndet mellan hus och tomtgräns kommer att bli 3,0 meter", samt att
- "ett fyra våningar högt hus begränsar utsikten och ger ev. störande insyn till vår fastighet".

Vidare motsätter sig de klagande att viss del av Byggmästaren 26 tillförs närliggande parkeringsområde och de vidhåller de tidigare, till kommunen, lämnade synpunkterna på gård och parkering.

De klagande får anses ha yrkat att kommunens antagandebeslut skall upphävas.

Det antecknas att Tony och Karina Kirkhoff inte framfört erinringar tidigare till kommunen.

Länsstyrelsens utredning och bedömning

För att vara berättigad att överklaga kommunens antagandebeslut måste man som sakägare senast under utställningstiden till kommunen framfört erinringar som inte blivit tillgodosedda. Så är inte fallet beträffande Tony och Karina Kirkhoff. Deras överklagande skall därför avslås.

Avståndet mellan det nya hus A och Byggmästaren 26 kommer att bli 13 meter, vilket inte kan anses vara "för nära" i en stadsbebyggelse av denna karaktär.

Beträffande parkeringar på innergårdar kan anföras att i 3 kap 15§, 3 st PBL sägs att friyta för lek och utevistelse skall prioriteras före yta för uppställning av fordon. Kommunen har därför helt riktigt föreslagit att hela innergården skall vara parkeringsfri och samtidigt reserverat plats för de 6 p-platserna till Byggmästaren 26 (som måste flyttas ut) inom den nya parkeringen utmed Timmermansleden. Dessa sex platser kan reserveras på mycket närbelägen plats så att hyresgästernas avstånd från husentre till parkering blir endast 10-20 meter längre, vilket måste bedömas som fullt godtagbart.

Den yta av fastigheten som tillförs det nya parkeringsområdet utgörs av en s k hörnavskärning om knappt 10 kvm och utgör ca 1,5% av fastighetens totala areal.

Det nya huset kommer att påverka utsikten från Byggmästaren 26 och kan självklart ge viss möjlighet till insyn i förhållande till nuläget då inget hus finns

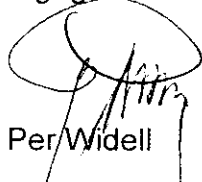
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3

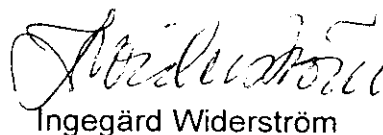
1997-07-03

där. Kommunens intresse av att bygga centralt belägna hyresbostäder och därmed den allmänna samhällsnyttan av detaljplanen får dock anses väga tyngre i förhållande till den enskilde fastighetsägarens intresse av fri utsikt och ingen insyn i sina lägenheter. När det gäller insyn och utsikt mellan hyresfastigheter torde detta vara ett generellt förhållande som inte helt kan undvikas i stadsbebyggelse.

Länsstyrelsen finner att de olägenheter som planförslaget medför inte kan anses vara av så ingripande beskaffenhet eller förorsaka sådan oskälig skada att detaljplanen därför inte kan fastställas. Besvären skall därför avslås.

I detta ärende har rättschef Per Widell varit beslutande och länsarkitekt Ingegärd Widerström varit föredragande.


Per Widell


Ingegärd Widerström

Sändlista:

Tony Kirkhoff, Österdalsvägen 8, 302 65 Halmstad
Karina Kirkhoff, adress se ovan
Berit Kläpping, Grönadalsvägen 17, 302 72 Halmstad

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Hallands län, Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3



97. 07. 11

BESLUT

203-13875-97 (3)

1997-07-10

Delgivningskvitto

Carina Göransson
Timmermansgatan 20 B
302 36 Halmstad

Överklagande av detaljplan för kv BYGGMÄSTAREN, S:t Nikolai, Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande och fastställer planförslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, inrikesdepartementet, se bilaga.

Detaljplaneförslaget

Kommunfullmäktige har den 23 maj 1997 antagit rubricerade detaljplane-
förslag. Beslutet har tillkännagivits genom anslag den 29 maj 1997.

Syftet med planförslaget är att ge möjlighet för två nya flerbostadshus inom
kv. Byggmästaren, dels ett i 3 våningar i luckan mellan Byggmästaren 24
och 26, dels ett nytt i fyra våningar norr därom och parallellt med Timmer-
mansleden. Bestämmelser om bevarande på grund av kulturhistoriska
värden samt bestämmelser till skydd mot trafikbuller införes också i
planförslaget.

Statlig prövning

Länsstyrelsen beslutade den 19 juni 1997, vid prövning enligt 12 kap 2§
plan-och bygglagen, PBL, att inte på eget initiativ överpröva kommunens
beslut att anta planförslaget. Länsstyrelsen har enligt 12 kap 1§ PBL sålunda
funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att

- 1) ett riksintresse inte tillgodoses,
- 2) en samordning inte skett av mellankommunala frågor samt
- 3) en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och
övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3

1997-07-10

Överklaganden

Kommunens antagandebeslut har överklagats av Carina Göransson, hyresgäst i Byggmästaren 26. Göransson får anses ha yrkat att kommunens antagandebeslut skall upphävas och anför att den föreslagna bebyggelsen med fyra våningar kommer att bli för hög och negativt påverka utsikt och solljus för befintliga fastigheter.. Vidare att det nya huset kommer för nära Byggmästaren 26 och för nära Timmermansleden. Hon anför vidare att de högsta bullernivåerna i bostadsmiljö om 55 dBA skall följas samt att att det blir försämringar för hyresgästerna om nuvarande bilparkering på gården tas bort.

Carina Göransson har senast under utställningstiden framfört erinringar till kommunen beträffande gårdsparkeringen och som inte blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsens utredning och bedömning

Avståndet mellan det nya hus A och Byggmästaren 26 kommer att bli 13 meter, vilket inte kan anses vara "för nära" i en stadsbebyggelse av denna karaktär. Enligt solljusdiagrammen i handlingarna framgår att nordsidan av Byggmästaren 26 inte påverkas av ytterligare skugga.

Beträffande parkeringar på innergårdar kan anföras att i 3 kap 15§, 3 st PBL sägs att friyta för lek och utevistelse skall prioriteras före yta för uppställning av fordon. Kommunen har därför helt riktigt föreslagit att hela innergården skall vara parkeringsfri och samtidigt reserverat plats för de 6 p-platserna till Byggmästaren 26 (som måste flyttas ut) inom den nya parkeringen utmed Timmermansleden. Dessa sex platser kan reserveras på mycket närbelägen plats så att hyresgästernas avstånd från husentre till parkering blir endast 10-20 meter längre, vilket måste bedömas som fullt godtagbart.

Det nya huset kommer att påverka utsikten från Byggmästaren 26 och kan självklart ge viss möjlighet till insyn i förhållande till nuläget då inget hus finns där. Kommunens intresse av att bygga centralt belägna hyresbostäder och därmed den allmänna samhällsnyttan av detaljplanen får dock anses väga tyngre i förhållande till enskilda hyresgästernas intresse av fri utsikt och ingen insyn i sina lägenheter. När det gäller insyn och utsikt mellan hyresfastigheter torde detta vara ett generellt förhållande som inte helt kan undvikas i stadsbebyggelse.

När det gäller bullernivåerna så har kommunen i sin redogörelse 1996-12-10 över inkomna synpunkter kommenterat detta och redovisat en strategi för bebyggelse av detta slag. Länsstyrelsen vill hänvisa till denna.

Länsstyrelsen har också under programskedet framfört vissa betänkligheter beträffande bullernivåerna på den sida av hus A som vetter mot

Timmermansleden, men ändock under utställningstiden inte funnit bärande

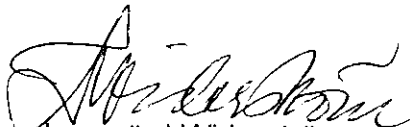
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3

1997-07-10

skäl att överpröva detaljplanen med hänvisning till 12 kap 1 § punkt 3 PBL. Länsstyrelsen skall i samhällsplaneringen också väga in och ta hänsyn till de nationella målen om att skapa ett bärkraftigt och uthålligt samhälle där t ex behovet av transporter kan minimeras och närhet skapas mellan arbete, boende och service. Detta förutsätter ofta att det är fördelaktigt att förtäta bebyggelsen i de delar av städerna där kollektivtrafiktillgängligheten är hög och där människor kan förflytta sig till fots och på cykel. En utspridd bebyggelse medverkar oftast inte till detta syfte. Länsstyrelsen finner inte skäl att nu ändra sitt ställningstagande i frågan.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att de olägenheter som planförslaget medför inte kan anses vara av så ingripande beskaffenhet eller förorsaka sådan oskälig skada för nu boende eller kommande hyresgäster i området att detaljplanen därför inte kan fastställas. Besvären skall därför avslås.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknade länsarkitekt och länsassessor.


Ingegärd Widerström


Charlotte Fornwall

Bilaga: Hur man överklagar

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Hallands län, Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3



REGERINGEN

Regeringsbeslut

18

1997-09-18

In97/2003/PL

Inrikesdepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD

HALMSTAD
Kommun

1997-10-02

SK95/358 257

10
P32/
1997-76

Överklagande i fråga om detaljplan för Byggmästaren, nya bostäder i centrum, S:t Nikolai, Halmstads kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 22 maj 1997 att anta detaljplan för Byggmästaren, nya bostäder i centrum, S:t Nikolai, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 3 juli 1997 att avvisa överklaganden av Karina och Tony Kirkhoff, att avslå ett överklagande av Berit Kläpping samt att fastställa kommunens beslut, se bilagan.

Karina och Tony Kirkhoff har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller därvid i huvudsak de invändningar mot planen som tidigare framförts och framhåller särskilt att den nya bebyggelsen blir för hög och kommer för nära deras fastighet, att utsikten begränsas och att störande insyn kan uppkomma samt att de inte godtar att viss del av deras fastighet tillförs närliggande parkeringsområde. De framhåller också att de nu är ägare till fastigheten och att besvärsrätten borde höra till fastigheten och vara oberoende av vem som är ägare.

Skälen för regeringens beslut

Enligt handlingarna i ärendet har Karina och Tony Kirkhoff förvärvat Byggmästaren 26 efter planens utställning i kommunen men före antagandebeslutet. Föregående ägare, Berit Kläpping, har senast under utställningstiden framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefon växel
08-405 10 00

E-post: registrator@interior.ministry.se
X 400: S = Registrator; O = Interior; P = Ministry; A = SIL; C = SE

Besöksadress
Fredsgatan 8

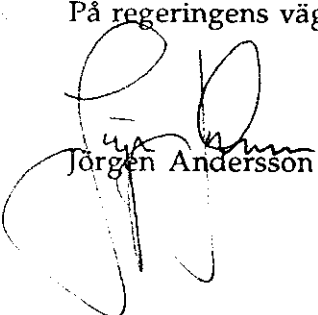
Telefax
08-723 11 93

Alot
Amm KF
BYN ✓
SBK

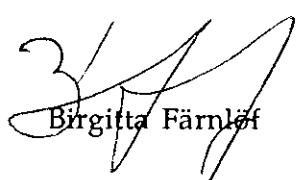
varför hon haft rätt att överklaga antagandebeslutet. Karina och Tony Kirkhoff får såsom nya ägare anses ha rätt att i förevarande ärende ta över den klagorätt som tillkom tidigare ägare. Deras invändningar mot planen överensstämmer med vad länsstyrelsen prövat på talan av Berit Kläpping eftersom överklagandet till länsstyrelsen skedde i gemensam skrivelse.

Regeringen tar upp överklagandet av Karina och Tony Kirkhoff till prövning i sak. Vid denna prövning finner regeringen att detaljplanens utformning inte kan anses medföra sådana olägenheter för de kringboende att planen av det skälet inte kan godtas. Vid en avvägning mellan olika intressen i ärendet finner regeringen vidare att fördelarna från allmän synpunkt får anses överväga de nackdelar som överförandet av en mindre del av Byggmästaren 26 till parkeringsområde kan medföra för nyttjandet av fastigheten. Vad Karina och Tony Kirkhoff framfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva kommunens beslut att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Jörgen Andersson



Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Karina och Tony Kirkhoff, Österdalsvägen 8, 302 65 HALMSTAD

10. 06
P 32/1991 - 77

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 maj 1997, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Byggmästaren, S:t Nikolai, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 maj 1997.

Beslutet har genom Regeringens beslut vunnit **laga kraft den 18 september 1997**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Fastighetsregistermyndigheten i Halmstads kommun

Fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, Sennerdahl

Byggnadskontoret, Mattsson

Byggnadskontoret, Eltér

Byggnadskontoret, karttek.

Stadsbyggnadskontoret, Koppang

Akten

Postadress

Box 153

301 05 Halmstad

Gatuadress

Rådhuset

Halmstad

Telefon

035-13 72 32

035-13 70 00 vx

Telefax

035-13 72 82