

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 227 K
Detaljplan för
SLOTTET 4, Tingsrätten
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2007-08-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av MKB

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För att ge möjlighet för en tillbyggnad innehållande stor sessionssal, skyddad angöring/entré, förberedelselokaler mm av tingsrätten föreslås en planändring så att byggnadsytan kan utökas.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Denna bedömning redovisas i särskild handling: "Behovsbedömning av MKB" daterad 2007-07-09.

Hälsa och säkerhet

Inom området förväntas ingen radonrisk.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget ca 100 m söder om Halmstad Slott.

Markägoförhållanden

Slottet 4 ägs av Aranea Förvaltnings AB.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är registrerat som befintlig bebyggelse. Öster därom går Dragvägen utefter Nissan som en del i ett sammanhängande grönstråk av vikt.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1996-09-19 och anger användningen kontor i tre plan med högsta takvinkel 22 grader och byggnadshöjd 12,0 meter. Inom ytan för önskad tillbyggnad får marken delvis inte bebyggas delvis bebyggas med endast mindre uthus. Marklov krävs för trädfällning.

Uppdrag

Byggnadsnämnden gav kontoret uppdraget 2006-11-22, § 444.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Ytan som avses bebyggas innehåller en parkering om 8 platser och gräsmatta med parkträd i varierande ålder, sort och skick.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Nära fastigheten ligger två kulturbyggnader: Slottet i norr och läns-cell-fängelset "gula Briggen" i väster.

Även fornlämningar av gamla Halmstad måste uppmärksammas. Innan planen tas till antagande måste vissa provgrävningar ske. Enligt Kulturmiljö Halland kommer den planerade tillbyggnaden att hamna på platsen för ett befästningsverk från 1600-talet. Man skriver bl a att"innan Tingsrätten byggdes genomfördes 1976 en arkeologisk undersökning vid vilken det påträffades både kvaderstensmurar och murar av vanlig marksten.

Enligt Kulturmiljö Hallands bedömning bör en arkeologisk förundersökning genomföras i syfte att ta reda på fornlämningens omfattning och utbredning. Halmstads befästningsring från 1600-talet har successivt tagits bort. Under 1900-talet har omfattande partier av kurtinmuren, bastioner och vallgravar förstörts genom nybyggnation och ledningsdragningar. Är de återstående lämningarna i kv Slottet 4 i gott skick bör ett bevarande övervägas."

Stadsbild

För området är stadsbilden av vikt i närheten av kulturbyggnaderna. Området exponeras mot Nissan. Viktiga gångstråk går på båda sidor om fastigheten.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bostäder och arbetsplatser

Väster om södra vägen ligger servicehus för äldreboende.

Kommersiell, offentlig och social service

Söder om fastigheten ligger landstingets administration.

Bebyggelsens utformning

Tillbyggnaden avses byggas i två plan på en yta om drygt 200 kvm.

Grönstruktur och friytor

En remsa på 1,5-4 m av fastighetens norra del utgör passage för allmän gångtrafik.

Strandskydd

Inom området råder inget strandskydd.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät samt parkering

Bilinfart sker från Södra vägen i väster. Vid planerad tillbyggnad utgår åtta parkeringsplatser. Samtidigt ökar parkeringsbehovet. En översiktlig parkeringsberäkning bör därmed göras för hela fastigheten med färdig tillbyggnad. För att tillgodose behovet måste viss parkering ske inom kommunens allmänna parkering på andra sidan Södra vägen genom avlösen.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning ansluts inom fastigheten.

Tillgänglighet ...

... inom planområdet

Tillbyggnaden görs tillgänglighetsanpassad både inom byggnaden och i kontakt med omgivningen. Enligt nedan måste byggnaden tåla eventuell framtida översvämning från Nissan och entréers tröskelhöjd bör därmed inte understiga +2.70 meter.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och vegetation

Del av grönskan inom fastigheten försvinner.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Arkitektoniskt skall byggnaden anpassas till kulturbeskyddet. Fornminnen kan komma att överbyggas.

Geologi och geotekniska undersökningar

Närmsta grundundersökning som är registrerad på byggnadskontoret är gjord inom Borgen 10 ca 100 meter söderut. Undersökningen anger lera.

Yt- och grundvatten

Enligt grundkartan ligger marknivån på mellan två och tre meter. Därmed måste framtida översvämningsrisker från Nissan beaktas. I övriga aktuella planer på Söder (Fördjupad översiktplan Söder samt detaljplan Bojen m fl) rekommenderas att byggnader skall vara vattentåliga upp till +2.70 meter.

Byggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 227 K
Detaljplan för
SLOTTET 4, Tingsrätten
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2007-08-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär reglering av ny tillbyggnad.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Denna bedömning redovisas i särskild handling: "Behovsbedömning av MKB" daterad 2007-07-09.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	mars 2007
Antagande i BN	augusti
Laga kraft (tidigast)	september

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till planens ringa omfattning.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för kontor. Fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmarken.

Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörd fastighet.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Utbyggnad sker inom Slottet 4.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 227 K
Detaljplan för
SLOTTET 4, Tingsrätten
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2007-08-22

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-03-21 § 121 genomförts under tiden 11 april –11 maj 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från de 11 berörda remissinstanserna.

Följande 2 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Kulturmiljö Hallad

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning

Arkeologisk förundersökning erfordras.

Enligt de nya 2007-05-04 bestämmelserna om miljöbedömning ska en behovsbedömning göras utifrån kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. I behovsbedömningen bör bl. a. framgå om riksintressena i området kan bli påverkade av utbyggnaden.

Kommentar:

Enligt Kulturmiljö Halland har en arkeologisk förundersökning genomförts och man har konstaterat att befintlig fornlämning är raserad sedan lång tid tillbaka. Länsstyrelsen anser därmed att något bevarandevärde ej finns. Byggherren skall dock inlämna ansökan till länsstyrelsen för godkännande innan byggnadsarbetet kan påbörjas.

En behovsbedömning daterad 2007-07-09 har översänts till länsstyrelsen. Yttrande daterat 2007-07-26 har inkommit utan erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Kulturmiljö Halland

”.....Fornlämningsaspekterna har vi meddelat i ett tidigare yttrande. Härutöver vill vi framföra mycket stor tveksamhet till att förlägga ny bebyggelse till denna visuellt och kulturhistoriskt känsliga plats. Vi avstyrker därför förslaget och förordar att annan lokalisering provas, t. ex. i anslutning till Södra vägen, mellan fängelset och Tingsrätten.”

Kommentar:

Länsstyrelsen och kulturnämnden har haft Kulturmiljö Hallands yttrandet för kännedom utan erinran. Med tanke på den bebyggelse som redan finns utgör den föreslagna tillbyggnaden ej någon påtaglig förändring i området anser länsstyrelsen. Yttrandet beaktas ej.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Handikapprådet
Räddningsnämnden	Kommunstyrelsen
Halmstads Energi och Miljö AB	Kulturnämnden
Fastighetsnämnden	AB Nissastaden
	Tekniska nämnden

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre kompletteringar.

- Behovsbedömning av MKB har adderats till planhandlingarna.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 227 K
Detaljplan för
SLOTTET 4, Tingsrätten
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 2007-07-09

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För att ge möjlighet för en tillbyggnad innehållande stor sessionssal, skyddad angöring/entré, förberedelselokaler mm av tingsrätten föreslås en planändring så att byggnadsytan kan utökas.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		stor	liten		stor	
Riksintressen för kulturminnesvård		X			X		Ny bebyggelse inkräktar till viss del på bef. rester av gamla stadskärnan
Riksintressen för friluftsliv		X			X		Påverkan på riksintressen för friluftsliv utefter Nissans strandremsa ändras ej
Naturvårdsområde							
Värdefull natur							
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Tingsrätten utgör viktig funktion i tätorten
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.							
Byggnads- eller fornminnen			X			X	Fornminnesrester av befästningsverk från gamla stadskärnan berörs För markingrepp krävs medgivande från länsantikvarie.
Landskapsbild, stadsbild		X			X		
Miljö kvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X			X		Detaljplan ger ingen ökning av nuvarande fordonstrafik. Ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X			X		Detaljplan ger ingen ökning av nuvarande fordonstrafik.
Förorenad mark							
Påverkan på vatten och andra resurser -skyddsområde för vattentäkt -dagvatten							
Olycksrisker, översvämningsrisker		X			X		Risk för höga vattennivåer från Nissan.
Brottsförebyggande aspekter/trygghet		X		X			Säkrare entré till Tingsrätten

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Finn Aurell

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 22 augusti 2007 § 361 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SLOTTET 4, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 227 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 augusti 2007.

Länsstyrelsen har den 5 september 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 20 september 2007**.

Byggnadskontoret den 21 september 2007.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se