

Detaljplan för
HALMSTAD 7:1 o 5:16 m m
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-10-10

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ombyggnad av lokaler för kontor samt nybyggnad av lokaler för garage, förråd och verkstäder vid vattenverksbyggnaden på fastigheten 7:1.

Byggnad på fastigheten 5:16 används i dag för bostadsändamål men ligger enligt gällande detaljplan på område avsett för parkändamål. Genom planändring föreslås att byggnaden får användas för kontorsändamål enligt fastighetskontorets begäran.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet begränsas i söder av Brunnsgatan, i öster av Norra infarten och i norr och väster av Galgberget.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 700 m².

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I områdesplan för Halmstad antagen av kommunfullmäktige 1987-06-25 föreslås inga ändringar inom planområdet.

I förslag till översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90, ligger vattenverkstomten inom område för närrekreation.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd av Kunglig Maj:t 1942-10-02 och 1970-02-20 samt av länsstyrelsen 1986-08-15 och 1985-11-22.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 1990-05-09, § 276, plan- och bygglovskontort i uppdrag att upprätta detaljplane-förslag för Halmstad 5:16.

Byggnadsnämnden gav 1990-08-29, § 535, plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området vid vattenverksbyggnaden på Halmstad 7:1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation.

Marken inom planområdet faller mot söder med en största nivåskillnad på cirka 10 meter. Vattenverkstomtens täta vegetation i slänterna med större träd skall bevaras och intrång för nybebyggelse skall ske varsamt.

Geotekniska förhållanden.

Marken inom området består av sand och grus. Enligt geoteknisk undersökning för kvarteret Inlagan, i anslutning till planområdet, utförd av Jacobsson & Widmark 1983-07-07, består marken i huvudsak av sand.

Fornlämningar.

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse

Arbetsplatser.

Befintliga byggnader på 7:1 och 5:16 är avsedda för kontorsändamål efter ombyggnad. Ny byggnad innehållande lokaler för garage, förråd och verkstäder skall uppföras på 7:1 och sammankopplas genom en förbindelsegång med befintlig byggnad.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Enligt förslag till bevarandeplan för Halmstad är vattenverksbyggnaden byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas, (byggnadsklass 2). I detaljplanen ges byggnaden planbestämmelsen q2 vilket innebär att vid en eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får ej rivas.

Tillkommande bebyggelse skall med hänsyn till den värdefulla miljön utformas med särskild hänsyn, beteckningen q1 i planbestämmelserna.

Skyddsrum.

Området ligger inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

Naturmiljö.

Ytor inom planområdet som ej utgöres av kvartersmark och gatumark utlägges som naturområde med beteckningen NATUR i planbestämmelserna.

Gator och trafik

Gatunät och gång- och cykeltrafik.

Anslutning till fastigheterna sker från Brunnsgatan. Vändplan utbygges vid Brunnsgatans anslutning till Vattenverkstomten.

Gc-vägar samt gångstråk till Galgberget påverkas ej av planförslaget.

Parkering.

Parkeringsbehovet skall lösas på kvartersmark.

Störningar

Ombyggnaden skall utföras så att inomhusnivån för trafikbuller inte överskrider 40 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp.

Vatten och avloppsledningar är utbyggda inom området.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandetiden för planen skall vara fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med bitr. stadsingenjör Göran Grimsö, stadsingenjörskontoret, gatuingenjör Leif Eriksson, gatukontoret och ingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret.

Halmstad 1990-10-10



Anders Sennerdal
avdelningschef



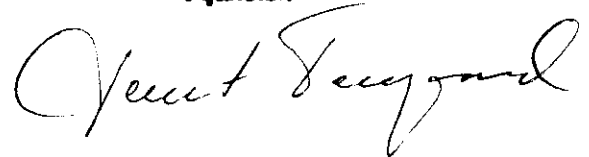
Bo Lundberg
planerare

Tillhör: BYGGNADSNÄMNDENS I

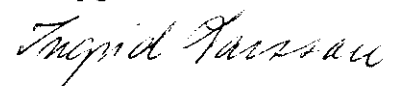
Halmstad beslut 1990-11-21

§ 778

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-06-11; betygar



Detaljplan för
HALMSTAD 7:1 o 5:16 mm
 S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1990-10-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>	
	Samrådsbeslut byggnadsnämnden	10 oktober 1990
	Samråd	oktober-november 1990
	Antagande i byggnadsnämnden	21 november 1990
	Laga kraft	december 1990
	Fastighetsbildning	februari 1991
	<u>Byggprocessen</u>	
	Ombyggnad 7:1, byggstart	april 1991
	Nybyggnad 7:1, byggstart	april 1991

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförandeansvarig</u>
Gata/vändplan	Gatukontoret
Naturområde	Parkkontoret
Fastighetsbildning	Fastighetskontoret

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan finns ej för området. För planens genomförande bedömes att fastighetsplan ej behöver upprättas.

Fastighetsbildning

Kommunen är ägare till kvartersmark.

Fastighetsbildning för Vattenverkstomten sker genom avstyckning från Halmstad 7:1. Övrig fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering enligt bifogad skiss. (Bilaga 1)

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av vändplan vid Brunnsgatan beräknas uppgå till cirka 40 000 kronor.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar skall utföras av byggherren i samband med nybyggnation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med bitr. stadsingenjör Göran Grimsö, stadsingenjörskontoret, gatuingenjör Leif Eriksson, gatukontoret och ingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret.

Halmstad 1990-10-10


Anders Sennerdal
avdelningschef

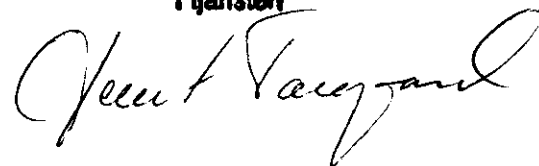

Bo Lundberg
planerare

Tillhör: BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 1990-11-31

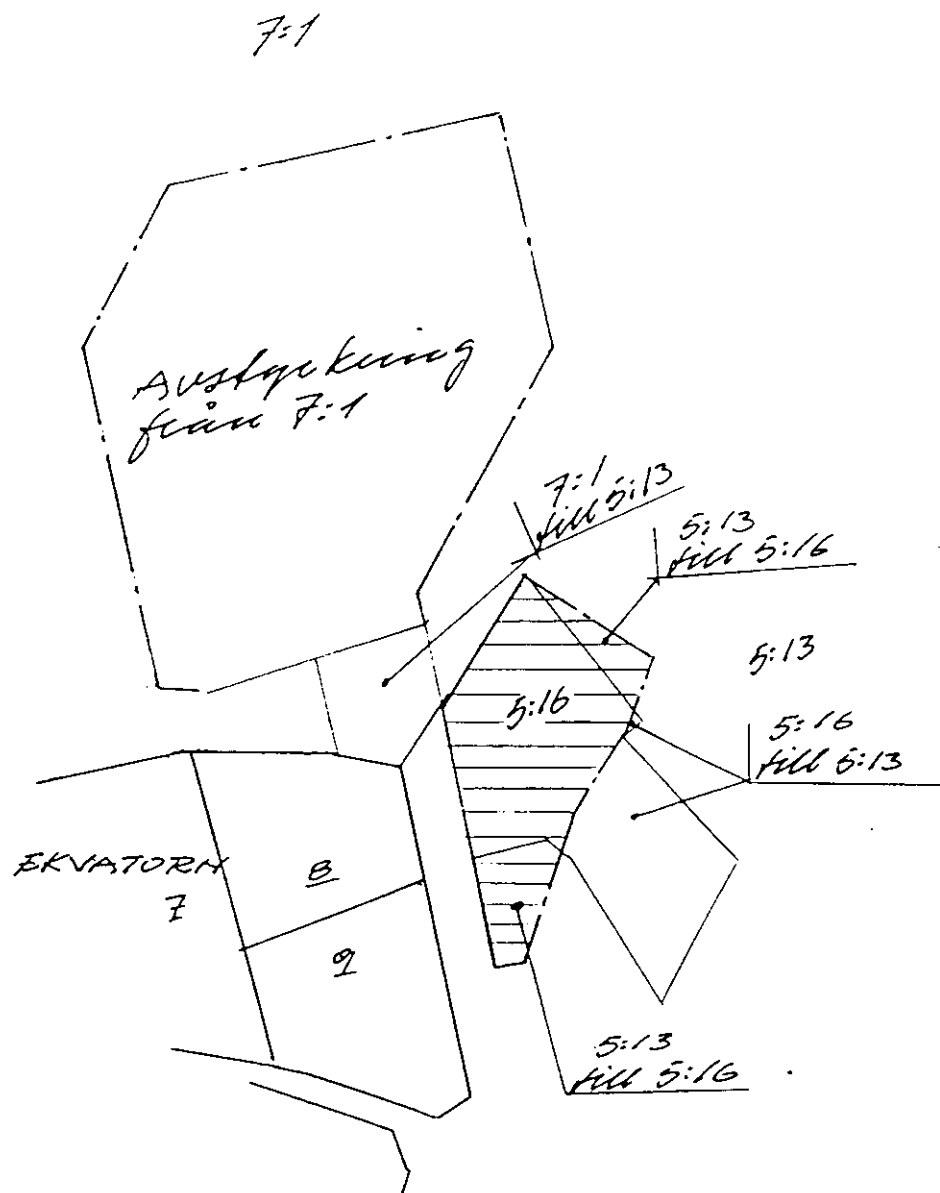
§ 778

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-06-11; betygar





Detaljplan för
 HALMSTAD 7:1 o 5:16 mm
 S:t Nikolai, Halmstad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bilaga 1.

Detaljplan för
HALMSTAD 7:1 OCH 5:16 M M
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglövskontoret 1990-11-21

UTLÅTANDE

Över inkomna synpunkter

Byggnadsnämnden beslutade 1990-10-13, § 643 att godkänna planförslaget för samråd.

Handläggning av planärendet har skett som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 5 kap 28 §.

Samrådet har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare enligt fastighetsförteckning, kommunstyrelsen samt kommunala nämnder och förvaltningar.

Planförslaget har utsänts till sakägarna som beretts möjlighet att yttra sig skriftligt fram till den 9 november 1990.

FÖLJANDE SAMRÅDSYTTRANEN HAR INKOMMIT

Utan erinringar från:

Fastighetsbildningsmyndigheten
Brandförsvaret, Halmstad
Länsstyrelsen (per telefon) 1990-11-05
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden
Tekniska nämnden
Tage Bergenek, Ekvatorn 6
Hyresgästföreningen

Med erinringar från:

1. Televerket
2. Landsantikvarien
3. Parkkontoret
4. Britta o Jan Schurmann, Ekvatorn 9
5. Per, Meta, Anna o Johan Elwing, Ekvatorn 8
6. Energiverken

1. Televerket har i skrivelse daterad 1990-10-26 framfört att de inte har några erinringar mot detaljplanen under förutsättning att kablar, redovisade på bifogad karta, kan bibehållas inom området.

Kommentar:

Efter justering av östra gränsen för vattenverkstomten blir telekablar förlagda utanför kvartersmark varför u-områden ej behöver införas.

2. Landsantikvarien framför i skrivelse daterad 1990-10-29 att planförslaget innebär ett gott skydd, inklusive rivningsförbud, för den befintliga byggnaden samtidigt som en anpassad nybyggnad tillåts. Landsantikvarien anser däremot att man inte bör q-beteckna område utan befintlig bebyggelse och att det därför vore bättre att slå ihop bestämmelserna q1 och q2 till en q-bestämmelse att gälla inom kvartersmarken på 7:1.

Kommentar:

Planbestämmelsen q för värdefulla byggnader och områden har ändrats i enlighet med landsantikvariens synpunkter.

3. Parkkontoret påpekar i skrivelse daterad 1990-10-31 att tomten förefaller onödigt stor med hänsyn till dess framtida funktion. Galgberget är ett av stadens viktigaste naturparkområden. Alla ingrepp och intrång på mark och skador på trädvegetationen måste minimeras. Tomtgränsen bör kunna flyttas cirka 10 meter närmare byggnaden på öst-väst- och nordsidan. Vidare anser parkkontoret att mark upplåten för byggnation inte bör vara större än vad som är nödvändigt för nu aktuell byggnation. I östra kanten av det nya huset finns ett livskraftigt trädbestånd med bl a lönn som bör behållas. Nybyggnationen bör därför inte ske mer än högst tre meter från en förlängd linje parallellt med Byaledets östra gavel.

Kommentar:

Den västra, norra och östra gränsen har flyttats, i stort sett enligt parkkontorets önskemål, för att minimera fastighetens areal. Den östra egenskapgränsen har redovisats så att en eventuell framtida tillbyggnad kan ske österut. Två stora lönnar i östra delen kan behållas med nu redovisad utbyggnad. Om hela byggrätten utnyttjas mot öster kan en stor lönn bevaras.

4. Britta och Jan Schurman, fastigheten Ekvatorn 9 påpekar i skrivelse daterad 1990-11-04 att gatan som saknar trottoar är 3,5 meter bred utanför tomten och att det är en gåta hur man kan föreslå garage och verkstad i slutet av en återvändsgränd med begränsad framkomlighet. Genom den nytillkomna trevliga bebyggelsen mellan Bergsgatan och Byaledsgränd har

det tillkommit många hushåll där trafiken måste gå genom Vattugatan. På denna gata finns det alltid parkerade bilar och gatan kommer att bli ett nålsöga. Schurmans frågar sig också hur man kan komma med ett förslag som leder till att deras miljö försämras ytterligare och inlägger sitt veto mot förslaget.

Kommentar:

Den trafik som verksamheten på vattenverkstomten alstrar är av ringa omfattning enligt gatukontorets VA-avdelning. Verkstaden är till för service av cirka 8 minibussar som används vid bl a underhåll av pumpstationer. Bilarna är ute på "fältet" hela dagen med eventuella avbrott för besök vid anläggningen i samband med lunch. För fastigheten Ekvatorn 9 har staket i södra gränsen ej anpassats till gällande fastighetsgräns. När detta utförts kommer Brunnsgatan att erhålla en gatubredd om cirka 5,5 meter i detta avsnitt. Brunnsgatan är för övrigt cirka 7 meter bred.

5. Per, Meta, Anna och Johan Elwing, fastigheten Ekvatorn 8 framför i skrivelse daterat 1990-11-06 att om behovet att bygga kontor, garage, förråd och verkstäder är så stort så bör dessa byggnader byggas på lämpligare platser än att förstöra ett lugnt och fint naturområde med ett rikt fågelliv den enda delen som är kvar av norra infarten. Vidare anser Elwings att tillfarten till Brunnsgatan redan är trång och att då exploatera ännu mer med fler parkeringsplatser och mer biltrafik är också ansvarslost.

Kommentar:

Vattenverksbyggnaden skall bevaras och förändring av exteriören får ej ske. Ny bebyggelse skall anpassas till omgivningen och bl a planeras att byggnaden utföres med grästak. Fastighetsgränsen för vattenverkstomten har flyttats in cirka 7-10 meter i väster, norr och öster. Det ligger i kommunens eget intresse att gå varsamt fram vid byggnationen samt att all vegetation i övrigt skall bibehållas. Beträffande trafiken hänvisas till kommentarer på skrivelse 4.

6. Energiverken påpekar i skrivelse daterad 1990-11-07 att befintlig beslysning vid Brunnsgatans vändplan eventuellt måste flyttas. Vidare meddelar energiverket att bebyggelsen inom området kan uppvärmas med fjärrvärme om önskemål om detta finns. I övrigt har energiverket inga synpunkter på planförslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planbestämmelserna q_1 o q_2 för värdefulla byggnader och områden har sammanförts till en planbestämmelse q som gäller hela vattenverkstomten enligt landsantikvariens synpunkter. För att minimera vattenverkstomtens areal har gränserna flyttats in cirka 7-10 meter i norra, västra och östra delen av fastigheten enligt parkkontorets önskemål.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen efter ovanstående ändringar.

Följande har lämnat skriftliga synpunkter som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

Britta och Jan Schurman, Ekvatorn 9.

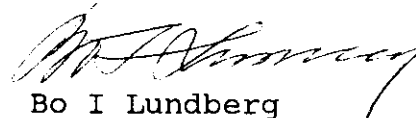
Per, Meta, Anna och Johan Elwing, Ekvatorn 8.

Parkkontoret

Halmstad 1990-11-21

Plan- och bygglovskontoret

Anders Sennerdal
avdelningschef


Bo I Lundberg
planerare

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

92 06 13

P90/19 - 22

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 november 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Halmstad 5:16 och 7:1, Brunnsgatan, Halmstad.

Beslutet har vunnit laga kraft den 11 juni 1991.

Eva Refond
Eva Refond

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
FBM i Halmstads distrikt
Kansliet
Planenheten (2 ex)