

PLANBESKRIVNING



MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

GULDFISKEN 2

Fredsgatan 2, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden **2010-05-19**

Plan E 279 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
17	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
18	KÄLLOR

Upplysningar i planärendet lämnas av Lisbeth Thurnäs
Tfn 035-13 96 49.
E-post lisbeth.thurnas@halmstad.se

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration. Till planen fogas planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer ett särskilt utlåtande med inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra användningen från allmänt ändamål (A) till centrumändamål (C) för att bättre motsvara dagens och framtida förhållanden. Fastighetens huvudbyggnad utgörs av det tidigare stadsbiblioteket men disponeras idag av ungdomshuset NollTreFem. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och planen syftar även till att säkerställa dessa värden.

Huvuddrag

Med A betecknades i äldre planer all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman, dock inte statliga och kommunala bolag. Efter PBL:s införande krävs att marken är närmare angiven för att bygglov

ska kunna ges. Fastigheten föreslås därför få beteckningen centrum med preciseringen service, kontor, föreningslokal, enklare matservering samt butik dock ej livsmedel. Tillåten verksamhet ska uppfylla gällande bullervärden, se vidare sidan 13 resp. 16.

Skyddsbestämmelser införs i detaljplanen p.g.a. byggnadens stora kulturhistoriska värden.

I gällande plan är marken som omger huvudbyggnaden prickad d.v.s. inte avsedd att bebygga. För att inte försvåra för mindre utbyggnader mot gården föreslås den prickade marken minskas något samt på södra delen av gården ersättas med mark där det undantagsvis är möjligt att uppföra eventuella sidobyggnader (uthus och garage).

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Byggnadskontoret fick 2007-10-17 BN § 448 i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Guldfisken 2 med syftet att ändra gällande detaljplan från allmänt ändamål (A) till centrumändamål (C) vilket bättre motsvarar den nuvarande användningen.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med kommunens översiktsplan och hanteras därför med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Denna detaljplan (E 279 K, Guldfisken 2) handläggs med enkelt förfarande och samråd sker enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20 och § 28. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet 2010.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs endast av fastigheten Guldfisken 2. Kvarteret Guldfisken är beläget mellan Viktoriagatan och Fredsgatan invid Picassoparken och är en del av centrum. Fastigheten Guldfisken 2 gränsar till Fredsgatan i norr och begränsas i övriga väderstreck av

omkringliggande fastigheter. Planområdet omfattar ca 3400 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Guldfisken 2 ägs av Ljungbergska stiftelsen.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Eftersom detaljplanen syftar till att planlägga i enlighet med rådande förhållanden bedöms inga miljömål direkt eller indirekt påverkas av detta planförslag.

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18 § samt Miljöbalken skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför varken miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12 är området utpekad som befintlig bebyggelse. Detta förslag till detaljplanen är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är benämnd ”*Ändring i och utvidgning av stadsplan och stadsplanebestämmelser för områden mellan Viktoriagatan, Nissan och Statens järnvägars område samt Ågatan, Ångsgatan och Dalagatan inom östra stadsdelen i Halmstad*” och är upprättades 1941. Denna stadsplan, med beteckning nr 90, har ingen genomförandetid kvar. Planen medger lokaler för allmänt ändamål d.v.s. enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (dock inte statliga och kommunala bolag). All mark - förutom där själva byggnaden är placerad - är prickad, d.v.s. får inte bebyggas. Byggnadshöjden är begränsad till tre våningar eller som högst 11 meter och byggnader ska uppföras ”av sten eller därmed jämförligt material”.

Riksintresse och förordnande

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Planen bedöms inte komma att medföra någon skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Det f.d. stadsbiblioteket finns upptaget i kommunens digitala kulturhistoriska inventering från 2006 och ingår i klass A vilket beskrivs som ”i byggnadsminnesklass”. Byggnaden finns även upptagen i ”*Bevara Halmstad*” förslaget till bevarandeplan från 1985 där byggnaden tilldelats byggnadsklass 2. Detta innebär att byggnaden är av större kulturhistoriskt värde och att dess yttre form och allmänna karaktär inte får förvanskas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken är till övervägande del hårdgjord och belagd med asfalt men det finns mindre ytor som är gräsbevuxna eller belagda med plattor resp. gatsten. I gränsen till fastigheten Guldfisken 8 finns en nivåskillnad på ca en halv till en meter vilken upptas av en stödmur. Gränsen markeras med en häck.

Planområdet är beläget ca 90 m från Nissan. Planuppdraget gavs 2007-10-17 vilket innebär att den äldre lagstiftningen avseende strandskydd

tillämpas. Detta innebär att strandskydd inte återinträder när den nu gällande planen ersätts med detta planförslag.

Planförslaget

För att även fortsättningsvis framhäva det f.d. stadsbiblioteket i stadsbilden bibehålls prickmark mot Fredsgatan på båda sidor om huvudbyggnaden. För att möjliggöra för mindre utbyggnader mot gården minskas prickmarken något mot söder och öster.

Den obebyggda delen av fastigheten kommer även fortsättningsvis till stora delar upptas av in- resp. utfart och markparkering på hårdgjorda ytor. Gårdsmiljön är emellertid även betydelsefull för angränsande fastigheter eftersom flera av dessa står i ett öppet förhållande till Guldfisken 2 och bör därför endast undantagsvis bebyggas med mindre förrådsbyggnader alt. garage. Möjlighet finns att öka gårdens gröna värden genom att plantera lågbevuxen vegetation i den gräsbevuxna ytan i söder.

För att säkerställa in- och utfart till källargaraget på den angränsande fastigheten Guldfisken 1 får ett mindre område bestämmas y med preciseringen ”Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet”.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fastigheten är belägen direkt utanför det fornlämningsområde som omfattar Halmstads mest centrala delar.

Planförslaget

Några kända fornlämningar finns inte inom fastigheten. Fornminnen skyddas av Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. ofta benämnd Kulturminneslagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen.

Byggnadens höga kulturhistoriska värden gör att den omfattas av Plan- och bygglagens 3 kap. 12 §, se nedan under bebyggelse.

Bebyggelse

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Stadsplanen är utförd av stadsingenjörerna Ragnar Lyttkens och Bertil Stenby efter en disposition av arkitekt Brolid.

Byggnaden är uppförd som stadsbibliotek 1953 efter ritningar av arkitekt F. Wetterqvist. Byggnaden ritades redan 1943 och har en omsorgsfullt gestaltad och välbevarad exteriör respektive interiör vilket gör byggnaden arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värdefull. Som stadsbibliotek har byggnaden besökts av flera generationer och är därmed en av centrumets betydelsefulla offentliga byggnader. Detta bidrar till ett samhälls- och socialhistoriskt värde.

Huvudbyggnaden med sin centralt placerade portal har klassicerande drag och är uppförd i tegel med ett valmat tak belagt med tegelpannor. De ursprungliga plåtarbetena är utförda i koppar. Byggnadens interiör är ljus och har fina rumssamband. Materialval i golv, snickerier och byggnadsdetaljer är påkostade och tidtypiska. Även i interiören finns en kvadröjande klassicism men här är 1950-talets estetik mer framträdande än exteriört. Tre konstverk är integrerade i byggnaden. Dessa är:

- Marmorintarsia i golvet innanför huvudentrén av Axel Olson (1899-1986), medlem i Halmstadgruppen. Verket "*Pegasus på Parnassen*" utfördes 1953 d.v.s. samma år som byggnaden uppfördes.
- Muralmålning av Halmstadgruppen på den södra väggen. Fresken sträcker sig längs hela väggen och innehåller målningar av Halmstadgruppens samtliga medlemmar.
- Mosaik av den danske konstnären Vilhelm Bjerke-Petersen (1909-1957). Väggarna i den f.d. barnboksavdelningen är utsmyckade med mosaiker.

Byggnaden är upptagen i det kommuntäckande kulturmiljöprogrammet, i bevarandeplanen "*Bevara Halmstad*" (1985) samt i kommunens digitala kulturhistoriska inventering utförd 2006 av Kulturmiljö Halland. I den senare ges byggnaden klass A vilket innebär att byggnaden bedöms ha potential att kunna bli byggnadsminne.



Det f.d. stadsbiblioteket med klassicerande drag och den centralt placerade huvudentrén.



Detalj av mur och fönster. Fönstrets avfasade hörn är tidstypiska för 1950-talet.



Ljusföringen (med större glasytor från tre håll), konstverket av Halmstadgruppen och det omsorgsfullt bearbetade räcket till trappan resp. balkongen dominerar det centrala rummet som idag bl.a. används som scenrum.



Besökare möts av det i golvet utförda konstverket "Pegasus på Parnassen" av Axel Olson (1899-1986), Halmstadgruppen.



Fresken består av sex fält utförda av respektive medlem i Halmstadgruppen. Närmast i bild "Dramat" av Stellan Mörner (1896-1979) därefter från vänster "Ordet" av Waldemar Lorentzon (1899-1981), "Heminteriör" av Axel Olson (1899-1986), "Munkpräntet" av Erik Olson (1901-1986) och sist "Blad ur konsthistorien" av Esaias Thorén (1901-1981). I bildens vänstra kant anas den sjätte målningen, se nedan.



Del av fresken utförd av Sven Jonson (1902-1981) och med titeln "Diktarens dröm".



Detalj av det fint bearbetade räcket runt balkongen.



I entréhallen finns en sidoorienterad trappa med ett lekfullt utformat räcke medan öppningen i muren omges av en portal. Stilbrytningen, där en kvardröjande klassicism möter 1950-talets mer lekfulla estetik, är effektfull och typisk för byggnaden.



Via trappan nås balkongen. Rums-sambandet understryks av väggmålningen i fonden.

Planförslaget

De ursprungliga materialvalen och den ytbehandling dessa material har givits är viktig att uppmärksamma vid underhåll och eventuella framtida förändringar i exteriören. I den ljusa och tidstypiska interiören är det särskilt värt att uppmärksamma rumssambanden, byggnadsdelar och snickerier i originalutförande samt utförandet av ytskikten (struktur etc.). Nya lösningar kan med fördel utföras reversibla så att ett återställande är möjligt. Konstverken har stor betydelse för interiören och kräver särskild aktsamhet i den framtida användningen av lokalerna.

Skyddsbestämmelser införs i detaljplanen. Dessa består av q_1 "Byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. Byggnadens exteriör med klassicerande drag ska bibehållas. Den tidstypiska interiören med tre konstverk integrerade i byggnaden ska bevaras och vårdas." Ett skydd enligt 3 kap. 12 § PBL innebär att byggnaden inte får förvanskas. I detaljplanen införs även rivningsförbud q_2 .

Kommersiell, offentlig och social service

Fastigheten är belägen i centrum av Halmstad med tillgång till stadens utbud av service.

Planförslaget

Inom fastigheten föreslås användningen C_1 med preciseringen service, kontor, föreningslokal, enklare matservering samt butik dock ej livsmedel. Tillåten verksamhet ska uppfylla gällande bullervärden, se vidare sidan 16. Användningen innebär en stor flexibilitet och framtida användningar begränsas snarare av de kulturhistoriska värdena, behovet av parkering samt den hänsyn som krävs till boende i kvarteret vad gäller eventuella störningar och buller. Dessa krav behandlas närmare i ett bygglovsskede.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger intill busstationen. Denna kommer dock inom överskådlig tid att flyttas till ett läge något längre sydost vid mötet mellan Enslövsvägen/Laholmsvägen.

Planförslaget

Planområdet kommer genom sitt centrala läge nu och i framtiden vara väl försörjt med kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Fredsgatan utgör ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik. Cykelbana finns på norra sidan av gatan.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring.

Biltrafik och gator

Fastigheten är belägen invid Fredsgatan där in- resp. utfart sker. Det aktuella avsnittet av gatan trafikerades av 8000 fordon per dygn år 2004.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att planlägga efter befintliga förhållanden vilket innebär att någon trafikökning inte är aktuell.

Friytor

Parkering

Bilparkering sker idag på gården som har ca 20 platser. På parkeringsytan finns även plats för mopeder. Cykelställ finns öster om huvudbyggnaden samt utmed den västra fasaden.

Planförslaget

Planområdet ingår i det område som kallas city i ”Parkeringsnorm för Halmstad”. Eftersom befintlig verksamhet riktar sig mot ungdomar kan parkeringsbehovet för bilar antas vara något lägre än för flertalet andra verksamheter. Det bör även finnas goda möjligheter till samnyttjande med tanke på närliggande bostäder. Framtida användning av byggnaden - typ av service eller handel - är beroende av att angöring och parkering kan tillgodoses inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, vatten och avlopp samt avfallshantering

Byggnaden är kopplad till fjärrvärmenätet. Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i kvarteret. Det finns även teleledningar inom fastigheten.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar avseende byggnadens energiförsörjning, vatten och avlopp, teleledningar eller avfallshantering.

För säkra befintliga ledningsstråk infogas u-områden i detaljplanen inom vilka marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Byggnadens höga kulturhistoriska värde såväl exteriört som interiört påverkar vilka framtida tekniska lösningar som kan vara aktuella.

Dagvatten

Fastigheten har förbindelsepunkt för dagvatten.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att planlägga efter befintliga förhållanden så dagvattenhanteringen påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Ev. påverkan på miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms liten eftersom planläggningen sker efter befintliga förhållanden. Planens genomförande innebär ingen risk för att normerna överskrids.

Folkhälsa

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön ska understödja att alla kan bo och vistas i samhället.

Folkhälsopolicy för Halland 2002-2008, är upprättad av landstinget och kommunförbundet Halland. Mål 4 "Bättre livsmiljöer", förutsätter säkra och stimulerande omgivningar. Kommunerna ska aktivt verka för att goda och stimulerande livsmiljöer skapas. Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Planförslaget tillgodoser barn och ungas behov på det sätt att användningen anpassas till den ungdomsverksamhet som redan bedrivs i lokalerna. Byggnadens centrala läge och goda kollektivtrafikförbindelser underlättar för alla, oavsett ålder och kön, att använda de verksamheter som kan bli aktuella i byggnaden, vilken har alla förutsättningar att bli en viktig social träffpunkt. Tillgängligheten till byggnaden har på senare år förbättrats bl.a. genom den ramp som leder upp till huvudentrén. Även i fortsättningen måste lösningar för att öka tillgängligheten anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget bedöms ej omfatta eller påverkas av hantering av farligt gods. För att förhindra störande verksamhet infogas i detaljplanen krav på att gällande bullervärden ska uppfyllas.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Då planläggningen sker efter befintliga förhållanden bedöms inte störningarna öka. För att säkerställa att nuvarande och kommande verksamheter på fastigheten inte kommer att utgöra ett problem för de närboende införs i detaljplanen krav på att verksamheten ska uppfylla gällande bullervärden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 2009-12-10 beslutat om skyddsåtgärder enligt nedan för dagens verksamhet vilka ska uppfyllas:

1. Den ekvivalenta ljudnivån inne i lokalen skall inte överstiga 100 dBA och maximalt ljud skall inte överskrida 115 dBA.
2. Ljudnivån från musik skall vid närmaste bostadsfasad inte överskrida 50 dBA ekvivalent.
3. Verksamheten skall hålla fönster och dörrar stängda under den tid som musik framförs i lokalen.
4. Verksamheten skall upprätta en egenkontroll med fortlöpande kontroll av ljudnivåerna vid musikarrangemang. Egenkontrollen skall innefatta skriftlig dokumentation av total ljudnivå mätt i dBA ekvivalent i lokalen samt vid närmaste bostadsfasad. Egenkontrollen skall också inkludera rutiner för att minimera störning från besökare av tillställningen som befinner sig utanför lokalen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande och samråd sker enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20 och § 28. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet 2010.

Genomförande

Planens genomförandetid är fem år från den dagen då den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

I planområdet ingår ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Inga befintliga u-områden, rättigheter eller gemensamhetsanläggningar finns idag redovisade. Befintliga tele- resp. fjärrvärmeledningar på fastigheten får i denna nya detaljplan skydd genom u-områden.

Fastigheten Guldfisken 2 påverkas av den ramp som tillhör källargaraget i flerfamiljshuset på grannfastigheten Guldfisken 1 men som till del ligger inom planområdet d.v.s. gör intrång på den aktuella fastigheten. För att säkerställa in- och utfart till källargaraget får ett mindre område bestämmelsen y med preciseringen ”Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet”. Detta kan kompletteras med införande av servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader som är förknippade med att tillskapa eventuell rätt för in- och utfart till källargaraget på fastigheten Guldfisken 1 bekostas av ägaren till denna fastighet.

Ersättningsskyldighet

Byggnaden har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8 §. I det avtal som har upprättats mellan Halmstads kommun och Ljungbergiska stiftelsen vid försäljningen av fastigheten är köparen och säljaren emellertid överens om att ingen ersättning för skyddsbestämmelse eller rivningsförbud ska utgå.

Medverkande tjänstemän

- Planarkitekt Emma Johansson
- Planingenjör Lisbeth Thurnäs

KÄLLOR

- *Bevara Halmstad*, förslag till bevarandeplan för Halmstad, 1985
- Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Kulturmiljö Halland, 2006
- Parkeringsnormer för Halmstad, 1991
- Miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträdesprotokoll dnr: 2009 005720
- Björn Ahnlund, Kulturmiljö Halland
- Dennis Axelsson, Kulturmiljö Halland
- Lena Bjuggner, Kulturmiljö Halland
- Anneli Johansson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Caroline Mårtensson, Kulturförvaltningen

Detaljplanen har upprättats i samarbetet med Tema planavdelning genom planarkitekt Åsa Nyberg.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lisbeth Thurnäs
Planingenjör

Åsa Nyberg
Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 279K
Detaljplan för
Guldfisken 2
Halmstad

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Byggnadskontoret 24 februari 2010

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att planlägga enligt befintliga förhållanden. Gällande plan anger allmänt ändamål för fastigheten, detta ändras för att stämma med pågående verksamhet och nuvarande ägandeform. Skyddsbestämmelse för byggnadens kulturhistoriska värden förs in i planbestämmelserna.

Planområdet är ca 3400 m² stort och omfattar endast fastigheten Guldfisken 2. Det avgränsas av Fredsgatan i norr och kringliggande fastigheter inom kvarteret på övriga sidor.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET Områdets känslighet			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Nuvarande markanvändning	X			X			Området är planlagt för allmänt ändamål.
Översiktsplan	X			X			Området är markerat som befintlig bebyggelse.
Internationella konventioner	X			X			Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv			X	X			Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Påverkan bedöms som liten då skyddsbestämmelser kommer att införas i planen.
Kulturhistorisk miljö			X	X			Byggnaden (fd stadsbiblioteket), uppförd 1943, ingår i den kulturhistoriska inventeringen och är värderad till klass A. Den har byggnads-, arkitektur- och samhälls-historiskt värde samt arkitektoniskt och miljö-skapande upplevelsevärde. Påverkan bedöms som liten då skyddsbestämmelser kommer att införas i planen.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.	X			X			Planområdet ligger ca 90 m från Nissan. Gällande detaljplan är antagen 1942. Då nuvarande planuppdrag gavs 2007-10-17 gäller den äldre lagstiftningen för strandskyddet vilket innebär att strandskyddet inte återinträder vid planändringen.
Byggnads- eller fornminnen	X			X			Byggnaden är inte utpekad som byggnadsminne.
Landskapsbild	X			X			Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon	X			X			Då planläggning sker efter befintliga förhållanden bedöms påverkan på miljökvalitets-normerna bli liten.
Störningar -buller -lukt	X			X			Då planläggning sker efter befintliga förhållanden bedöms inte störningarna öka.

Förorenad mark	X			X			Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits inom planområdet.
Olycksrisker	X			X			Ingen risk för olyckor föreligger.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Emma Johansson

tillhörande detaljplan för

GULDFISKEN 2

Ungdomshuset NollTreFem, (f.d. stadsbiblioteket)

Fredsgatan 2, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Plan E 279 K

Byggnadskontoret 19 maj 2010

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådsskedet. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5 §.

Samråd

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-02-24 § 59 genomförts under tiden 5 mars - 7 april 2010 samt ett utökat samråd för en sakägare under tiden 15 - 29 april 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. 5 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Skanova
- Kulturnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Miljö- och hälsoskyddskonoret

Tre berörda anonyma sakägare har inkommit med synpunkter

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådsperioden har främst berört störningar i form av buller och lukt och detta har föranlett förändringar av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen upplyser om att detaljplanen måste antas senast den 31 december 2010 för att strandskydd inte ska inträda enligt gällande övergångsbestämmelser.

Kommentar

Bevakning av antagandedatum för detaljplanen måste ske så att övergångsbestämmelserna inte inträder.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har en helt annan bedömning än vad behovsbedömning av miljöbedömningen har sagt om störningar från lukt och buller. Eftersom f.d. stadsbiblioteket är kringbyggt av bostäder som ligger endast ett tiotal meter från verksamheten, är risken för störningar betydande. Planen bör kompletteras med inskrivna regler om hur höga bullervärden som får komma från verksamheten. Vilka verksamheter som kan tillåtas i byggnaden bör skrivas in i planbestämmelserna. Restaurangverksamhet bör inte tillåtas.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med ett avsnitt om störning där skyddsåtgärder för NollTreFem (Guldfisken 2) finns med. Användningsbestämmelsen C har justerats. Restaurangverksamhet tillåts inte. Endast enklare matservering. Eftersom det ingår restaurang i handelsändamål har även denna bestämmelse justerats till enbart butik (ej livsmedel).

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker planförslaget om erforderlig cykelparkering anläggs på kvartersmark för att undvika cykelparkerande på gångbanan.

Kommentar

Plats för cykelparkering skall anordnas inom den egna fastigheten för att förhindra cykelparkering på gångbanan framför NollTreFem-huset.

TeliaSonera/Skanova

Skanova har ett kabelstråk inne på Guldfisken 2. Vid behov av flyttning av kabelstråket kommer TeliaSonera Skanova Access AB att begära ersättning för uppkomna kostnader.

Kommentar

Planhandlingarna och plankartan är kompletterad med u-område för teleledning.

Kulturnämnden

Kulturnämnden noterar att byggnaden på Guldfisken 2 är upptagen i bevarandeplanen "Bevara Halmstad" från 1985 samt i kommunens digitala kulturhistoriska inventering utförd 2006 av KulturMiljö Halland där byggnaden ges byggnadsklass A vilket innebär att den har potential att bli byggnadsminne. Det är därför viktigt att de föreslagna skyddsbestämmelserna införs i detaljplanen.

Kommentar

De föreslagna skyddsbestämmelserna finns redan införda i detaljplanen.

Halmstads Energi och Miljö AB

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar utmed den södra tomtgränsen som berörs av den planerade trädplanteringen. Träd som kommer närmre än tre meter måste förses med rotskydd för att möjliggöra framtida underhåll.

Kommentar

De föreslagna träden har tagits bort på illustrationskartan. Planhandlingen har reviderats med att endast lågbevuxen vegetation kan planteras i den gräsbevuxna ytan mot tomtgränsen i söder. Plankartan och planhandlingen har även kompletterats med u-områden för fjärrvärmeledningar.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen
Handikapprådet
Kommunala lantmäterimyndigheten
Barn- och ungdomsnämnden

Kommunstyrelsen
Räddningsnämnden
KulturMiljö Halland
Socialnämnden
Fastighetsnämnden

Hysesgästföreningen har inte lämnat något yttrande.

MUNTliga SYNpunkTER FRÅN ANONYMA FRÅN SAKÄGARE

- Oro finns för vad som händer om det inte fungerar med ett ungdomshus längre.
- Restriktiva användningsändamål behövs. Om det blir restaurangverksamhet eller nattklubb innebär det större störningar för de kringliggande bostadshusen.
- Vad händer om Ljungbergska stiftelsen säljer?
- Ingen växlighet önskas på muren i den södra tomtgränsen.

ÖVRIGA SYNpunkTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samrådsmöte har ej genomförts för detaljplaneförslaget.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lisbeth Thurnäs
Planingenjör

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 19 maj 2010 § 184 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GULDFISKEN 2, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 279 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 maj 2010.

Länsstyrelsen har den 3 juni 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 18 juni 2010**.

Byggnadskontoret den 18 juni 2010

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator