

Förslag till ändring av  
stadsplanen för  
kv POPPELN  
S:t Nikolai  
Halmstad  
uppgjort i mars 1987

STADSARKITEKTKONTORET  
HALMSTAD  
STADSPLAN NR. 772/10

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS  
i Halmstad beslut

87. 06 30

§ 424

BESKRIVNING

*Per-Olof Hansson*

HANDLINGAR

- Till förslaget hör följande handlingar:
- Stadsplanekarta i skala 1:400  
(tillika grundkarta, upprättad av stads-  
ingenjörskontoret i november 1986)
  - Illustrationskarta i skala 1:400
  - Stadsplanebestämmelser
  - Beskrivning
  - Va-utredning
  - Trafikbullerberäkning
  - Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs av kvarteret Poppeln och del av Skolgatan och Ridhusgatan. Kvarteret är beläget i Norra Förstaden intill Norra infarten.

Areal

Planområdet har en areal av ca 0,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Förslag till  
bevarandeplan

Enligt förslaget till bevarandeplan, upprättat av stadsarkitektkontoret i januari 1985 och godkänt och antaget som handlingsprogram av byggnadsnämnden 1985-06-19 ingår kvarteret Poppeln i det "§38-område" som omfattar bebyggelsen kring

Bergsgatan. Det innebär enligt 38§ byggnadsstadgan att en byggnad som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Byggnaden på tomten Poppeln 13 utpekas som bevarandeobjekt av klass 2 (byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas).

#### Detaljplaner

För kvarteret Poppeln gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1962-09-21. Planen medger bostadsbebyggelse i tre våningar. För planområdet gäller även stadsplan för järnvägsleden fastställd av länsstyrelsen 1985-11-22.

#### Kommunala ställnings-taganden

I byggnadsnämnden har 1987-02-11, § 41, lämnats information om skiss till utformning av bebyggelse i kv Poppeln. Byggnadsnämnden beslöt uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändring av stadsplanen. Samtidigt beslöts att ej utsända förslaget på förhandsremiss samt att i samband med utställningsbeslut anhålla om kommunfullmäktiges bemyndigande att anta planförslaget.

Enligt nybyggnadsprogram för bostäder 1987-1994, upprättat 1986-10-07, beräknas byggstart för bostäder i kv Poppeln till 1987.

#### Befintliga förhållanden Terräng

Marken inom området sluttar ganska kraftigt mot söder. Mellan Bergsgatan och Ridhusgatan är nivåskillanden 2,2 meter.

#### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning finns ej för området.

#### Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

## Bebyggelse

Kvarteret Poppeln består av sex fastigheter. Poppeln 1, 11 och 14 är bebyggda med bostadshus i 3 våningar. I en sluttningsvåning på nr 1 finns en livsmedelsbutik inrymd. Gårdsytan på nr 14 är överbyggd med ett parkeringsgarage. På Poppeln 13 finns ett äldre bostadshus i 4 våningar. Byggnaden är av större kulturhistoriskt värde. På gården finns en garagebyggnad. På fastigheterna nr 6 och 7 är bebyggelsen bortriven.

## Gator och trafik

Vattugatan, Bergsgatan och Skolgatan som omger kvarteret är lokalgator med ringa trafik. Ridhusgatan söder om kvarteret är en livligt trafikerad uppsamlingsgata.

## Ledningssystem

Erforderligt ledningsnät finns utbyggt inom området. I Vattugatan och Ridhusgatan har duplikatsystem för avlopp nyligen anlagts.

## Markägförhållanden

Förutom Poppeln 6 och 7, som ägs av Halmstads kommun, är tomterna i kvarteret i privat ägo. Övrig mark är i kommunal ägo.

## PLANFÖRSLAG Bebyggelse

Planförslaget innebär att kvarteret Poppeln kan kompletteras mot Ridhusgatan, Vattugatan och Skolgatan (tomterna 6, 7 och 11) med flerbostadshus i fyra våningar samt vindsvåning.

Underlaget för planförslaget i denna del har utarbetats av Riksbyggen i samråd med stadsarkitektkontoret.

Den föreslagna nya bebyggelsen är avsedd för bostäder men där byggnadsnämnden prövar lämpligt även för handel och hantverk. På grund av trafikförhållandena är dock enbart kontor och hantverk, ej andra användningssätt inom handelsändamålet, lämpliga att etablera längs Ridhusgatan och på Poppeln 11 längs Skolgatan.

Antalet nya lägenheter blir ca 45 st.

Gården till tomterna 6, 7 och 11 föreslås få underbyggas för att ge möjlighet till underjordisk parkering.

De i stadsplanebestämmelserna angivna största tillåtna byggnadshöjderna får för smärre byggnadsdelar som gavelpartier, trapphus, hissar, fläktrum och andra mindre byggnadskroppar överskridas.

Gatuhuset på Poppeln 13 är av kulturhistoriskt intresse och föreslås i planen betecknas med q. Byggnaden föreslås bevaras intakt så långt möjligt. Ändringar får ej göras som förvanskar dess karaktär.

I kvarteret finns möjlighet att skapa en sammanhängande, gemensam gård. En garagebyggnad på Poppeln 13 föreslås i samband härmed tas bort.

Mindre förrådsbyggnader för cyklar, soprum m m för de boendes behov föreslås få utföras inom kvarteret där så provas lämpligt. Lägen för dessa mindre förrådsbyggnader har ej preciserats i stadsplanen för att ej låsa planeringen av gården. Några förslag till lägen har markerats på illustrationskartan.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret föreslås även fortsättningsvis användas för bostäder och där så provas lämpligt även för handel och hantverk.

#### Skyddsrum

Kvarteret är belägen inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrum om ca 150 platser skall utföras i källaren på den tillkommande bebyggelsen.

#### Friytor

Friytorna inom kvarteret föreslås läggas samman till en gemensam gård. Lekplats, sittplatser, gräsytor och vegetation kan utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge bl a med hänsyn till solinfall. Friytorna utgörs delvis av översta bjälklaget på den föreslagna underjordiska parkeringen. Bjälklaget måste därför utföras så att det kan planteras och utnyttjas för lek och utevistelse.

#### Gator och trafik

Längs Ridhusgatan lämnas utrymme för en separat gång- och cykelväg. Kvartersgränsen mot allmän platsmark justeras i kvarterets södra del samt även till viss del vid befintlig bebyggelse.

## Parkering

Den föreslagna möjligheten till gårdsunderbyggnad gör att parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen kan lösas inom kvarteret. Infart till parkeringsanläggningen bör anordnas från Vattugatan.

## Immissioner Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört en bullerberäkning för hur den nya bebyggelsen påverkas av trafiken på järnvägsleden som tangerar kvarterets sydöstra hörn. Beräkningen visar att såväl fasad- som fönsterkonstruktion bör utformas så att en reduktion på mellan 31 och 36 dB uppnås. Lägenheterna mot Ridhusgatan och Skolgatan bör utformas så att sovrummen vetter mot gården. Balkongerna i byggnaden längs Skolgatan bör även förläggas mot gården. Alla balkonger mot Ridhusgatan behöver inglasas. Konstruktionen bör lämpligen utformas med skjutbara glaspartier.

För de delar av kvartersmarken som betecknats med bokstaven a skall särskild uppmärksamhet iakttas med hänsyn till vägtrafikbuller.

## Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

## Värme

Den tillkommande bebyggelsen kommer att uppvärmas med fjärrvärme. Ledning finns framdragen i Ridhusgatan.

## PLANGENOM- FORANDE

Exploateringen i kvarterets södra del avses igångsättas hösten 1987 i Riksbyggens regi. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Halmstads kommun och Riksbyggen.

Planförslaget har utformats så att möjlighet ges att ersätta befintlig byggnad på Poppeln 11 med en ny byggnad som kan samordnas med övrig nybebyggelse. Om Poppeln 11 ej kan förvärfvas av Riksbyggen kommer exploateringsavtalet att reglera hur ny bebyggelse på Poppeln 6 skall anslutas till befintlig bebyggelse på Poppeln 11.

Vid samråd med fastighetsägarna i kvarteret (då ett planförslag som förutsatte bevarande av byggnaden på Poppeln 11 presenterades) framkom att ägaren till Poppeln 11 eventuellt kunde tänka sig att sälja fastigheten till Riksbyggen. Förhandlingar om överlåtelse pågår mellan fastighetsägaren och Riksbyggen.

#### Gemensamhets- anläggning

Planförslaget förutsätter att en gemensam gård inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna Poppeln 1, 6, 7, 11, 13 och 14.

Fördelningen mellan bebyggelse och friytor svarar knappast mot dagens krav på yttre miljö inom de berörda fastigheterna var för sig. Ianspråktagandet av hela gårdsutrymmet ger förbättrade möjligheter att disponera den tillgängliga friytan för att samordna och lokalisera gemensamma funktioner till lämpligaste läge inom kvarteret. För Poppeln 1, 6, 7, 11, 13 och 14 bedöms det vara av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Erfarenhetsmässigt kan konstateras att gårdsförbättringar av föreslagen omfattning kan inrymmas i en ökning av berörda fastigheters bruksvärde, varvid även de förmånliga lån som kan påräknas för utförandet skall beaktas. Därtill skall stor vikt fästas vid de miljömässiga och sociala fördelar som uppkommer genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Sammantaget bedöms fördelarna med anläggningen överstiga de kostnader och olägenheter som den medför.

Samråd

Sid 07

Bebyggelseprojektet i kvarterets södra del har låtits utarbetas av Riksbyggen i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Samråd har vidare hållits med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet, länsantikvarien, landsantikvarien, fastighetsbildningsmyndigheten och vägförvaltningen.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum den 25 februari 1987. Minnesanteckningar från mötet bifogas beskrivningen.

Efter samrådsmötet har kontakt tagits med ägaren till Poppeln 13. Per Thörnqvist, KB Aspen 13, hade därvid inget att erinra mot förslaget till stadsplan och gårdssanering.

Halmstad den 4 mars 1987



Olle Palm  
planarkitekt



Anders Sennerdal  
arkitekt

STADSPLANEBESTÄMMELSER

87. 06 30

§ 424

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för handels- och hantverksändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 3 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.
- 4 mom Med punkt- och kors-i-ringprickning betecknad mark får icke bebyggas men underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader samt även mindre utbyggnader, loftgångar och trapphus hörande till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

### 3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke byggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik.

### 4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR.

- 1 mom På med ga och punkt- och korsprickning betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas.
- 2 mom På med ga och ringprickning betecknad mark får på översta bjälklaget ej vidtas anordningar som hindrar dess användning för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas.
- 3 mom På med ga och punkt- och kors-i-ringprickning betecknad mark får på översta bjälklaget ej vidtas anordningar som hindrar dess användning för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas.

### 5 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

### 6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Därutöver får dock ett ytter-

ligare plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnads höjd och taklutning medger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med III och IV betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 10,0 och 13,0 meter. Dock må för smärre byggnadsdelar kunna medges den större höjd som påvisas vara erforderlig och som för varje särskilt fall av byggnadsnämnden prövas lämplig.
- 4 mom På med siffran i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom Inom med g betecknat område får ej sådan ändring av en byggnad vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

#### 7 § UNDANTAGSBESTÄMMELSE

Utan hinder av vad som föreskrivits i § 6 mom 3 får till nybyggnad hänförlig ombyggnad företas inom befintlig byggnads volym.

Halmstad den 4 mars 1987



Olle Palm  
planarkitekt



Anders Sennerdal  
arkitekt

Samråd om ny stadsplan och gårdssanering för kv Poppeln.

Tid: 1987-02-25, kl. 16.00-17.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Bengt Mattsson, Poppeln 1  
Sigvard Söderberg, Poppeln 11  
Maj-Britt Söderberg, Poppeln 11  
Kai-Gunnar Karyd, Poppeln 14  
Per Jangren, Riksbyggen  
Stig Karmalm, Riksbyggen Konsult  
Gunnar Jansson, -"-  
Lars Broman, Hyresgästföreningen  
Martin Andersson, ordf. BN  
Thomas Högberg, stadsing.kontoret  
Olle Palm, stadsark.kontoret  
Anders Sennerdal, stadsark.kontoret

Martin Andersson, Anders Sennerdal, Stig Karmalm och Thomas Högberg redovisar kommunens intentioner för området, stadsplaneförslag och förslag till ny byggnad på Poppeln 6 och 7 samt informerar om gemensamhetsanläggning.

Lars Broman från Hyresgästföreningen är positiv till stadsplaneförslaget och förslaget till gårdssanering.

Poppeln 1 Bengt Mattsson har inga erinringar mot förslaget till stadsplan och gårdssanering. Obehöriga måste hindras ta sig in på gården med tanke på butiken.

Poppeln 11 Sigvard och Maj-Britt Söderberg är tveksamma om de vill kosta på fastigheteten en upprustning av gården. Gården måste kunna nås inte bara via huset. Oljepåfyllning och sophämtning sker från gårdssidan. Möjlighet till biluppställning måste anordnas som ersättning för en plats på gården. Sigvard och Maj-Britt Söderberg framför också möjligheten att eventuellt sälja fastigheten till Riksbyggen som i så fall ersätter den med en ny byggnad.

I planförslaget är det tänkt att gården till Poppeln 11 kan nås från Vattugatan via servitut genom porten i Poppeln 7 och via den gemensamma gården. Sophämtning skulle också ske härifrån.

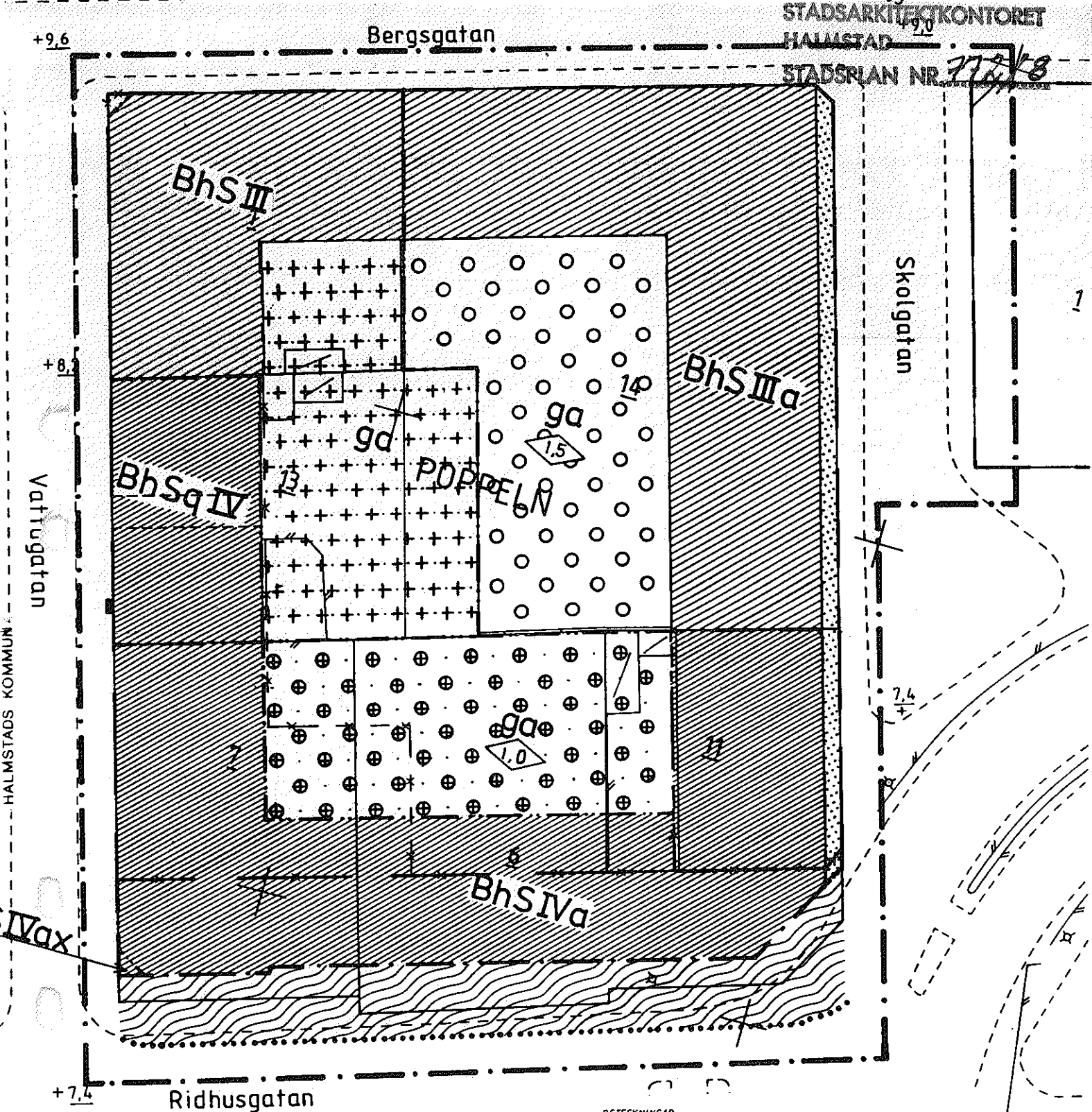
Röret för oljepåfyllning kan förlängas till Skolgatan. Riksbyggen skall snarast ta kontakt med fastighetsägaren för att diskutera bilplatsersättning och en eventuell försäljning.

Poppeln 14

Kai-Gunnar Karyd är positiv till planförslaget och gårdssaneringen. Gårdsytan hörande till Poppeln 14 är i gott skick och behöver ej förändras utan kan som den är anslutas till en gemensam gård.



Anders Sennerdal



FÖRSLAG TILL  
ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR  
KV. POPPELN  
S:T NIKOLAI  
HALMSTAD  
UPPGJORT I MARS 1987  
STADSPLANEKARTA  
HALMSTAD DEN 4 MARS 1987

Olle Palm  
planarkitekt

Anders Sennedal  
arkitekt

#### BETECKNINGAR

##### A Gränsbeteckningar

- Linje belägen 3 meter utanför det område som förslaget omfattar
- Gällande områdesgräns avsedd att behållas
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas
- Gällande områdesgräns avsedd att utgå
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Gränslinje ej avsedd att fastställas

##### B Områdesbeteckningar

###### Allmän plats

- Gata
- Park eller plantering

###### Byggnadskvartier

- Bostäder samt i vissa fall handel m.m.

###### C Övriga beteckningar

- Mark som inte får bebyggas
- Mark där uthus och dyl. undantagsvis får uppföras
- Överbyggd gård och annan terrassbyggnad
- Mark för byggnad under markplanet, samt där uthus och dyl. undantagsvis får uppföras
- Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
- Mark tillgänglig för gemensam gård
- Sammanbyggda hus
- Antal våningar
- Område där enligt planbeskrivningen fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till vägtrafikbutter
- Särskild miljöhänsyn
- Byggnadshöjd

Stadsarkitektkontoret  
Planavdelningen

1987-06-05 Sid 01 (02)

Till Kommunstyrelsen

Angående förslag till ändring av stadsplanen för  
kv Poppeln, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1987-03-04, § 108 att låta  
utställa förslaget till granskning samt att för  
yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens  
vägnar, vägförvaltningen, landsantikvarien, brand-  
myndigheten, polismyndigheten, televerket, energi-  
verken, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, kul-  
turnämnden och hyresgästföreningen har inte något  
att erinra mot förslaget.

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget men förutsätter  
att gång- och cykeltrafiken för låg- och mellansta-  
dieelever till Örjansskolan ordnas tillfredsstäl-  
lande.

- Vid Järnvägsledens korsning med Ridhus-  
gatan och Badhusgatan kommer att anordnas  
signalreglerad respektive planskild pas-  
sage för gång- och cykeltrafik. Gång- och  
cykelvägar planeras från dessa korsningar  
mot Örjansskolan.

Socialnämnden påtalar att stor brist på centralt be-  
lägna mindre bostäder för ungdomar föreligger, varför  
nämnden anser det angeläget att diskutera om det inte  
vore lämpligt att i detta område satsa på sådana lägen-  
heter.

- Enligt ett ramavtal om bl a bebyggelsens  
genomförande som träffats mellan kommunen  
och Riksbyggen skall lägenhetsfördelningen  
i huvudsak vara följande:

|                  |        |
|------------------|--------|
| 2 rok och mindre | ca 50% |
| 3 rok            | ca 30% |
| 4 rok och större | ca 20% |

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför följande:  
Planförslaget är utformat så att befintlig byggnad på  
Poppeln 11 kan ersättas med en ny byggnad samordnad med  
övrig nybebyggelse. Om Poppeln 11 ej kan förvärvas upp-  
står svårigheter att ansluta den nya bebyggelsen till

befintligt hus på Poppeln 11. Lägenheterna i sydvästra hörnet kommer att hamna i skuggan av det nya högre huset. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser, med hänsyn till den dåliga dagerbelysningen, att anslutningen är oaccep-  
tabel.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att ovanstående synpunkt beaktas.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller att de byggnadsreglerande bestämmelserna i planförslaget inte blir direkt tillämpliga om den planerade bebyggelsen skall anslutas till befintlig bebyggelse inom Poppeln 11. Om avtal som reglerar bebyggelsens utformning upprättas efter planens antagande förlorar ägaren till poppeln 11 i praktiken rätten att bevaka sina intressen. Avtalet kan då inte läggas till grund för beslut enligt anläggningslagen om gemensamhetsanläggning avseende gård, utfart och parkering.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 18 mars - 10 april 1987.

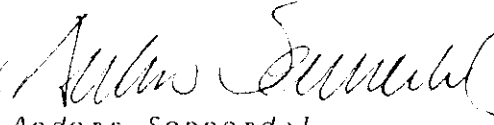
En anmärkningsskrivelse har inkommit.

Sigvard Söderberg, ägare till fastigheten Poppeln 11, önskar om fastigheten ej förvärfvas av Riksbyggen fri infart till bilplats, sophämtning och oljepåfyllning.

- Förhandlingar om förvärv av fastigheten Poppeln 11 pågår mellan Riksbyggen och fastighetsägaren. Planens utformning är beroende av förhandlingarnas utgång. Om Riksbyggen köper fastigheten för att riva befintlig byggnad och på dess plats uppföra ny byggnad samordnad med övrig nybebyggelse i kvarteret faller de anmärkningar som riktats mot planförslaget från miljö- och hälsoskyddsnämnden, fastighetsbildningsmyndigheten och Sigvard Söderberg. Planförslaget föreslås då antas utan förändringar av byggnadsnämnden. Om däremot Riksbyggen ej lyckas förvärva fastigheten bör tillåten exploateringsgrad på fastigheterna Poppeln 6 och 7 minskas i planförslaget.

Kommunfullmäktige har 1987-04-23, § 93 beslutat upp-  
dra åt byggnadsnämnden att anta planförslaget. Dock skall innan planförslaget antas kommunstyrelsen ha tillstyrkt antagandet.

I tjänsten

  
Olle Palm Anders Sennerdal

Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring av stadsplanen för  
kv Poppeln, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1987-03-04, § 108 att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, vägförvaltningen, landsantikvarien, brandmyndigheten, polismyndigheten, televerket, energi-verken, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, kulturnämnden och hyresgästföreningen har inte något att erinra mot förslaget.

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget men förutsätter att gång- och cykeltrafiken för låg- och mellanstadieelever till Örjansskolan ordnas tillfredsställande.

- Vid Järnvägsledens korsning med Ridhusgatan och Badhusgatan kommer att anordnas signalreglerad respektive planskild passage för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägar planeras från dessa korsningar mot Örjansskolan.

Socialnämnden påtalar att stor brist på centralt belägna mindre bostäder för ungdomar föreligger, varför nämnden anser det angeläget att diskutera om det inte vore lämpligt att i detta område satsa på sådana lägenheter.

- Enligt ett ramavtal om bl a bebyggelsens genomförande som träffats mellan kommunen och Riksbyggen skall lägenhetsfördelningen i huvudsak vara följande:

|                  |        |
|------------------|--------|
| 2 rok och mindre | ca 50% |
| 3 rok            | ca 30% |
| 4 rok och större | ca 20% |

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför följande:  
Planförslaget är utformat så att befintlig byggnad på Poppeln 11 kan ersättas med en ny byggnad samordnad med övrig nybebyggelse. Om Poppeln 11 ej kan förvärfvas uppstår svårigheter att ansluta den nya bebyggelsen till befintligt hus på Poppeln 11. Lägenheterna i sydvästra hörnet kommer att hamna i skuggan av det nya högre huset. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser, med

hänsyn den dåliga dagerbelysningen, att anslutningen är oacceptabel.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att ovanstående synpunkt beaktas.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller att de byggnadsreglerande bestämmelserna i planförslaget inte blir direkt tillämpliga om den planerade bebyggelsen skall anslutas till befintlig bebyggelse inom Poppeln 11. Om avtal som reglerar bebyggelsens utformning upprättas efter planens antagande förlorar ägaren till poppeln 11 i praktiken rätten att bevaka sina intressen. Avtalet kan då inte läggas till grund för beslut enligt anläggningslagen om gemensamhetsanläggning avseende gård, utfart och parkering.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 18 mars - 10 april 1987.

En anmärkningsskrivelse har inkommit.

Sigvard Söderberg, ägare till fastigheten Poppeln 11, önskar om fastigheten ej förvärvas av Riksbyggen fri infart till bilplats, sophämtning och oljepåfyllning.

- Kommunen har förvärvat Poppeln 11. Fastigheten skall överlåtas till Riksbyggen som avser riva befintlig byggnad och på dess plats uppföra ny byggnad samordnad med övrig nybebyggelse i kvarteret. Därmed faller de anmälningar som riktats mot planförslaget från miljö- och hälsoskyddsnämnden, fastighetsbildningsmyndigheten och Sigvard Söderberg.

Med hänvisning till ovan sagda föreslås ingen ändring av utformningen av förslaget.

Kommunfullmäktige har 1987-04-23, § 93 beslutat uppdra åt byggnadsnämnden att anta planförslaget. Dock skall innan planförslaget antas kommunstyrelsen ha tillstyrkt antagandet.

Kommunstyrelsen har 1987-06-17, § 324 beslutat tillstyrka förslaget.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta förslaget samt

att översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm  
planarkitekt

Anders Sennerdal  
arkitekt

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

1987-12-02

P 87/4-24

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Poppeln, S:t Nikolai, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 6 maj 1987, med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande, antagit ett förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Poppeln i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Anders Sennerdal den 4 mars 1987.

Till stadsplaneförslaget hör bestämmelser som lyder:  
./ Stadsplanebestämmelser etc.....

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:  
./ Beskrivning etc.....

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från Sigvard Söderberg, ägare till Poppeln 11. Denna fastighet har numera förvärvats av kommunen och kommer att överlätas till exploatören, Riksbyggen, som avser riva befintlig byggnad och på dess plats uppföra ny byggnad, samordnad med övrig nybebyggelse i kvarteret.

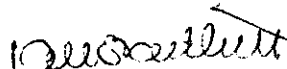
Gården till tomterna 6, 7 och 11 föreslås i planförslaget få bebyggas med byggnad under markplanet, avsedd att inrymma underjordisk parkväg. Sådan byggnad får enligt planbestämmelserna uppföras till högst en meters höjd. Som planförslaget är utformat kommer denna höjdbestämmelse att reglera även de uthus och andra gårdsbyggnader, som under vissa förutsättningar får uppföras ovanpå gårdsbjälklaget, vilket inte kan ha varit planförfattarnas avsikt. Detta har bekräftats vid underhandskontakt och bör beaktas vid kommande bygglovprövning.

Den 1 juli 1987 har den nya plan- och bygglagen trätt i kraft och därigenom har bl a byggnadslagen och byggnadsstadgan upphävts. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen skall, i fråga om stadsplaner och byggnadsplaner som har antagits men inte fastställts före ikraftträdandet, äldre bestämmelser tillämpas beträffande såväl förfarandet som ärendenas prövning i sak.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör Ingegärd Widerström, föredragande, tf förste länsassessor Per Widell, bitr överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör Arne Bergquist.

  
Jan Stenklint

  
Ingegärd Widerström

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm  
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun  
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun  
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad  
Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg  
Lantmaterienheten  
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk  
Stadsingenjörskontoret, Halmstad  
Lantmaterienheten  
Planenheten

Anslaget 1987-11-30