

PLAN 937

Detaljplan för

Bakladdaren, gruppbostad på Söder

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-01-22

Förslaget har reviderats efter utställning

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning med 2 bilagor
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Programhandling med samrådsredogörelse
- Redogörelse efter plansamråd
- Utlåtande efter utställning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget skall ge möjlighet för en gruppbostad, för socialtjänstens behov, med ca fem smålägenheter. Något närliggande vägreservat ingår ej i förutsättningarna för denna detaljplan.

AVVÄGNING ENLIGT N R L

Planförslaget är förenligt med naturresurslagen.

PLANDATA

Läge, areal

Området ligger söder om Propellergatan på Söder och omfattar en yta av ca 0,3 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunens markinnehav i området framgår av karta, bilaga 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "översiktsplan 90, Staden" finns ny huvudväg markerad genom kvarteret Bakladdaren. I senare utredningsplan (K-konsult, september 1992. Ej politiskt behandlad) har vägområdet fått en sydligare sträckning söder om kv Bevakningen. Efter ÖP 90 finns alltså ej något politiskt förankrat reservat (utredningsområde) vilket bidrar till viss osäkerhet vid detaljplanering av Söder.

"Skiss till fördjupad översiktsplan, SÖDER" har utarbetats av stadsbyggnadskontoret mars 1993 men ej behandlats politiskt. För norra delen av kv Bakladdaren anges bostäder. För södra delen bostäder/verksamheter samt mindre industri. Mellan bostäder och verksamheter föreslås ett smalt parkstråk med gc-väg. För ny huvudväg föreslås den sydligare sträckningen söder om kv Bevakningen.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner framgår av kartan, bilaga 1. Området regleras av plan nr 203 som fastställdes av Kungl. Maj:t 6 juni 1952. Den omfattar även Söders villabebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Socialförvaltningen, servicekontoret, stadsbyggnadskontoret samt byggnadskontoret har tillsammans studerat förutsättningarna för ett antal gruppbofästigheter i staden. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1996-01-23, §27 att uppdraga åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för gruppbofästigheter bl a på Söder. Byggnadsnämnden behandlade ärendet 1996-02-07, §54.

Program

Programmet har inarbetats i beskrivningen. Programhandling finns tillgänglig vid utställning av förslaget.

MILJÖKONSEKVENSER

Reningsverk

Avstånd till gränsen för reningsverket är ca 250 meter. Enligt "Skiss till fördjupad översiktsplan, SÖDER" (ej politiskt behandlad) bör ny bostadsbebyggelse inte komma till stånd inom 200 meter från slamlagret.

Havsnivå

Enligt fdj öp framgår också att byggnaden bör vara vattentålig upp till +2,5 m öh med tanke på framtida förväntade havsnivåhöjning. Enligt naturvårdsverket gör flertalet klimatforskare bedömningen att högsta högvattennivån, idag är den +2,21, kan komma att höjas 25-30 cm inom en 50-årsperiod. Detta borde inte skapa några problem inom planområdet eftersom nuvarande gatuhöjd ligger på ca +2,4.

Vägreservat

Något politiskt förankrat förslag till huvudväg finns ej. Enligt utredningsplan för hamnleden (K-konsult, september 1992) är avstånd till skisserad väg mer än 200 meter och bullemnivån beräknas ej överstiga 55 dBA.

Radon

Enligt markradonutredning 1989 består området av jordarter med normal radioaktivitet.

Särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas ej.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdets karaktär

Norr om Propellergatan domineras stadsbilden av tät villabebyggelse med de relativt smäckra gavlarna orienterade mot gatan. Husen är övervägande i ett och ett halvt plan med förhöjda väggliv. De har därmed en sammanhållande enhetlig grundform medan tak- och fasadmateriell skiftar. Viss tvåplansbebyggelse finns också. Mot Fiskaregatan ligger större breda flerfamiljshus i 2 1/2 plan. Den täta bebyggelsen innebär att norra delen är relativt trädfattig. Söder om Propellergatan, kring planområdet, tar en mer varierad äldre trähusbebyggelse vid. Bostadshusen är i 1 eller 1 1/2 plan. Den relativt glesa exploateringen ger plats för en frodig grönska med inslag av stora parkträd.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt "Bevarandeplan för Halmstad, Stadsarkitektkontoret 1985" utgör området söder om Propellergatan ett värdefullt inslag i stadsbilden. De många vackra träden synes idag ha det största värdet. Husen har förvanskats och några har rivits. Några bevarandekrav föreslås ej.

Nuvarande markanvändning, vegetation

Av kartan på bilaga 2 framgår nuvarande markanvändning. Trädens läge redovisas på grundkartan. Någon systematisk värdering har ej gjorts.

För södra delen av kv Bakladdaren anger gällande detaljplan industri. Närmsta delen ägs av kommunen och hyrs ut till lager, ideella föreningar och mindre, ej störande, verksamheter. Utefter Amiralsgatan ligger två mindre serviceverkstäder.

Föreslagen ny bebyggelse

Enligt socialkontoret skall gruppboenden innehålla fem lägenheter om 40-45 m² samt personal- och gemensamhets- ytor om ca 90 m². Karaktär av institutionsbyggnad bör i möjligaste mån undvikas. Lägenheterna bör ha separata entréer och i framtiden alternativt kunna nyttjas som t ex pensionärs- eller studentlägenheter. Förråd, carport för minibuss samt 4-5 p-platser bör också rymmas inom tomten.

För att främja ett bevarande av den rika vegetationen föreslås gles bebyggelse som därmed tillåts uppföras i två plan. Byggnadshöjd och nockhöjd föreslås också stramt hållna för att ej få alltför dominerande byggnader. (Gällande detaljplan från 1952 tillåter två våningar med byggnadshöjd 7,5 meter.)

Servicekontoret har översänt arkitektskiss, daterad 96-08-19, visande tvåplansbyggnad med flygel i 1 1/2 plan. En byggnad med uppdelade volymer enligt skissen kan mycket väl passa in i området och bör studeras vidare efter tomtens förutsättningar och med lämplig parkeringsutformning. Planillustrationen visar tidigare programskiss. Den lummiga sydvästra delen av

tomten ger värdefulla ytor för utevistelse.

För en gruppbostad med överplan krävs hiss och en tomt om ca 1500 m². Västra delen av området kan då bilda egen fastighet om ca 1100 m². En gruppbostad i ett plan tar större tomtyta i anspråk.

Skyddsrum Skyddsrumsbesked skall sökas.

Naturmiljö Via promenadstigar västerut når man grönområdet "Alet".

Gatunät, angöring och parkering

Tomten nås naturligtast via Skepparegatan. I utredningsplan för eventuell hamnled (K-konsult, september 1992, ej politiskt behandlad) redovisas densamma med anslutning till Söder via Fiskaregatan. Enligt tekniska kontoret bör parkeringen samlas inom tomten för att undvika backningsrörelser ut på gatan.

Kollektivtrafik Avstånd till busshållplats på Skepparegatan är ca hundra meter.

Gång- och cykelvägar

Endast Propellergatans södra sida har gångbana (1,25 m). Denna kommer att plattläggas efter att bebyggelsen färdigställts. I "Skiss till fördjupad översiktsplan, SÖDER" redovisas en östvästlig gc-väg genom kv Bakladdaren, utefter södra kanten av föreslagen tomt. Denna avses bli ett grönt stråk från Dragvägen till Alet och bilda parkremsa mellan bostäder och småindustri. Ett alternativ är blandad trafik på Propellergatan vilket är förutsättningen i detta planförslag.

Tekniska förutsättningar

Se genomförandebeskrivning.

Ändrad lovplikt

En mindre delutbyggnad inom ett förnyelseområde, med värdefull vegetation, försvårar avsteg från bygglovsplikten.

REVIDERING

Enligt byggnadsnämndens beslut utökas planbestämmelserna med följande tillägg:

"(utseende) Nya byggnader skall anpassas efter omkringliggande bebyggelse och ges en småskalig karaktär."

Servicekontoret har informerats.

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal

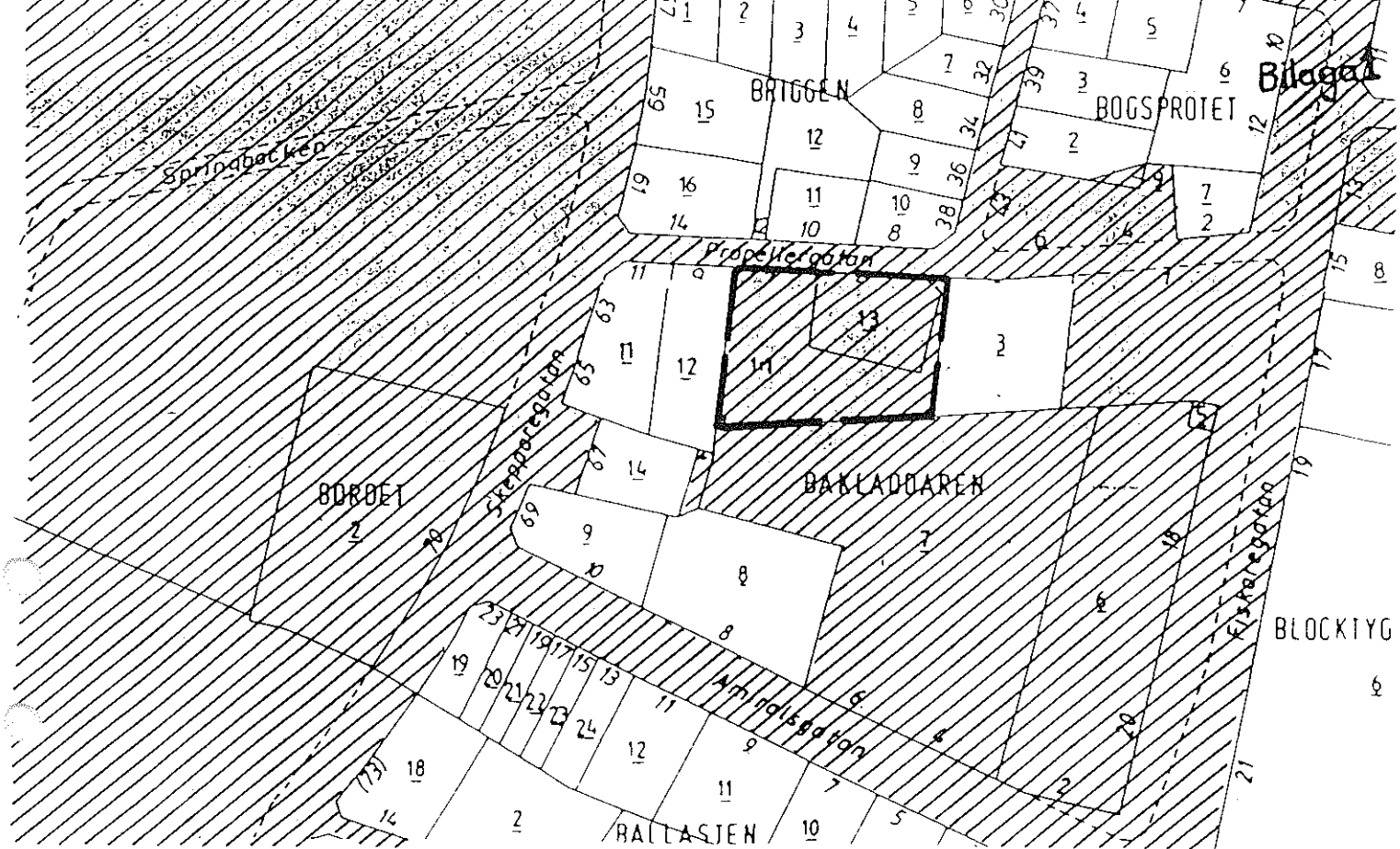

Finn Aurell

Antagandebeslut har vunnit
lagakraft 1997-04-25

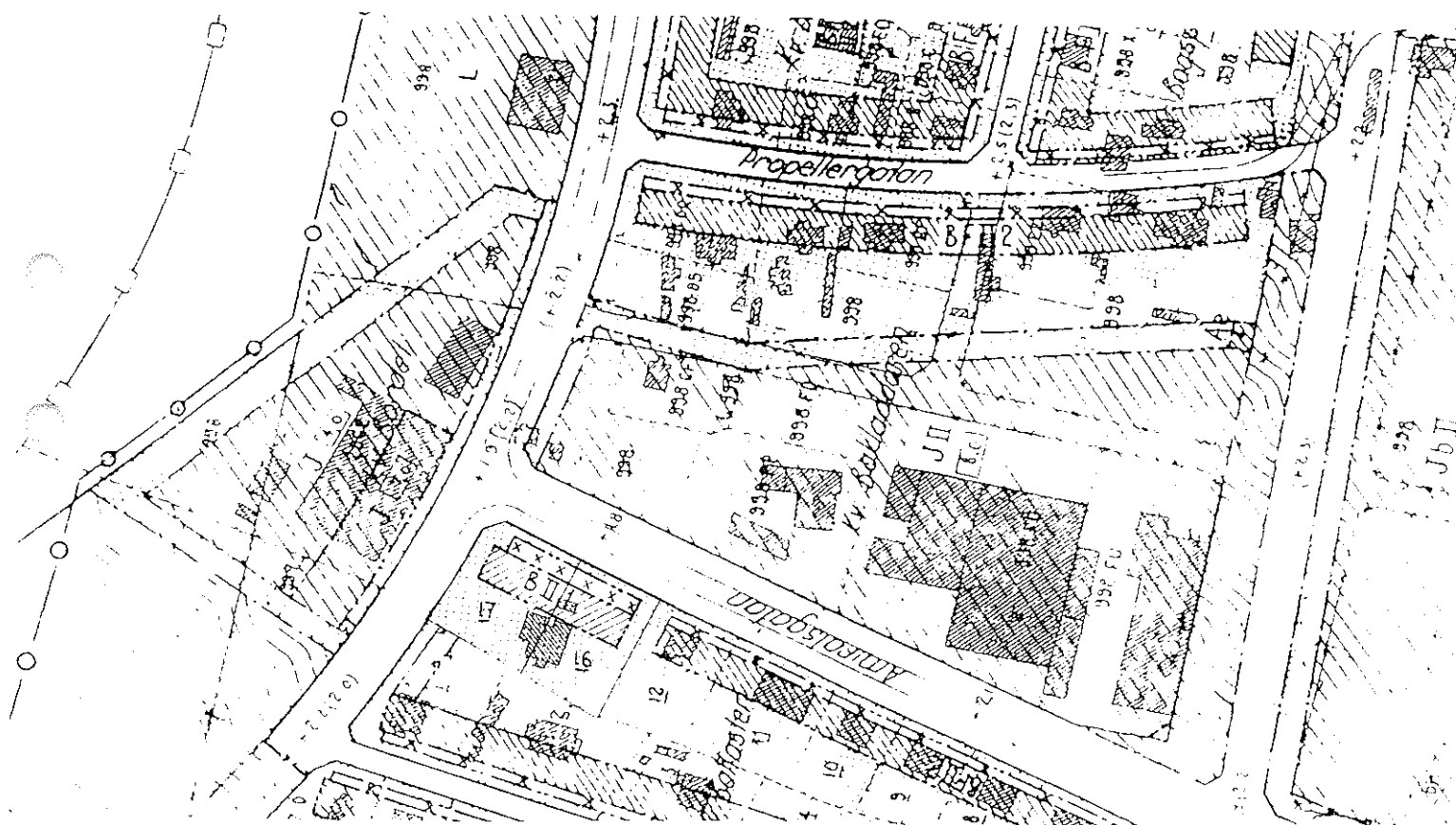

Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES
Halmstad beslut 1997-03-26
19

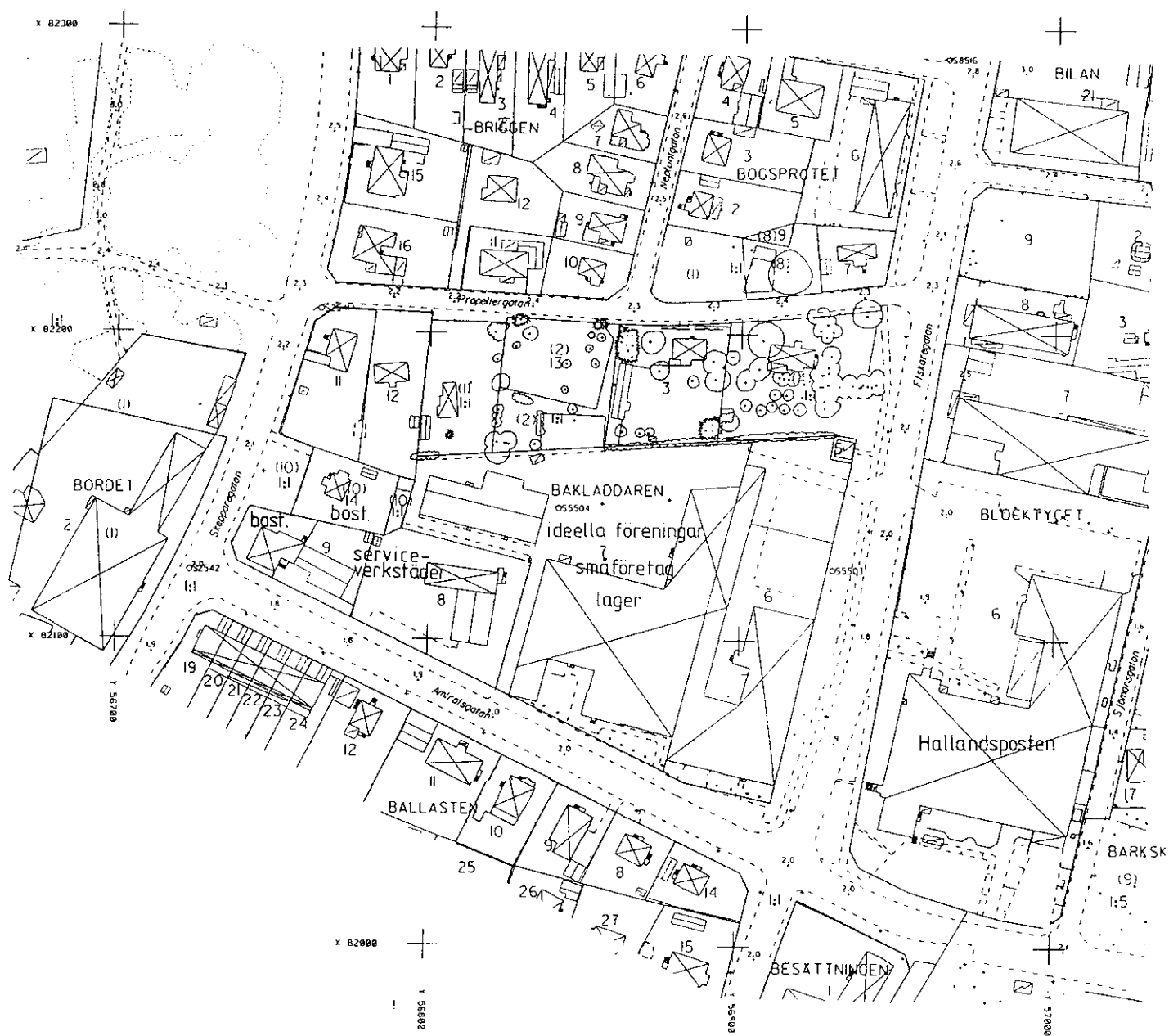

Jens T. Vagn



kommunens markinnehav skala 1 2000



Gallande detaljplaner, skala 1 2000



Nuvarande markanvändning, skala 1:2000

ANTAGANDEHANDLING

PLAN 937

Detaljplan för

Bakladdaren, gruppbostad på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1997-04-25

Janet Larsson
Janet Larsson

Byggnadskontoret 1997-01-22

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1997-03-26

14

i förslaget

Janet Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd

september, oktober 1996

Utställning

november, december 1996

Antagande i kommunfullmäktige

mars 1997

Laga kraft

april 1997

Genomförandetid

5 år föreslås med tanke på planens snara genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Uppförs gruppboستaden i två plan bildas lämpligen två fastigheter inom planområdet. Se planbeskrivning.

ANSVARSFÖRDELNING

Servicekontoret ansvarar för utbyggnad av gruppbostad.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggnaden skall tåla högsta högvattennivån + 2,5 m. Se planbeskrivning sid. 2. Geotekniska förutsättningar i övrigt utreds av byggherren. Föreslaget u-område i öster skyddar befintliga el- och VA-ledningar. Dagvattenledning bör anslutas till allmänt nät.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planförslaget har samråd skett med:

Socialförvaltningen

-Berit Nilsson

Stadsbyggnadskontoret,
mark och exploatering

-Tommy Andersson

Tekniska kontoret, gata

-Leif Eriksson

Landsantikvarie

-Björn Petersen

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Finn Aurell
Finn Aurell

Byggnadskontoret 1996-09-11

SAMRÅDSREDOGÖRELSE AVSEENDE PROGRAM

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1995-06-19, § 232, att godkänna rubricerat program för samråd.

Fullständiga handlingar sändes den 3 juli till berördaremissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 23 augusti 1996.

Fastighetsägare och hyresgäster var inbjudna till samrådsmöte på Rådhuset den 15 augusti 1996. 6 berörda var närvarande. Från kommunens sida deltog byggnadsnämndens ordförande Göran Karlsson, Tommy Andersson från stadsbyggnadskontoret, Berit Nilsson och Torbjörn Lagergren från socialförvaltningen samt undertecknade planförfattare.

Alla remissinstanser har yttrat sig. Inga ytterligare skrivelser har inkommit.

SAMMANFATTNING

För att främja ett bevarande av den rika vegetationen föreslår byggnadskontoret gles bebyggelse som därmed tillåts uppföras i två plan. Byggnadshöjd och nockhöjd föreslås också stramt hållna för att ej få alltför dominerande byggnader. På Söder finns viss tvåplansbebyggelse och gällande planbestämmelser från 1952 tillåter två våningar med byggnadshöjden 7,5 meter.

Förordat alternativ från nedanstående remissinstanser redovisas som en marginalanteckning vid respektive yttrande (A: Bebyggelse i 1 1/2-plan, B: Bebyggelse i 1 plan, mer utbredd).

Övriga synpunkter beaktas i samrådsförslaget.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttrande

Ingen erinran från: Fastighetsbildningsmyndigheten, hemvårdsnämnden, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, handikapprådet och Telia AB.

alt. B

Länsstyrelsen.. "har ingen erinran mot markanvändningen. Det krävs dock noggranna studier av byggnadens utformning för anpassning till områdets karaktär och stadsbild. Bevarande-planen anger att ersättningsbyggnader bör ges samma karaktär som befintliga byggnader, vilket bl a innebär en låg bebyggelse. Detta torde också vara väl förenligt med behovet av handikappanpassad utformning av byggnaderna. Låga byggnader utan behov av hiss medför fördelar ur såväl stadsbilda- som handikapp-synpunkt."

Kommentar: Se sammanfattning.

alt. A

Kommunstyrelsen har följande synpunkter:

"Alternativ A förordas, där möjlighet finns till en avstyckningsbar villatomt. I pågående arbeten med ny översiktsplan/ÖP96 och trafikplan kommer andra alternativ till "ny huvudväg" att prövas, där ett alternativ kan beröra Amiralsgatan och södra delen av kvarteret Bakladdaren. En uppskattad trafikbullernivå om ca 60-65 dBA kan då uppstå inom planområdet. Redan i detaljplaneskedet är det därför av vikt att i möjligaste mån söka lösningar, vilka kan klara den förväntade bullernivån."

Kommentar: Med gata och parkering i norr blir den föreslagna tomtens naturliga vistelseytor söder om byggnaden. För att klara ljudnivån 55 dBA vid tomtgräns krävs 25 meter söderut en/ett bullervall/plank med höjden 3 meter för en hypotetisk väg med 20000 fordon/dygn i 70 km/h och vägmitt 40 m från tomtgräns. Om ljudnivån skall klaras utan bullerskydd får hypotetisk väg ha högst 10000 fordon/dygn i 50 km/h.

Socialnämnden yttrar :

"Med hänsyn till det fördelaktiga geografiska läget kan man utgå ifrån att bebyggelsen kommer att utgöra gruppbestäder under avsevärd tid. Det är därför angeläget att bostäderna får en flexibel utformning så att de kan bebos av personer med olika slags funktionshinder. Ur bl a handikappanpassningssynpunkt är därför enplansbebyggelse att föredra. Samtidigt bör dock karaktären av institution undvikas och bostäderna smälta in i den befintliga kringliggande bebyggelsen. Med tanke på att det handlar om fem lägenheter skulle kanske ur detta perspektiv 1 1/2-plansalternativet passa bättre. Det är emellertid lättare att få tillräcklig takhöjd för taklyftar i lägenheterna på övervåningen i ett bostadshus i 2 plan än i 1 1/2 plan."

Servicenämnden. Kontoret har anlitat arkitektkonsult som presenterat skiss, daterad 96-08-19, till tvåplansbyggnad med flygel i 1 1/2 plan.

Kommentar: Se sammanfattning. Uppdelade volymer på byggnaden enligt presenterad skiss förordas.

Tekniska nämnden framför att redovisade parkeringar är lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Ur VA-synpunkt nämns VA-ledningar mellan Bakladdaren 13 och 3 som måste uppmärksammas i detaljplan.

alt.A **Landsantikvarien** skriver: *"Av de redovisade alternativen är A det klart överlägsna ur antikvarisk synpunkt, fr a av följande skäl:*
-Kortast husfasad mot gatan vilket ger bäst anpassning till bef. bebyggelse och bebyggelsemönster.
-Möjliggör ett återskapande av tidigare tomtstruktur
-Minst institutionskaraktär"

Kommentar: Se sammanfattning.

alt.B **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** skriver:
"Förslaget innebär att man avhänder sig alternativ sträckning av ny förbindelseled över Nissan."

Kommentar: Se yttrande från kommunstyrelsen.

Miljö- o hälsa skriver vidare: *"Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgift om eventuell förekomst av markradon samt om dagvatten kan tas om hand inom tomten. Miljö- och hälsoskydds-kontoret förutsätter att problemen med sandflykt från Kattegatt-skolans körgård kan bemästras och inte orsaka olägenheter varken för befintlig eller ny bostadsbebyggelse. Alternativ B förordas då detta förslag synes bäst passa in i miljön."*

Kommentar: Beskrivningen kompletteras. Enligt stadsbyggnadskontoret bör detaljplan för körgården avvakta revidering av översiktsplanen. Se sammanfattning.

Energiverken meddelar: *"Befintliga kablar inom tomt kan behöva flyttas eller säkerställas med ledningsrätt."*

alt.B **Hyresgästföreningen** förordar alternativ B.

INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTE 1996-08-15

Framförda synpunkter redovisas nedan och kommenteras i slutet.

Werner Nilsson

Ser fram emot att detta byggs. Anskrämlig tomt idag. Hoppas genom detta att hamnleden dras längre söderut. Den döda handen över området kan släppa. Huset i väster är ej i vårdat skick och bör rivas.

Sven Lund

Anser att detaljplan bör avvakta beslut om hamnled och fördjupad översiktsplan. Invänta ÖP 96. Detaljplan bör därefter göras för hela kvarteret. Kommunen har tvångsinköpt marken från Bakladdaren 3 för att bli gata.

Lennart Hildingsson

Förstår Sven Lunds synpunkter då de omgivande detaljplanerna är gamla och man tar inte större tag. Tycker dock det är bra att tomten bebyggs. Bra att hänsyn tas till växtligheten inom tomten. Instämmer i landsantikvariens synpunkter för alt. A med hus i 1 1/2 plan. Ha befintligt hus i väster kvar. Charmigt sadeltak.

Sven Lund

Kan ansökan om planändring till flerbostadshus lämnas in för granntomten som äges av mig? Äger Matadorverken. Fick nej till förändring där med motivering att översiktlig planering ej var klar.

Lennart Hildingsson

Vore bättre lämpliga lägen för gruppboende undersöktes i fördjupad ÖP.

Wellfelt

Får inte bli institution. Tegeltak.

Werner Nilsson

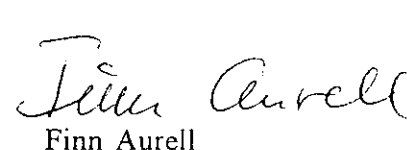
Bra med mycket grönska för de boende.

Berit Nilsson (socialförvaltningen)

Svårt att ordna taklift i 1 1/2- plans hus. Bättre med 2 plan. Kanske en del i 2 plan och en del i 1 1/2 plan.

Kommentarer: I avvaktan på ÖP 96 bör ej omfattande detaljplanering ske. Se även yttrande från kommunstyrelsen. Se också inledande sammanfattning. Den gamla längan inom planområdet synes vara i dåligt skick.

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal

Finn Aurell

PLAN 937
Detaljplan för
Bakladdaren, gruppbostad på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1996-11-06

REDOGÖRELSE EFTER PLANSAMRÅD

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1996-09-11, § 319, att godkänna rubricerad plan för samråd.

Fullständiga handlingar sändes den 16 september till berörda remissinstanser. Plankarta jämte information om pågående samråd sändes den 19 september till fastighetsägare och hyresgäster. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 21 oktober 1996.

Alla remissinstanser har yttrat sig. En ytterligare skrivelse har inkommit.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Då AU:s planeringsberedning (1996-09-17) framfört att något närliggande vägreservat ej skall ingå i förutsättningarna föreslås denna reservation utgå ur beskrivningen. Efter att beskrivningen justerats enligt gjorda kommentarer föreslås planförslaget ställas ut.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttrande Ingen erinran från: Länsstyrelsen, kommunala fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsen, renhållningsbolaget, räddningsnämnden, servicenämnden, socialnämnden, handikapprådet, Telia AB och hyresgästföreningen.

Tekniska nämnden framför att kostnader för att plattlägga gångbana utmed tomten uppskattas till ca 25000 kronor. Ingen erinran mot plan.

Kommentar: I området sker en allmän plattläggning av gångbanorna. Stadsbyggnadskontoret anser att angiven kostnad ej bör

belasta det enskilda projektet.

Landsantikvarien har ingen erinran men påpekar att stor omsorg bör ägnas åt fasadutformning och - material m fl detaljer i bygglovskedet.

Kommentar: Bygglovarkitekt informeras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar..*"att avtyrka förslaget eftersom det råder osäkerhet över framtida vägsträckning i området."* Om ny huvudväg lokaliseras i närheten av Amiralsgatan krävs en skärmhöjd av ca 3,5 m för en tvåplansbyggnad, vilket knappast är realistiskt ur stadsbildssynpunkt påpekar kontoret i sitt beslutsunderlag.

Kommentar: Planförslaget har behandlats i AU:s planeringsberedning (1996-09-17) med anledning av konflikten mellan föreslagen gruppbostad och eventuellt vägreservat. Enligt beredningsgruppen skall planuppgdraget kvarstå och något närliggande vägreservat ej ingå i förutsättningarna. Planbeskrivningen förtydligas.

Energiverken skriver: *"Bef elledningar bör kunna ligga kvar inom u-omr i den östra delen av tomten, i övrigt inga ytterligare synpunkter."*

Kommentar: Beskrivningen kompletteras.

Skrivelser **Advokatfirman Landahl** har som ombud för **Nissans Fastighets AB, Sven Lundh** (ägar Bakladdaren 3) erinrat sig mot planen i tre avseenden:

1. Andra byggnationer har stoppats i avvaktan på att ny översiktsplan skall upprättas. Vid ev bebyggelse skall hänsyn tas till buller m m. *"Den förestående nya översiktsplanen utgör hinder för ny detaljplan för området i fråga, med hänsyn till att förslaget användningssätt försvårar områdets framtida användningssätt, se tidigare beslut i år från byggnadsnämnden."*

2. Närliggande bebyggelse utmed Propellergatan består av 1½ plans trähus på 120 m². Föreslagen bebyggelse kommer inte att smälta in.

3. Tidigare har kommunen exproprierat den fastighet som avses bebyggas med gruppbostad under åberopande av att hamnleden skall byggas. *"Expropriationen har således skett för gatuändamål. Tidigare ägare till fastigheten har nu framställt krav om att expropriationen skall ogiltigförklaras i anledning av att grunderna för expropriationen har fallit. Någon ny detaljplan bör i vart fall inte fastställas förrän tvisten om äganderätten till den aktuella fastigheten slutligen har reglerats."*

Kommentar:

1. Om kommunen anser det motiverat kan detaljplan upprättas i strid mot översiktsplanen. Någon särskild hänsyn till trafikbuller tas inte i planförslaget. (Se kommentar till yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden.) Hänvisningen till tidigare beslut i byggnadsnämnden gäller troligen avslag på förhandsbesked om ändring av industri till festlokal inom Bojen 1 (BN § 245 1996-06-19). Avslaget motiverades med: begränsade möjligheter till bilparkering, ökad trafik inom området kan medföra störningar för boende och ändrat användningssätt bedöms kunna försvåra områdets framtida användningssätt (bostäder enligt skiss till fördjupad översiktsplan).

2. På Söder finns redan ett stort inslag av 2-plans bebyggelse. Därtill föreslås inom området en relativt låg exploateringsgrad med mycket utrymme för grönska.

3. Enligt stadsbyggnadskontoret synes någon expropriation ej ha skett.

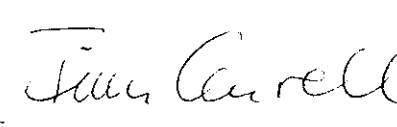
Skrivelsen kan ej beaktas på någon punkt.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Sven Lundh, Nissans Fastighets AB
c/o Advokatfirman Landahl, Norra Vallgatan 64, 211 22 Malmö

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal Finn Aurell

PLAN 937
Detaljplan för
Bakladdaren, gruppbostad på Söder
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 1997-01-22

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Rubricerad detaljplan har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 15 november till och med den 13 december 1996. Alla remissinstanser har yttrat sig. Fyra skrivelser har inkommit.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt gjorda kommentarer föreslås byggnadsnämnden godkänna det utställda förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

INKOMNA SYNPUNKTER - SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Yttranden Följande remissinstanser har ej haft någon erinran: **länsstyrelsen, kommunala fastighetsbildningsmyndigheten och kommunstyrelsen.**

Tekniska nämnden uttalar att en byggnation i kv Bakladdaren tar i besittning det vägreservat som anges i ÖP90 vilket kan begränsa eventuellt framtida val av sträckning för en ny huvudväg genom området. Vidare anser T.N. att anläggningskostnaden för gångbana utmed fastigheten bör belasta exploateringsverksamheten.

Kommentar: Innebörden av uttalandet framgår av planbeskrivningen i utställningsförslaget. Angående kostnaden för gångbanan har yttrandet översänts till stadsbyggnadskontoret som vidhåller att denna ej bör belasta det enskilda projektet. Detta preciseras dock ej i planförslaget.

Skrivelser **Emilie Wellfelt, Briggen 10**, vill hävda den obebyggda tomtens naturvärde för småfåglar, traktens trädekojebyggande barn och äppelplockande vuxna. Anser planerad byggnad är för stor för att smälta in. Borde passat bättre inom Blocktyget 9.

Kommentar: I förslag till fördjupad översiktsplan Söder utreds lämpliga lägen för grönområden. Av förslag till översiktsplan framgår också att Blocktyget 9 reserveras för parkering i anslutning till

Fiskaregatan. På Söder finns redan ett stort inslag av 2-plans bebyggelse. Därtill föreslås inom Bakladdaren en relativt låg exploateringsgrad med mycket utrymme för grönska.

Det gamla bostadshuset på fastigheten är dåligt underhållet men bör bevaras.

Kommentar: Ett bevarande av byggnaden strider inte mot planförslaget. Ett rivningsförbud synes dock svårmotiverat.

Utformningen av gruppbofastaden är av stor betydelse påpekar E.W. som skriver:
“Även om man, inte minst från socialkontorets sida, har de bästa intentioner för att undvika karaktären av institutionsbyggnad har jag mina dubier vad gäller resultatet av det planerade byggandet. Den ekonomiska verkligheten stämmer sällan överens med goda intentioner.”

Kommentar: Dessa frågor beaktas i samband med bygglov, ofta i samråd med landsantikvarien. Bygglovarkitekt har informerats.

Lennart Hildingsson, Briggen 10, ser positivt på att fastigheten bebyggs men protesterar mot att detaljplanen inte omfattar ett större område. Planen bör vidare avvakta öp 96 anser L.H. som också vill peka på nackdelar med att inte planera ett större sammanhang: En remsa utefter östra gränsen borde reserveras för framtida gc-väg, som en förlängning på Neptunigatan, då södra delen av Bakladdaren i framtiden kan komma att innehålla liknande typer av institutioner.

Kommentar: Mer omfattande detaljplanering av detta område bör föregås av någon form av översiktsplan. Ev. behov av gångkontakt söderut kan ske inom kvartersmark. Ett allmänt gc-stråk eller fortsättning på Neptunigatan föreslås ej.

På grund av bevarandeplanens intresse för området begär L.H. att planförslaget
“.....tillfogas en text som anvisar att utformning, byggnadsmaterial och färgsättning av såväl huvudbyggnader som uthus skall ske i samråd med landsantikvarien”.

Kommentar: Dessa frågor beaktas i samband med bygglov, ofta i samråd med landsantikvarien. Bygglovarkitekt har informerats.

Sven Lundh (som ägare till Bakladdaren 3 dels genom Nissan Fastighets AB och dels genom Fastighets AB Najaden) skriver att det är olämpligt att detaljplanera ett litet område utan att avvakta den fördjupade översiktsplanen.

Kommentar: Kommunen ser utbyggnaden som angelägen. Osäkerheten med vägreservatet enligt ÖP90 har behandlats i kommunens planeringsberedning.

Anser det också olämpligt med en stor byggnad i två plan och stor parkering

inom område med småhus.

Kommentar: På Söder finns redan ett stort inslag av 2-plans bebyggelse. Därtill föreslås inom området en relativt låg exploateringsgrad med mycket utrymme för grönska.

Ifrågasätter föreslagna byggnaders avstånd till Bakladdaren 3 ur brandskyddssynpunkt.

Kommentar: Avståndet mellan illustrerad byggnad och befintliga bostadshus på Bakladdaren 3 understiger ej 8 meter.

Sven Lundh (repr. Eddie Börjesson för Stina Perssons dödsbo) skriver att kommunen ursprungligen förvärvat aktuell fastighet för gatumarksändamål. Förutsättningarna har ändrats så förvärvet skall återgå.

Kommentar: Enligt stadsbyggnadskontoret synes någon expropriation ej ha skett. Oavsett detta finns ingen återköpsrätt vid ändrad planering för markanvändningen. Skrivelsen kan ej beaktas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR EFTER UTSTÄLLNING OCH SAMRÅD

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Sven Lundh, Nissan Fastighets AB, Södra vägen 29, 302 42 Halmstad (två skrivelser enligt ovan)

Emilie Wellfelt, Neptunigatan 38, 311 42 Halmstad (skrivelse enligt ovan)

Lennart Hildingsson, Neptunigatan 38, 311 42 Halmstad (skrivelse enligt ovan)

REVIDERING

Enligt byggnadsnämndens beslut utökas planbestämmelserna med följande tillägg:

“(utseende) Nya byggnader skall anpassas efter omkringliggande bebyggelse och ges en småskalig karaktär.”

Servicekontoret har informerats.

Halmstad som ovan


Anders Sennerdal


Finn Aurell

97. 05 05.

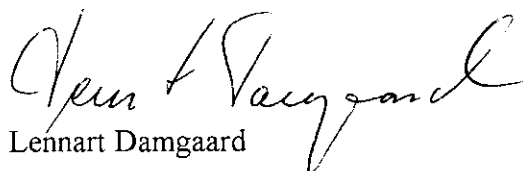
P3/1996-59

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 mars 1997 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Bakladdaren, gruppbostad på Söder, S:t Nikolai, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 april 1997.

Länsstyrelsen har den 28 april 1997 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit **laga kraft den 25 april 1997**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Fastighetsregistermyndigheten i Halmstads kommun

Fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, Sennerdahl

Byggnadskontoret, Mattsson

Byggnadskontoret, Eltér

Byggnadskontoret, karttek.

Stadsbyggnadskontoret, Koppang

Akten

plan/lagakbev