

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 199 K

Detaljplan för

HALMSTAD 2:19 (DEL AV), TULLHUSET

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 juni, 2006

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samrådet tillkommer ett s.k. särskilt utlåtande över inkomna synpunkter samt en ärendesammanfattning.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra användningen och införa bevarandekrav på Tullhuset inför försäljning. Användningen föreslås bli R H K B – kultur (inkl. zoo/experimentarium), samlingslokal, handel (ej livsmedel), kontor och bostäder. Bostäder får ej inrymmas i bottenvåningen. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen eller varandra och skall passa in i kulturmiljön och med den befintliga byggnadens karaktär.

Planen är även anpassad efter befintlig zoo-verksamhets framtida behov.

Viktigt är att bottenvåningen ges ett mer öppet och publikt innehåll, framförallt mot kajpromenaden. Detta kan ske genom placering av entréer och fönster.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget utmed Nissan ca 400 meter söder om Slottsbron. Området avgränsas i söder av Möbelladan, i öster av Strandgatan, i väster av Nissan och i norr av parkeringen söder om Sjömanskyrkan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 2:19 ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I ÖP 2000 är området söder och öster om planområdet markerat som utbyggnadsområde för bostäder.

Flera skisser har gjorts över de framtida bostadskvarteren på Tullkammarkajen, bland annat som studentarbeten på Chalmers (1983) men även av Byggnadskontoret (1991) och Stadsbyggnadskontoret (1996) mm.

Gällande detaljplaner

För området gäller plan 189, laga kraft-vunnen 1947. Området får enligt planen användas för hamnändamål. Tillåten byggnadshöjd är 11,0 meter.

Bevarandeplan

I bevarandeplanen för Halmstad är Östra Förstaden angivet som ett område av kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden. Tullhuset ingår i denna stadsdel.

Strandskydd

Samtliga detaljplaner inom planområdet har vunnit laga kraft före 1975 och därmed är strandskyddet upphävt.

Särskilda intressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården - *Halmstads innerstad och Östra förstaden*.

Planområdet ligger även inom riksintresseområde för friluftslivet – *Nissan*.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2002-01-17, § 16, Byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Halmstad 2:19, f.d. tullhuset, inför försäljning.

Byggnadsnämnden gav 2002-02-13, § 36, byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Halmstad 2:19.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och stadsbild

Mark och vegetation

Inom planområdet finns ingen vegetation. Marken består till största delen av asfalterade eller stenlagda ytor.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har genomförts i närheten av planområdet, men inte inom.

Kulturmiljö och stadsbild

Riksintresseområdet för kulturmiljövård KN 35; Halmstad Innerstaden och Östra förstaden berörs av planläggningen. "[...] vissa för den sydsvenska byggnadskulturen representativa byggnader för 1700- 1800-talen. Goda exponenter för storskaligt stenhusbyggande från industrialismens tidigare skeden".

I Bevara Halmstad omnämns Tullhuset i samband med Östra Förstaden: "Genom centralstationens (ca 1875) placering lockades andra intressen att etablera sig på östra sidan om Nissan, i stort sett på jungfrulig mark. Tingshuset (1890), Flickskolan (1889), Riksbanken (1900) och Tullhuset (1911) illustrerar etableringen av olika institutioner, som understryker områdets höga status."

Bebyggelse

Kungliga Tullkammaren, Tullhuset, uppfördes 1911 i jugend/nationalromantisk stil. Byggnaden har genom åren delvis ändrats om både utvändigt och invändigt. Bland annat har Tullhuset byggts till med en våning på höjden och en cafébyggnad ut mot Nissan. I stort har dock byggnaden kvar sin ursprungliga yttre karaktär. Invändigt har förändringar skett, på bottenvåningen inryms idag Tropikcenter med tillhörande café medan våningarna ovanför används som kontor och utbildningslokaler.

Tullhuset har innehållit flera olika verksamheter efter att tullverksamheten lades ner, bland annat ett datortek.

Planförslaget

Byggnaden får inte rivas. Dess yttre form och allmänna karaktär får inte förvanskas. Vid exteriör förändring eller underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Bygglov krävs för omfärgning och underhållsåtgärder. Åtgärder som berör byggnadens planlösning, förändring i stomme liksom byggnadens exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

Användningen är R H K B – kultur (inkl. zoo/experimentarium), samlingslokal, handel (ej livsmedel), kontor och bostäder. Bostäder får ej inrymmas i bottenvåningen. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen eller varandra och skall passa in i kulturmiljön och med den befintliga byggnadens karaktär. Eventuella bostäder inryms lämpligen i de övre planen.

Längs fasaden mot kajen, mot Strandgatan och mot Leones marknad tillåts enklare utbyggnader, voljäer, för Tropikcenters verksamhet. Utformningen är mycket viktig med hänsyn till byggnadens kulturvärden.

För zoo-verksamheten kan vissa delar behöva stängslas in. Detta skall då ske med genomsläppliga stängsel i en utformning som passar med byggnadens karaktär.

Viktigt är att bottenvåningen ges ett mer öppet och publikt innehåll. Byggnaden bör därför öppnas upp med fler entréer i bottenvåningen mot framförallt hamnpromenaden.

Exempel på lämpligt innehåll i byggnaden är galleri, samlingslokal, restaurang, café, kontor, experimentarium (kunskap om naturvetenskap och teknik för barn och ungdomar likt Universeum i Göteborg, regnskogsmiljö och akvarium/terrarium), bostäder. Viktigt är att de olika verksamheterna och bostäderna fungerar ihop i samma byggnad utan att störa varandra.

Grönstruktur, närrecreation och friytor

Strax väster om byggnaden passerar Nissan och öster om planområdet ligger järnvägsparken som är en viktig stadsdelspark och flitigt använd av boende i Östra Förstaden med flera.

Planförslaget

Kajkanten utmed Nissan planläggs som allmänplatsmark och föreslås utformas som en kajpromenad. Tanken är att göra ett promenadstråk utmed hela kajen, från Slottsbron och vidare söderut. Detta blir extra viktigt när Tullkammarkajen så småningom planläggs för bostäder.



Tullhuset och en hamnkran, 1946. (Landsantikvariens bildarkiv).

Hamnkranen

Utmed kajen har tidigare funnits ett antal hamnkranar. Tankar på att bevara en kran (Malcuskranen) utmed kajen har framförts vid olika tillfällen. En placering söder om Tullhuset skulle få stöd av den stora byggnadskroppen.

Planförslaget

Denna plan föreslås inte reglera hamnkranen, men avgränsas så att utrymme för en placering av kranen söder om Tullhuset möjliggörs inom gällande detaljplan som avser hamnändamål.

Gator och trafik

Trafiken på Strandgatan uppgår idag till ca 5000 fordon/årsmedeldygn (mät punkt mellan Viktoriagatan och Syskonhamnsgatan) varav en stor andel är tung trafik som är på väg ut mot hamnen. Hastigheten på trafiken som passerar strax intill Tullhusbyggnaden är hög och hastighetsdämpande åtgärder på gatan behöva göras. Utmed Strandgatan finns en separat gång- och cykelbana som tar slut på Tullhusets östra sida. Vid framtida planläggning av bostadskvarter på Tullkammarkajen enligt ÖP 2000 behöver trafikstrukturen i hela området ses över.

Parkeringsbehovet för verksamheterna i Tullhuset tillgodoses idag norr och öster om byggnaden.

Planförslaget

Den mark med Tullhusbyggnaden som innan en försäljning styckas av föreslås österut sträcka sig fram till och med den nuvarande gång- och cykelbanan. Detta innebär att gång- och cykelbanan behöver flyttas något. Utrymme för detta finns då Strandgatan i denna del är bredare. I övrigt berör planläggningen ej trafiken på Strandgatan, exempelvis regleras inga hastighetsdämpande åtgärder.

Vid en försäljning, och avstyckning, av marken med Tullhusbyggnaden är utrymmet för parkering inom fastigheten mycket begränsat. Alldeles söder om Tullhuset möjliggör dock planen anordnande av ett mindre antal platser. Parkeringsavlösen kan ej ske inom angränsande fastigheter (direkt intill planområdet) då gällande planer ej medger detta. Att utöka planområdet för att kunna säkra ytor för parkering anses inte vara lämpligt då osäkerheten är stor kring framtida markanvändning i området. Anordnandet av parkeringsplatser för verksamheter i Tullhuset måste istället hanteras vid en eventuell försäljning, vid bygglovhantering och/eller genom avlösen inom parkeringsytorna i närområdet.

Trygghet

Tullhusets läge mellan bostadskvarteren i Östra förstaden och hamnområdet gör att området kvälls- och nattetid kan kännas öde och otryggt. En medveten tanke vid placering/öppnande av entréer och fönster i fasaderna samt att inhysa en publik åretruntverksamhet i Tullhusets bottenvåning kan hjälpa till att ge området en tryggare och mer levande karaktär.

Tillgänglighet

Installation av eventuella hissar i byggnaden går att utforma så att de passar i byggnaden utan att inkräkta på de kulturhistoriska värdena. Kontakt med antikvarisk expertis bör dock tas i förväg.

Även byggnadens tillgänglighet från gatan skall ske med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Störningar

Planområdet ligger med närhet till hamnen och dess verksamheter. Strandgatan passerar även alldeles intill byggnaden med tung trafik mot hamnen. Åtgärder i fasad, t ex bullerdämpande fönster kan ev. behövas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns utbyggt. I marken väster om Tullhuset finns vatten- och avloppsledningar som dels betjänar Tullhuset och dels har anslutning till två brandposter utmed kajen. Fjärrvärme och el finns utbyggt och ansluts till byggnaden norrifrån. Energiverken står för el och fjärrvärme.

Planförslaget

I samband med en eventuell försäljning av Tullhuset måste det göras en genomgång av vilka vatten- och avloppsledningar som skall tillhöra fastigheten och var förbindelsepunkterna till den allmänna VA-anläggningen skall vara. Om tillbyggnad av Tullhuset skall göras på den västra sidan (mot Nissan), är det lämpligt att koppla bort vattenledningen, som ansluter till brandposterna, som annars blir överbyggd.

MILJÖKONSEKVENSER

Bebyggelse och stadsbild

Byggnaden bevaras i stadsmiljön. Byggnaden ges i detaljplanen både skydds- och bevarandebestämmelser för exteriören, och till viss del även för interiören.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget - Trafiksäkerhet och buller

För att inrymma bostäder i byggnaden kan åtgärder för att klara riktvärdena för buller inomhus behöva göras. Placering av olika bostadsrum kan också behöva göras med hänsyn till störningar från trafiken på Strandgatan. Någon inredning av bostäder i bottenvåningen tillåts inte.

För att hålla nere hastigheten på trafiken som passerar strax intill byggnaden på Strandgatan kan hastighetsdämpande åtgärder på gatan behöva göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Sven-Olof Nilsson

Fastighetskontoret
Stadskontoret, enheten för samhällsbyggnad

KÄLLOR

- Bevara Halmstad, förslag till bevarandeplan för Halmstad, Stadsarkitektkontoret januari 1985
- Landsantikvariens bildarkiv
- Översiktsplan 2000

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
stadsarkitekt

Johan Thein
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 199 K
Detaljplan för
HALMSTAD 2:19 (DEL AV), TULLHUSET
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 juni, 2006

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 befintlig byggnad.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	9 mars 2005
Antagande i BN	21 juni 2005
Laga kraft (tidigast)	juni 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom fastigheten.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun (tekniska kontoret) är huvudman för den allmänna platsmarken (PARK).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av fastigheten Halmstad 2:19. Avstyckning av mark med Tullhusbyggnaden skall ske innan försäljning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tullhusbyggnaden avses att försälas. Fastighetskontoret ansvarar för att hitta köpare och teckna köpeavtal etc. Fastighetskontoret svarar för kostnaderna för planläggningen.

Kostnad uppstår för flyttning av gång- och cykelbanan utmed Strandgatan i delen förbi Tullhuset.

Vid en avstyckning och försäljning av marken med Tullhusbyggnaden uppstår kostnader för genomgång av vatten- och avloppsledningar till byggnaden.

Då parkeringsmöjligheterna inom den mark med Tullhusbyggnaden som avses styckas av är begränsade kan kostnader för parkeringsavlösen komma att uppstå.

Byggnaden ges varsamhets- och bevarandebestämmelser i plan.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson

Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
stadsarkitekt

Johan Thein
planarkitekt

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 199 K

Detaljplan för

HALMSTAD 2:19 (DEL AV), TULLHUSET

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 21 juni, 2006

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 2005-02-09 § 36 genomförts under tiden 27 april – 27 maj, 2005. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit utställt på Byggnadskontoret under samrådstiden. Förslaget har även varit tillgängligt på kommunens webbsida under tiden 27 april – 27 maj, 2005.

Samtliga yttranden har inkommit från de 19 berörda remissinstanserna.

Följande 10 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:	
Lantmäterimyndigheten	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Polismyndigheten	AB Nissastaden
Fastighetsnämnden	Räddningsnämnden
Halmstads Näringslivs AB	Tekniska nämnden
Landsantikvarien	Kulturnämnden

Från berörda sakägare har 1 skrivelse med synpunkter inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot själva planförslaget utan endast några redaktionella synpunkter.

Under rubriken *Fastighetsbildning*, första stycket, i Genomförandebeskrivningen bör "Avstyckning av fastigheten skall ske innan försäljning" omformuleras till "Avstyckning av mark med tullhusbyggnaden skall ske innan försäljning". Vidare bör man under rubriken *Ekonomiska frågor* behandla parkeringsavlösen då det kan komma att innebära stora kostnader.

Kommentar:

Första stycket under rubriken *Fastighetsbildning* har ändrats till föreslagen formulering. Parkeringsfrågan behandlas i planbeskrivningen under rubriken *Gator och trafik* samt under genomförandebeskrivningens rubrik *Ekonomiska frågor*. Då utrymmet för parkering är begränsat inom planområdet och möjligheten till parkeringsavlösen direkt intill planområdet inte är möjligt föreslås frågan istället hanteras vid en eventuell försäljning, vid bygglovhantering och/eller genom avlösen inom parkeringsytor i närområdet.

Polismyndigheten

På ett föredömligt sätt finns i Planbeskrivningen även medtaget en punkt ”Trygghet”. I övrigt inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.**Fastighetsnämnden**

Detaljplanen är upprättad som en så kallad frimärksplan, och omfattar ett begränsat område runt byggnaden utgörande f.d. Tullhuset. Pågående diskussioner med företrädare för Ölands Djurpark innebär att ett större område tas i anspråk än det som redovisas i planförslaget. Vid sammanträde 2005-03-22 mellan bolaget och kommunen redovisades ett område som kunde utgöra omfattningen av en eventuell utbyggnad. Om fortsatt arbete skall ske med Ölands Djurpark skall detaljplanen anpassas efter de skisser som framtagits av bolaget inom anvisat område. Härutöver anser nämnden att benämningen PARK utmed kajen bör ändras så att nyttotrafik kan medges nå kajområdet.

Fastighetsnämnden anser också att planen skall bearbetas så att utformningen tar hänsyn till de krav som en etablering av Ölands Djurpark kommer att medföra.

Kommentar:

Planen har som syfte att ändra tillåten användning och införa bevarandekrav på byggnaden (Tullhuset) inför försäljning. En etablering av en aktivitetspark i anslutning till planområdet är inte längre aktuell (Se Kommunstyrelsens beslut § 119 2006-04-18) varför dessa synpunkter ej beaktas.

Specifikationen för bestämmelsen PARK har till antagandet förtydligats och lyder ”Hamnpromenad, angöring med bil för transporter och leveranser till gästbåtar och verksamheter får ske”.

Halmstads Näringslivs AB

Anser att byggnaden endast bör vara en publik byggnad och inte inhysa några bostäder. Man anser även att det vore bra att i planförslaget besluta om hur parkeringen för funktionerna i Tullhuset kan ordnas.

Kommentar:

Med en större bredd men tydlighet i planens bestämmelser (fler användningsområden) skapas bättre möjligheter att bevara byggnaden och dess kvaliteter.

Parkeringsfrågan behandlas i planbeskrivningen under rubriken *Gator och trafik* samt under genomförandebeskrivningens rubrik *Ekonomiska frågor*. Då utrymmet för parkering är begränsat inom planområdet och möjligheten till parkeringsavlösen direkt intill planområdet inte är möjligt föreslås frågan istället hanteras vid en eventuell försäljning, vid bygglovhantering och/eller genom avlösen inom parkeringsytor i närområdet.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att erinra mot detaljplaneförslaget och anser att föreslagen placering av Malcuskranen (söder om Tullhuset, reds. anm.) är lämplig.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Landsantikvarien

Detaljplaneförslaget innebär bl. a. att Tullhuset får skyddsbestämmelser vilket ses som mycket positivt. Tullhuset har trots vissa sentida förändringar fortfarande ett högt bevarandevärde.

Som alternativ till att föreslå diverse användningssätt (RHKB) föreslår Landsantikvarien att huset betecknas med Q – kulturresevat. Detta skulle medföra att användningen av byggnaden kan tillåtas vara mycket skiftande, dock under förutsättning att den inte inverkar menligt på bevarandekvalitéerna eller stör omgivningen.

Landsantikvarien anser vidare att det inte är lämpligt att i planen föregripa vissa eventuella förändringar av byggnaden genom att utlova tillstånd för ”apvoljärer”. Hur dessa kan komma att se ut finns inga uppgifter på i nuläget och en sådan förändring bör prövas på samma sätt som övriga eventuella önskemål om förändringar.

Kommentar:

Med en specificerad användning (RHKB) kompletterad med ett rivningsförbud (q) och skyddsbestämmelser (k) erhålls en större tydlighet än om byggnaden skulle omfattas av en Q-bestämmelse. Med föreslagen användning kan verksamheter med omfattande trafikalstring, exv. livsmedelshandel, undvikas.

Eventuella voljärer kommer vid bygglovprövning att bedömas utifrån de kriterier som gäller för byggnaden i stort, dvs. att ursprungligt utförande, material och färgsättning skall vara vägledande. Vidare reglerar planen att förändringar av byggnadens exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Om området mellan Tullhuset och Styrmansgatan ska utnyttjas för nöjesändamål ska bostäder inte finnas i Tullhuset. Samlokalisering av bostäder och café/restauranger har tidigare nästan alltid medfört bullerstörningar för bostäderna, t ex i kv Bastionen och Basilikan. En sådan samlokalisering bör inte ske i Tullhuset.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka detaljplaneändringen under förutsättning att bostäder inte förläggs i Tullhuset.

Kommentar:

Synpunkten noteras. I centrala lägen är det vanligt att bostäder samlokaliseras med andra verksamheter.

AB Nissastaden

Utredning om parkeringsplatsbehovet saknas. Avgörande för vilken p-norm som skall gälla i området är vilka verksamheter som kommer att etablera sig där.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Parkeringsplatsbehovet är svårt att bedöma men för att förenkla och förtydliga behandlas parkeringsavlösen, förutom i planbeskrivningen, även under rubriken *Ekonomiska frågor* i genomförandebeskrivningen. Då utrymmet för parkering är begränsat inom planområdet och möjligheten till parkeringsavlösen direkt intill planområdet inte är möjligt föreslås frågan istället hanteras vid en eventuell försäljning, vid bygglovhantering och/eller genom avlösen inom parkeringsytor i närområdet.

Räddningsnämnden

Brandförsvaret har tagit del av översänd remiss och önskar meddela att inga invändningar finns ur brandsäkerhetskaraktär mot planförslaget.

Förändringarna av och i byggnaden prövas i samband med kommande bygglov/samråd då lösningar enligt PBL och BBR och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk skall redovisas ur säkerhetssynpunkt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik:

Eventuella trafikdämpande åtgärder på Strandgatan är ej lämpliga att genomföra så länge den tunga trafiken går kvar, d.v.s. innan en eventuell ändring av trafikstrukturen är genomförd.

Vatten och avlopp:

I kvartersmarken för möjliga tillbyggnader väster om Tullhuset finns vatten- och avloppsledningar som dels betjänar Tullhuset och dels har anslutning till två brandposter utmed kajen. Brandposterna har använts för bunkring av båtar. Behovet av brandposterna torde i dagsläget vara litet. I samband med en eventuell försäljning av Tullhuset måste det enligt Tekniska kontorets mening göras en genomgång av vilka ledningar som skall tillhöra fastigheten och var förbindelsepunkterna till den allmänna VA-anläggningen skall vara. Om tillbyggnad av Tullhuset skall göras på den västra sidan (mot Nissan), är det lämpligt att koppla bort vattenledningen, som ansluter till brandposterna, som annars blir överbyggd.

(Till yttrandet bifogades utdrag från kartverk över VA-ledningar).

Park/Natur:

Tekniska kontoret ställer sig positiva till enligt planen föreslagen placering av Malcuskranen strax söder om Tullhuset. Vidare ställer sig Tekniska kontoret positiva till att kajen planläggs som allmän platsmark och att ett helhetsgrepp

tas för att anlägga en sammanhängande kajpromenad från Slottsbron och ner till och förbi Tullhuset. Idag rör man sig i huvudsak utmed Strandgatans gång- och cykelbana och inte utmed kajpromenaden. Genom en medveten och inbjudande entréutformning av kajpromenadens inledning vid Slottsbron och den s.k. Q8-tomten kan man få människor att välja att röra sig utmed kajpromenaden. Trygghetsaspekterna behöver ses över på denna sträcka.

I genomförandebeskrivningen under rubriken *Ansvarsfördelning* ska tilläggas att Tekniska kontoret även ansvarar för allmän platsmark PARK.

I dagsläget går det inte att uppskatta kostnaderna för eventuell iordningställande av en kajpromenad och uppförande av Malcuskranen. Dock finns inget utrymme inom Tekniska kontorets ramar att genomföra några åtgärder utan finansiering får ske genom särskild tilldelning av medel.

Sammanfattning:

Val av specifikation av allmän platsmark skall vara sådan att angöring med bil för transporter, leveranser mm till gästbåtar och reglering av trafik kan ske enligt gängse principer.

Tekniska kontoret tillstyrker med beaktande av ovanstående synpunkter det framlagda planförslaget.

Kommentar:

Gata/Trafik:

Synpunkten noteras.

Vatten och avlopp:

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om var vattenledningarna går samt hur de bör behandlas vid försäljning och eventuell tillbyggnad av Tullhuset. Under genomförandebeskrivningens avsnitt *Ekonomiska frågor* beskrivs att kostnader för genomgång av ledningar till fastigheten samt eventuell bortkoppling av ledningar till befintliga brandposter vid kajen uppstår. Byggnadskontoret har informerat Fastighetskontorets mark- och exploateringsenhet om ledningarna och hur de bör behandlas vid en försäljning av Tullhuset.

Park/Natur:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att Tekniska kontoret ansvarar för den allmänna platsmarken (PARK). Övriga synpunkter noteras.

Sammanfattning:

Specifikationen för den allmänna platsmarken/PARK - "Hamnpromenad", har till antagandet kompletterats med formuleringen "angöring med bil för transporter och leveranser till gästbåtar och verksamheter får ske". Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Länsstyrelsen	Sydkraft Gas AB
Energiverken	TeliaSonera AB
Halmstad Hamn och Stuveri AB	Turistnämnden
Hyresgästföreningen	Båtklubben Najaden
Stadskontoret, Samhällsbyggnad	

SKRIVELSE FRÅN SAKÄGARE

Roland Norrman, Tropikcenter

På sidan 4, fjärde stycket, i planbeskrivningen står "Viktigt är att bottenvåningen ges ett mer öppet och publikt innehåll. Byggnaden bör därför öppnas upp med fler entréer i bottenvåningen mot framförallt hamnpromenaden". Tropikcenter är en öppen och publik verksamhet och ovanstående bör strykas. Vad gäller fler entréer måste dessa samordnas på kortsidan och ej mot hamnpromenaden. Detta för att kunna få en smidighet i kassahantering för verksamhet på två plan, samtidigt som möjlighet kvarstår till café/restaurang i nuvarande del av byggnaden.

Kommentarer till plankartan:

Prickmarken och kors-prickmarken väster om byggnaden behöver utökas med ca 2 meter för att kunna bygga av Jordbruksverket krävda utomhusburar med tillräckligt avstånd/plats utanför för publiken.

Norr om byggnaden behövs en utökning av planområdet med ca 10 meter dels för att kunna bygga ut en ny, gemensam entré och dels för att kunna ge möjlighet till verksamhet framför denna.

Prickmarken i planområdets sydöstra del bör ändras och istället få kors-beteckning. Detta för att kunna bygga ihop burar på öst- och sydfasaden med varandra.

Kommentar:

Planbeskrivningens kommentarer om entréer mot Nissan uttrycker en ambition om att byggnaden skall få ett mer öppet intryck mot den planerade hamnpromenaden. Beskrivningen syftar inte specifikt på nuvarande verksamhets entréer utan på hur byggnaden generellt bör vända sig mot hamnpromenaden.

Beträffande en utökning av kors-prickmarken väster om byggnaden anser Byggnadsnämnden inte detta vara lämpligt då den planerade kajpromenaden skulle bli alltför smal. En utökning av planområdet norr om byggnaden för att kunna utföra en ny entré anses inte heller vara lämpligt. Den norra fasaden är av stor vikt för hur byggnaden uppfattas norrifrån och bör därför inte byggas för. Det är även av stor vikt att platsen norr om byggnaden hålls öppen.

För att möjliggöra att bygga ihop burar på byggnadens öst- och sydfasaden ändras prickmarken i planområdets sydöstra del till att vara kors-prickmark.

SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTE 12/5 2005

Roland Norrman, Tropikcenter

Synpunkterna sammanfattades skriftligt och insändes av Roland Norrman till Byggnadskontoret (se under *SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE*).

Kommentar:

Se kommentar under *SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE*.

SAMMANFATTNING

Ändringar till följd av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter har medfört mindre revideringar och kompletteringar av planförslaget och tillhörande handlingar inför antagandet;

- Prickmarken sydost om byggnaden ändras till kors-prickmark och medger därmed att tillbyggnader på den östra och södra fasaden kan sammanbyggas (Roland Norrman).
- Plan- och Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att parkeringsavlösen kan bli aktuellt för att lösa parkeringsbehovet för verksamheterna i byggnaden (Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun, Halmstads Näringslivs AB, AB Nissastaden).
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om att Tekniska Kontoret ansvarar för den allmänna platsmarken (Tekniska nämnden).
- Planhandlingarna har kompletteras med uppgifter om var vatten- och avloppsledningarna väster om byggnaden går och hur dom skall hanteras vid försäljning eller tillbyggnad av Tullhuset (Tekniska nämnden).
- Specifikationen för bestämmelsen PARK har förtydligats och lyder ”Hamnpromenad, angöring med bil för transporter och leveranser till gästbåtar och verksamheter får ske” (Fastighetsnämnden, Tekniska nämnden).

Kvarstående anmärkningar

Följande synpunkter har ej beaktats:

- Utökning (2 meter) av kors-prickmarken väster om byggnaden samt utökning av planområdet norrut för att möjliggöra att en ny entré byggs (Roland Norrman).
- Ej lämpligt att lokalisera bostäder i Tullhuset (Miljö- och hälsoskyddsnämnden).
- Byggnaden bör betecknas med Q (Landsantikvarien).
- Detaljplanens omfattning och utformning skall anpassas efter de skisser som representanter för Ölands Djurpark har presenterat för kommunen (Fastighetsnämnden).

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås efter de genomförda revideringarna antas.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
stadsarkitekt

Johan Thein
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 juni 2006 § 248 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 2:19 (del av), Tullhuset, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 199 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 juni 2006.

Länsstyrelsen har den 5 juli 2006 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 19 juli 2006**.

Byggnadskontoret den 25 augusti 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang (e-post)
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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