

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KV BASILIKAN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i januari 1986

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:400 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs-kontoret i november 1985)
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning

PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs av kvarteret Basilikan och de omgivande gatorna Karl XI:s väg, Brogatan, Backhausgatan och Stenvinkelsgatan. Kvarteret är beläget i Halmstads centrum alldeles väster om cityområdet.

Areal

Planområdet har en areal av ca 1,4 ha.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGAR
Befintliga planer
Bevarandeplan

I förslag till bevarandeplan för Halmstad, upprättad i januari 1985 och godkänd av byggnadsnämnden i juni 1985, föreslås flera av byggnaderna i kvarteret Basilikan bevaras.

Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1952-12-06, 1953-01-16, 1964-07-09 samt av Kungl Maj:t 1956-02-03 och 1956-06-07.

Kommunala ställningstaganden

I byggnadsnämnden har 1985-09-25, § 571 och 1985-11-06 § 664 lämnats information om skisser till utformning av kvarteret.

Enligt bostadsutbyggnadsplan för Halmstads kommun upprättad 1985-10-22 beräknas byggstart för bostäder i kv Basilikan till 1986.

Befintliga förhållanden
Geotekniska förhållanden

Marken inom området är i det närmaste plan. Någon geoteknisk undersökning finns ej. Grundvattennivån är hög vilket måste beaktas vid nybyggande av källare.

Fornlämningar

I kvarteret Basilikan finns rester av ett utanverk hörande till stadens 1600-tals befästning. Utanverket skyddade bron över vallgraven. Arkeologisk undersökning i form av sökschakt kommer att göras i kvarteret.

Bebyggelse

I kvarteret finns bebyggelse som till stora delar har kulturhistoriskt värde. Vid Stenvinkelsgatan ligger två bostadshus med representativa fasader. De är uppförda vid sekelskiftet. Östra delen av kvarteret, mot Karl XI:s väg, är bebyggd med baptistkyrka (ritn av Wetterqvist 1932) och saluhall (ritn av Fortmeier 1933).

I övrigt finns i norra delen av kvarteret envåningsbebyggelse innehållande bl a café, bingohall och lager samt mot Brogatan en tvåvånings bostads- och affärsbyggnad från sekelskiftet.

Gator och trafik

Stenvinkelsgatan och Backhausgatan är lokalgator med måttlig trafik. Karl XI:s väg fungerar idag som förbifartsled och sökarring till centrum och är starkt trafikerad. När järnvägsleden byggts ut kommer trafiken här att minska kraftigt. Till Brogatan är många busslinjer förlagda. Dess sektion framför stg 557 är hopträngd av befintliga byggnader och alltför smal för gatans funktion.

Ledningssystem

För kvarterets behov finns erforderliga ledningar utbyggda i omgivande gator.

Markägoför-
hållanden

Stg 554 ägs av Halmstads kommun, stg 555 av Lennart Jönsson, stg 556, 557 och 558 av Byggsjögren i Halmstad AB, stg 1869 av Bengt-Gunnar Persson och Basilikan 5 ägs av Halmstads baptistförsamling.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att kvarteret kan kompletteras mot Brogatan, Backhausgatan och Stenvinkelsgatan med affärs- och bostadsbebyggelse i fyra och fem våningar.

Underlaget för planförslaget har utarbetats av White arkitekter AB på uppdrag av Byggsjögren i Halmstad AB och Halmstads kommun. Arbetet har utförts i samråd med stadsarkitektkontoret och fastighetskontoret. Flera utkast har redovisats och diskuterats i byggnadsnämnden.

De bevaransvärda byggnaderna i kvarteret föreslås bli skyddade genom Q-markering och genom anpassning av byggnadsrätten till befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Den föreslagna nya bebyggelsen är avsedd för bostäder med butiker i bottenplanet mot Brogatan och del av Backhausgatan. I del av bottenplanet mot Stenvinkelsgatan måste inlastning till saluhallen inrymmas. Bebyggelsen mot Brogatan är grupperad kring en liten torgplats mot vilken butikerna vänder sig. Bebyggelsen är tänkt att ta upp formspråket i den intilliggande saluhallsbyggnaden. Husen mot Brogatan kommer att uppföras i fyra och fem våningar. Därtill ges möjlighet att anordna en takvåning. Mot Backhausgatan och Stenvinkelsgatan kommer husen att uppföras i fyra våningar samt möjlighet till vindsinredning.

En mindre del av kvarterets inre föreslås få överbyggas för att inlastning till saluhallen och parkering skall möjliggöras. Terrassplanet över byggnaden skall anordnas för lek och utevistelse. Kvarterets gård föreslås få underbyggas för att ge möjlighet till underjordisk parkering.

Totalt föreslås ca 7.300 m² nybyggnadsyta, varav ca 500 m² butiksyta, tillkomma i kvarteret. Antalet nya lägenheter blir ca 65 st.

För att den föreslagna bebyggelsen skall komma till stånd krävs att envåningsbebyggelsen mot Stenvinkelsgatan samt tvåvåningshuset (stg 557) mot Brogatan rivs.

För att säkerställa bevarandet av vissa värdefulla byggnader inom kv Basilikan har de i stadsplaneförslaget betecknats med Q. Med Q betecknat område ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Q-bestämmelsen sätter tidigare byggnadsrätt ur kraft, men har utformats så att brand eller liknande inte hindrar en anpassad nybyggnad. Nybyggnadsrätten är dock utsläckt vid avsiktlig rivning.

Huvudbyggnaderna på stg 555 och 556 och baptistkyrkan har markerats med Q i planförslaget. Vid ombyggnad av dessa hus skall gatufasaderna bibehållas intakta. Saluhallsbyggnaden har betecknats med q. Den avses bevaras intakt så långt möjligt. Ändringar får ej göras som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Med hänsyn till kvarterets exponerade läge och de befintliga byggnadernas värde har för delar av tillkommande bebyggelse föreslagits en bestämmelse att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. Detta innebär att byggnaderna i skala och formspråk skall ansluta till den befintliga bebyggelsen i kvarteret liksom beträffande färg och material. Särskild vikt läggs vid att i gatufasaderna byggnadernas längd harmonierar med befintlig bebyggelse.

Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrum om ca 480 platser skall utföras i källaren på den tillkommande bebyggelsen.

Friytor

Friytorna i västra delen av kvarteret, dit bostadslägenheterna kommer att förläggas, föreslås läggas samman till en gemensam gård. Lekplats, sittplatser, gräsytor och vegetation kan då utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge. Friytorna utgörs av översta bjälklaget på gårdsöverbyggnaden och på den underbyggda gården. Bjälklaget måste därför utföras så att det kan planteras och utnyttjas för lek och utevistelse.

Gator och trafik

Brogatans bredd längs kvarteret föreslås ändras till ca 14 meter i det smalaste avsnittet. Kvartersgränsen mot gatumark justeras även till viss del vid befintlig bebyggelse. I övrigt medför planförslaget inga förändringar av omgivande gator.

Parkering

Den föreslagna möjligheten till gårdsunderbyggnad och en mindre gårdsöverbyggnad gör att parkeringsbehovet för den tillkommande bostads- och affärsbebyggelsen kan lösas inom kvarteret. Infart till parkeringsanläggning i kvarteret bör anordnas från Stenvinkelsgatan.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

Värme

Den tillkommande bebyggelsen kommer att uppvärmas med fjärrvärme. Ledning finns framdragen till kvarteret.

Avfall

Sophanteringen kommer att lösas inom respektive fastighet. För de befintliga fastigheterna ges möjlighet till samordning med den föreslagna nybebyggelsen. Soprummen i nyexploateringsdelen kommer att nås via gården från Stenvinkelsgatan.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen i kvarterets södra och västligaste del avses igångsättas hösten 1986 i Byggsjögrens i Halmstad AB regi. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Halmstads kommun och Byggsjögren i Halmstad AB.

Gemensamhets-
anläggning

Planförslaget förutsätter att en gemensam gård inrättas som gemensamhetsanläggning för stg 554, 555, 556, 557, 558 och 1869.

Fördelningen mellan bebyggelse och fri-
ytor svarar knappast mot dagens krav på
yttre miljö inom de berörda fastigheterna
var för sig. Lanspråktagandet av hela
gårdsutrymmet ger förbättrade möjligheter

att disponera den tillgängliga friytan för att samordna och lokalisera gemensamma funktioner till lämpligaste läge inom kvarteret. För stg 554-558 och 1869 bedöms det vara av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Erfarenhetsmässigt kan konstateras att gårdsförbättringar av föreslagen omfattning kan inrymmas i en ökning av berörda fastigheters bruksvärde, varvid även de förmånliga lån som kan påräknas för utförandet skall beaktas. Därtill skall stor vikt fästas vid de miljömässiga och sociala fördelar som uppkommer genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Sammantaget bedöms fördelarna med anläggningen överstiga de kostnader och olägenheter som den medför.

Planförslaget innebär en väsentlig ökning av exploateringsgraden jämfört med gällande stadsplan. Det parkeringsbehov som enligt kommunens parkeringsnorm skall tillgodoses vid byggnadslovsprövning uppgår till c:a 80 parkeringsplatser. Det aktuella bilplatsbehovet kan inte inrymmas på tillgängliga friytor i kvarteret och skulle i så fall medföra en gårdsmiljö som ej kan accepteras. Om planförslagets exploateringsgrad skall kunna utnyttjas måste bilplatsbehovet tillgodoses på annat sätt. Planförslaget har därför utformats så att bilplatsbehovet kan tillgodoses genom över- och underbyggnad av gården. Med hänvisning till de källargarage som under senare tid utförts och avses att utföras i ett större antal kvarter i innerstaden får denna typ av parkeringsanläggningar anses vara normalt förekommande vid innerstadsexploateringar och härigenom får anses kunna utföras till rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Planförslaget förutsätter med hänvisning till exploateringsgraden, att parkeringsbehovet löses genom över- och underbyggnad av gårdsplanet.

Enligt 53 § BS skall det bilplatsbehov som uppkommer vid nybyggnad lösas inom fastigheten. Om parkeringsbehovet löses enskilt för varje fastighet i kvarteret innebär det egen in- och utfartsramp och sämre ytekonomi för varje fastighet. Det är uppenbart att en gemensam parkeringsanläggning, jämfört med flera enskilda,

innebär mindre kostnader, enklare byggnadstekniska lösningar och bättre ytekonomi för såväl parkeringsanläggning som huvudbyggnader. Planförslaget förutsätter med hänvisning till det ovan sagda, att parkeringsanläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning för stg 554-558 och 1869 enligt anläggningslagen för tillgodoseende av fastigheternas parkeringsbehov.

Samråd

Bebyggelseprojektet i kvarterets västra delar har låtits utarbetas av Byggsjögren i Halmstad AB och Halmstads kommun i nära samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Samråd har vidare hållits med länsstyrelsens planenhet, länsantikvarien, landsantikvarien och fastighetsbildningsmyndigheten.

Ett skissförslag har varit utsänt på förhandsremiss. Inkomna yttranden redovisas och bemöts i särskild skrivelse.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum 1985-12-13. Inga erinringar framfördes mot förslaget.

Halmstad den 22 januari 1986



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KV BASILIKAN
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i januari 1986

STADSPLANEBESTÄMMELSER

*Upphävande av fastighets-
indelningsbestämmelser
gällande plan 756 har
vunnit laga kraft 2016-05-23
se akt 1101K.*

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a/ Med QBh betecknat område ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för handels- och hantverksändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.
Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som prövas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- b/ Med BHS IV₁ betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.
- c/ Med BHS V₁ betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.
- d/ Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- e/ Med Bhg betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för handels- och hantverksändamål och garageändamål. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt får lokaler för barnstugeändamål inredas.

- f/ Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, för bostadsändamål.
- g/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- h/ Med QCbh betecknat område ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för samlings- och föreningslokaler och där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för bostadsändamål och handels- och hantverksändamål.

Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som prövas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

- i/ Med Cbh betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för bostadsändamål och handels- och hantverksändamål.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.
- 3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras med sin översta yta i jämnhöjd med omgivande gator och så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

- 1 mom På med ga och ringprickning betecknad mark får på översta bjälklaget ej vidtas anordningar som hindrar dess användning för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas på översta bjälklaget, som skall planteras och anordnas för lek och utevistelse.

- 2 mom På med ga och punkt- och ringprickning betecknad mark får på översta bjälklaget ej vidtas anordningar som hindrar dess användning för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas på översta bjälklaget, som skall planteras och anordnas för lek och utevistelse.
- 3 mom På med ga och Bh betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar att marken i jämnhöjd med angränsande gård och till en fri höjd av minst 2,5 meter används för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas.

4 § BYGGNADSSÄTT

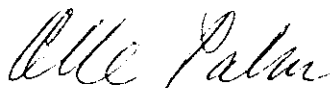
På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med IV betecknat område får byggnad uppföras med högst fyra våningar. Därutöver får dock ett ytterligare plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnads höjd och taklutning medger.
- 2 mom På med IV₁ eller V₁ betecknat område får byggnad uppföras med högst fyra respektive fem våningar. Därutöver får takvåning anordnas där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 4 mom På med IV₁ eller V₁ betecknat område får takvåning enligt 5 § 2 mom icke uppföras till större höjd än respektive 16,0 och 19,0 meter och får uppta högst 80 % av respektive byggnads yta.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med siffra i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande det gradtal som siffran anger.

- 7 mom Inom med g betecknat område får ej sådan ändring av en byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- 8 mom På med m betecknat område skall byggnader utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.

Halmstad den 22 januari 1986



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Till Byggnadsnämnden

Angående förhandsyttranden över skiss till ändring av stadsplanen för kv Basilikan, S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-11-27, § 731 att begära in förhandsyttranden från myndigheter och nämnder över skiss till ändring av stadsplanen för kv Basilikan. Samtliga begärda yttranden har nu inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, trafiknämnden, arbetsgruppen för kulturhistoriska byggnader på kulturnämndens vägnar, skolstyrelsen, polismyndigheten, televerket, vägförvaltningen och hyresgästföreningen har inte haft något att erinra mot förslaget.

Landsantikvarien tillstyrker förslaget och förklarar sig beredd att utföra arkeologisk undersökning i kvarteret om länsstyrelsen meddelar tillstånd.

Lokaltrafikstyrelsen har inga erinringar men påpekar att befintligt stoppförbud på sträckan Brogatan - Backhausgatan bör bibehållas och helst bör även lastfickan flyttas bort. I affärslokalerna mot Brogatan bör inte inrymmas affärer med stora behov av dagliga leveranser eller där en stor andel bilburna kunder kan förväntas.

- De föreslagna åtgärderna kan ej regleras i planförslaget. Yttrandet överlämnas till trafiknämnden, byggnadslovsavdelningen och Byggsjögren i Halmstad AB för kännedom.

Energiverken påpekar att det kring kvarteret Basilikan finns omfattande kabelstråk som är belägna i befintliga gångbanor. Vid nybyggande är det därför inte möjligt att schakta i mark utanför nuvarande tomtgräns. Kablarna kan flyttas men det innebär ganska omfattande arbete och kostnader.

- Yttrandet översänds till fastighetskontoret och Byggsjögren i Halmstads AB för kännedom.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller att för att den fastställda planen skall få avsedd rättsverkan vid en kommande anläggningsförrättning avseende gemensamhetsanläggning för parkering, torde det vara nödvändigt att i planen redovisa en godtagbar prövning av att det beräknade parkeringsbehovet även kan krävas med stöd av 53 § BS. Enligt reglerna i 53 § BS kan utrymme för parkering inom en fastighet krävas endast om sådant utrymme kan beredas till rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt.

- Planbeskrivningen föreslås kompletteras med följande text under rubriken gemensamhetsanläggningar:

Planförslaget innebär en väsentlig ökning av exploateringsgraden jämfört med gällande stadsplan. Det parkeringsbehov som enligt kommunens parkeringsnorm skall tillgodoses vid byggnadslovsprövning uppgår till c:a 80 parkeringsplatser. Det aktuella bilplatsbehovet kan inte inrymmas på tillgängliga friytor i kvarteret och skulle i så fall medföra en gårdsmiljö som ej kan accepteras. Om planförslagets exploateringsgrad skall kunna utnyttjas måste bilplatsbehovet tillgodoses på annat sätt. Planförslaget har därför utformats så att bilplatsbehovet kan tillgodoses genom över- och underbyggnad av gården. Med hänvisning till de källargarage som under senare tid utförts och avses att utföras i ett större antal kvarter i innerstaden får denna typ av parkeringsanläggningar anses vara normalt förekommande vid innerstadsexploateringar och härigenom får anses kunna utföras till rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Planförslaget förutsätter med hänvisning till exploateringsgraden, att parkeringsbehovet löses genom över- och underbyggnad av gårdsplanet.

Enligt 53 § BS skall det bilplatsbehov som uppkommer vid nybyggnad lösas inom fastigheten. Om parkeringsbehovet löses enskilt för varje fastighet i kvarteret innebär det egen in- och utfartsramp och sämre ytekonomi för varje fastighet. Det är uppenbart att en gemensam parkeringsanläggning, jämfört med flera enskilda, innebär mindre kostnader, enklare byggnadstekniska lösningar och bättre ytekonomi för såväl parkeringsanläggning som huvudbyggnader. Planförslaget förutsätter med hänvisning till det ovan sagda, att parkeringsanläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning för stg 554-558 och 1869 enligt anläggningslagen för tillgödoseende av fastigheternas parkeringsbehov.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra men påpekar att restaurang House Ming får varor levererade och sopor hämtade via restaurangentrén mot Brogatan. Det bör undersökas om det är möjligt att denna försörjning kan ordnas från bottenplanet mot Stenvinkelsgatan.

- Yttrandet överlämnas till ägaren av stadsäga 1869 och byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Brandmyndigheten anför följande: "Reglerna för möjlighet till nödutrymning från bostadshus torde nödvändiggöra att den med prickar och ringar markerade ytan utformas så, att brandförsvarets högfordon kan komma in på gården och nå vissa av byggnadernas fasader.

Det med ringar markerade planet kommer att innebära problem med bl.a. nödutgångar från befintlig varuhusanläggning. Överbyggnaden av befintlig gård kommer således att kräva flytt-

ning av nödutgång i den nyinredda varuhusdelen (f.d. biograf) och en eventuell installation av utrymningslarm för personalavdelningen i varuhuset. Särskild brandventilation kan eventuellt även bli aktuell.

Detaljplanerna för tänkt byggnation är ej färdig varför brandmyndigheten endast kan tillstyrka förslaget med de förbehåll på tänkbara brandskyddskrav som redovisats ovan."

- Port till gården i västra delen av kvarteret måste utformas så att brandförsvarets högfordon kan ta sig in.

För att säkerställa nödutrymning från varuhuset föreslås skissen ändras så att del av passagen norr om varuhuset punktprickas.

Yttrandet överlämnas till byggnadslovsavdelningen, Byggsjögren i Halmstad AB och ägaren av stadsäga 1869 för kännedom.

Socialnämnden framhåller att stadsplaneskissen bör utformas på sådant sätt att två lägenhetsdaghäm kan inrymmas i bebyggelsen.

- Skissens utformning medger det önskade användningssättet.

Från Halmstads Baptistförsamling, ägare till fastigheten Basilikan 5, har inkommit en skrivelse där det framförs önskemål om att stadsplanebeteckningen för den föreslagna nybyggnaden mot Stenvinkelsgatan ändras till BhCSm. Byggnaden skulle då kunna inrymma bostäder, kyrkolokal och eventuellt affärslokal. För byggnadsdelen mot Karl XI:s väg föreslås stadsplanebeteckningen ändras till Bh.

- Skissen föreslås ändras så att de användningssätt Halmstads Baptistförsamling tänkt sig blir möjliga. Nybyggnadsdelen mot Stenvinkelsgatan betecknas CbhSm och övriga delar av fastigheten med QCbhS.

Vid samråd med länsstyrelsens planenhet har framförts att de föreslagna takvåningarnas omfattning borde regleras i planförslaget. Dessutom att möjligheten att anordna barnstuga i kvarteret begränsas till byggnaderna mot Stenvinkelsgatan och till den föreslagna gårdsbyggnaden.

- Skissen föreslås justeras i enlighet med de framförda synpunkterna.

Parallellt med planarbetet projekteras de nya byggnaderna i kvarteret. Utformningen av huset i hörnet Backhausgatan - Brogatan har justerats något. Byggnadsrätten anpassas till de vidarebearbetade skisserna.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att ändra förslaget beträffande beskrivningstexten om gemensamhetsanläggning för parkering, punktprickning av passage för nödutrymning, stadsplanebeteckningarna för Basilikan 5, reglering av takvåningarnas omfattning, barnstugas möjliga placering och byggnadsrätten i hörnet Backhausgatan - Brogatan

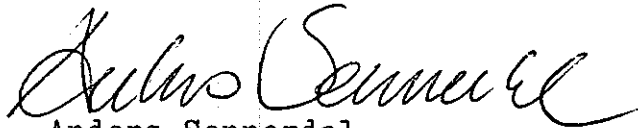
att låta utställa förslaget till granskning samt

att för yttrande översända det till kommunstyrelsen, vägförvaltningen, landsantikvarien, brandmyndigheten, polismyndigheten, televerket, energiverken, socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, fastighetsbildningsmyndigheten, kulturnämnden, skolstyrelsen och hyresgästföreningen.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring av stadsplanen för kv Basilikan,
S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1986-01-22, § 5 att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Vägförvaltningen, landsantikvarien, brandmyndigheten, polismyndigheten, energiverken, socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, fastighetsbildningsmyndigheten, kulturnämnden och skolstyrelsen har inte haft något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar har inte något att erinra mot förslaget men framhåller att exploateringsavtal och avtal om kommunens mark först skall träffas när förutsättningar finns för gårdssanering och för förnyelse och nybebyggelse såväl längs Brogatan som Stenvinkelsgatan. Exploateringsavtalet skall träffas innan förslag till stadsplaneändring antas.

Televerket har ingen erinran mot förslaget men påpekar att i Stenvinkelsgatan, längs med kvarteret, finns en stor blocksträng med kablar. Vid schaktning eller belastning av marken där blocksträngen finns måste försiktighet iakttas.

- Yttrandet översänds till fastighetskontoret och Byggsjögren i Halmstad AB för kännedom.

Lokaltrafikstyrelsen framför följande: "Brogatan kommer att göras bredare i den del som ligger närmast Backhausgatan, en avsmalning i kurvan till 8,5 m kommer dock att kvarstå. Busstrafiken har f n problem med framkomligheten på sträckan, som endast är 5,5 m bred på det smalaste stället. Breddningen bör därför göras snarast.

Befintligt stoppförbud på sträckan Brogatan - Backhausgatan bör bibehållas och helst bör även lastfickan flyttas bort från denna gata. Detta motiveras av den relativt stora trafik med bussar i linjetrafik som dagligen passerar sträckan (434 bussar/dygn, 32 bussar/tim vid högtrafik)."

- Synpunkterna som har framförts även i förhandsytttrande kan ej regleras i planförslaget. Yttrandet överlämnas till trafiknämnden för kännedom.

Trafiknämnden tillstyrker förslaget men framhåller att inlastningsmöjligheterna från Stenvinkelsgatan till bl a Stjärnköp måste noggrant ses över för att undvika de kända problem som finns på liknande ställen t ex Åhléns och Domus.

- Yttrandet överlämnas till ägaren av stadsäga 1869 och byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget men har förhoppningen att all nyproduktion sker med sopnedkast och att befintliga hyresgäster informeras i tid. I förslaget saknas fritidslokal för att tillgodose hyresgästernas fritidsbehov.

- Yttrandet överlämnas till Byggsjögren i Halmstad AB och byggnadslovsavdelningen för kännedom.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 5 februari - 3 mars 1986.

Två anmärkningsskrivelser har inkommit.

Lennart Jönsson, ägare till stadsäga 555, har i anmärkningsskrivelse förklarat sig ej kunna godkänna förslaget till stadsplaneändring. I telefonsamtal har Lennart Jönsson preciserat sina anmärkningar på planförslaget. Befintlig tvättstuga inrymd i en mindre gårdsbyggnad föreslås i förslaget tas bort. Hela fastighetens obebyggda yta föreslås ingå i en gemensam kvartersgård. Lennart Jönsson önskar att en del av den fria tomtytan ej skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

- Byggsjögren i Halmstad AB förhandlar med Lennart Jönsson om köp av östra delen av stg 555 för att bebygga den enligt planförslaget. Byggsjögren i Halmstad AB har erbjudit sig att inreda ny tvättstuga i källaren på Lennart Jönssons hus. Lennart Jönsson har förklarat sig nöjd med denna lösning.

Den gemensamma gården i planförslaget bör i princip genomföras då friytorna i kvarteret blir mycket begränsade i förhållande till exploateringen. Dock kan om särskilda skäl föreligger, när gemensamhetsanläggning inrättas, mindre avvikelser ske från plan om det är förenligt med planens syfte. Del av stg 555 kan lämpligtvis undantas från gemensamhetsanläggningen vid förrättningen då ett bättre underlag för bedömning av avgränsningen finns i form av detaljerade ritningar på den föreslagna bebyggelsen och markritning över gården visande funktioner som skall inrymmas och gårdens utformning.

Byggsjögren i Halmstad AB, ägare till stadsäga 556, 557 och 558, vill öka den föreslagna byggnadsrätten på fastigheten Basilikan 5. "Tänkt nybyggnad på Basilikan 5 mot Stenvinkelsgatan bör anpassas i höjd och bredd till tänkt bebyggelse på stadsäga 1869 mot Stenvinkelsgatan".

- Byggsjögren i Halmstad AB förhandlar med ägarna till Basilikan 5 och stadsäga 1869 om förvärv av delar av fastigheterna. Nybyggnadsrätten på Basilikan 5 mot Stenvinkelsgatan har utformats lik befintlig bebyggelse på fastigheten. Det är viktigt att den nya bebyggelsen i kvarteret möter Baptistkyrkan på ett arkitektoniskt anpassat sätt. Nuvarande Baptistkyrkan har mycket kort fasadlängd mot Stenvinkelsgatan. En tillbyggnad i samma höjd ger fasaden mera harmoniska proportioner i samklang med övriga fasader mot Stenvinkelsgatan. Breddmåttet 12,5 meter är fullt tillräckligt för en funktionell utformning och ett rationellt byggande. En breddökning skulle förfula och ytterligare minska Baptistkyrkans lilla gård.

Lennart Jönsson och Byggsjögren i Halmstad AB har i skrivelse till byggnadsnämnden daterad 86-03-24 återtagit sina yttranden och överklaganden angående förslaget till stadsplaneändring.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna förslaget samt

att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antar förslaget samt uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

1986-07-07

11.082-1290-86

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

Box 153

301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kv
Basilikan, S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde och kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 april 1986 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kv Basilikan i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Anders Sennerdal den 22 januari 1986.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:

./. Stadsplanebestämmelser etc

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:

./. Beskrivning etc

Efter planförslagets upprättande har en särskild utredning om vatten och avlopp utarbetats av gatukontoret. I denna utredning, som är dagtecknad den 12 februari 1986, lämnas bl a vissa uppgifter rörande avledande av dränerings- och spillvatten från källarvåning. Avsnittet härom har följande lydelse: "Källarkonstruktioner som utförs under högsta grundvattennivå i området, bör utföras som vattentäta konstruktioner utan dräneringar. Med hänsyn till uppdämningsrisk i avlopps- nätet är anslutning av konventionell dränering med självfall olämplig. Av samma anledning får inte spillvattenavloppsledning från källarvåning under uppdämningsnivån, anslutas med självfall till allmän spillvattenledning. För att inte skador på källarkonstruktioner och inredningar i källarvåningar skall inträffa vid uppdämning i avloppsledningsnätet, bör sådan spillvattenavledning ske med hjälp av pumpanläggning."

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från dels Lennart Jönsson (stg 555), dels Byggsjögren i Halmstad AB (stg 556 m fl). Sedermera har emellertid anmärkningarna skriftligen återkallats. Några kvarstående anmärkningar i ärendet finns sålunda inte.

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 10 mars 1986 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

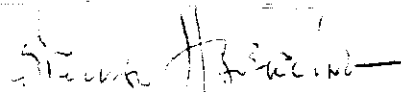
Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnads-
lagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

1986-07-07

11.082-1290-86

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Stellan Haverling, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, t f förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Kurt Thomasson och byrådirektör Anders Jägsell.



Stellan Haverling



Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

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

Lantmäterienheten

Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterienheten

Planenheten

Anslaget den 4 juli 1986