

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
KONSULN
MARTIN LUTHER, HALMSTAD
upprättad den 9 augusti 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, planillustration, modell, samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE HUVUDDRAG

- Inom planområdet finns idag en äldre byggnad, f.d. Frankes Skofabrik. Ombyggnad till kontors- och hantverkslokaler har skett under 1986-88. Dessa är huvudsakligen i tre plan. I samband med ombyggnaden revs en lågdel mot Linnégatan samt skjul och mur mot Bryngelshusgatan.
- Hela kvarteret utgörs av en fastighet kv. Konsuln 1. Denna ägs av Bygg Fast i Halmstad AB. Som komplement till befintlig bebyggelse avser företaget att uppföra nytt kontors-, industri- och hantverkshus i kvarterets nordöstra hörn. Det skall byggas i tre våningar samt med källare. För att lösa parkeringsfrågan vill man inom planområdet bygga ett parkeringshus. Också detta skall vara i tre våningar.
- I gällande plan anges att planområdet är avsett för industri och därmed jämförligt ändamål.
- Planförslaget avser att ge överensstämmelse med bef. användning inom kvarteret, eftersom där redan idag även förekommer kontorsverksamhet. Det avser också att ge byggnadsrätt för ytterligare kontors- och hantverkshus om 600 m² i tre plan. Dessutom avser planförslaget också att göra det möjligt att bygga det önskade parkeringshuset.

PLANDATA

Lägesbestämning

- Planområdet är beläget omedelbart öster om järnvägsspåren och mot centralstationen.
- Det gränsar i söder mot WACO och i norr mot Lundgrens gjuteri. I öster gränsar kvarteret mot ett befintligt bostadsområde.
- Kvarteret gränsar mot Nässjögatan i väster, Linnégatan i norr, Bryngelshusgatan i öster samt Sperlingsgatan i söder.

Areal	Planområdet har en yta av ca 5000 m ² . Av dessa är ca 1500 m ² bebyggda med kontor- och hantverkslokaler som i huvudsak är i tre plan.
Markägare-förhållanden	Planområdet, dvs kv. Konsuln 1, ägs i sin helhet av Bygg Fast i Halmstad AB.
TIDIGARE STÄLLNINGSTÄLL- GANDEN	
Planer	- För planområdet gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 5 oktober 1934. I denna anges att området är avsett för industriellt och därmed jämförligt ändamål. Våningsantalet får vara högst tre och byggnadshöjd högst 11 meter. - Någon tomtindelning finns idag ej för kvarteret.
Kommunala beslut i övrigt	- Byggnadsnämnden har tidigare givit i uppdrag till plan- och bygglovskontoret att ta fram ett program till detaljplan för kv. Konsuln. Beslut om detta togs av byggnadsnämnden 1988-10-12, § 677. Programmet skulle belysa förutsättningarna att även ändra bef. stadsplan i andra delar av kvarteret än den obebyggda delen vid Bryngelshusgatan. - Innan plan- och bygglovskontoret hunnit påbörja arbetet presenterade emellertid Arket arkitektkontor, på uppdrag av Bygg Fast i Halmstad AB, ett förslag till planprogram. - I beslut 1988-12-14, § 854, godkände Byggnadsnämnden förslaget till planprogram. Förutsättning för godkännandet var följande tillägg: - Bilplatsbehovet skall i sin helhet tillgodoses på egen tomtmark. - Inre delen av gården får inte användas för bilparkering. - Parkeringsfrågan får lösas genom underjordiskt garage och/eller parkeringsdäck. - I beslutet 1988-12-14 medgavs också att exploatören, Bygg Fast i Halmstad AB, på egen bekostnad får anlita konsult för utarbetande av detaljplaneförslag för kv. Konsuln. Detta skall vara grundat på det utarbetade förslaget till planprogram, med tillägget beträffande parkering.
FÖRUTSÄTTNING- AR FÖRÄNDRINGAR	
Geotekniska förhållanden	- Geoteknisk undersökning avses att utföras i samband med detaljplanarbetet. Område för ny bebyggelse har tidigare varit delvis bebyggt.

- forts.
- Vid tidigare undersökningar av Gatukontoret i Halmstad har grundvattennivå påträffats i Linnégatan på en nivå ca 2 meter under markytan. Detta måste beaktas beträffande källarkonstruktionen.
- Skyddsrum
- På gården finns idag ett skyddsrum. Ovanpå detta har i ordningställts en uteplats. Detta avses att bevaras i den nya gårdsbildningen. Skyddsrumsbymnadsbesked skall sökas hos Bymnadsnämnden i samband med planarbetet.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Konsuln anses kulturhistoriskt värdefull. Miljön i kvarteret får inte förvanskas. Ny bebyggelse skall därför utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- Arbetsplatser
- Den industri- och hantverksverksamhet som skall förekomma i kvarteret måste utformas på ett sådant sätt att den ej blir störande för omgivningen.
 - Den handel som skall tillåtas inom kvarteret är ej avsedd att innefatta livsmedelshandel.
- Trafik
- In- och utfarter planeras bli mot Sperlingsgatan. Mot övriga gator avses bli utfartsförbud. Bef. gatunät beräknas tillräckligt för befintlig och tillkommande bebyggelse.
- Parkering
- Huvuddelen av parkeringsbehovet avses att lösas med ett parkeringshus i tre våningar. Dessutom avses att anordna ett antal parkeringsplatser på gården.
 - Det planerade parkeringshuset väntas ge ca 76 parkeringsplatser. På kvartersgården anser vi det bör kunna gå att få ca 37 parkeringsplatser, utan att anordna parkering i den inre delen av gården. Detta skulle sammanlagt ge ca 113 parkeringsplatser.
 - Parkeringsbehovet för kvarteret blir 102 platser enligt gällande norm. Befintlig bebyggelse kräver 72 platser och ny bebyggelse behöver 30 platser.
 - Planförslaget medger 113 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet är således väl tillgodosett.
- Teknisk försörjning
- Befintligt ledningssystem för vatten, avlopp, värme och el är tillräckligt dimensionerat även för tillkommande bebyggelse.
- Avfall
- Betr. avfallsfrågan finns redan idag rutiner för kvarteret. Den tillkommande bebyggelsen torde inte orsaka några problem, utan enbart en utökning av nuvarande rutiner.

**MEDVERKANDE
KONSULT**

ARKET
Arkitekter SAR
Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
Tel. 035 - 10 93 75

Halmstad den 9 augusti 1989

Bengt Gunnarsson

Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR

Pontus Swahn

Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1990-01-25

§ 2

I tjänsten

Bengt Gunnarsson

Beslutet har vunnit laga kraft
1990-02-21; betygar

Anders Larsson

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR KONSULN

MARTIN LUTHER, HALMSTAD
upprättad den 9 augusti 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- Tidplanen för planförslagets genomförande under år 1989 förväntas bli följande:
- Beslut om samråd i maj.
- Samråd under juni-juli.
- Beslut om utställning i augusti.
- Utställningstid under september.
- Förslaget godkännes i Byggnadsnämnden i november.
- Fullmäktige antar planförslaget i januari 1990.
- Förslaget vinner laga kraft i februari.
- Byggstart för projekt inom planområdet beräknas kunna ske under våren 1990.
- All mark inom planområdet ägs idag av exploatören, Bygg Fast i Halmstad AB.
- All erforderlig teknisk försörjning finns framdragen till området. Den är också tillräckligt dimensionerad för att kunna ansluta den tillkommande bebyggelsen.
- Någon komplettering av bef. gator etc. behövs ej för den tilltänkta exploateringen inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år och slutar den 31 december år 1994.

Ansvarfördelning Huvudmannaskap

- Markägaren, Bygg Fast i Halmstad AB, skall svara för samtliga kostnader som är förenade med planändringen.
- Markägaren skall vidare själv ombesörja planändringen genom anlitande av konsult.
- Erforderliga tomt- och grundberedningskostnader åligger markägaren.

- Utbyggnad av kontor, hantverkslokaler m.m. enligt planförslaget, skall ske i markägarens regi.
- Exploatören bekostar även den kompletterande VA-utbyggnad som behövs inom planområdet.
- FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
- Exploatören, Bygg Fast i Halmstad AB, äger all mark inom planområdet.
- FRÅGOR
- Hela planområdet utgörs av en fastighet kv. Konsuln 1.
- Planområdet avses även i framtiden utgöra en fastighet. Det finns ingen avsikt att dela in det i mindre tomter.
- PLANEKONOMI
- Anslutningsavgifter med anledning av nybyggnationen inom detaljplanområdet kommer att bli enligt kommunens taxa.

TEKNISKA
UTREDNINGAR

Grundundersökning bör göras i samband med ansökan om byggnadslov.

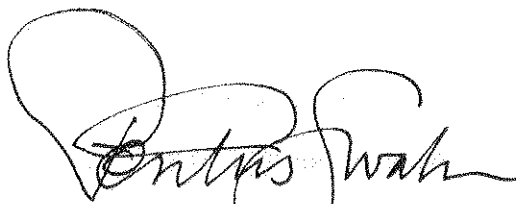
MEDVERKANDE
KONSULT

ARKET
Arkitekter SAR
Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
Tel. 035 - 10 93 75

Halmstad den 9 augusti 1989



Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR



Pontus Swahn
Arkitekt SAR

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

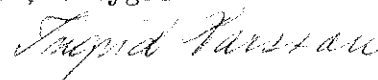
Halmstad beslut 1990-01-25

§ 2

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-02-21; betygar



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

KONSULN

Martin Luther, Halmstad

upprättad den 9 augusti 1989

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet
bedrivits

- Tisdagen den 20 juni 1989 hölls samrådsmöte betr. planförslaget med berörda sakägare. Dessa hade kallats skriftligen samt fått sig samtliga samråds handlingar tillsända. Mötet hölls på Rådhuset i Halmstad.

- Under tiden juni-juli 1989 har förslaget varit utsänt för skriftligt samråd till följande:

- Länsstyrelsen
- Fastighetsbildningsmyndigheten
- Landsantikvarien
- Länstrafiken
- Halmstad kommun:

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Lokaltrafikstyrelsen
Renhållningsbolaget
Byggnadsnämnden "bygglov öster"

- Hyresgästföreningen
- Polismyndigheten
- Televerket

SYNPUNKTER,
ÅTGÄRDER

- Vid samrådsmötet fanns närvarande företrädare för Halmstad kommun, Bygg Fast i Halmstad AB, ARKET arkitektkontor samt fanns två fastighetsägare närvarande. Närvarolista bifogas som bilaga.

- Mötet inleddes med att byggnadsnämndens ordförande, Sture Johnson hälsade de deltagande välkomna.

- Kommunens planarkitekt, Roland Efraimsson, redogjorde kortfattat för bakgrund och önskemål betr. planförslaget. Berörde bl.a. parkeringsproblematiken för kvarteret samt redogjorde för samrådsprocessen.

- Företrädare för ARKET arkitektkontor, Pontus Swahn, berättade om förslagets innebörd. Det hela illustrerades med hjälp av modell.
- Ägaren av fastigheten Ärlan 7, Siv Kristoffersson ställde frågan varför det ej föreslagits bli några bostäder i kv. Konsuln i det aktuella planförslaget. Detta hade ju tidigare diskuterats. Undrade också vilken typ av hantverk som var aktuellt.
- Kjell Lundqvist, som representerade Bygg Fast i Halmstad AB svarade att det tidigare fanns skisser gjorda på att bygga både kontor och bostäder, i första hand studentbostäder. Detta hade dock stoppats på Länsstyrelsen eftersom man ej ansåg det lämpligt att få bostäder så nära det befintliga Lundgrens stålgjuteri. Betr. den framtida hantverksverksamheten i kvarteret kunde denna enbart bli av det lättare slaget eftersom det ju ej fanns möjlighet till några tunga transporter till och från kvarteret. Utformningen möjliggör ju ej att några stora långtradare kan köra in i kvarteret.
- Roland Efraimsson undrade om det redan nu fanns några påtänkta hyresgäster och ifall det var risk att verksamheten på något vis skulle bli störande.
- Kjell Lundqvist svarade att hyresgäster fanns och att de aktuella verksamheterna ej skulle vara mer störande än den verksamhet som förekommer i kvarteret idag.
- Siv Kristoffersson påpekade att det idag förekommer störande rundkörning inom kvarteret, i synnerhet i samband med öppettiderna för det närliggande diskoteket. Från Bygg Fast framhöll man att just genom att "sluta" kvarteret enligt planförslaget skulle detta kunna undvikas.
- Byggnadsnämndens ordförande undrade sedan ifall någon hade något mot förslaget i övrigt. Siv Kristoffersson svarade nej men framhöll igen att hon tyckte det var synd att det ej planerats bostäder vilket skulle ha lindrat nuvarande "bustrafik". Mot detta framhölls återigen att möjligheten till "bustrafik" faller bort i och med att det enbart blir en infart till kvarteret. Det framhölls också att det dagtid blir marginell trafikskillnad beroende på ifall man har bostäder eller kontor.
- Kjell Lundqvist omtalade att det idag sker mycket skadegörelse inom kvarteret. Denna förväntas försvinna i och med den planerade byggnationen.

- Byggnadsnämndens ordförande undrade om det fanns fler frågor. Greta Lundgren som representerade Lundgrens gjuteri (fastigheterna Kemisten 2 och 3), undrade varför det ej kunde bli bostäder inom planförslaget eftersom det ju planeras bostäder på den intilliggande gjuteritomten efter en framtida flyttning av gjuteriet. Roland Efraimsson svarade att när det tidigare var aktuellt med bostäder inom kv. Konsuln var ingen flyttning av gjuteriet planerad. Man ansåg det då ej lämpligt med bostäder intill gjuteriet. Eftersom gjuteriet idag ligger kvar och flyttning är aktuell först i framtiden kvarligger skälen till varför man ej anser det lämpligt med bostäder här.
- Vidare togs upp frågan om den lilla fastigheten Halmstad 6:19 vilken i markägareförteckningen fortfarande angavs ägas av den som tidigare sålt densamma till Lundgrens gjuteri. Förmodligen berodde detta på att Lundgrens gjuteri ej begärt lagfart på densamma. Man uppmanade därför att Lundgrens gjuteri själva skulle söka kontakt med myndighet och begära detta.
- Eftersom sedan inga fler frågor ställdes tackade Byggnadsnämndens ordförande de närvarande för att de kommit till mötet. Han påpekade också att det fanns ytterligare möjlighet att lägga synpunkter på förslaget vid utställningsskedet och förklarade sedan mötet avslutat.

Länsstyrelsen

tillstyrker planförslaget. Man tycker att en fastighetsplan bör upprättas för att säkerställa antalet parkeringsplatser. Om planförslaget skulle avsevärt förändras anser man att nytt samråd bör ske.
Hela Länsstyrelsens yttrande bifogas som bilaga.

Ställnings- taganden:

Då det gäller fastighetsplan anser vi inte att en sådan f.n. behöver upprättas. Planområdet utgörs ju av en fastighet och har en ägare. Detta förhållande avses bestå även framöver. Vi har också konsulterat Lantmäteriet om detta. Där hade man också samma åsikt. Man tyckte också att en politisk viljeyttring borde ligga till grund ifall en fastighetsplan skulle upprättas.

Fastighetsbildnings- myndigheten

har inget att erinra mot planförslaget.

Landsantikvarien

påpekar att gränsen för q-beteckningen ej framgår klart av plankartan, samt att det bara är den befintliga byggnaden som behöver omfattas. I övrigt finns ingen invändning.

Ställnings- taganden:

Plankartan har justerats enligt påpekandet.

Länstrafiken

har ingen erinran mot planförslaget.

Halmstad kommun

<u>Kommunstyrelsen</u>	anser att det i genomförandebeskrivningen ej bör skrivas om exploateringsavtal eftersom alla kostnader som betingar planläggning/exploatering åligger exploatören. Vidare vill man ha en genomförandetid på fem år istället för femton. I övrigt har man inga erinringar mot planförslaget.
Ställnings- taganden:	Genomförandebeskrivning och genomförandetid har ändrats enligt påpekandena.
<u>Tekniska nämnden</u>	har inga erinringar mot planförslaget.
<u>Energiverken</u>	vill ha ett E-område för att försörja området med el. Detta vill man ha i hörnet Sperlingsgatan - Bryngelhusgatan.
Ställnings- taganden:	E-område har inlagts på plankartan enligt de framförda önskemålen. Tre parkeringsplatser bortfaller härvid, men genom ett effektivare utnyttjande av parkeringsytan i övrigt har vi där fått två nya parkeringsplatser.
<u>Miljö- och hälso- skyddsnämnden</u>	har inga erinringar, men förutsätter att den verksamhet som skall förekomma ej blir störande genom buller, lukt eller dylikt.
Ställnings- taganden:	I planbestämmelserna finns inskrivet att verksamheten ej får vara störande för omgivningen.
<u>Räddningsnämnden, Socialnämnden, Renhållningsbolaget</u> och byggnadsnämnden "bygglov öster" har inga erinringar mot planförslaget.	
<u>Hyresgästför- eningen</u>	har inget emot planen som sådan. Man förordar dock i första hand bostäder inom planområdet.
Ställnings- taganden:	Då det gäller den föreslagna användningen av området för hantverk och kontor så har man härvid utgått från de beslut som är tagna inom kommunen. Så länge det befintliga gjuteriet finns i närheten är det heller ej lämpligt med bostäder inom kvarteret.
<u>Polismyndigheten</u>	påpekar att trafikbelastningen utmed Linnégatan förmodligen kommer att öka beroende på etableringen av ytterligare verksamhet. Detta kan vara till nackdel för boende utmed gatan. Vidare tycker man att trafiken företrädesvis bör framföras till Linnégatan via Gamletullsgatan och Stationsgatan. Man tycker att parkeringsbehovet bör vara tillfredsställt genom bl.a. det framtida parkeringshuset.
Ställnings- taganden:	Framtida verksamhet inom kvarteret planeras ej bli av sådan omfattning att den bedöms påverka trafikmängden. Betr. hur trafiken skall framföras till Linnégatan ligger det utanför planförslagets möjligheter att påverka detta.
<u>Televerket</u>	har ingen erinran mot planförslaget.
SAMMANFATTNING	- Justering har gjorts på plankartan betr. q-märkningen.

- Planförslaget har kompletterats med E-område för elteknisk anläggning.
- Genomförandebeskrivning har justerats så att text om exploateringsavtal har utgått.
- Genomförandetiden har minskats till fem år.

MEDVERKANDE
KONSULT

ARKET
Arkitekter SAR
Bengt Gunnarsson, Pontus Swahn
tel. 035 - 10 93 75

Halmstad den 9 augusti
1989



Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR



Pontus Swahn
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

KONSULN

Martin Luther, Halmstad

upprättad den 9 augusti 1989

UTLÅTANDE över vid utställning inkomna synpunkter

Byggnadsnämnden beslöt 1989-08-09 att ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande och kännedom översända det till ett antal myndigheter.

Förslaget sändes för yttrande till:

Länsstyrelsen
Hyresgästföreningen
Polismyndigheten
Banverket

- Länsstyrelsen, Hyresgästföreningen och Banverket har inga erinringar mot det utställda planförslaget.
- Polismyndigheten har inte heller någon erinran mot planförslaget. Man vill framhålla vikten av att in- och utfarten sker mot Sperlingsgatan i enlighet med förslaget.

För kännedom sändes förslaget till:

Fastighetsbildningsmyndigheten
Landsantikvarien
Länstrafiken
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Stadsbyggnadskontoret
Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Renhållningsbolaget
Byggnadsnämnden "Bygglov öster"
Televerket

Av dess har Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden och Socialnämnden även lämnat yttrande över det utställda planförslaget. Samtliga meddelade att de ej hade några erinringar mot förslaget.

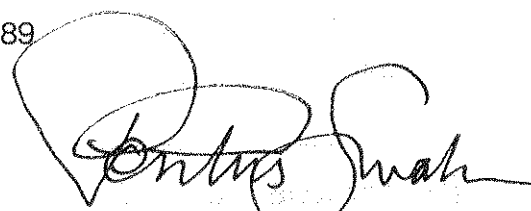
Planförslaget beräknas antas av Kommunfullmäktige
under januari 1990.

Halmstad den 9 november 1989

ARKET Arkitekter SAR



Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR



Pontus Swahn
Arkitekt SAR