

Ärendesammanfattning

PLAN 1016
DETALJPLAN FÖR
Svartmunken 4 m fl,
tillbyggnad av polishus
St Nikolai, Halmstad

28 januari 2009 Byggnadsnämnden



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Polismyndigheten i Halmstad vill utveckla och expandera sin verksamhet. Sedan polishuset uppfördes 1998 har antalet anställda ökat och beräknas fortsätta öka under de närmaste åren. Polisen har genom att hyra kontorslokaler i kringliggande fastigheter och genom att placera tillfälliga moduler på polishusets innergård utnyttjat möjligheterna till att expandera verksamheten. Beslut har tagits att samlokalisera Åklagarkammaren i Halmstad tillsammans med Polismyndigheten för att få största verksamhetsnytta.

Polismyndigheten och Scandrenting, förvaltare och fastighetsägare, har anmält sitt intresse till stadsbyggnadskontoret i Halmstad att utveckla fastigheten Svartmunken 4 för ovanstående ändamål. Scandrenting har anlitat White arkitekter för att rita på utvecklingsmöjligheter för polishuset och ta fram en detaljplan.

Denna detaljplan har som syfte att pröva en tillbyggnad samt en påbyggnad till det befintliga polishuset. Nybyggnation avser en påbyggnad i form av en våning till fyra våningar samt en tillbyggnad i åtta våningar till det befintliga polishuset samt en omstrukturering av marken för entréplats, angöring och parkering. Den föreslagna bebyggelsens sammanlagda bruttoarea uppgår till 12 500 m² (BTA) efter om- och tillbyggnad.

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse 1 (2008-08-20)
- Samrådsredogörelse 2 (2008-11-12)
- Parkeringsutredning
- Utställningshandling

ÄRENDETS HANDLÄGGNING OCH FÖRFARANDE

Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. Det kan t ex vara en förfrågan från en exploatör eller mark- och fastighetsägare som vill bygga i kommunen.

Stadsbyggnadskontoret tar fram underlagsmaterial och förankrar projektet politiskt. En

bedömning görs om det är möjligt och lämpligt. Byggnadsnämnden fattar beslut om planuppdrag och ger Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan. Planförfarandet för Svartmunken 4 m. fl, har bedrivits enligt formen för ett normalt planförfarande. (enligt plan- och bygglagen kap 5 18§) . Se bild nedan.



Samråd 1

Det första samrådet genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2007-09-19. Samråd 1 hölls under tiden 2007-10-01 till 2007-11-05.

Under samrådet inkom 11 yttranden från myndigheter, nämnder styrelser och bolag och lyttrande från berörda sakägare och boende. Dessa återges i Samrådsredogörelse 1 daterad 20 augusti 2008.

Samråd 2

Det andra samrådet genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2008-08-20. Samråd 2 hölls under tiden 2008-09-03 till 2008-10-07.

Under samrådet inkom 11 yttranden från myndigheter, nämnder styrelser och bolag och 3 yttranden från berörda sakägare och boende. Dessa återges i Samrådsredogörelse 2 daterad 12 november 2008.

Utställning

Utställningen genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2008-11-12.

Utställningen hölls under tiden 2008-11-20 till 2008-12-18.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under det första samrådet, samråd 1 framkom huvudsakligen synpunkter på den föreslagna byggnadsvolymens höjd avseende risk för försämring av ljusförhållanden och på parkeringslösningen för planförslaget.

De inkomna synpunkterna medförde att en fördjupad studie avseende parkeringsbehovet togs fram och plankartan förtydligades avseende planbestämmelser. Byggrätten för påbyggnaden om ett våningsplan på befintliga tre våningar sänktes med en meter till 15,5 m som högsta byggnadshöjd.

Under samrådet framkom nya förutsättningar för planförslaget gällande polisens lokalbehov samt samordningen med åklagarmyndigheten i samma byggnad. Det var framför allt polishu-

sets volym som genomgick förändringar från det första samrådet med tillbyggnad i 4 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel till en tillbyggnad i 8 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel. Med de nya förutsättningarna skedde ett nytt samråd.

Under det andra samrådet, samråd 2, framkom huvudsakligen synpunkter på kvarterets lämplighet för förtätning, parkeringslösningen för planförslaget, risker för försämrade ljusförhållanden och buller på grund av planförslaget samt bristande information på plankartan.

Avseende genomförandebeskrivningen framkom synpunkter på hur fastighetsregleringen ska ske, hur allmänhetens tillgång till gemensamhetsanläggningen kan säkras och gemensamhetsanläggningens omprövning, om ledningar ska tryggas med ledningsrätt och att det vore mer ändamålsenligt om fastigheten Svartmunken 4 utökades med parkeringsområdet (P1).

De inkomna synpunkterna medförde att polisfastigheten utökades med parkeringsmarken (P1), en utförligare solstudie togs fram, fasadutformning och ett helhetsgrepp av hela kvarteret togs, plankartan kompletterades med information om byggnadshöjd för nybyggnadsdelen reglering av allmän gång- och cykeltrafik på plankartan ersattes med avtalsservitut.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ATT BEAKTA

Till detaljplanen följer ett exploateringsavtal, i vilket frågor kring bland annat överlåtelse av mark, kostnadsfördelning etc. omnämns. Exploateringsavtalet avses att godkännas av kommunfullmäktige vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
stadsarkitekt

Lena Nylander
planarkitekt

PLAN 1016
DETALJPLAN FÖR
Svartmunken 4 m fl,
tillbyggnad av polishus
St Nikolai, Halmstad

28 januari 2009 Byggnadsnämnden
Antagandehandling



Materialet till planhandlingen är framtaget av Halmstad kommun i samarbete med White arkitekter genom Gunnar Stomrud, Sara-Louise Bergkvist och Stellan Eriksson



PLANBESKRIVNING med genomförandebeskrivning

HANDLINGAR

Till denna planhandling hör även:

- Plankarta med planbestämmelser
- Utställningsutlåtande (2009-01-28)

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse 1 (2008-08-20)
- Samrådsredogörelse 2 (2008-11-12)
- Parkeringsutredning

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Ändrade förutsättningar i detta planärende avseende tillbyggnaden av polishuset har medfört att planförslaget genomgått ett nytt samråd. Anledningen till det utökade byggnadsförslaget är polisens lokalbehov samt samordningen med åklagarmyndigheten. Det är framför allt polishusets volym som genomgått förändringar från det första samrådet med tillbyggnad i 4 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel till en tillbyggnad i 8 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel.

Polishuset i Halmstad planerades i början av 1990 för att vara inflyttningsklart 1998. Antalet anställda idag är strax över 300 personer och beräknas öka de närmaste åren. Under de senaste åren har samtliga möjligheter till utbyggnader (förtätning) inom befintligt skal tillvaratagits. Åklagarkammaren i Halmstad är lokaliserad tillsammans med Tingsrätten. Båda dessa myndigheter är trångbodda och måste expandera. För att få största verksamhetsnyttan har beslutats att försöka samlokalisera polis och åklagare. Även de miljömässiga vinsterna är positiva för denna lösning.

Tillsammans behöver verksamheterna skyndsamt ca 3.500 m² för utökning samt ersättning för ytor som omvandlats på grund av kvalitetssäkring av tekniska utrymmen. För att klara

situationen tillfälligt hyrs andra kontorslokaler och på innergård har hyrda moduler tillfälligt placerats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan har som syfte att pröva en tillbyggnad samt en påbyggnad till det befintliga polishuset.

Nybyggnation avser en påbyggnad i form av en våning till fyra våningar samt en tillbyggnad i åtta våningar till det befintliga polishuset samt en omstrukturering av marken för entréplats, angöring och parkering.

Konsekvenserna av planen medför en förändrad stadsbild samt att angöringssituationen och entrén förändras. Den föreslagna bebyggelsens sammanlagda bruttoarea uppgår till 12 500 m² (BTA) efter om- och tillbyggnad.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP, MB.

Planen är förenlig med Miljöbalken (MB) och kräver ingen miljökonsekvensbeskrivning (se behovsbedömning).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om den gamla stadskärnan. I norr gränsar området till Järnvägsleden, i öster till Skattemyndighetens kontor och Norra Källegatan, i söder till kontorshus



Översiktskarta, polishusets lokalisering i Halmstad

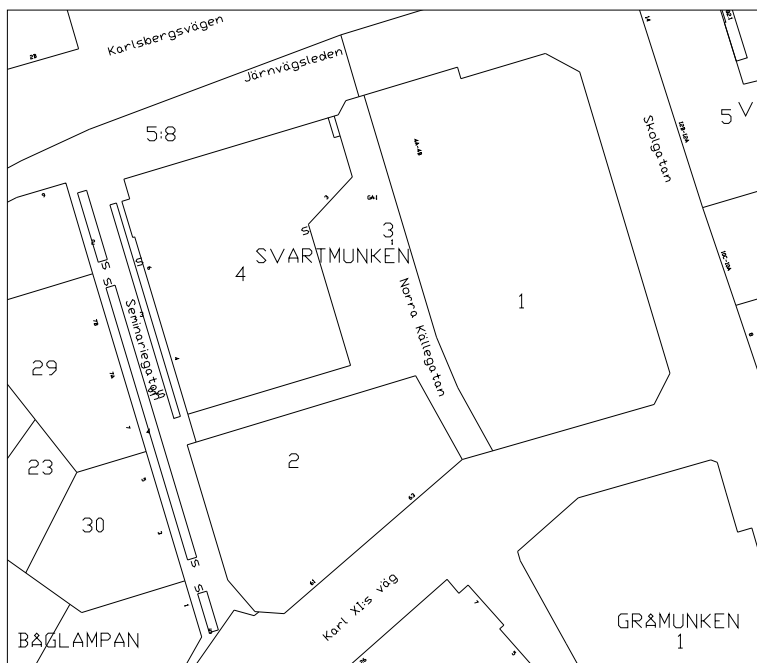
utmed Karl XI:s väg samt i väster till bostadsbebyggelse utmed Seminariegatan. Planområdets utbredning och läge i staden framgår av nedanstående översiktskarta.

Areal

Planområdets areal omfattar cirka 1,0 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Svartmunken 1 och 2 ägs av Aranea. Svartmunken 3 ägs av kommunen där Norra Källegatan ingår som en gemensamhetsanläggning och Svartmunken 4 ägs av Källsprånget KB. Planområdet omfattar fastigheterna Svartmunken 3 och 4 samt Seminariegatan vilken ingår i



Fastighetsindelning kvarteret Svartmunken och omgivning



Panoramabild över det befintliga polishuset och parkeringsytorna

Halmstad 5:8. På Seminariegatan avses inte några förändringar ske jämfört med dagens situation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

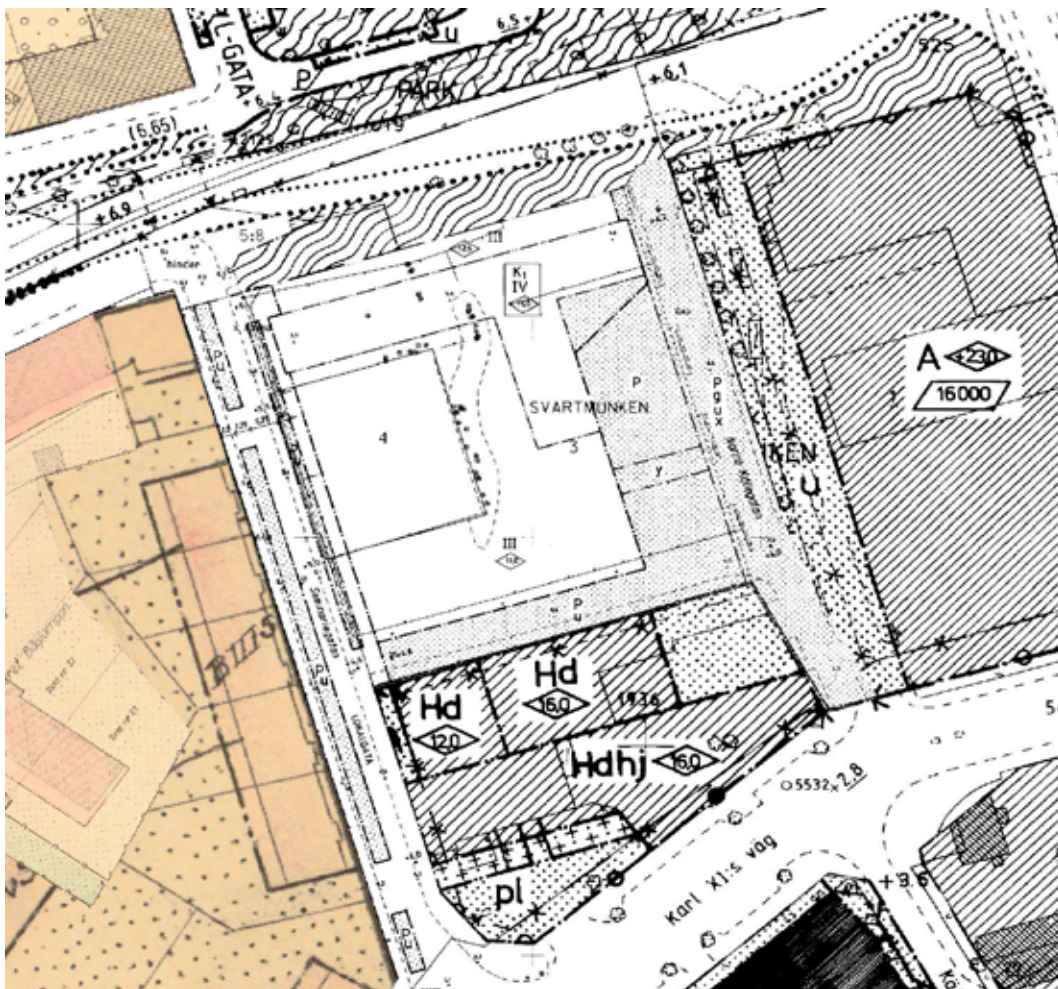
Översiktliga planer

Översiktsplanen för Halmstad, Översiktsplan 2000, antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2002 och vann laga kraft den 12 december 2002. Området för kv Svartmunken omfattas av bebyggelse av "tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner" (Markanvändningskarta ÖP2000). Detta planförslag är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet:

Detaljplan för Svartmunken, Dp nr 941. Planen medger funktionen polishus (K₁) med bygg-



Aktuella detaljplaner inom och utanför planområdet

nadshöjder på 11-15,5 meter. Detaljplanen omfattar även Norra Källegatan som gemensam entrégata samt en separat parkeringsfastighet. Seminariegatan utgör allmän plats.

Angränsande till planområdet:

- Ändring av stadsplanebestämmelser inom kvarteret Båglampan, Dp nr 62 (väst om planområdet). Planen medger bostäder om maximalt 3 våningar.
- Ändring av stadsplan för Järnvägsleden, Dp nr 735. (norr om planområdet)
- Ändring av stadsplanen för kv Svartmunken m.m, Dp nr 743. (öster och söder om planområdet). Planen medger i öster allmänt ändamål (A) och byggnadshöjd om 23 meter. Planen medger i söder kontorsändamål med byggnadshöjder mellan 12-16 meter.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Då förslaget utgör en tillbyggnad och en påbyggnad och mindre markförändringar anses inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vara nödvändig eftersom planområdet redan idag är bebyggt. Ett genomförande av planeringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser (se handling behovsbedömning).

Kommunala beslut

2007-04-03, § 55, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att utarbeta ny detaljplan för berörda delar av kvarteret Svartmunken.

2007-05-16, § 235, beslutade byggnadsnämnden att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för delar av kvarteret Svartmunken för att möjliggöra tillbyggnad samt påbyggnad till befintligt polishus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur



Höjdskillnader mellan polishuset och Svartmunken 1



Förvuxen vegetation kan utgöra en säkerhetsrisk

Mark

Markhöjder varierar i området mellan ca sex meter över nollplanet i de norra delarna ner till ca tre meter i den södra delen av området. Det finns en nivåskillnad mellan polishuset och angränsande befintliga byggnader och anläggningar i öster. Markbehandlingen består huvudsakligen av asfalt samt grönytor med vegetation.

Ett förslag till utformning av markplanering har utarbetats och behandlar främst markområdet kring entrén och utformningen av Norra Källegatan. Förslaget ämnar öka tillgängligheten till polishuset för dess besökare som går och cyklar.

Norra Källegatan föreslås utformas som en gångfartsgata, varpå biltrafik får framföras på de gåendes villkor. Detta skulle även gynna det cykel- och gångstråk som ansluter Norra Källegatan i norr med de söderliggande kvarteren mot centrumkärnan.

Norra Källegatan ska även utgöra räddningsväg där plats för uppställning av höjdfordon behöver finnas.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ger stöd för att personer med nedsatt rörelseförmåga skall ges en bra tillgänglighet.

Marken inom planområdet uppvisar nivåskillnader på tre meter. I Norra Källegatans norra del, i området mellan fastigheten Svartmunken 3 och 1 är nivåskillnaden som mest markant och utgörs av en sluttande grässlänt med vegetation. Denna grässlänt korsas av en trappa som förbinder entréplatsen mellan polishuset och Svartmunken 1. Denna förbindelse och tillgängligheten till grässlänten och cykelparkeringen kan utvecklas och förstärkas.

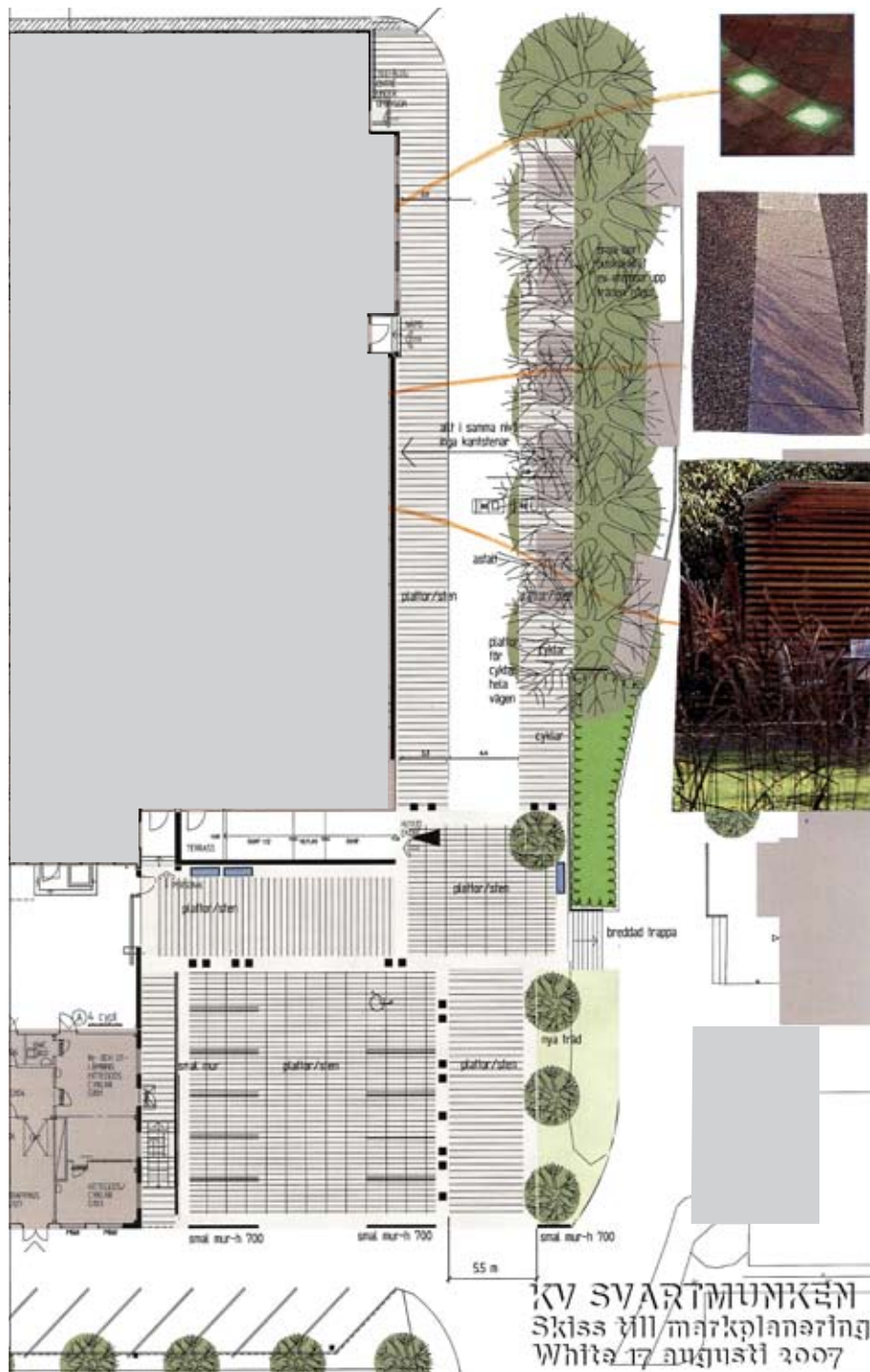
Entréplatsen vid tillbyggnaden föreslås genom en enhetlig markbeläggning få en tydligare struktur. I stället för trappkonstruktion föreslås en ramp för att skapa en god tillgänglighet för människor med rörelsehinder. Själva entrén med rampen omfattas av ett avvikande fasadma-



En trappa förbinder entréplatsen mellan skatteverket och polishuset



Norra Källegatan föreslås utformas som en gångfartsgata där biltrafik får framföras på fotgängare villkor



Ett förslag till markplanering för omkringliggande markområden kring polishuset, White arkitekter

terial i plåt eller skivmaterial för att tydligt visa på entréns lokalisering. Något som kan hjälpa människor med begränsad synförmåga.

Vegetation

Inom planområdet berörs ett antal träd som nyplanterades vid uppförandet av polishuset 1997. Omgivningens mest skyddsvärda träd gränsar till fastigheten Svartmunken 1 på Norra Källgatan. Förvuxen vegetation och buskage på grönkilen där ovan nämnda träd växer bör enligt säkerhetsskäl från polismyndigheten avlägsnas. Vegetation får ej heller finnas utmed polishusets fasad.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs undergrunden av mjällig mo eller mo bildad under kvartärtiden.

En grundundersökning genomförd 1988-12-29 av K-konsult visade att det övre marklagret är ett löst skikt av gytjig lera undantaget friktionsmaterial samt ett undre löst lager av lerig gytja. Under dessa lager, som har en mäktighet på mellan 1,0 och 2,5 meter, följer fast till mycket fast friktionsjord till stort djup. I planområdets nordvästra del spetsas den leriga gytjan ut till marknivå. Grundförhållandena är alltså bättre i planområdets nordvästra del. Kompletterande undersökningar behöver utföras inför projektering samt byggnation.

Grundvattenmagasin förekommer i sandlagren och vattenytorna har mätts under åren 1985-1988. Uppmätta grundvattenytor framgår av grundundersökningen, som dock behöver kompletteras med nya undersökningar även avseende denna punkt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Planområdet ligger inom fornlämningsområdet för Halmstad historiska centrum och markarbeten får ej företas utan tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelseområde

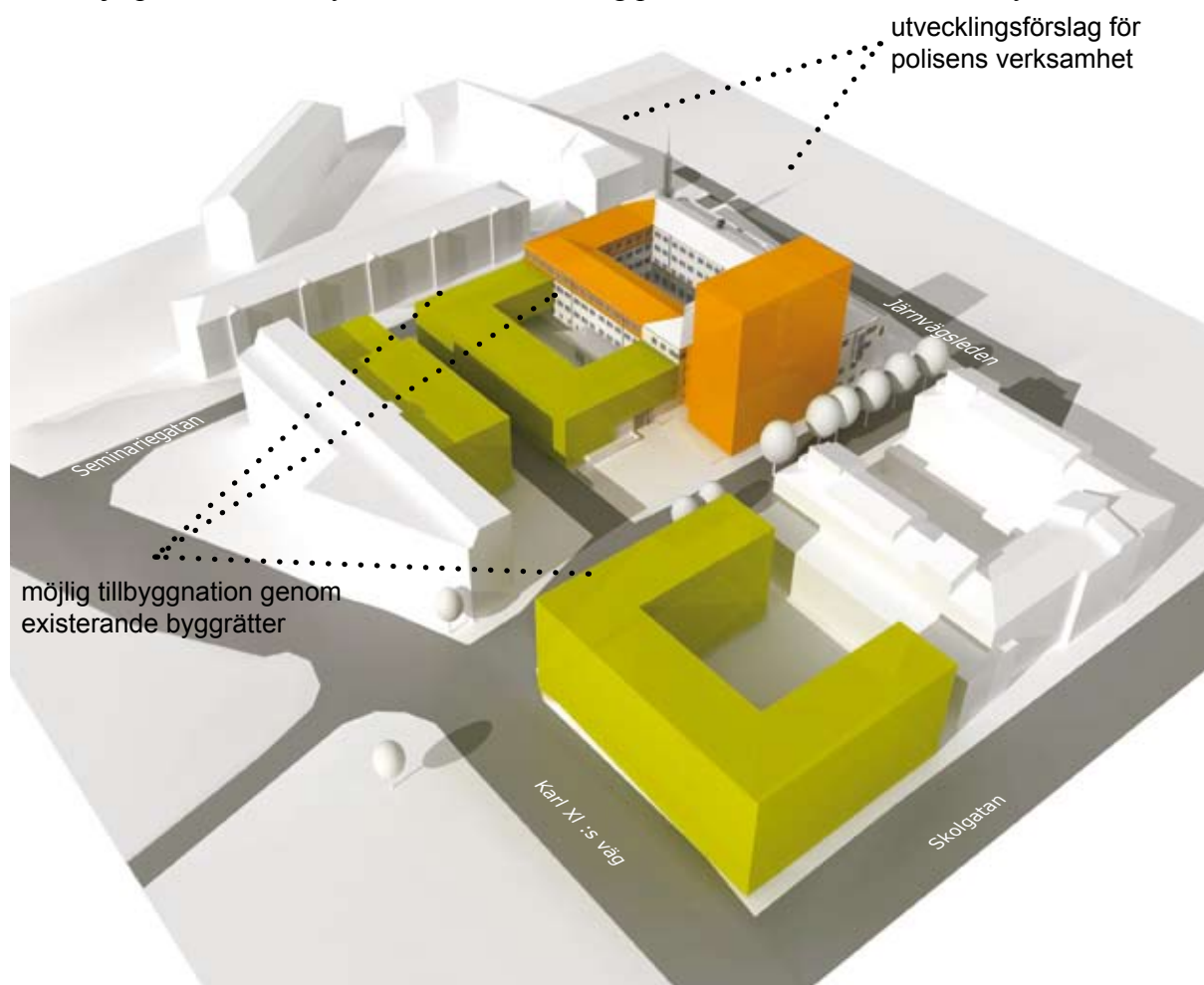
Föreslagen bebyggelse

Källsprånget KB har för avsikt att inom kvarteret Svartmunken uppföra en påbyggnad samt en tillbyggnad till det polishus som idag långtiduthyrs genom Skandrenting AB till polismyndigheten. I planen anges K₁ vilket enbart tillåter funktionen polishus, inrymmer även åklagarmyndighetens verksamhet. All annan verksamhet än polishus kräver ny detaljplan. Polishusfastigheten utökas med tidigare separat parkeringsfastighet inom Svartmunken 3. Parkeringsbehovet är uträknat enligt modell då polishuset uppfördes och baseras på verksamhetens art med skiftarbete och dylikt (se vidare sidan 20). Då åklagarmyndighetens lokaler utgör en liten del av helheten (6%) samt att åklagarmyndighetens verksamhet är helintegrerad i polisens verksamhet, såsom förundersökningsledare tillsammans med polisen, räknas denna verksamhet som del av polishus. Byggnaden kommer att anpassas efter de säkerhetskrav som

ställs på ett polishus men ändå vara flexibel i sin planlösning för att även kunna möjliggöra en eventuell omvandling till kontor.

Förslaget gäller nybyggnationer av kontorslokaler vid befintligt polishus och omfattar en tillbyggnad mot Norra Källegatan i åtta våningar och vindsvåning samt en påbyggnad med en våning mot delen som gränsar till polishusets innergårdar samt Seminariegatan. Bebyggelsens sammanlagda bruttoarea uppgår till ca 12.500 m² (BTA) efter på- och tillbyggnad.

Byggnadshöjden höjs för delar av den befintliga bebyggelsen med en våning till att omfatta totalt fyra våningar medan tillbyggnaden som bland annat kommer inrymma entréfunktionen omfatta åtta våningar samt vindsvåning för teknik. Följande bilder visar volymstudier av byggnaden. Fasaduttryck och gestaltning har studerats och återges i denna planbeskrivning, s 12-13. Bestämmelser om högsta tillåtna taklutning, 25 grader, kvarstår från gällande detaljplan. För den föreslagna tillbyggnaden med åtta våningar och vindutrymme har istället nockhöjd preciserats då syftet är en flack lutning på taket. Plats finns för att inrymma tekniska



Volymillustration av bebyggelseförslag för polishuset och kvarteret Svartmunken

Nedanstående bilder visar volymförslag för på- och tillbyggnad till polishuset.



Vy mot det föreslagna polishusets entrésituation från Norra Källegatan. Fasaduttryck är ej utarbetat. Bilden är att betrakta som en volymillustration



Vy mot polishusets föreslagna tillbyggnad (8 vån) samt påbyggnad (1 vån till bef. 3 vån) från Seminariegatan. Fasaduttryck är ej utarbetat. Bilden är att betrakta som en volymillustration



Vy från Norra infartsleden mot polishuset. Fasaduttryck är ej utarbetat. Bilden är att betrakta som en volymillustration

Nedanstående bilder visar alternativa fasadförslag för tillbyggnaden till polishuset. Byggnaden ska uppfattas som en offentlig byggnad men samtidigt vara inbjudande att besöka. Uppglasning av 40% är möjligt för att ändå klara energikrav.



Nedanstående bilder visar föreslagen tillbyggnad av polishuset. Vy från balkong, våning 4, Brf Enigheten, Järnvägsleden.



Före genomförande



Efter genomförande

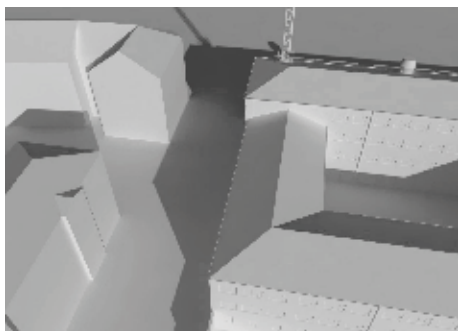
Gaturum och solförhållanden

Nedanstående bilder åskådliggör förändringen i gaturummet vid Seminariegatan som föreslagna påbyggnad i en våning medför. Solstudien redovisar att hela husfasaden utmed Seminariegatan blir ca 20 minuter senare solbelyst vid höst- och vårdagjämning (representeras i studien den 23 september) än i dagsläget, efter en påbyggnad i ett plan på det befintliga polishuset. Vid sommarsolståndet (representeras i studien den 23 juni) försvinner skuggverkan från husfasaderna efter påbyggnaden vid samma tidpunkt som i dagsläget.



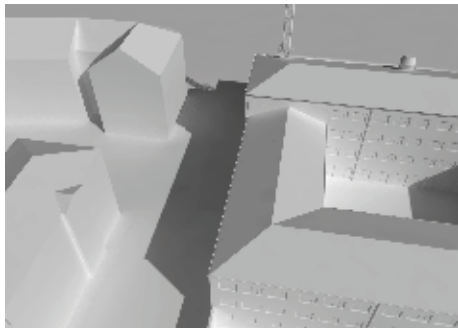
Vy från Seminariegatan mot polishuset, före påbyggnad

Före



Solstudie höst- och vårdagjämning kl 09:10 före påbyggnad

Före

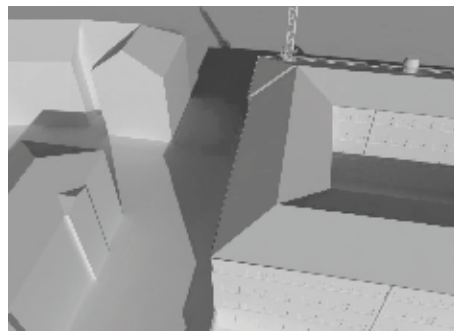


Solstudie sommarsolstånd kl 08:45 före påbyggnad



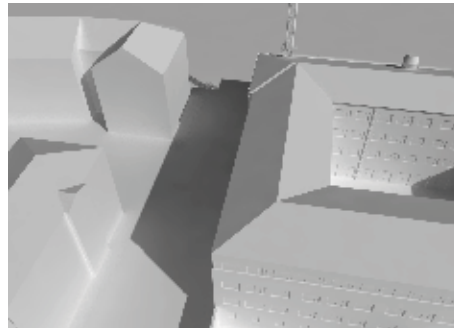
Vy från Seminariegatan mot polishuset, efter påbyggnad med ett våningsplan

Efter

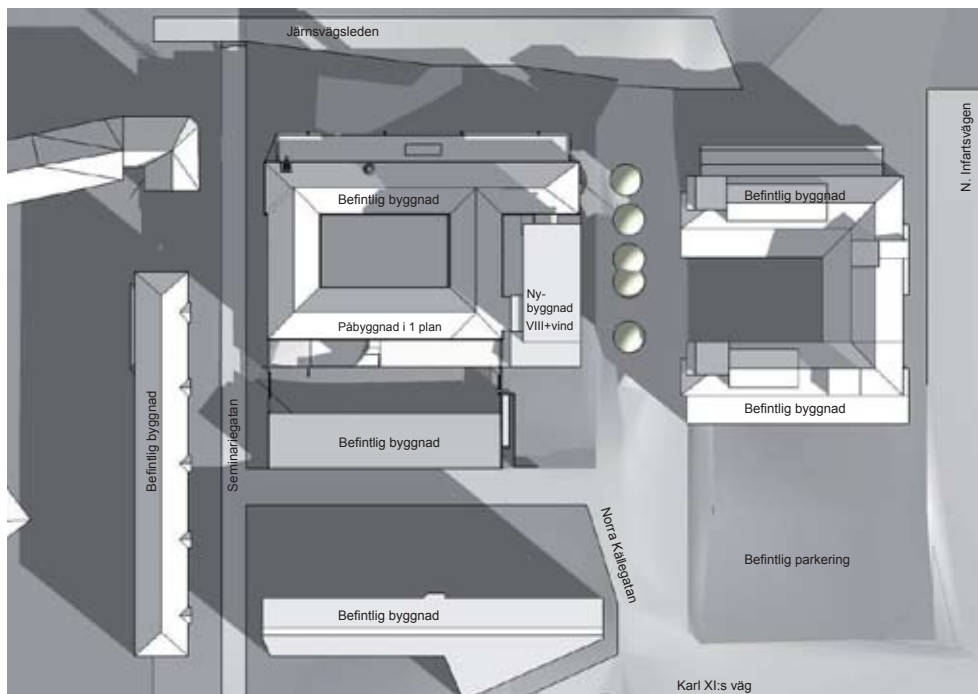


Solstudie höst- och vårdagjämning kl 09:30 efter påbyggnad

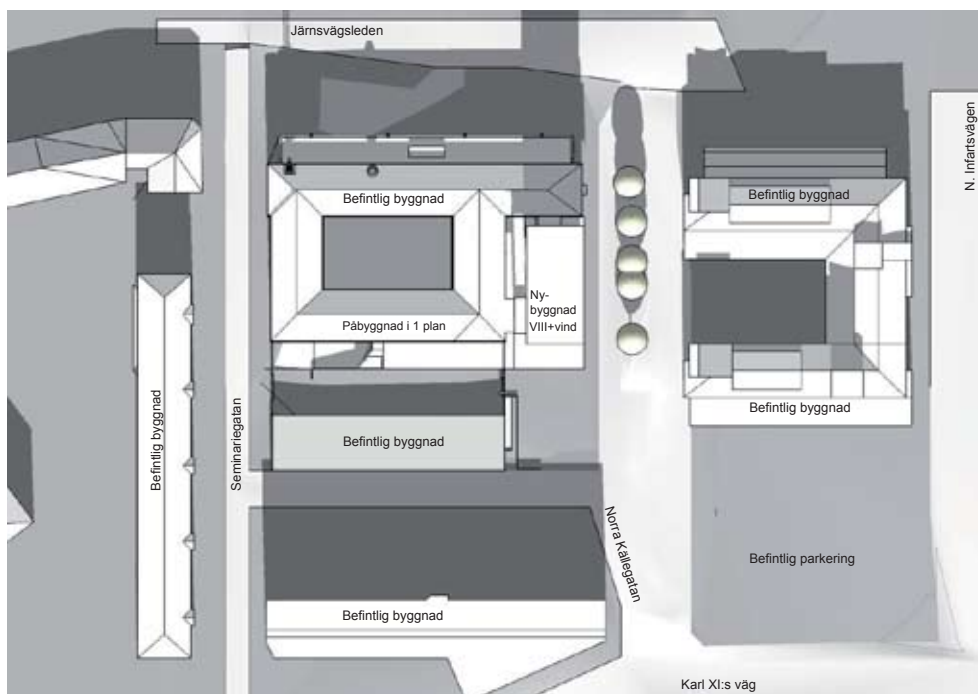
Efter



Solstudie sommarsolstånd kl 08:45 efter påbyggnad

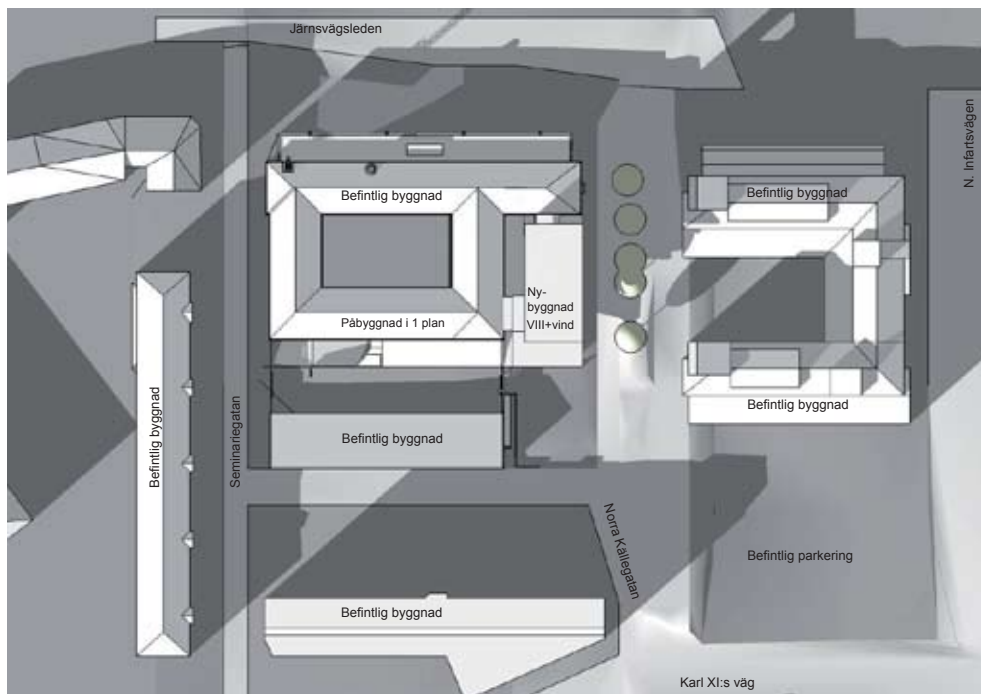


höst- och vårdagjämning kl 09:00

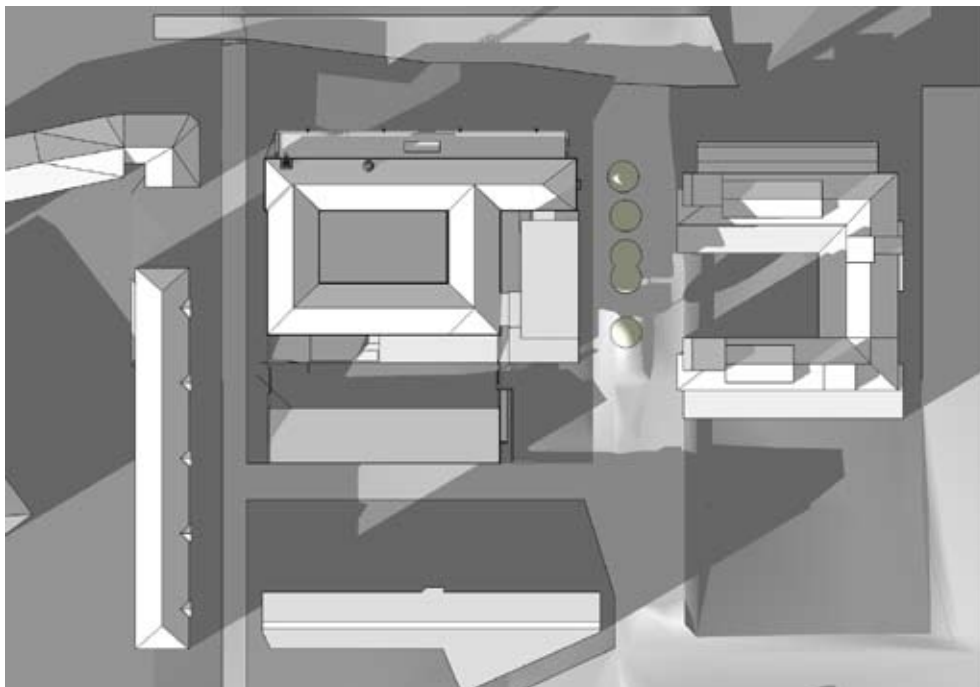


höst- och vårdagjämning kl 12:00

Bilderna ovan visar skuggningssituation för kvarteret vid höst- och vårdagjämning kl 9:00 och 12:00.

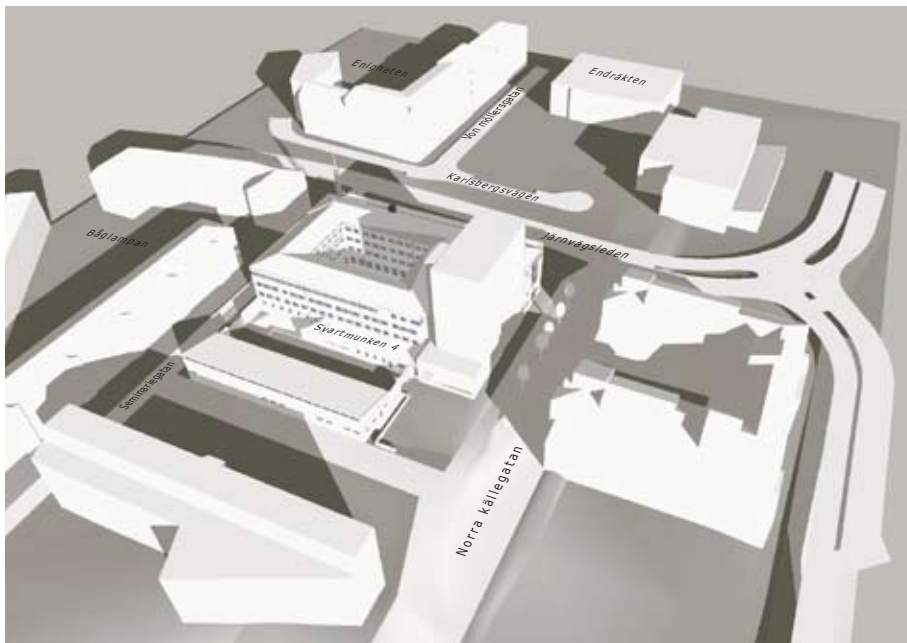


höst- och vårdagjämning kl 15:00

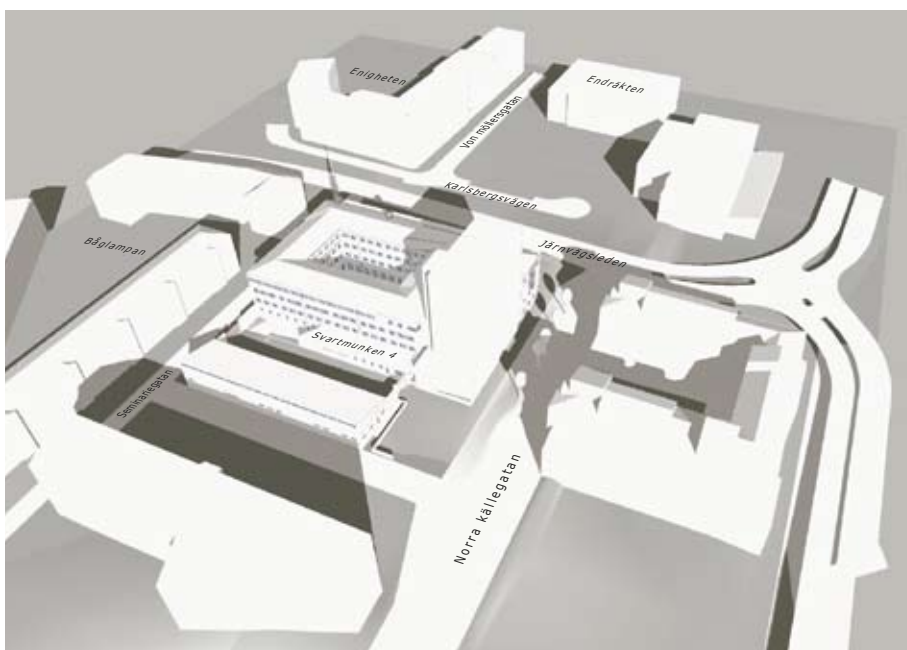


höst- och vårdagjämning kl 16:00

Bilderna ovan visar skuggningssituation för kvarteret vid höst- och vårdagjämning kl 15:00 och 16:00.

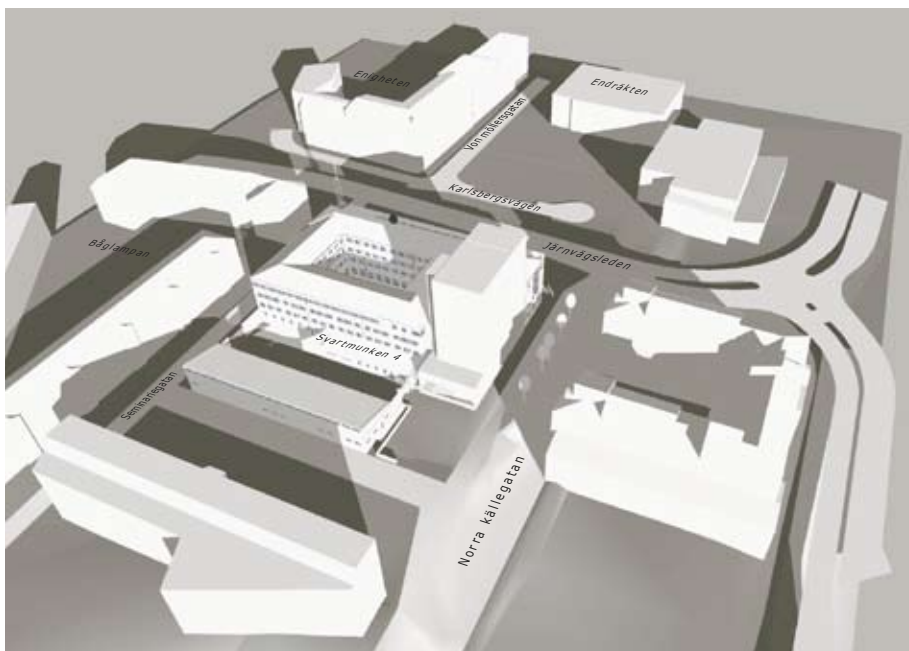


15 mars kl 09:00

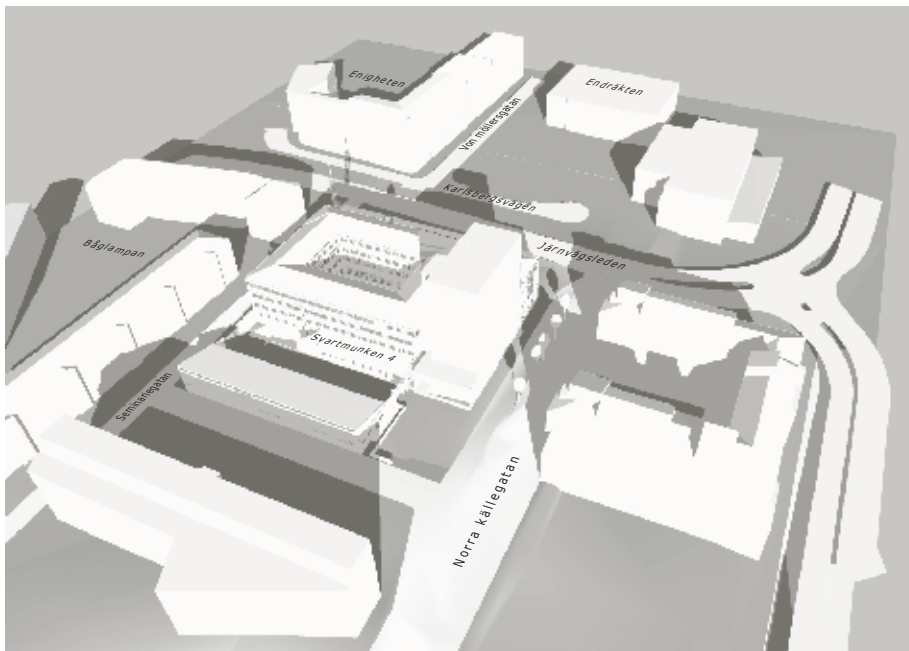


15 mars kl 10:00

Bilderna ovan visar skuggningssituation för kvarteret den 15 mars kl 09:00 och 10:00. Skuggning från den föreslagna åttavåningsbyggnaden med vindsvåning skuggar främst polishuset och dess innergård.



15 oktober kl 09:00



15 oktober kl 10:00

Bilderna ovan visar skuggningssituation för kvarteret den 15 oktober kl 09:00 och 10:00. Skuggning från den föreslagna åttavåningsbyggnaden med vindsvåning skuggar del av fasad mot Järnvägsleden för Brf Enigheten under en begränsad tid och skuggverkan har kl 10:00 passerat fastigheten Enigheten.

installationer och möjliggöra en utökad rumshöjd för högsta våningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 18 och har skyddsnivå 1, varpå högsta krav ställs. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov söks. Det bör noteras att gångavstånd till skyddsrum skall uppfylla bestämmelse om inrymningstid.

Planförslaget innebär att befintliga skyddsrum i källaren som berörs av ombyggnaden måste ersättas med nya ytor i tillbyggnaden. Det nya skyddsrummet kommer ersätta det gamla med 60 platser. För att klara utrymningen från nya skyddsrummet krävs en tunnel från polishuset som leder ut till Norra Källegatan med två uppstigningsluckor i markplan, vilket regleras i detaljplanen med underbyggnadsrätt.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har sin huvudsakliga tillfart från Karl XI:s väg. Entrégatan, Norra Källegatan är en återvändsgata på kvarteretsmark till vilken samtliga fastigheter är anslutna genom en gemensamhetsanläggning. Befintliga bestämmelser för Seminariegatan och Norra Källegatan är oförändrade. Norra Källegatan förslås få en karaktär av gångfartsgata. Tillkommande trafikallstring anses som ringa.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykeltunnel förbinder gc-stråken norr och söder om Järnvägsleden. Norra Källegatan fungerar som ett stråk för gående och cyklister. För att förbättra tillgängligheten för



Tunnel under Järnvägsgatan förbinder gång- och cykelnätet



Befintliga cykelparkeringar under trädrad utmed Norra Källegatan

fotgängare och cyklister föreslås gatan utformas som en gångfartsgata.

Kollektivtrafik

Hallandstrafiken trafikerar området med täta och regelbundna kollektiva busslinjer under dagtid. Såväl lokal som regional busstrafik går längs Karl XI:s väg. Ca 50 respektive 300 meter från planområdet finns hållplatser som trafikeras med åtta turer i timman under dagtid på vardagar.

Bilparkering

Parkeringsbehovet beräknas enligt liknande metodik för när nuvarande polishus uppfördes. I en parkeringsutredning, framtagen av polismyndigheten i Hallands län (2008-07-01), framgår parkeringsbehovet. Handlingen har kompletterats med en resvaneundersökning för de anställda hos polismyndigheten.

Organisationsförändring

Polisen och åklagarmyndigheten kommer att samlokaliseras i polishuset. Polisen och åklagarmyndigheten beräknas utöka sin personalstyrka med totalt ett ca 80-tal anställda i polishuset. Personalen kommer i en större omfattning än idag att arbeta i skift och polishusets reception kommer att utöka sina öppettider vilket kommer att sprida besöken från såväl personal som besökare under en större del av dygnet.

Bil användning

Då nuvarande polishus uppfördes beräknades 30-40% av de anställda nyttja bil till arbetet. Nuvarande bilanvändning ligger runt 25% enligt polisens bedömning, resvaneundersökning verifierar detta. För att tillgodose ett tillräckligt parkeringsantal anses dock 30-40% bilandel fortsatt vara lämpligt som planeringsunderlag. Det kan då även hantera överlappning vid skiftbyten samt eventuella framtida förändringar av arbetstiders fördelning.

Parkering för tjänstebilar

Polisens tjänstebilar ryms i befintligt och utökat källargarage. Åklagarmyndigheten använder sig av hyrbilar som hämtas och lämnas direkt vid användandet.

Parkering för besökare

Antalet besöksparkeringar uppgår till ca 10 platser och en handikapplats. Polishusets öppettider kommer utökas och besöken kan därmed spridas ut under en större del av dygnet. Ytterligare besöksplatser anses inte behövas. En parkeringsplats närmast tillbyggnaden med huvudingången ska reserveras för handikapplats för att möjliggöra en god tillgänglighet.

Parkering i dagsläget samt med planförslaget

Inom fastigheten Svartmunken 3 och 4 uppgår idag antalet parkeringsplatser till ca 45 st.

En parkeringsutredning (2008-07-01) har tagits fram av Polismyndigheten i Hallands län och kompletteras med en resvaneundersökning för de anställda hos polismyndigheten. Tillskottet av personal gentemot dagens förhållanden bedöms vara 80 personer (polismyndigheten samt åklagarkammaren). Enligt hanteringen då nuvarande polishus uppfördes beräknas parkeringsbehovet utifrån antalet tillkommande personal som bedöms vistas i byggnaderna samtidigt. Med en planeringsnorm där andelen som bedöms nyttja bil till arbetet är 30-40% blir antalet tillkommande bilplatser för personalbehovet 25-35 p-platser. Med tillbyggnaden försvinner 8 p-platser i markplanet vilka även behöver ersättas. Byggrätt för p-hus finns inom fastigheten Svartmunken 1 (markparkering idag). Ledig parkeringskapacitet finns i Gunillaparkens parkeringshus.

Cykelparkering

En gångfartsgata skulle på ett bättre sätt kunna strukturera parkeringssituationen för cyklar. Att tillskapa fler och attraktiva cykelparkeringar (väderskydd, belysning etc.) kan även motivera fler anställda att cykla till arbetsplatsen och därmed minska behovet av parkeringsplatser. Parkeringsutredningen pekade även på att utökade ytor för cykelparkering behöver planeras. I förslaget till markplanering föreslås ett 30-tal cykelparkeringar tillskapas till dagens ca 65 cykelparkeringsplatser, se sidan 8.

Störningar

Buller och partiklar

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från biltrafiken på Järnvägsleden som har en årsmedeldygnstrafik på ca 10.200 fordon (2004). De krav som ställs ur bullerhänseende för kontor är att utomhus får inte ljudnivån på vistelseytor överstiga 65dBA och inomhus får inte ljudnivån överstiga 40dBA (ekvivalentnivåer). Varken buller eller partiklar kommer överskrida gällande riktvärden då det beräknas bli ett litet trafiktillskott. Se parkeringsutredning för mer information. Fläktljud som kan störa omgivande bostäder behöver även uppmärksammas.

Trafik

Norra Källegatan utgör angöring för biltrafik. Då denna är en återvändsgata förekommer i dagsläget ingen genomfartstrafik. Seminariegatan används idag som in- och utfart för polisens tjänstefordon. Denna föreslås i planförslaget bli den huvudsakliga in- och utfarten för polisens tjänstefordon för att minska trafikrörelserna vid polishusets entré.

Säkerhet

Säkerhetskraven är höga avseende polishus, bl.a. krävs inkörningsskydd samt byggnad med skalskydd. Entrén ska vara inbjudande och välkomnande men samtidigt klara kraven på säkerhet, vilket delvis är en motsättning. Förvuxen vegetation och buskage på grönkilen mellan polishuset och Svartmunken 1 bör enligt säkerhetsskäl från polismyndigheten avlägsnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda till området. I samband med att Seminariegatan byggdes om förlades ledningar i denna.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt längs Seminariegatan.

El

Halmstads energiverk svarar för eldistributionen inom området. Området försörjs med en transformatorstation belägen inom Svartmunken 1.

Avfall

Polishuset har i dagsläget redan soprum och detta har kapacitet för ytterligare ett kärl.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planen medför en förändrad stadsbild, framförallt på grund av de föreslagna byggnadsvolymer till polishuset. Den nya tillbyggnaden mot Norra Källegatan med 8 våningar och vindsvåning kommer att bli synlig från stadskärnan och påverka stadsbilden i Halmstad. Tillbyggnaden kan till viss del komma att påverka ljusförhållanden på omkringliggande bebyggelse och på polishusets innergård.

Påbyggnaden med ett plan utmed Seminariegatan och polisens innergårdar bedöms inte påverka utsikten och ljusförhållandena för de boende utmed Seminariegatan. Fotomontage och gatuperspektiv visar på påbyggnadens föreslagna utformning (se avsnitt bebyggelseområde).

Genom tillbyggnaden kommer ett antal parkeringsplatser i marknivå att falla bort. En del av dessa ersätts med parkering under tillbyggnaden. Ett underskott av parkeringsplatser kommer att finnas inom fastigheten för personalparkering vilket löses genom tillköp av parkeringsplatser. För mer information om parkeringssituationen se parkeringsutredning.

Entrésituationen förelås omgestaltas och vända sig mot ett entrétorg med en enhetlig karaktär.

Denna föreslås vara en del av omgestaltningen av Norra Källegatan till gångfartsgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen är framtagen av White arkitekter genom Gunnar Stomrud (ansvarig). Lena Nylander har varit ansvarig handläggare från Byggnadskontoret, Halmstad kommun.

Benny Hunemark
Halmstad kommun

Lena Nylander
Halmstad kommun

Gunnar Stomrud
White arkitekter

Tjänstemän som deltagit i arbetet med detaljplanen

Anders Sennerdahl, Halmstad kommun
Niklas Källqvist, Halmstad kommun
Tommy Andersson, Halmstad kommun
Leif Eriksson, Halmstad kommun

Kenneth Engström, Polismyndigheten Halland

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för
SVARTMUNKEN 4 m fl,
tillbyggnad av polishus.
St Nikolai, Halmstad

29 januari 2009 Byggnadsnämnden
Antagandehandling

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut I i BN	september 2007
Samrådsbeslut II BN	augusti 2008
Utställningsbeslut i BN	november 2008
Godkännande av byggnadsnämnden	januari 2009
Antagande i kommunfullmäktige	mars 2009
Laga kraft tidigast	april 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Lagfaren ägare av Svartmunken 1 är Aranea i Halmstad AB. (ingår inte i planområdet)

Lagfaren ägare av Svartmunken 2 är Svartmunken i Halmstad HB (c/o Aranea i Halmstad AB). (ingår inte i planområdet)

Lagfaren ägare av Svartmunken 3 är Halmstad Kommun. Svartmunken 3 belastas av ett utfartsservitut (akt nr 1380K-8029.1). Servitut är till förmån för Svartmunken 4, dvs den utfart som är markerad med y i bilagan ”servitut”. Servitutet utgår när polishusfastigheten genom detaljplanen utökas med den separata parkeringsfastigheten.

Rättigheten i detaljplanen för allmän gång- och cykeltrafik inom fastigheten Svartmunken 3, markerad med x i bilagan ”servitut”, utgår och ersätts med avtalsservitut.

Lagfaren ägare av Svartmunken 4 är Förvaltningsbolaget Källsprånget KB.

Huvudmannaskap – allmän plats

Detaljplanen innehåller allmän platsmark (Seminariegatan). Kommunen är huvudman till allmän platsmark.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark skall utföras och bekostas av respektive fastighetsägare. Framtida drift och underhåll inom kvartersmarken kommer åvila respektive fastighetsägare i de fall anläggningarna inte ryms inom de gemensamhetsanläggningar som finns/tillskapas. Då kommer framtida drift och underhåll åvila deltagande fastigheter gemensamt.

Avtal

Exploateringsavtal sluts mellan Halmstad kommun och Källsprånget KB innan detaljplanen antas för att klargöra finansiering och nödvändiga åtgärder som krävs inom och utom planområdet. Exploateringsavtal ska vara färdigt senast till godkännande av detaljplanen (januari 2009).

Arrenden

AB Nissastaden, Halmstad kommuns helägda parkeringsbolag, arrenderar parkeringsytor i och kring kvarteret Svartmunken av Halmstad kommun. Avtal mellan polismyndigheten och AB Nissastaden behöver aktualiseras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Källsprånget KB förvärvar från Halmstad kommun den del av fastigheten Svartmunken 3 som omfattas av K₁ på plankartan. Fastighetsbildning initieras av ägaren till Svartmunken 4.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt

Befintlig gemensamhetsanläggning ska förändras eller upphävas med anledning av nya byggrätter och förändrade förutsättningar. Samtliga fastigheter i kvarteret Svartmunken deltar i den befintliga gemensamhetsanläggningen som Norra Källegatan utgör. Deltagande fastigheters andelstal i gemensamhetsanläggningen kan behöva omfördelas till följd av att Svartmunken 4:s användning och nytta a gemensamhetsanläggningen kommer att öka i förhållande till övriga

fastigheter och Svartmunken 3:s användning och nytta kommer att minska.

Befintliga servitut för utfart som gäller i det markområde som ska regleras från Svartmunken 3 till Svartmunken 4 kommer att upphävas då fastighetsregleringen innebär att härskande och tjänande fastighet blir samma. Befintliga underjordiska ledningar (u) är säkrade i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan Halmstad kommun och Skandrenting AB regleras genom exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Tillfart till fastigheterna inom kvarteret Svartmunken sker som i dagsläget via Norra Källegatan (gemensamhetsanläggning).

Parkering

Erforderliga parkeringar skall i första hand anordnas inom den egna fastigheten. Det parkeringsbehov som inte kommer att kunna tillgodoses för personal får lösas genom tillköp av parkeringsplatser i Gunillaparkens parkeringshus.

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet.

Dagvatten

Ledningsnät för dagvatten finns tillgängligt.

El-, tele- och fjärrvärmeledningar

Det krävs ingen utbyggnad av teknisk försörjning för planens genomförande.

Markmiljö

Det åligger fastighetsägaren att i samband med nybyggnation göra nödvändiga markundersökningar och vidta de åtgärder som krävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen är framtagen av White arkitekter genom Gunnar Stomrud (ansvarig). Lena Nylander har varit ansvarig handläggare från Byggnadskontoret, Halmstad kommun.

Benny Hunemark
Halmstad kommun

Lena Nylander
Halmstad kommun

Gunnar Stomrud
White arkitekter

Tjänstemän som deltagit i arbetet med detaljplanen

Anders Sennerdahl, Halmstad kommun
Niklas Källqvist, Halmstad kommun
Tommy Andersson, Halmstad kommun
Leif Eriksson, Halmstad kommun

Kenneth Engström, Polismyndigheten Halland

Samrådsredogörelse
Detaljplan för
Svartmunken 4 m fl,
tillbyggnad av polishus
St Nikolai, Halmstad

20 augusti 2008 Byggnadsnämnden

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ändrade förutsättningar

Under samrådet (hösten 2007) inkom önskemål från polismyndigheten om utökat behov av lokalyta samt önskan om att ha sin verksamhet samlad i en byggnad. Med anledning av ett nytt förslag avseende tillbyggnaden av polishuset kommer detta planärende att genomgå ett nytt samråd. Det är framförallt polishusets volym som genomgått förändringar från föregående samråd då förslaget innehöll tillbyggnad i 4 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel till att i detta samråd gälla en tillbyggnad i 8 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel.

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen kap 5 18§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta detaljplan (PBL 13:5).

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-09-19 genomförts under tiden 2007-10-01 till 2007-11-05. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar eller informationsbrev har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte 2007-10-22 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet hålls tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontorets samt på Halmstad kommuns webbsida under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSER OCH BOLAG

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är utan erinran och ställer sig därmed positiva till detaljplaneförslaget.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anger att de inte har något att invända mot föreslagen detaljplan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anger att de inte har något att erinra kring föreslagen detaljplan. De påpekar däremot vikten av ett tidigt samråd gällande brandskyddet mellan räddningstjänsten, byggnadskontoret, kvalitetsansvarig och brandsakskunnig.

Kommentar: Noteras

E. ON Gas Sverige AB

E. ON Gas Sverige AB bekräftar att inga gasledningar berörs av detaljplaneförslaget och har sålunda ingen erinran.

Halmstad energi och miljö AB

Halmstads energi och miljö AB påpekar att en omfattande tillbyggnad ökar avfallsvolymen i samband med ett ökat antal anställda. Behovet av ett större soprum bör ses över då dagens soprum är för litet för att ur miljösynpunkt hålla en god tömningsfrekvens.

Kommentar: Noteras

Handikapprådet

Det kommunala handikapprådet har inget att invända mot föreslagen detaljplan. De påpekar dock följande:

Det är angeläget att den föreslagna anslutande gårdsgatan och torgytan framför entrén görs tillgänglig för funktionshindrade.

Att cykelparkeringsfrågan gällande anordning och framkomlighet bör beaktas i ett tidigt skede.

Kommentar: Noteras

AB Nissastaden

Då parkeringsplatser behöver tas i anspråk på grund av den tilltänkta utbyggnaden ökar behovet av parkeringsplatser. AB Nissastaden hänvisar till tidigare översänt förslag över parkeringsanläggningar där p-avlösen kan användas.

Kommentar: Befintliga p-platser ersätts delvis under byggnad. För tillkommande parkeringsplatser som inte kan inrymmas inom fastigheterna Svartmunken 3 och 4 kommer parkeringslösen att krävas. (Se parkeringsutredningen).

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att planen kompletteras med uppgifter om hur den påverkar trafikbullersituationen och partikelhalterna från trafik för angränsande bostadsområden.

Kommentar: Antalet tillkommande trafikrörelser till planområdet anses ringa och kommer inte påverka trafikbuller och partikelhalter. (Se parkeringsutredningen).

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget utan erinran med ett påpekande. Om bygg rätt för ett p-hus inom fastigheten Svartmunken 1 utnyttjas kan tillfarten till kvarteret Svartmunken från Karl XI:s väg förses med separata körfält vilket kan innebära att det framlagda planförslaget kan komma att beröras.

Kommentar: Utrymme för ytterligare körfält finns inom gällande detaljplan. Planområdet omfattar inte Karl XI:s väg.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Noteras

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan. Påpekas bör att fastighetsreglering erfordras mellan Svartmunken 3 och 4.

Kommentar: Noteras

SKRIVELSER FRÅN BERÖRDA SAKÄGARE

Fredrik Wennerholm, Eva Wennerholm, Ulrika Wennerholm och Henrik Wennerholm, ägare till fastigheten Båglampan 29

Sakägare motsätter sig planförslaget så länge inte parkeringsbehovet utretts och parkeringsfrågan redovisas samt motsätter sig den försämring av ljusförhållanden för fastigheten Båglampan 29 som planen medför.

Vidare anses plankartans gränser vara otydliga samt byggnadshöjderna. Planbestämmelsen om taklutning och att vind inte får inredas saknas. Fastigheten Svartmunken 2 borde omfattas av planen.

Kommentar: Planhandlingarna har förtydligats. I enlighet med gällande detaljplan föreslås planbestämmelsen om taklutning kvarstå. Bestämmelsen om att vind inte får inredas föreslås utgå då tekniska installationer avses inrymmas på vind samt att möjlighet till utökad takhöjd för högsta våningen finns. Högsta byggnadshöjd för påbyggnad i ett plan, på befintliga tre våningsplan, begränsas till 15,5 meter. För tillbyggnad mot Norra Källegatan medges högsta byggnadshöjd till 32,5 meter. En indragning av påbyggnad av befintligt polishus försvårar ett effektivt lokalutnyttjande för verksamheten och medför endast enkelsidiga kontorslokaler och bedöms därför ej vara möjligt.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen
Kulturmiljö Halland
Räddningstjänsten
E.ON Gas Sverige AB
Halmstad energi och miljö AB
Handikapprådet
AB Nissastaden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska kontoret
Kulturnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande komplettering och beaktande i det fortsatta planarbetet:

- En fördjupad studie av parkeringsbehovet har tagits fram (se avsnitt bilparkering, planbeskrivning).
- Tillägg samt ändringar av plankartan har genomförts.

Då samrådet kommer att genomföras på nytt kommer ett tillfälle att ges för yttranden. Byggrätten för påbyggnaden om ett våningsplan på befintliga tre våningar har sänkts med en meter till 15,5 m som högsta byggnadshöjd.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter helt eller delvis ej beaktats:

- Indragen våning av överbyggnad på befintligt polishus.

FÖRTECKNING ÖVER BERÖRDA SAKÄGARE/ BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvär rätt

Fastighet: Båglampan 29

Ägare: Fredrik Wennerholm, Doktorsvägen 15, 302 70 Halmstad, Eva Wennerholm, Tylövägen 24, 302 70 Halmstad, Ulrika Wennerholm, Westmannagatan 28 A, 113 25 Stockholm, Henrik Wennerholm, Kungstensgatan 46, 113 59 Stockholm

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lena Nylander
Planarkitekt

Samrådsredogörelse 2
Detaljplan för
Svartmunken 4 m fl,
tillbyggnad av polishus
St Nikolai, Halmstad

12 nov 2008 Byggnadsnämnden

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ändrade förutsättningar

Under samrådet (hösten 2007) inkom önskemål från polismyndigheten om utökat behov av lokalyta samt önskan om att ha sin verksamhet samlad i en byggnad. Med anledning av ett nytt förslag avseende tillbyggnaden av polishuset har detta planärende genomgått ett nytt samråd. Samråd 2.

Det är framför allt polishusets volym som genomgått förändringar från föregående samråd då förslaget innehöll tillbyggnad i 4 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel till att i detta samråd gälla en tillbyggnad i 8 plan och påbyggnad i 1 plan för befintlig polishusdel.

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen kap 5 18§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta detaljplan (PBL 13:5).

Samråd 1 genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2007-09-19 och hölls under tiden 2007-10-01 till 2007-11-05. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar eller informationsbrev har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte 2007-10-22 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet hålls tillgängliga på byggnadskontoret. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontorets samt på Halmstad kommuns webbsida under samrådstiden.

Samråd 2 genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2008-08-20 och har hållits under tiden 2008-09-03 till 2008-10-07. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar eller informationsbrev har översänts till dem. Planförslaget varit utställt på rådhuset och funnits tillgängligt på Halmstad kommuns webbsida under samrådstiden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSE OCH BOLAG

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen påpekar att omsorg bör läggas vid den arkitektoniska utformningen.

Kommentar: Noteras. Fasadutformningsförslag har studerats och förslag till gestaltning av fasader redovisas i planbeskrivningen.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland påpekar att den föreslagna åttavåningsbyggnaden blir ett påtagligt inslag i stadsbilden i Halmstad och ställer sig tveksam till lämpligheten för byggnaden på polishusfastigheten.

Kommentar: Noteras. Kommunen har tagit ett helhetsgrepp kring kvarteret Svartmunken och bild på s 10 i planbeskrivningen redovisar gällande byggrätter och förslag till framtida byggrätter. Efter sammanvägning av olika planeringsförutsättningar bedömer kommunen att området lämpar sig för förtätning och bedömer det även lämpligt för en högre byggnad.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten föreslår att Norra Källegatan utformas som en räddningsväg. Plats för uppställning av höjdfordon bör finnas i händelse av brand på vind eller något av de övre våningsplanen.

Räddningstjänsten poängterar vikten av ett tidigt samråd gällande brandskyddsfrågan.

Kommentar: Noteras. Norra Källegatan föreslås utformas med plats för höjdfordon, hanteras i projekteringsskedet.

E. ON Gas Sverige AB

E. ON Gas Sverige AB bekräftar att inga gasledningar berörs av detaljplaneförslaget och har sålunda ingen erinran.

Halmstad energi och miljö AB

Halmstad energi och miljö AB påpekar vikten att se över sophantering i samband med utbyggnaden.

Kommentar: Noteras. Efter diskussion mellan Polismyndigheten och Halmstad energi och miljö AB beräknas sophantering kunna skötas inom befintliga lokaler som kan utökas med ett kärl.

Skanova (Telia Sonera Sweden)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen förutom att Skanova påpekar att kabelrör i planområdet östra del längs Norra Källegatan bör få ligga kvar.

Kommentar: Noteras.

Handikapprådet

Det kommunala handikapprådet har inget att invända mot föreslagen detaljplan. Rådet har påpekanden till planförslaget gällande utformningen av Norra Källegatan till gångfartsgata. Gatan föreslås funktionsuppdelas för cyklister respektive fotgängare. Omsorg om materialval vid markbeläggning på Norra Källegatan bör tas och ledstråk tillskapas för orienterbarhet till och från polishusets entré. Placering av cykelparkering bör undersökas för att undvika att dessa inkräktar på gångvägar.

Kommentar: Noteras. Norra Källegatans huvudsakliga syfte är att verka som en gemensam gata för angöring till fastigheterna i kvarteret Svartmunken. Funktionsuppdelning är inte önskvärt. Marken bedöms ändå kunna få en god utformning ur handikappsynpunkt, hanteras i projekteringsskedet.

AB Nissastaden

Godkänner planförslaget under förutsättning att resvaneundersökning görs.

Kommentar: Parkeringsutredningen uppger att andelen anställda som nyttjar bil till och från arbetsplatsen uppgår till 25%, något som den kompletterande resvaneundersökning bekräftar. Faktorer som förändringar i arbetsvillkor för polis- och åklagarmyndighetens anställda kan medföra en viss osäkerhet vad gäller beräkning av parkeringsbehov. Tillkommande parkeringsbehov kommer ske genom parkeringslösen vid p-hus i Gunillaparken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med synpunkter om att parkeringsfrågan löses och att luft- och trafikbullermiljön inte försämras av planförslaget.

Kommentar: Resvaneundersökning har genomförts. Den uppskattade tillkommande trafiken anses inte bli så stor att luft- eller bullermiljö påverkas.

Tekniska kontoret

Planförslaget tillstyrks då ingen påverkan på allmän platsmark avses. Tekniska kontoret påpekar att delar av kvarteret Svartmunken kan komma att beröras om byggrätten för ett p-hus inom fastigheten Svartmunken 1 utnyttjas. Tillfarten till kvarteret från Karls XI:s väg kan då behöva förses med separata körfält.

Kommentar: Noteras. Utrymme för ytterligare körfält finns inom gällande detaljplan. Planområdet omfattar inte Karl XI:s väg.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påpekar att det vore mer ändamålsenligt om fastigheten Svartmunken 4 utökas med området för parkering P₇, varpå y-området även kan utgå. Genomförandebeskrivningen bör nämna fastighetsregleringar som avses ske. Ledningar inom u-området bör tryggas med ledningsrätt i samband med fastighetsreglering. Kombinationen av planbeteckningarna g och x förekommer i plankartan och är fastighetsrättsligt motstridigt. Allmänhetens tillträde till gemensamhetsanläggningen kan förslagsvis säkras genom avtalsservitut eller genom planbestämmelsen allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten uppmärksammar att Svartmunken 4:s användning och nytta av gemensamhetsanläggningen kommer öka i förhållande till övriga fastigheter medan Svartmunken 3:s användning och nytta kommer minska. Gemensamhetsanläggningen behöver därför omprövas för att öka Svartmunken 4:s andelstal och minska Svartmunken 3:s andelstal. Initiator till anläggningsförrättningen bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Noteras. Polishusfastigheten K₁ har utökats med parkeringsmarken och Källsprånget KB föreslås förvärva del av fastigheten Svartmunken 3. Allmänhetens tillgång till Norra Källegatan regleras genom avtalsservitut, varpå planbeteckningen x utgår på plankartan. Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande ovan nämnda påpekanden.

SKRIVELSER FRÅN BERÖRDA SAKÄGARE

Aranea förvaltnings AB

Aranea motsätter sig planförslaget och menar att den föreslagna åttavåningsbyggnaden riskerar att försämra ljusinsläpp på fastigheten Svartmunken 1. Aranea ifrågasätter kvarteret Svartmunkens lämplighet för den föreslagna förtätningen och exploateringen.

Kommentar: Noteras. Kvarterets lämplighet för förtätning har studerats och bild i planbeskrivningen sid 10 åskådliggör befintliga byggrätter och föreslagna byggrätter. Kommunen ställningstagande är att kvarteret tål en förtätning. Den föreslagna åttavåningsbyggnaden med vindsvåning kommer inte att skugga innergården till Svartmunken 1 under kontorstid. Den huvudsakliga skuggningen påverkas av befintlig kontorsbyggnad på Svartmunken 1. För solförhållanden på Svartmunken 1 hänvisas till solstudie sid 16 i planbeskrivningen.

BRF Enigheten

Brf Enigheten motsätter sig byggnation enligt planförslaget och anser att avvikelserna av föreslagna byggnadshöjd är stor avseende befintliga planbestämmelser. Brf Enigheten påpekar att påverkan på närmiljön blir betydande avseende utsikts- och ljusförhållanden. Omnämner att omfattningen inte framgår av det utställda förslaget. Ljusförhållanden i Badhusparken omnämns också kunna påverkas. Vidare behöver parkeringsfrågan lösas avseende tillkommande personal och borttagna parkeringsplatser. Fläktanläggningen på det befintliga polishuset uppfattas av de boende idag som störande varpå liknande lösning för fläktanordning bör granskas för att undvika samma påverkan.

Brf Enigheten har inga synpunkter vad gäller påbyggnad med 1 plan så länge byggnadshöjden inte överskrider dagens höjd.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras avseende skuggverkan mot Brf Enigheten. Skandrenting (förvaltare) avser diskutera möjligheter till ljudmätning och åtgärder av befintliga fläktar med drift- och skötselansvariga. För nyinskaffningar av fläktar gäller BBR:s riktlinjer för bullernivåer.

Fredrik Wennerholm, Eva Wennerholm, Ulrika Wennerholm och Henrik Wennerholm, ägare till fastigheten Båglampan 29

Sakägarna till fastigheten Båglampan 29 vidhåller yttrande från samrådsskede 1 samtidigt som de motsätter sig föreliggande planförslag.

Ägarna Wennerholm uppmärksammar brister på plankartan vad gäller uppgift om högsta tillåtna våningsantal samt uppgifter om högsta byggnadshöjd.

Kommentar: Noteras. Plankartan innehåller för den föreslagna tillbyggnaden reglering av nockhöjd. För en så hög byggnad är det den totala höjden som är viktig, antalet våningar eller byggnadshöjd blir mindre viktigt. Reglerad höjd omfattar åtta våningar samt vindsvåning för tekniska installationer. Plankartan ska ha reglering om högsta byggnadshöjd för befintlig del av polishuset om 15,5 meter, vilket rättas.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen

E.ON Gas Sverige AB

Kulturnämnden

Försvarsmakten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande komplettering och beaktande i det fortsatta planarbetet:

- Polishusfastigheten K₁ utökas med parkeringsmarken, varpå y-området utgår.
- Reglering av allmän gång- och cykeltrafik på plankartan ersätts med avtalsservitut.
- Reglering av saknad byggnadshöjd införs.
- Förtydligande solstudier med utsnitt där större närområde visas.
- Gestaltungsförslag av fasader för tillbyggnaden.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter helt eller delvis ej beaktats:

- Funktionsuppdelning av Norra Källegatan enligt Handikapprådets synpunkt.
- Påverkan på utsikts- och ljusförhållanden för BRF Enigheten samt fast. Båglampan 29.
- Indragen våning för påbyggnaden av polishuset (från samrådet).

FÖRTECKNING ÖVER BERÖRDA SAKÄGARE/ BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsmätt:

- Aranea Förvaltnings AB, Götabergsgatan 20, 411 34 Gbg
- BRF Enigheten, co/ Peter Agholt, Von Möllersgatan 1, 302 32 Halmstad
- Fastigheten Båglampan 29, Ägare: Fredrik Wennerholm, Doktorsvägen 15, 302 70 Halmstad, Eva Wennerholm, Tylövägen 24, 302 70 Halmstad, Ulrika Wennerholm, Westmannagatan 28 A, 113 25 Stockholm, Henrik Wennerholm, Kungstensgatan 46, 113 59 Stockholm

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lena Nylander
Planarkitekt

Utställningsutlåtande
Detaljplan för
Svartmunken 4
tillbyggnad av polishus
St Nikolai, Halmstad

28 jan 2009 Byggnadsnämnden

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen kap 5 18§. Endast skriftliga synpunkter inlämnade senast under utställningstiden och som undertecknats med namnunderskrift kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta detaljplan (PBL 13:5).

Byggnadsnämnden beslutade 2008-11-12 att godkänna förslaget för utställning. Planförslaget har varit utställt under tiden 2008-11-20 till 2008-12-18 på Rådhuset och funnits tillgängligt på Halmstad kommuns webbsida under samrådtiden. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar eller informationsbrev har översänts till dem.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER, NÄMNDER, STYRELSE OCH BOLAG

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten poängterar vikten av att träd hålls efter och beskärs mellan polishuset och Svartmunken 1 så att inte lövverken försvårar resning av brandstege. I övrigt har Räddningstjänsten ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

AB Nissastaden

AB Nissastaden godkänner planen under förutsättning att behov av parkeringsplatser beräknas enligt PM inför utställning av planförslag för kv Svartmunken 4 m. fl, Halmstad.

Kommentar: Noteras. Det beräknade parkeringsbehovet har korrigerats och beräkningstalet har kommit att höjas från 25% bilanvändning till 30% bilanvändning bland de anställda.

SKRIVELSER FRÅN BERÖRDA SAKÄGARE

BRF Enigheten

Brf Enigheten motsätter sig byggnation enligt planförslaget och anser att avvikelserna av föreslagen byggnadshöjd är stora och hänvisar till högsta nockhöjd 12,5 m till förslagets 32 m. Enigheten påpekar att existerande byggrätter i kvarteret borde utnyttjas framför planförslaget.

Påverkan på närmiljön blir betydande avseende utsikts- och ljusförhållanden menar Enigheten. En stor del av medlemmarnas utsikt kommer att påverkas och ljusförhållandena riskerar att försämrast. Enigheten påpekar att tiden från höstdagjämning till vårdagjämning kommer stora delar av fasaden att utestängas från direkt solljus under en stor del av förmiddagen. Även Badhusparkens ljusförhållanden kommer påverkas.

Parkeringsfrågan måste lösas och Brf Enigheten hänvisar till planbeskrivningen att 8 platser försvinner då nybyggnaden uppförs och dagens 25 platser minskas till att omfatta endast 10 platser. Vidare behöver parkeringsfrågan lösas avseende tillkommande personal och borttagna parkeringsplatser.

Fläktanläggningen på det befintliga polishuset uppfattas av de boende idag som störande varpå liknande lösning för fläktanordning bör granskas för att undvika samma påverkan.

Mätstation för grundvatten bör placeras i Badhusparken för att kunna mäta grundvattenvärden före och efter en eventuell utbyggnad.

Brf Enigheten har inga synpunkter vad gäller påbyggnad med 1 plan så länge byggnadshöjden inte överskrider dagens höjd.

Kommentar: Byggnadshöjden på det befintliga polishuset uppgår idag till 15 m. För trevåningsdelen närmast Järnvägsleden är byggnadshöjden 12,5 m. Den föreslagna nockhöjden 32,5 meter gäller enbart för nybyggnadsdelen med entrédel som vetter åt Norra Källegatan och inte för hela polishuset. I övrigt utökas byggnadshöjden med en halv meter till 15,5 meter för delen som idag medger 15 m. Delen närmast Järnvägsleden är oförändrad med 12,5 m byggnadshöjd. Polismyndigheten föredrar en expansion av verksamheten inom en byggnad av säkerhetsskäl. Samlokaliseringen av åklagarmyndigheten och ekobrottsmyndigheten tillsammans med polismyndigheten inom en och samma byggnad anses av polismyndigheten vara effektivt för att få största möjliga verksamhetsnytta.

Utsikts- och ljusförhållanden kommer att påverkas av föreslagen byggnation. Solstudier visar däremot att påverkan på ljusförhållandena av fasaden är liten och sker under en begränsad tid. Solstudie har tagits fram för vår- och höstdagjämning. I solstudien i utställningshandlingen sid 18 redovisas att del av fasaden mot Järnvägsleden påverkas av skuggning på morgonen (kl 09.00). Skuggverkan på fasaden försvinner redan på förmiddagen (kl.10.00). Hörnet av Badhusparken mot Karlbergvägen/ Von Möllersgatan kommer att påverkas av viss skuggning på förmiddagen (kl.10.00). Vid kl 11.00 kommer skuggning påverka endast en liten del av den södra delen av parken mot Karlbergvägen för att därefter bilda en kortare skuggbild allt

eftersom solen stiger under dagen.

Behovet av parkeringsplatser för polisen har kommit att revideras från utställningsskedet och beräkningstalet har kommit att höjas från 25% bilanvändning till 30% bilanvändning bland de anställda. Detta medför 24 bilplatser som behöver tillskapas för den ökade personalstyrkan (omfattande 80 anställda) samt 8 bilplatser för personalparkering som försvinner i samband med byggnationen. Summan blir att 32 bilplatser behöver tillskapas eller ske genom parkeringsavlösen.

För nyinskaffningar av fläktar gäller BBR:s riktlinjer för bullernivåer. Befintliga fläktar ska ses över av fastighetsägaren.

Mätpunkter för byggnader kring polishuset planeras sättas ut på vissa punkter inför byggskedet.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen Hallands län
E.ON Gas Sverige AB
Kulturmiljö Halland
Halmstad energi och miljö AB
Skanova (Telia Sonera Sweden)
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska kontoret
Lantmäterimyndigheten
Luftfartsverket
Försvarmakten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter föranleder inga ytterligare ändringar i planförslaget.

På plankartan har justering skett avseende tillgänglighet för allmänna underjordiska ledningar (u) mellan Seminariegatan och Norra Källegatan. I övrigt har inga förändringar skett.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter helt eller delvis ej beaktats:

-Föreslagen nockhöjd på 32,5 meter för tillbyggnadsdel till polishuset.

FÖRTECKNING ÖVER BERÖRDA SAKÄGARE/ BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsmätt:

- BRF Enigheten, co/ Peter Agholt, Von Möllersgatan 1, 302 32 Halmstad
- Aranea Förvaltnings AB, Götabergsgatan 20, 411 34 Gbg
- Fastigheten Båglampan 29, Ägare: Fredrik Wennerholm, Doktorsvägen 15, 302 70 Halm-

stad, Eva Wennerholm, Tylövägen 24, 302 70 Halmstad, Ulrika Wennerholm, Westmannagatan 28 A, 113 25 Stockholm, Henrik Wennerholm, Kungstensgatan 46, 113 59 Stockholm

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lena Nylander
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 mars 2010 § 14 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SVARTMUNKEN 4 m.fl., S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1016 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 22 april 2010.

Länsstyrelsen har den 11 maj 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 14 maj 2010**.

Byggnadskontoret den 18 maj 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator