

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
SLOTTET 1 OCH 2
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tomten Slottet 2 innehåller det gamla länscellfängelset, även benämnt "Gula Briggen". Staten genom sina fastighetsaktiebolag äger och förvaltar fastigheten liksom "tingshuset" söder om fängelset på tomten Slottet 1. Fängelset har avyttrats och kommer att få annan verksamhet. Denna detaljplan har framtagits främst i syfte att underlätta fastighetsbildning och kommande verksamhetsförändring liksom att skydda det kulturhistoriskt värdefulla länscellfängelset från alltför genomgripande förändringar.

I planförslaget ingår även den del av slottsparken som under 1600-talet utgjort del av stadens försvarsverk. Tekniska kontoret avser att återskapa den gamla vallgraven genom att anordna ett dagvattenmagasin i syfte att reducera vattnets kvävehalter innan det når Nissan. Marken förvaltas av Statens Fastighetsverk. Omedelbart söder om dammen planeras en allmän gångväg ner till Nissan.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Söder c:a 300 m söder om Halmstads centrum. Det omfattar c:a 2,4 ha redan planlagd mark och berör fastigheterna Halmstad 1:1 och 1:3 (Nissan) och tomterna Slottet 1 och 2. Större delen av de båda tomterna ägs av Vasakronan AB resp Vasakronan Krim AB. Del av Slottet 1 (slottet med park och vallgrav) ägs av staten och förvaltas av Statens Fastighetsverk. Del av Slottet 2 (g:a fängelset) ägs av Kurts Väktarbolag AB. Halmstad 1:1 ägs av Halmstads kommun och Halmstad 1:3 av Slottsmöllan Fastighets AB.

Planområdet avgränsas av slottet med dess slottspark i norr, Nissan i öster, Gula Briggens gata i söder och Södra vägen i väster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, redovisar pågående markanvändning inom planområdet för allmän tätortsbebyggelse. Den i detaljplanen föreslagna markanvändningen strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Skiss till fördjupad översiktsplan för SÖDER, upprättad i mars 1993 av stadsbyggnadskontoret och ännu inte politiskt behandlad, redovisar ett parkstråk norr och öster om fängelset inom Slottet 1. Vidare föreslås avstängning av Södra vägen mellan slottet och g:a länsfängelse. Dragvägen föreslås som gång- och cykelväg. I huvudsak beaktas intentionerna i nu aktuellt detaljplane förslag.

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande detaljplaner:

Rubrik

Fastställse- eller lagakraftsdatum

Stadsplan för
Områden inom HALMSTAD

1942-10-02 (arknr 92)

Stadsplan för
SÖDRA FÖRSTADEN

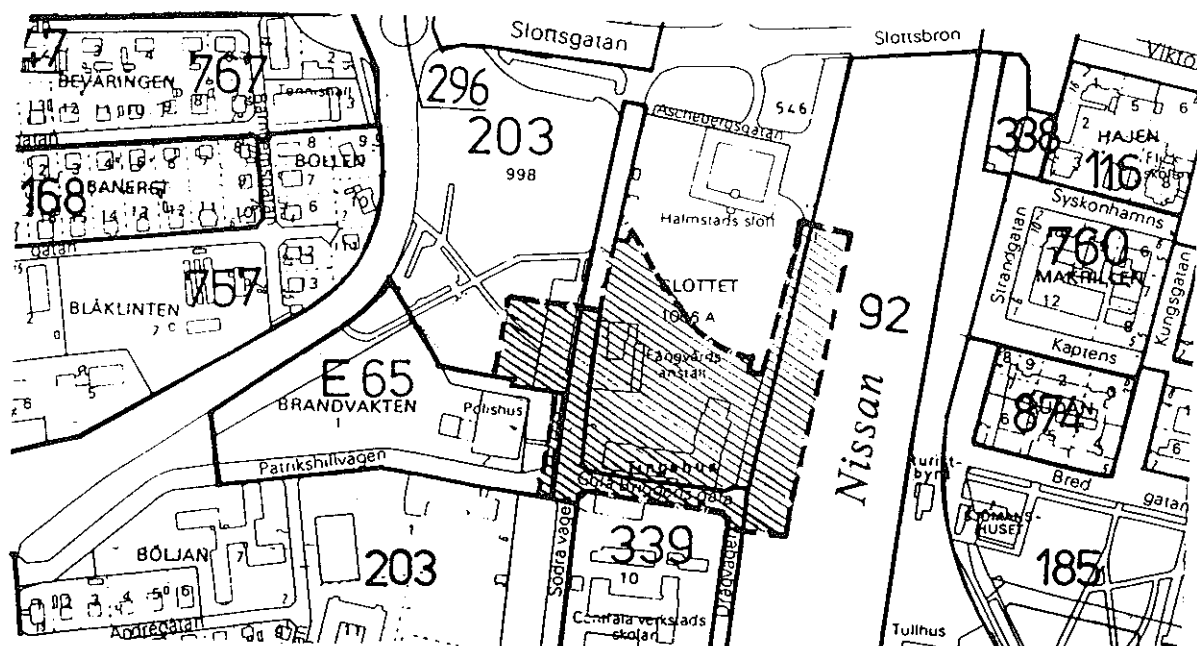
1952-06-06 (arknr SNI 203)

Stadsplan för
kv BRANDVAKTEN, del av kv BORGEN
och SLOTTET m m

1958-11-22 (arknr SNI 339)

Detaljplan för
BRANDVAKTEN 1

1991-12-19 (arknr E 65)



Kartbilden ovan redovisar vad resp plan omfattar. Stadsplanernas genomförandetid har gått ut. Detaljplanens genomförandetid slutar 2005-12-31.

Specialutredning

Bevarandeplan för Halmstad som också ingår i ÖP-90 upptar området som fornminne. Det gamla länsfängelse även benämnt "Gula Briggen" uppfördes på 1850-talet. I planen anges byggnaden vara av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört (byggnadsklass 1). Riksantikvarieämbetet, sektionen för byggnadsdokumentation, har uppmärksammat byggnaden i sin inventering av äldre kriminalvårdsanstalter. Utredningen upprättades under åren 1985-1987.

Marken inom planområdet har förklarats som fornminne. Topografin visar ännu delar av Halmstads befästningar uppförda på uppmaning av Christian IV. I bevarandeplanen benämns området vara av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden (miljöklass M).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1995-09-05 § 361, på Vasakronan AB:s begäran 1995-08-24, uppdragit åt byggnadsnämnden att på grund av ändring av markanvändningen för tomten Slottet 2 upprätta ny detaljplan som tillgodoser det nya användningssättet.

Byggnadsnämnden behandlade begäran 1995-09-06 § 399. Vid sammanträdet fick byggnadskontoret uppdraget att upprätta detaljplanen i överensstämmelse med intentionerna. Ett planförslag godkändes för samrådsremiss 1995-11-08 § 515.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består både av färdigplanerad kvartersmark och naturpräglad park med ett fuktstråk. Trädvegetationen utgörs i huvudsak av alm med inslag av lönn. Träden har stor betydelse för stadsbilden och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Planförslaget föreslår därför att det inom kvartersmarken krävs marklov för trädfällning.

Tidigare geotekniska undersökningar i angränsade områden utvisar att undergrunden består av ett c:a 3 - 4 meter tjockt sandlager. Därefter finns lera. Grundvattentytan är belägen c:a 2 meter under markytan. Större utbyggnader bör föregås av geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar från gamla Halmstad. I slottsparken finns exempelvis rester kvar från den gamla vallgraven. Markarbeten skall därför föregås av samråd med länsstyrelsen som i sin tur beslutar om tillstånd och avgör nivån på eventuell arkeologisk dokumentation.

Vidare berörs marken av skyddsföreskrifter utfärdade av Regeringen 1993-04-07. Av dessa framgår bl a att slottet med tillhörande försvarsanläggningar inte får rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras. Det får heller inte ytterligare bebyggas. Området skall hållas i sådant skick att miljöns utseende och karaktär inte förvanskas. Om det är nödvändigt att ändra marken i strid mot skyddsföreskrifterna skall detta föregås av ansökan om tillstånd enligt 6 - 7 §§ förordningen om statligt byggnadsminne m m (1988:1229). Denna ställs till Riksantikvarieämbetet.

Bebyggelseområdet

Kvartersmarken är i princip fullbyggd. Planförslaget medger endast mindre kompletterande åtgärder. Bevarandeplanens intentioner har inarbetats i planförslaget och bör således ligga till grund vid projektering och utförande av ny bebyggelse eller om- och tillbyggnader av befintlig bebyggelse.

K₁-betecknad mark inrymmer det **g:a länsceffängelset** på del av tomten Slottet 2. Planförslaget medger bildandet av en separat tomt vars huvudanvändning i första hand är ämnat för kontor. Viss del av huvudbyggnaden kan även nyttjas för bostad och häkte. Erforderligt bilplatsbehov måste utredas då fastigheten ianspråk tas för ny verksamhet. Enligt parkeringsnormen för Halmstad, antagen av kommunfullmäktige 1991-09-26 § 175, kan det behövas 25- 40 bilplatser vid full verksamhet. Förmodligen krävs att större delen av bilplatsbehovet löses genom avlösen.

Det gamla länsceffängelset, även benämnd "Gula Briggen", har som framgår av namnet ursprungligen var gulmålat. (I planområdets södra del finns Gula Briggens gata). Ur bevarandesynpunkt är bygganden och dess omgivning värdefull (byggnadsklass 1 och miljöklass M i bevarandeplanen). Detaljplaneförslaget föreslår analogt med bevarandeplanen att någon förvanskning av byggnaden inte får göras. Förändringar skall föregås av samråd med antikvarisk expertis. Vid underhållsåtgärder eller omfärgning av fasaden liksom omgivande mur bör dessa gulmålats. Byggnaden får inte rivas.

Muren är ett dominerande inslag i stadsbilden. För att kunna bevara dess karaktär föreslås att eventuell ny bebyggelse innanför murarna hålls låg och inte höjer sig över dessa. Totalhöjden för tillkommande bebyggelse i söder har därför föreslagits till 3,4 meter. Byggnadszonen för tillkommande bebyggelse i områdets nordöstra del saknar bestämmelse om högsta totalhöjd. Utrymmet är avsett för ett utvändigt hisstorn. Med hänsyn till bevarandeaspekterna skall hiss i första hand förläggas inne i byggnaden.

Entréplatsen berörs av ett planerat gångstråk, på plankartan x-betecknat, mellan Södra vägen och Nissan. Gångstråket är en del i ett större stråk inom slottsparken väster om Södra vägen. Stråket kommer att följa den g:a vallgraven som skall rustas upp. Se vidare Q-betecknat stycke. Där gångvägen berör entréplatsen skall dess markbeläggning samordnas med entréplatsens. Av ytskiktet skall framgå vilket som är entréplats resp gångväg. Utformning av platsen skall ske med hänsyn till den kulturhistoriska värdefulla miljön.

K₂-betecknad mark inrymmer **tingshuset**. Planförslaget medger nuvarande användning d v s kontors- och domstolslokaler. Markytorna kring byggnaden används i huvudsak för biluppställning. Planförslaget medger att mindre uthus för exempelvis sop- och cykelförvaring kan förläggas i anslutning till byggnaden. Den öppna gräsytan framför byggnaden bör hållas intakt.

Q-betecknad mark inrymmer det **g:a vallgravsområdet**. Tekniska kontoret planerar att iordningställa vallgraven som ett s k fördröjningsmagasin för kväve-reducering av dagvattenavloppet innan det når Nissan. Områdets södra del berörs av under K₁- betecknat stycke nämnd gångväg, x-betecknad i planförslaget. För områdets visuella exponering föreslås att del av muren utmed Södra vägen rivs. Murdelen saknar historisk förankring.

Vid markens iordningställande skall en god helhetslösning eftersträvas. Uppsättning av erforderligt staket, rivning av mur m m utförs därför i samverkan med markförvaltaren Statens Fastighetsverk. Eventuellt krävs även åtgärder inom slottsparken norr om planområdet. Detta kommer att utredas vidare i pågående utredning av den fördjupade översiktsplanen för Söder. Se även under rubriken fornlämningar.

Marklov krävs för trädfällning. Träden bidrar till den värdefulla miljön. För utförande av övriga markarbeten se vidare under rubriken fornlämningar.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort. I fastställd skyddsrumspan ingår det i hemskyddsområde 12 med skyddsnivå 1. Det finns 3 skyddsnivåer. Högst krav ställs inom nivå 1. Före påbörjande av byggnadsarbeten skall skyddsrumsbeked inhämtas hos byggnadsnämnden.

Parkering

Nuvarande parkeringsplats väster om Södra vägen föreslås omdisponeras för en bättre anpassning i omgivande parkområde. Biluppställningsplatserna kommer att bli förlagda ovanpå ett fördröjningsmagasin för spillvattenavlopp. Magasinet är under utbyggnad.

Gatunätet

Gula Briggens gata ansluter enligt gällande stadsplan Dragvägen. Gatan är utbyggd som återvändsgata och utgör numera endast tillfart till kvarteren Borgen och Slottet. Analogt härmed illustreras den som återvändsgata i planförslaget.

Dragvägen föreslås i planförslaget som gång- och cykelväg i överensstämmelse med skissen till fördjupad översiktsplan för SÖDER och planförslaget för kv BORGEN. Vägen är ämnad som del i ett s k turiststråk för gång- och cykeltrafik utmed strandområdet till Tylösand. I planförslaget ingår den som lokalgata då den även skall betjäna tillfartstrafik till fritidsbåtplatserna utmed Nissan. Avsikten är att underlätta av- och pålastning för båtplatsernas arrendatorer. Biluppställning under någon längre tid bör inte ske på gatan. Dess huvudanvändning skall vara för gång- och cykeltrafik. Utmed Södra vägen finns biluppställningsplatser som kan användas av fritidsbåtsägarna.

Vattenområdet

Utmed hela Dragvägskajen har kommunen 150 båtplatser för fritidsbåtar. För de båtplatser som finns inom planområdet innebär planförslaget ingen förändring. Det finns behov av byggnader för toaletter och sopförvaring m m. Utrymmen för dessa ändamål finns i planförslaget för kv BORGEN. Planförslaget avvaktar kommunfullmäktiges antagande.

Parkmarksområdet

Delar av slottsparken väster om Södra vägen ingår i planförslaget som parkområde (anlagd park).

Vatten-, avlopps-, el-, fjärrvärme och teleanläggningar

Förutom fjärrvärme är rubricerade ledningsnät utbyggda. I planområdets västra del är ett fördröjningsmagasin för spillvattenavlopp under utbyggnad. Fjärrvärmeledningar kommer att förläggas i Södra vägen någon gång under våren 1996. Dessa kommer att kunna försörja bl a slottet och det g:a länscellsfängelset med värme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid av fem år efter det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Bygglovplikt

Planförslaget medger inte några bygglovsbefriande åtgärder. Under rubriken byggelseområde framgår att planområdet betraktas i det närmaste vara fullbyggt. Med beaktande av främst miljön och fornlämningsaspekten bör därför varje åtgärd föregås av prövning. Vidare gäller utökad lovplikt för underhållsåtgärder liksom omfärgning av det g:a länscellsfängelset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar, kontor och tjänstemän:

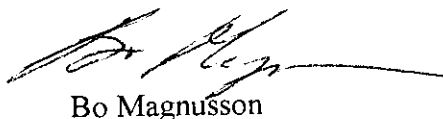
Energiverken
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Frank Johansson
Tommy Andersson, Erik Lönnerholm
Leif Eriksson, Barbro Johansson,
Bertil Jönsson och Torsten Rosenqvist

Ulla Bielenstein på byggnadskontoret har svarat för uppritningen av planförslaget och även medverkat i den formella handläggningen.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1996-09-19


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 1996-04-25

§ 39

i tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SLOTTET 1 OCH 2

S:t Nikolai, Halmstad

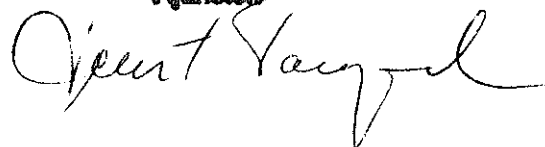
Byggnadskontoret 6 mars 1996

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut...1996-04-25...

§ 39.....

i tjänsten

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR****Planförfarande**

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	november - december 1995
Utställning	januari - februari 1996
Antagande i kommunfullmäktige	april 1996
Laga kraft tidigast	maj 1996

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som omfattar 5 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNINGAnläggning / åtgärdGenomförande- och driftsansvarig

Allmän platsmark
Allmänt VA-nät
Elanläggningar
Fjärrvärme
Teleanläggningar
Kvartersmark
Fastighetsbildning

Halmstads kommun, tekniska kontoret
Halmstads kommun, tekniska kontoret
Halmstads kommun, energiverket
Halmstads kommun, energiverket
Telia AB
Resp fastighetsägare
Fastighetsbildningsmyndigheten gm
byggnadskontoret, Halmstads kommun

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Halmstad 1:1 ägs av Halmstads kommun. Fastigheten omfattar Dragvägen, Gula

Briggens gata, Södra vägen, parkeringsplatsen och slottsparken väster därom.

Halmstad 1:3, Nissans vattenområde, ägs av Slottsmöllans Fastighets AB.

Slottet 1, tingshuset med omgivande tomtmark, ägs av Vasakronan AB. Slottsparken med vallgravsområdet ägs av staten och förvaltas av Statens Fastighetsverk.

Slottet 2, det g:a läns-cellfängelset, ägs av Kurts Vaktarbolag AB i Göteborg. Res-terande mark ägs av Vasakronan Krim AB.

Planförslaget möjliggör att föreslagen **parkeringsplats** väster om Södra vägen kan bilda egen fastighet. Tekniska kontoret har påtalat att berörda tekniska anläggningar för underjordiskt vattenmagasin i så fall skall säkerställas med ledningsrätt.

Vidare kan det **g:a läns-cellfängelset** med omgivande murar och entréplats i norr bilda egen fastighet. De markanta murarna föreslås utgöra gräns i väster, söder och öster. Underhåll av murarna får ske från grannfastigheten. Tomten erfordrar angö-ring i från söder. Där den berör nuvarande Slottet 1, i planförslaget y-betecknad mark, regleras angöringen lämpligen genom servitut. En allmän gångväg mellan Södra vägen och Dragvägen, i planförslaget x-betecknad, kommer att beröra tom-tens norra del. Vägen skall iordningställas av Halmstads kommun. Även detta utrymme föreslås bli servitutsreglerat.

Tingshuset med omgivande tomtmark och **vallgravsområdet**, det senare Q-betecknat i planförslaget, utgör tillsammans med slottsområdet en fastighet. Plan-förslaget möjliggör att separata fastigheter bildas för slottet med vallgrav och tings-huset. Vallgravsområdet kommer att iordningställas av Halmstads kommun som ett dagvattenmagasin för kvävereducering innan vattnet når Nissan. Blivande tingshus-fastigheten berörs av ovan nämnda gångväg. De båda anläggningarna föreslås bli servitutsreglerade.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet inom kvartersmarken åligger resp markägare. Genomförandet av parkeringsplatsen och parkmarksområdet åligger Halmstads kommun. Kostnaden för föreslaget dagvattenmagasin (vallgraven) täcks av redan beviljat anslag för genomförandet av våtmarker. Övriga kostnader inkl parkeringsplats väster om Södra vägen har beräknats till c:a 500.000 kr.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med:

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Göran Grimsmo
Tommy Andersson
Barbro Johansson

Antagandebeslut har vunnit
lagkraft 1996-09-19

Janet Larsson
Janet Larsson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Bo Magnusson
Bo Magnusson

Detaljplan för
SLOTTET 1 OCH 2
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANFÖRSLAG UPPRÄTTAT 1995-11-08

Byggnadsnämnden har 1995-11-08 § 515 godkänt planförslaget för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 13 november - 15 december 1995. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt för allmänheten på byggnadskontoret. Därutöver har sakägare och hyresgäster erhållit fullständiga planhandlingar.

Under remisstiden har 13 skrivelser inkommit från remissinstanserna och 3 från berörda sakägare. Av skrivelserna är det 7 st som berör erinringar mot planförslaget. Planförslaget har justerats så att synpunkterna delvis tillgodosetts. Detta har medfört att

gångväg mellan Södra vägen och Nissan och vallgrav blir belägen på kvartersmark istället för allmänplats mark,

Dragvägen kvarstår som gatumark i stället för parkmark,

i planförslagets bevarandebestämmelser inryms riktlinjer för intreiöra förändringar av länscellfängelset,

bestämmelsen avseende exteriör förändring har justerats,

innanför "fängelsemurarna" har byggzonen utökats,

g:a länscellfängelsets entréplats har erhållit anpassningsbestämmelse och parkeringsförbud och

plan- och genomförandebeskrivningen har justerats med hänsyn till ovan nämnda kompletteringar.

Planförslaget föreslås därmed utställas.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med naturresurslagen (NRL) och översiktsplanen för Halmstad. Några erinringar som kan komma att läggas till grund för statlig prövning enligt PBL 12:1 föreligger inte.

Därutöver citeras följande påpekanden:

“Inom planområdet finns kända arkeologiska lämningar. Inför markarbeten krävs länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen.

Länscellfängelset är en byggnad av högt kulturhistoriskt värde och skyddet av dess exteriör har beaktats i planen. Fängelsets interiör, med en administrativ och en celldel, är också väl bevarad och viktig för förståelsen av byggnadens ursprungliga funktion och historiska användning. Interiören bör därför också få ett utökat skydd.

För beteckningen q_1 på plankartan bör därför planbestämmelsen kompletteras med - Åtgärder som berör den ursprungliga planlösningen och förändringar i stommen skall föregås av samråd med antikvarisk expertis -. Med den formulering som bestämmelsen för q_1 i övrigt har är texten inom parantesen överflödig. Omfärgning bör föregås av en analys av ursprunglig färgsättning.

Det bör framhållas att Slottet inklusive tomt är statligt byggnadsminne och att frågor som rör ev. förändring handläggs av Riksantikvarieämbetet enligt kulturminneslagen”.

(Riksantikvarieämbetet har till tekniska kontoret framfört synpunkter på förändringsarbetena i slottsparken. Se vidare kommentarer av Statens fastighetsverks yttrande).

Kommentar:

Planbestämmelserna har kompletterats med ovan föreslagna anvisningar i syfte att tillvarata länscellfängelsets interiör. Rekommendationer om gul färgsättning kvarstår. Landsantikvarien har nämligen med stöd av en ytskiktsanalys uttalat att det inte råder något tvivel om att byggnadens ursprungliga färg var gul. Jfr Gula Briggens gata.

Fastighetsbildningsmyndigheten föreslår vissa redaktionella ändringar i den del av genomförandebeskrivningen som berör fastighetsbildningsfrågor. I övrigt finns ingen erinran.

Kommentar:

Berörd del av genomförandebeskrivningen har omarbetats i överensstämmelse de nya planförutsättningarna.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Kurts Väktarbolag AB, del av Slottet 2, accepterar inte den nordliga avgränsningen av tomt. Den anses blockera den befintliga norra infarten. Vidare påtalas att denna entré kräver utrymme som medger svängradie för lastbil och att den kan angöras från Slottsgatan via Södra vägen. Avstängning av den samma enligt skiss till fördjupad översiktsplan för Söder accepteras inte. Inom tomt finns träd som anses bör tas bort. Marklov för trädfallning förutsätts därför kunna beviljas. Vidare förutsätts att marklov beviljas för markbehandling av entréytan med valfritt ytskikt, liksom komplettering av den med planteringar, låga murar och flaggstänger.

Vad avser byggnadens exteriör förutsätts att för verksamheten ändamålsenliga fasadöppningar i form av portar, dörrar och fönster tillåts. Dock avses öppningsstorlekar ej ändras och yttre utseende skall anpassas till befintligt om så krävs. Vidare förutsätts att fasadrenovering inkl ommålning ej villkoras i samband med beviljande av bygglov för inre ombyggnad. Fasadrenovering och ommålning kommer nämligen att ske vid en senare tidpunkt. Det påtalas att denna renovering kommer att ske i samråd med läns- och landsantikvarien. Dock önskas att gul kulör inte föreskrivs i planen.

Med hänsyn till tillgängligheten för rörelsehindrade framhålles att hissinstallation krävs. Ur byggnadsteknisk synvinkel anses detta krav bäst tillgodoses genom uppförande av ett utvändigt hisschakt på mark som föreslagits som byggnadsfri zon.

Föreslagen bygggräns på innergårdens västra och östra sida önskas utökas med 8 resp 6 m:s bredd och 7 m:s längd. Därutöver förutsätts att en hundgård kan förläggas inom byggnadsfri zon alternativt utanför murens norra sida.

Slutligen förutsätts att bygglov redan nu kan erhållas för åtgärder som ej i väsentlig utsträckning skiljer sig från aktuellt planförslag eftersom en första del av ombyggnaden planeras vara färdigställd under juni månad 1996.

Kommentar:

Skrivelsen har överlämnats till stadsbyggnadskontoret för kännedom i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Söder. Därutöver har synpunkterna diskuterats med bolaget vid personligt samråd på byggnadskontoret 1996-01-11. Vid samrådet deltog även representanter från Vasakronan AB, tekniska kontoret, stadsbyggnadskontoret och bygglovgruppen.

Synpunkterna har tillgodosetts så tillvida att utrymme för gångväg mellan Södra vägen och Nissan, tidigare belägen på parkmark, säkerställs på kvartersmark tillhörig såväl bolaget som staten. Gångvägens markbeläggning kommer att samordnas med bolagets markbeläggning av entréplatsen. Dock skall av ytskiktet framgå vilket som är gångväg resp entréplats. Vidare har byggzonen innanför "fängelsemurarna" utökats i huvudsaklig överensstämmelse med bolagets önskemål. Eventuell framtid hundgård förutsätts kunna inrymmas inom angivna byggzoner.

Statens Fastighetsverk, del av Slottet 1, påtalar att slottet med dess parkområde och vallgrav utgör statligt byggnadsminne och skall av den anledningen kvarstå i statens ägo. Vidare uppmärksammas att riksantikvarieämbetets godkännande krävs vid förändringar inom byggnadsminnesområden. Verket motsätter sig inte återskapande av vallgrav och föreslagen gångväg söder därom. Skötseln föreslås lösas genom nyttjanderättsavtal. Av säkerhetsskäl krävs dock ett staket som avskiljer gångvägen från vallgraven och slottsparken. Vidare framförs att nuvarande mur mellan slottsparken och Södra vägen skall vara intakt. Verket godtar inte att slottsområdet med vallgrav öppnas för allmänheten.

Kommentar:

Riksantikvarieämbetet har i skrivelse till tekniska kontoret 1996-01-02 (421-4764-95) i princip godtagit återskapande av vallgrav inkl gångväg söder därom. Dock avstyrkes avyttring av marken eller planläggning av den samma för allmänplats. Vidare framgår att ett särskilt tillstånd krävs för genomförandet av förändringarna. Tillståndet beviljas av ämbetet.

Synpunkterna har diskuterats med verket vid personligt samråd på byggnadskontoret 1996-01-11. Vid samrådet deltog även representanter från Vasakronan AB, länsstyrelsen, tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret.

Synpunkterna har tillgodosetts. Vallgravsområde och gångväg blir belägena på kvartersmark (jfr kommentar enl ovan). Något anspråk på markinlösen kan inte ställas. För att uppnå en god helhetslösning kommer uppsättning av staket, rivning av mur m m att ske i samråd med verket.

Hallands landsting, Borgen 10, anser att planförslagets syfte med att bl a återställa den g:a vallgraven och utveckla Dragvägen till ett stråk för gång- och cykeltrafik tillför området stora värden. Ingen erinran finns mot planförslaget. Däremot påpekas att Söder endast trafikmatas från Skeppargatan och Södra vägen, den senare förnärvarande avstängd. Avstängningen anses medföra stora olägenheter för både boende och verksamma i denna stadens äldsta stadsdel. Enbart landstinget har 200 arbetsplatser. Slutligen påtalas att olägenheten hade kunnat minimeras med en kortare byggtid av slottsparkens arbeten.

Kommentar:

Skrivelsen har översänts till stadsbyggnadskontoret för kännedom i samband med framtagandet översiktsplanen för Söder.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

Energiverken påpekar att under våren 1996 kommer en ny fjärrvärmeledning att förläggas i Södra vägen. Den skall kunna värmeförsörja både slottet och "läncells-fängelset". Vidare framförs att belysning av föreslagen ny parkeringsplats liksom gångväg utmed vallgraven kostar 65.000 kr.

Kommentar:

Synpunkterna har uppmärksammats i både plan- och genomförande-beskrivningen.

Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret framför följande efter samråd med berörda parter och byggnadskontoret 1996-01-11, yttrandet citeras:

"Det tillstyrkes att P-platsen norr om polishuset är redovisad som kvartersmark då det underlättar möjligheterna till att lösa p-frågor som kan uppstå.

Den norra triangelformade tomtytan på fängelseområdet bör få en planbestämmelse som reglerar användningen och utformningen av ytan. Ingen parkering bör tillåtas utan enbart angöring.

Det tillstyrkes att parkytan vid slottets vallgrav förblir kvartersmark i enlighet med gällande detaljplan. Gångvägen och dammen skall säkerställas genom servitutsavtal.

En planbestämmelse för utformning av eventuella staket på slottstomten bör införas. Staketet bör utformas estetiskt tilltalande och ej ha en höjd högre än ca 1 meter ".

Kommentar:

Synpunkterna har tillgodosetts. Dock föreslås ingen planbestämmelse om staketets utförande. Däremot påtalas i planbeskrivningen att en god hellslösning skall eftersträvas vid markens iordningställande. Se vidare kommentar av Statens Fastighetsverks yttrande.

Landsantikvarien framhåller att planförslaget väl tillvaratar de kulturhistoriskt exteriöra värdena inom planområdet. Vidare påpekas att fängelsebyggnadens interiör är förhållandevis välbevarad, varför det finns skäl för invändiga skyddsbestämmelser. Det är framför allt fängelsecellindelningen som anses bevaransvärd men även administrations- och bostadsdelen samt den "tekniskt- och byggnadshistoriskt" intressant gjutjärnstrappan uppmärksammas i yttrandet. Med anledning därav föreslås bevarandebestämmelserna utökas med interiört skydd enligt följande: "Ingrepp i den ursprungliga planlösningen, främst avseende celldelen, fordrar bygglov". Slutligen föreslås att skyltning,

armaturer m m styrs bort från fasaderna.

Kommentar:

Enligt plan- och bygglagen är det inte möjligt att utöka bygglovplikten i överensstämmelse med landsantikvariens förslag. Däremot tillgodoses synpunkterna genom att bevarandebestämmelserna justerats i överensstämmelse med länsstyrelsens förslag. Jfr kommentar av länsstyrelsens yttrande.

Tekniska kontoret framför följande synpunkter:

Gata

Med beaktande av att föreslagen gångväg ges en fortsättning upp mot Slottsrondellen föreslås att Södra vägen, den del som kommer att korsas av gångtrafikanterna, ingår i planförslaget med bestämmelser som medger att gatan kan förses med fartdämpande åtgärder.

Trafik

Nuvarande parkeringsplats, i planförslaget annorlunda utformad och utlagd som kvartersmark, föreslås kvarstå som allmänplatsmark. Med hänsyn till parkeringsreglering och underliggande fördröjningsbassäng för spillvattnet anser tekniska nämnden att den bör förfoga över marken. Vidare föreslås att Dragvägen regleras som gatumark i stället för parkmark. Detta underlättar för transporter till de fritidsbåtplatser som är belägna utmed Nissans kaj. Det påpekas att med trafikreglerande åtgärder kan syftet med att göra om Dragvägen till en attraktiv gång- och cykelväg i princip kvarstå.

VA

Om parkeringsplatsen väster om Södra vägen bildar egen fastighet påtalas att fördröjningsbassängen skall säkerställas genom ledningsrätt.

Park

Det poängteras att båtplatserna utmed Dragvägskajen måste dels kunna nås med utryckningsfordon och dels med bil för av- och pålastning. Vidare uppmärksammas att c:a 110.000 kr tillkommer i plangenomförandekostnader för uppförande av staket mellan slottsparken och vallgraven.

Kommentar:

I fördjupad översiktsplan för Söder pågår utredning om eventuell avstängning av Södra vägen mellan Aschebergsgatan och det g:a fängelset. Vid planeringsberedningens sammanträde 1995-12-13 uppdrogs åt stadsbyggnadskontoret att snarast möjligt framlägga förslag på trafiklösningar för Söder. För att inte föregripa utredningen föreslås att berörd gatusträcka inte ingår i nu aktuellt planförslag. Eventuella framtida förändringar kan i stället behandlas i en särskild detaljplan. Förändringar i form av fartdämpande åtgärder kan ske utan planändring.

I samråd med stadsbyggnadskontoret och Nissastaden AB föreslås parkeringsplatsen väster om Södra vägen regleras som kvartersmark trots underliggande tekniska anläggningar. Därmed kan parkeringsanläggningen utnyttjas då bilplatsbehov behöver täckas genom exempelvis parkeringsköp.

Dragvägen föreslås kvarstå som gatumark. I planbeskrivningen upptas de trafikreglerande åtgärder som bör vidtas för att gatan skall kunna bli en attraktiv gång- och cykelväg.

Angivna kostnader för utbyggnad av staket mellan slottsparken och vallgraven omnämns i genomförandebeskrivningen.

Polismyndigheten har ingen erinran mot planförslaget under förutsättning av att Södra vägen kommer att kunna utnyttjas för utryckningsfordon på väg norrut.

Kommentar:

Skrivelsen har översänts till stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret för kännedom i samband med trafikreglerande åtgärder av Södra vägen.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kultur- och fritidsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Nissastaden AB
Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden
Telia AB

STÄLLNINGSTAGANDEN

Av ovan framgår att framförda synpunkter i stort sett tillgodosetts genom att planförslaget justerats så till vida

att bevarandebestämmelserna utökats med bestämmelser som reglerar invändiga förändringar av länscellfängelset enligt länsstyrelsens förslag,

att liten exteriör förändring av länscellfängelset kan tillåtas på förslag från Kurts Vaktarbolag AB,

att gångvägen mellan Södra vägen och Nissan och vallgravsområdet blir belägen på kvartersmark enligt med synpunkterna från Statens Fastighetsverk och Kurts Vaktarbolag AB,

att entréplatsen för det g:a länscellfängelset erhållit anpassningsbestämmelser och parkeringsförbud enligt kommunstyrelsens förslag,

att Dragvägen kvarstår som gatumark enligt tekniska kontorets förslag,

att anordnande av ledningsrätt för blivande avloppsreservoar under parkeringsplatsen jämte kostnader för gatubelsning och staket uppmärksammas i genomförandebeskrivningen enligt energiverkets och tekniska kontorets synpunkter och

att byggrätten innanför "fängelsemurarna" utökats i huvudsaklig överensstämmelse med Kurts Vaktarbolag AB:s synpunkter.

Med ovanstående genomförda förändringar föreslås att planförslaget utställs.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter ovan genomförda justeringar kvarstår fortfarande synpunkter framförda av

Kurts Vaktarbolag AB, Box 6299, 400 60 Göteborg och

Tekniska kontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson

Detaljplan för
SLOTTET 1 OCH 2
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har 1996-01-17 § 14 godkänt planförslaget för utställning. Dessförinnan har det varit föremål för samrådsremiss under tiden 13 november - 15 december 1995. Redogörelsen för samrådsremissen är daterad 1996-01-17.

Planutställningen har pågått under tiden 30 januari - 26 februari 1996. Under denna tid har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underrättats om planutställningen. Annons om utställningen har varit införd i Hallandsposten 1996-01-30.

Under utställningstiden har åtta skrivelser inkommit från remissinstanserna och två skrivelser från sakägarna. Framförda synpunkter har endast föranlett mindre redaktionell justering av plankartan genom att förbud mot biluppställning på entréplatsen inom Slottet 2 tagits bort. Planförslaget kan därmed antas.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har genom Barbro Toftgård 1996-02-22 meddelat att länsstyrelsen ej har någon erinran.

Fastighetsbildningsmyndigheten har inte inkommit med något yttrande.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Kurts Väktarbolag AB, Slottet 2, har inkommit med två skrivelser i samband med planutställningen. Den ena skrivelsen, daterad 1996-02-13, berör endast bygglovfrågor. Frågorna besvarades muntligen vid samrådsmöte 1996-02-23. Vid mötet representerades Kurts Väktarbolag AB av Kurt Mogensen och hans konsult Anders Hellstrand. Från byggnadsnämnden och byggnadskontoret deltog Göran Karlsson, Birgitta Mattsson och Bo Magnusson.

Skrivelse daterad 1996-02-21 berör synpunkter på planförslaget. Av skrivelsen konstateras att några av de under samrådsremissen framförda synpunkterna har beaktats men att utställningsförslaget medför ytterligare krav på dem såsom fastighetsägare. Synpunkterna berör tomtgränser, entréplatsen, hundgård, invändig förändring, byggnadens användning, bygglovplikt och parkeringsbehov.

Tomtgränsen önskas bli justerad så att förrådsbyggnad utanför fängelsemuren i tomtens nordöstra kan tillhöra fastigheten.

Entréplatsen behöver rymma 2-3 bilplatser för främst besökande. Vidare påtalas att det inte framgår hur föreslagen miljöanpassning av entréplatsen dels påverkar anläggningskostnaderna och dels deras möjlighet att påverka platsens utformning.

Hundgård önskas numer förläggas innanför fängelsemurarna på någon del av det område som inte får bebyggas. Således accepteras att hundgård ej kan förläggas utanför murarna.

Invändig förändring av fängelsebyggnadens planlösning och yttre undehållsåtgärder skall enligt planförslaget föregås av bygglovprövning. Det uppmärksammas att det är en förändring i jämförelse med samrådsförslaget. Hur detta påverkar underhållskostnaderna framgår inte av planförslaget. Åtgärderna önskas utföras utan "veto-rätt" från byggnadsnämnden eller antikvarisk sakkunnig.

Byggnadens användning är i huvudsak för kontorsändamål. Viss del kan även användas för bostad och häkte. Celldelen önskas kunna nyttjas som övernattningsrum för konferensgäster.

Bygglovplikten föreslås förtydligas så att den inte omfattar normala ut- och invändiga ytskiktsbyten.

Parkeringsbehovet anses kunna tillgodoses på egen tomtmark. Det påtalas att högst 10 anställda kommer att vistas samtidigt i fastigheten. Dessa anses behöva 7 platser. Därutöver uppges att 2 - 3 platser erfordras för utryckningsfordon. De utredningar som redovisar ett behov av c:a 25 - 40 platser anses vara felaktiga. Det förutsätts att avgifter för avlösen ej begärs vid bygglovprövningen.

Kommentar:

Tomtens avgränsning har tidigare diskuterats med bolaget. De g:a fängelsemurarna utgör en markant och tydlig avgränsning. Av den anledningen bör även dessa bilda gräns. Av samma skäl bör heller inte någon bebyggelse tillåtas i anslutning till muren. Det lilla förråd som redan finns i tomtens nordöstra del bör således tas bort.

Entréplatsens utformning diskuterades med bolaget vid det senaste samrådsmötet 1996-02-23. Några oklarheter om vilka kriterier som föreligger för platsen utformning lär numera inte råda. Vid mötet påtalades ytterligare behovet av biluppställningsplatser invid entrén för besökande. Enligt bolaget kommer det endast att röra sig om korttidsuppställning varför planbestämmelse om förbud mot biluppställning slopas.

Hundgården bör i första hand etableras inom den zon där bebyggelse är tillåten. De byggfria zonerna behövs för att klara tomtens bilplatsbehov.

I bevarandeplanen för Halmstad anges byggnaden vara av större kulturhistoriskt värde (byggnadsklass 1). Därför krävs bygglov för byggnads- och underhållsåtgärder som medför förändring av byggnadens utseende eller karaktär. För normalt underhåll krävs inget bygglov.

Användande av celldelen som övernattningsrum diskuterades vid samrådsmötet 1996-02-23. Nuvarande planbestämmelser möjliggör denna möjlighet eftersom det enligt bolaget rör sig endast om övernattningar i samband med internutbildningar av företagets anställda eller anlitade entreprenörer.

Erforderligt bilplatsbehov kommer att utredas närmare vid bygglovprövningen av nu aviserade förändringar. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun kommer att utgöra underlag för utredningen.

Skrivelsen har inneburit att planförslaget reviderats så till vida att förbud mot biluppställning borttagits för entréplatsen. Ändringen är av redaktionell art och berör endast ägaren till Slottet 2. Någon ny utställning erfordras inte.

Statens Fastighetsverk, del av Slottet 1, framhåller att slottet med parkområde och vallgrav utgör statligt byggnadsminne. Det påtalas att förändringar i området kräver Riksantikvarieämbetets godkännande. (Detta påpekades även vid samrådsremissen). Vidare uttalas att verket inte motsätter sig återskapande av vallgrav eller anläggande av gångväg söder därom. Dock kräver verket av säkerhetsskäl dels ett staket som avgränsar gångvägen mot vallgraven och dels att tegelmuren utmed Södra vägen bibehålls. Slutligen påpekas att nyttjanderättsavtal träffats med kommunen rörande genomförandet av åtgärderna. Detta bör framgå av genomförandebeskrivningen liksom att genomförandet skall bekostas av kommunen.

Kommentar:

Framförda synpunkter diskuterades vid samrådsmöte med verket 1996-01-11. Därefter kompletterades planförslaget enligt följande:

Vallgrav och gångväg införlivades i kvartersmarken.

I planbeskrivningen omnämns att förändringar inom vallgravsområdet kräver Riksantikvarieämbetets godkännande. Vidare framgår att vid iordningställandet skall en god helhetslösning eftersträvas. Detta kräver samverkan med Statens Fastighetsverk.

Av genomförandebeskrivningen framgår kommunens åtaganden och förslag till lämpligt säkerställande av dessa. Om andra överenskomelser träffas påverkas inte det av planförslaget. Huvudsaken är att planintentionerna säkerställs.

Framförda synpunkter medför ingen åtgärd.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

Landsantikvarien framhåller att ur antikvarisk och arkitektonisk synpunkt är invändig hisslösning att föredra. Byggnaden undgår därmed exteriör förändring. Byggrätt för utvändig hiss föreslås därför utgå. Vidare uttalas tveksamheter kring planbestämmelsernas skydd av byggnadens inre kvalitéer. "Samråd med antikvarisk expertis" anses inte ha någon rättsverkan. Istället föreslås att byggnadsnämndens roll stärks. Slutligen påpekas åter att skyltar och armaturer bör styras bort från fasaden då detta bortfallit ur samrådsredogörelsen. Skyltning föreslås i första hand koncentreras till separat och diskret utformad skyltpelare i anslutning med Södra vägen. I andra hand föreslås en diskret fasadskylt i huvudentréns anslutning.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har 1996-02-07 § 84 med anledning av bolagets förfrågan 1996-02-02 godkänt att det g:a länscellfängelset kan förses med utvändig hiss.

Planbestämmelserna avseende det antikvariska skyddet för byggnaden med omgivande mur anser bygglovavdelningen vara tillfyllest. Vid bygglovprövning eller bygganmälan kommer avdelningen att med stöd av bestämmelserna begära sakkunnighetsintyg från antikvarisk expertis.

Tidigare framförda synpunkter angående skyltar och armaturer fanns med i samrådsredogörelsen men bortföll av någon oförklarlig anledning vid själva utskriften. Vid samrådet med bolaget 1996-02-23 diskuterades skyltfrågan. Bolaget är därmed informerad om vilka kriterier som bör ligga till grund för skyltning.

Framförda synpunkter kommer att bevakas i samband med åtgärder som kräver bygglovprövning eller bygganmälan. Skrivelsen medför således inte någon planteknisk åtgärd.

Tekniska nämnden påtalar åter att parkeringsplatsen väster om Södra vägen bör utgöra allmänplats mark istället för kvartersmark som planförslaget föreslår. Med nuvarande lösning anser nämnden att den ej kan förfoga över marken med de följdverkningar som detta kan få med hänsyn till parkeringsreglering och underliggande tekniska anläggningar (utjämningsmagasinet för spillvattenavloppet). I övrigt tillstyrker nämnden planförslaget.

Kommentar:

Framförda synpunkter har åter diskuterats med stadsbyggnadskontoret. Oaktat hur marken regleras är den i kommunal ägo. Det är således kommunen som förfogar över den antingen genom AB Nissastaden eller servicekontoret. En fördel att marken regleras som kvartersmark är att den kan nyttjas vid parkeringsköp m m.

Synpunkterna har inte beaktats.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

**Energiverken
Kommunstyrelsen / Stadsbyggnadskontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden**

**Räddningsnämnden
Polismyndigheten**

STÄLLNINGSTAGANDE

Av ovan framgår att inkomna synpunkter i stort sett lämnats utan åtgärd. Dessa har endast föranlett en mindre redaktionell justering av planförslaget. I samråd med markägaren till Slottet 2 har förbudet mot biluppställning på tomtens entréplats borttagits. Detta fordrar ingen ny utställning av planförslaget.

Planförslaget kan därmed antas.

UNDERRÄTTELSE OM PLANANTAGANDET

Efter ovan genomförda justeringar kvarstår fortfarande synpunkter framförda av

Kurts Väktarbolag AB, Box 6299, 400 60 Göteborg.

Vidare bör följande myndigheter och förvaltningar underrättas:

Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

Landsantikvarien, Museet i Halmstad, Tollsgatan, 302 31 Halmstad

Tekniska nämnden

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson

Byggnadskontoret

Lennart Damgaard

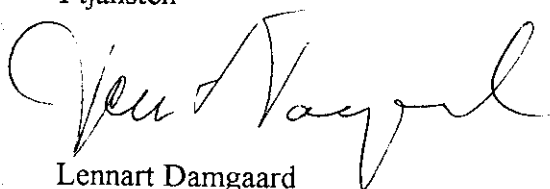
29/12 18
1995-44

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 april 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Slottet 1 och 2, S:t Nikolai**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 april 1996.

Länsstyrelsen har den 20 maj 1996 meddelat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats. Rengringen har den 19 september 1996 avslagit överklagandet. Beslutet har således vunnit laga kraft den 19 september 1996.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Fastighetsregistermyndigheten i Halmstads kommun, Lisbeth Thurnäs
Byggnadskontoret, A Sennerdahl, K Eltér, B Mattsson, A-B Thörner, J Larsson
Stadbyggnadskontoret, S Koppang
Akten

Blankett/lagakkf

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282