

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SKÖLDSKA HUSET (Gula villan)
Baronen 5
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 1994

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

SAMMANFATTNING

Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden "Sköldska huset" har nedmonterats och bevarats för att kunna återuppföras på annan plats. Nytt läge föreslås inom den nybildade fastigheten Baronen 5, gränsande till fastigheten Baronen 4, där byggnaden ursprungligen var belägen.

PLANDATA**Läge och areal**

Planområdet är beläget i centrala Halmstad vid Brogatans västligaste del. Ytan är cirka 1800 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Baronen 5 ägs av Halmstads kommun.
Fastigheten Baronen 4 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I översiktsplan 90 (ÖP90), är området betecknat som allmän tätortsbebyggelse.
I bevarandeplan för Halmstad från 1985 är Sköldska huset värderat som byggnadsklass 1 - byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, laga kraft 1992-06-04 (arkivnummer 815), anger användningssättet bostäder, barnstugelokaler samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även handel och kontor för Baronen 5. Högst 2 våningar tillåts. Genomförandetiden utgår 1997-06-04.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beviljade rivningslov för Sköldska huset 1992-06-24, § 325. Rivningslovet fick dock inte utnyttjas före 1992-10-01. Under tiden fram till 1992-10-01 skulle sökanden söka finna en köpare för bevarande av byggnaden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1993-05-25, §240 att ställa sig positiv till en upplåtelse av del av Fridhemsparken för en ny lokalisering av Sköldska huset och att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

Ett förslag till detaljplan för Sköldska huset med placering i Fridhemsparken har upprättats 1993-09-22. Efter samråd beslöt byggnadsnämnden 1993-12-15, § 519 förorda annan placering av byggnaden och remitterade ärendet till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1994-08-09, § 369 att för placering av Sköldska huset upplåta Baronen 5 och att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för ändamålet.

Byggnadsnämnden beslöt 1994-08-17, § 360 att ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med ansökan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret Baronen

För kvarteret Baronen upprättades ny detaljplan 1992. Planen gav möjlighet att komplettera bebyggelsen i kvarteret med bostadshus i två våningar längs Stenvinkelsgatan. Denna byggrätt har ännu ej utnyttjats. I kvarterets nordvästra hörn har en transformatorstation uppförts. De inre delarna av kvarteret skall enligt gällande plan användas för gemensam gård avsedd för lek och utevistelse.

I kvarterets västra del har en ny fastighet Baronen 5 avstyckats från Baronen 4. Fastigheten är 1133 kvm stor. Inom denna fastighet föreslås Sköldska huset återuppföras. På fastigheten finns en byggrätt i två våningar, vilken dock inte överensstämmer med föreslagen placering av Sköldska huset.

Sköldska huset

Sköldska huset är ett brädklätt korsvirkeshus, vars äldsta delar troligen stammar från slutet av 1700-talet. Byggnaden har utgjort manhuset till en bondgård, som legat kvar i gränsen mellan stad och land, som en sista lämning av bondgårdarna vid stenstadens utkant.

Huvudbyggnaden består av en 29 meter lång länga, med ett mittparti i två våningar. Envåningslängan har stomme av korsvirke, som klätts med träpanel. Mittpartiets övervåning tillkom senare, uppbyggd av stående plank.

På 1800-talet uppfördes mot gården en tvåvånings vinkel-tillbyggnad, även den som ett panelklätt korsvirkeshus. I samband härmed ändrades takstolarna i den äldre delen, så att byggnaden fick en sammanhängande vind. Verandan mot söder tillkom på 1920-talet.

Vid sekelskiftet köptes gården av målarmästare Nils-Peter Sköld, därav namnet Sköldska huset. Från ovanvåningen har bevarats en unik sekelskiftesinteriör från 1930-talet. Byggnaden innehöll 5 lägenheter.

Teknisk inventering med byggnadsteknisk bedömning och uppmättningsritningar daterade 1988-07-14, har upprättats av Consult-Administration AB, Halmstad.

Forsberg & Wikerstål Arkitektkontor, Helsingborg, har tekniskt-antikvariskt besiktigt Sköldska huset på uppdrag av länsstyrelsen och landsantikvarien. Utlåtande 1991-01-28.

Uppmättningsritningar har upprättats 1992-08-06 av arkitekt Leif Wallmark.

För den nya tomten, Baron 5, ges byggrätt endast för återuppförande av Sköldska huset. Byggnaden får användas för bostäder, museum och kontor. Byggnaden får inte förvanskas. På gårdssidan av byggnaden får uthus uppföras liksom i det inre av övriga kvarteret. Uthusen bör utformas med sadeltak och väggbeklädnad av faluröd locklistpanel. Även transformatorstationens väggar bör efter samråd med Energiverken kläs på detta sätt.

Enligt den stiftelse som bildats för Sköldska husets bevarande, och som äger byggnaden, planeras huset återuppföras och varsamt upprustas till att rymma 5 lägenheter, museum och kontor åt stiftelsen.

Vegetation och geoteknik

Fastigheten Baron 5 inramas av stora almar, som det är angeläget att bevara. På norra delen av fastigheten finns dessutom en bok och en fristående, stor alm. Ur stadsbildssynpunkt bedöms träden som inramar fastigheten värdefullast. Flera alternativa placeringar av Sköldska huset har prövats för att möjliggöra bevarande av träden

på fastigheten. Det föreslagna läget har bedömts som lämpligast med hänsyn till träden. Även ur antikvarisk synpunkt har detta läge förordats. Placeringen innebär att för att kunna bevara träden runt fastigheten måste den stora almen mitt på tomten fällas. Övriga almar och boken föreslås bevaras. Marklov kommer att krävas för trädfallning.

En översiktlig geoteknisk undersökning inom kvarteren Boktryckaren, Batteriet, Baronen och Banvakten har utförts av VIAK i december 1987. De grundläggnings-tekniska förutsättningarna bedömdes som goda inom hela undersökningsområdet.

Lek och rekreation

När gemensamhetsanläggning för gemensam gård bildats i kvarteret Baronen, kan där iordningställas närlekplats och sittgrupper. Större lekplats och gräsytor för bollspel finns i den angränsande Fridhemsparken.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Angöring och parkering

Angöring till fastigheten kan ske från Stenvinkelsgatan. För Sköldska huset erfordras enligt gällande parkeringsnorm 4 samnyttjade platser. Parkering får ej ske på tomten. Parkeringsbehovet kan lösas genom parkeringsköp av Halmstads kommun. Temporärt kan platser disponeras i kv Bärnstenen.

Teknisk försörjning

Byggnaden kan anslutas till kommunens ledningsnät för VA, fjärrvärme och elektricitet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år från det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planförslagets upprättande har samråd skett med:

Tekniska kontoret
Landsantikvarien

Stadsbyggnadskontoret

Torsten Rosenqvist
Björn Petersen
Christer Gustafsson
Tommy Andersson

Stadsingenjörsenheten
Nissastaden

Göran Grimsö
Stig Ove Rick

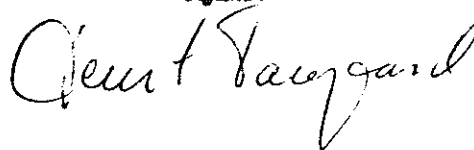
Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1995-01-12


Janet Larsson

TIDIGST STADSLÄMPLIGHET
Måttidpunkt 1994-12-14
496
I Skriften



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SKÖLDSKA HUSET (Gula villan)
Baronen 5
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 1994

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planförfarande**

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28§.

Tidplan planprocessen

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden	oktober 1994
Samråd	oktober-november 1994
Antagande i byggnadsnämnden	december 1994
Laga kraft tidigast	januari 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

En stiftelse benämnd Stiftelsen Sköldska huset har bildats. Stiftare är Föreningen Gamla Halmstad, Hallands Museiförening, Halmstads Hantverks- och Industriförening och familjen Sköld. Sköldska huset har av ägaren HB Boktryckaren 5 överlåtits till stiftelsen utan kostnad. Stiftelsen ansvarar för återuppförande av huset och iordningställande av fastigheten Baronen 5.

Avtal

Tomträttsavtal kommer att upprättas för Baronen 5 mellan Stiftelsen Sköldska huset och Halmstads kommun. I avtalet fördelas även underhåll av ledningsrättsområdet.

Parkeringsköpsavtal skall tecknas mellan Stiftelsen Sköldska huset och Halmstads kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Baronen 5 avses upplåtas med tomträtt till Stiftelsen Sköldska huset. Fastigheten belastas av ledningsrätt för transformatorstation och elledningar. I ledningsrätten finns reglerat rätt till utfart från Baronen 5 till Stenvinkelsgatan.

Gemensamhetsanläggning

Syftet med planförslaget är bland annat att kunna utnyttja kvarteret Baronens obebyggda delar som en gemensam friyta. Fördelningen mellan bebyggelse och friyta inom fastigheterna svarar inte mot dagens krav på yttre miljö inom de berörda fastigheterna var för sig. Genom inrättande av gårdsutrymmet som gemensamhetsanläggning skapas bättre möjligheter att disponera det tillgängliga utrymmet och att lokalisera funktioner som är gemensamma för fastigheterna till ett lämpligt läge inom kvarteret.

Erfarenhetsmässigt kan konstateras att kostnaderna för gårdsförbättringar av föreslagen omfattning motsvaras av en höjning av berörda fastigheters bruksvärde. Därutöver skall stor vikt fästas vid de miljömässiga och sociala fördelar som kan erhållas.

Upplåtelse av utrymme för den gemensamma gården och fördelning av kostnader för utförande och drift av den gemensamma gårdsanläggningen sker vid förrättning enligt anläggningslagen på initiativ av fastighetsägare inom kvarteret Baronen eller av kommunen.

För fastigheten Baronen 5 föreslås endast den östra delen ingå i den gemensamma gården.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget genererar inga kommunala kostnader. Kostnad för upprättande av detaljplan erläggs som planavgift i samband med bygglov.

Kostnad för inklädnad av transformatorstationen med träpanel skall inrymmas i bevarandeprojektet. Samråd skall ske med Energiverken.

Stiftelsen Sköldska huset genomför en insamling av medel för bevarande av byggnaden. Nedtagning och magasinering av byggnaden har utförts med arbetskraft finansierad av länsarbetsnämnden. Byggnadsvårdsbidrag har lämnats av länsstyrelsen. Även för återuppförandet påräknas stöd från länsarbetsnämnden och länsstyrelsen.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning skall utföras av byggherren före byggstart.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har samråd skett med:

Tommy Andersson
Göran Grimsö

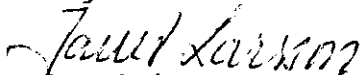
Stadsbyggnadskontoret
Stadsingenjörsenheten

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1995-01-12

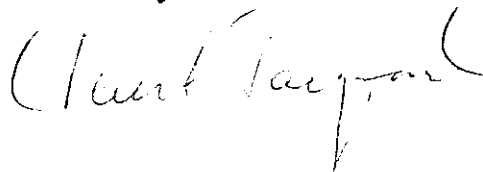

Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut 1994-12-14

§ 496

I tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SKÖLDSKA HUSET (Gula villan)
Baronen 5
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 1994

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1994-10-12, § 402 att godkänna planförslaget för samråd. Ärendet handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

Brev med fullständiga handlingar sändes den 26 oktober 1994 till remissinstanserna och den 28 oktober 1994 till sakägarna, som samtidigt inbjöds till samrådsmöte i rådhuset den 15 november. Lokalhyresgäster och boende inbjöds till samrådsmötet genom utdelning respektive uppsättning i trapphusen av kallelse med kartor och sammanfattning av ärendet. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 28 november. Till samrådsmötet kom 7 inbjudna.

SAMMANFATTNING

Begärda remissvar har inkommit. 12 av dessa har inte haft något att erinra mot förslaget. 1 har framfört synpunkter, som föranleder mindre redaktionella ändringar i planhandlingarna. Någon skrivelse från sakägare har inte inkommit. Ägaren till Baronen 4 har muntligt framfört krav på ersättning om befintliga parkeringsplatser skall tas bort.

YTTRANDET

Följande har avgett yttrande utan erinran:

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret
Fastighetsbildningsmyndigheten
Kultur- och fritidsnämnden
Landsantikvarien
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Nissastaden
Räddningsnämnden
Tekniska nämnden

Telia AB
Hyresgästföreningen
Stiftelsen Sköldska huset

Följande har haft synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen, som anser att kommunen på ett för-tjänstfullt sätt löst en komplicerad bevarandefråga bedömer att planförslaget är förenligt med natur-resurslagen, NRL, och översiktsplanen, och har där-för inga erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL.

Energiverken, framför att om transformatorstationens väggar skall kläs med locklistpanel, skall detta ske i samråd med Energiverken. Flyttning av befintlig gatubelysningsstolpe ifrån ny parkering vid Åkers-gränd kostar ca 10000 kr.

Kommentar:

Planbekrivningen kompletteras med att samråd skall ske med Energiverken innan transformator-stationen kläs med träpanel. Parkeringen vid Åkersgränd berörs inte av detta planförslag. Skrivelsen överlämnas till stadsbyggnads-kontoret för kännedom.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit.

Mikael Halling, Oskarsborg fastigheter, ägare till Baronen 4, säger vid möte på Byggnadskontoret att de parkeringsplatser, som anlagts inom Baronen 5 kommer att tas bort. Kvarvarande parkeringsyta inom Baronen 4 blir då belägen på ett avstånd av ca 5 meter från närmaste bostadsfönster i Sköldska huset. Om ytter-ligare parkeringsplatser skall tas bort för att öka avståndet till Sköldska huset krävs överenskommelse med kommunen om ersättningsplatser eller ekonomisk ersättning. I övrigt har Oskarsborg fastigheter inga erinringar mot planförslaget.

Kommentar:

Ytterligare en parkeringsplats bör tas bort. Avståndet till närmaste bostadsfönster blir då ca 7 meter. När byggrätten för ett tvåvånings bostadshus längs Stenvinkelsgatan utnyttjas försvinner hela parkeringsytan. Synpunkterna framförs till stadsbyggnadskontoret.

SAMRÅDSMÖTE

Samrådsmöte för sakägare och hyresgäster har hållits den 15 november 1994 i rådhuset. Förutom byggnadsnämndens ordförande Sture Johnsson, Tommy Andersson från stadsbyggnadskontoret och undertecknad deltog 7 inbjudna.

Eric Skjöldebrand, Bostadsrättsföreningen Byggmästaren, anser att förslaget är bra och att det är viktigt att bevara träden i stadsbilden.

Harry Lindroth, HSB:s bostadsrättsförening Baronen, menar att det vore bättre att placera Sköldska huset i kv Bärnstenen men accepterar det föreslagna läget. Harry Lindroth anser personligen att utsikten från den egna lägenheten kommer att försämras av Sköldska husets tak. Vidare måste Stenvinkelsgatan ställas iordning och alléträden planteras.

Kerstin Fries, Nordbanegatan 53, påpekar att staketet runt Baronen 5 måste bytas ut.

Sven Borgström, Stiftelsen Sköldska Huset, tycker att placeringen av Sköldska huset är bra och förutsätter att nytt staket ordnas i samband med återuppförandet av huset. Igångsättning planeras till tidigt på våren 1995.

Kommentar:

Tekniska kontoret har planerat iordningställande av Stenvinkelsgatan till början av 1995.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med att samråd skall ske med Energiverken innan transformatorstationen kläs med träpanel.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta förslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

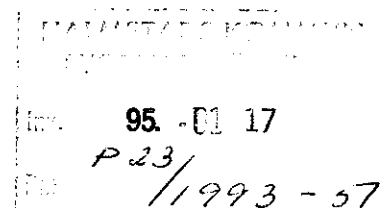
Inga kvarstående anmärkningar föreligger.

Halmstad dag som ovan


Anders Sennerdal



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 14 december 1994 antagit ett förslag till detaljplan för **SKÖLDSKA HUSET (Gula villan), Baronen 5.**

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 12 januari 1995.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-12 12 59 plan 035-10 60 95 bost	3 51 83-3