

Plan E 126 K
Detaljplan för
HALMSTAD 1:6
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 17 juni 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

*Plankarta med bestämmelser

*Planbeskrivning

*Genomförandebeskrivning

*Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

*Fastighetsägarförteckning

*Primärkarta med gällande plangränser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sjöfartsverket, tidigare Kungliga Lotsstyrelsen, har sina kontorslokaler inrymda i en byggnad som är uppförd på fastigheten Halmstad 1:6. Avsikten är att möjliggöra en fastighetsbildning för en tomt om ca 1700 m² till byggnaden som idag är uppförd enligt ett arrendeavtal. Kvartersmarken för verksamheten utökas över parkmark i gällande plan.

PLANDATA

Läge

Byggnaden är belägen vid Fiskaregatan öster om reningsverket vid småbåtshamnen.

Areal

Planområdet omfattar ca 2200 m².

Markägoförhållanden

Halmstads kommun äger marken men arrenderar ut del av den till sjöfartsverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, ligger området inom tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet berörs av stadsplan som tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 25 mars 1960. (Arkiv nr 349). Gällande plan redovisas på bil. 1.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav 1997-04-09 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för att möjliggöra bildandet av tomt för Sjöfartsverkets lotsbyggnad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Byggnad för kontor i två våningar (lotsverksamhet) finns på tomten. Möjlighet att bygga ut mot norr föreslås. Den aktuella byggnaden, som har en fasadklädsel av gråblå, korrugerad plåt, har ett exponerat läge på en liten kulle vid en Y-korsning. Vid förändring av fasaden bör ett mera traditionellt och estetiskt tilltalande alternativ till fasadklädsel diskuteras.

Parkering med skärmtak som skall ge plats för 5 bilplatser inkl. soprum och cykelparkering planeras på befintlig bilparkering söder om lotsstationen.

Skyddsrum

Söder om den föreslagna tomten finns ett befintligt värn som ej används idag.

Mark och vegetation

Den befintliga lotsbyggnaden ligger på en kulle. Träden på tomten, bl.a. en rad vackra björkar väster om byggnaden, föreslås bevaras. Marklov för trädfällning läggs in som en planbestämmelse i planen.

En parkmarksremsa i sydöstra delen av planområdet, längs Fiskaregatan, som idag utnyttjas för båtuppläggning, föreslås ändras till hamnändamål.

Parkmarken i norr och nordvästra delen föreslås ingå i kvartersmarken.

Parkering

Parkeringsplatser på allmän platsmark finns norr och väster om byggnaden.

Den norra som är belägen på parkmark regleras nu som allmän parkering.

Parkering för lotsverksamheten skall ske inom föreslagen tomt.

Teknisk försörjning

-El, fjärrvärme

En lågspänningsledning som ansluter både till lotsbyggnaden och även söderut, läggs ut som ett 3 meter brett u-område i planen. En högspänningsledning utmed västra gränsen samt en fjärrvärmeledning utmed norra gränsen läggs ut som 5 meter resp. 3,5 meter brett u-område.

Fjärrvärme finns tillgänglig för en eventuell utbyggnad.

Kvartersgränsen avgränsas så att samtliga belysningsstolpar runt planområdet blir belägna på allmän platsmark.

En utloppsledning från västra strandens avloppsreningsverk ligger utmed den södra gränsen av fastigheten. Läggs ut som ett 8 meter brett u-område i planen. Utloppsledningen säkerställs med ledningsrätt. Fastighetens förbindelsepunkt till kommunens vatten- och avloppsledningar finns i Fiskaregatan.

Administrativa frågor

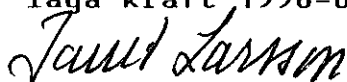
Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.


Halmstad som ovan

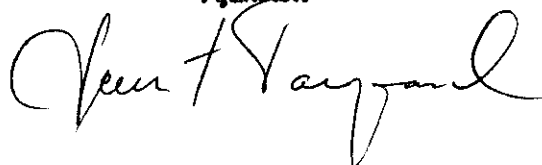
Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-07-16


Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1998-06-17
§ 216.....
I tjänsten



Plan E 126 K
Detaljplan för
HALMSTAD 1:6
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 17 juni 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej, då planen i huvudsak reglerar befintliga förhållanden. Miljökonsekvensbeskrivning anses inte heller behövas på grund av att planen ej innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med naturresurser.

Tidplan

Samrådsbeslut i BN	december -97
Samråd	februari - mars -98
Antagande i BN	juni -98
Laga kraft tidigast	juli -98

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Sjöfartsverkets byggnad uppfördes i samband med att kommunen och lotsstyrelsen tecknade ett avtal om tomtbyte 1951. Kommunen upplät en tomt från och med 1951 tillsvidare med ett års uppsägning, till lotsstyrelsen. Upplåtelse sker utan ersättning. Stadsbyggnadskontoret och Sjöfartsverket har tillsammans sett över avtalet och anser att markupplåtelsen bör anpassas till dagens förhållanden. Arrendet bör ersättas med en tomträttsupplåtelse där en "marknadsmässig"

tomträtsavgäld utgår. Tomträtsupplåtelsen förutsätter en detaljplaneändring och fastighetsbildning.

Efter fastighetsbildning kan tomträtt upplåtas till Sjöfartsverket i en nybildad fastighet om ca 1700 m².

Kostnaden för utarbetande av detaljplanen kommer att ingå i kostnaden för tomten.

Utloppsledningen från västra strandens avloppsreningsverk skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Någon geoteknisk utredning finns ej. Vid ev tillbyggnad ansvarar byggherren för att sådan utarbetas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har genomförts i samråd med följande:

Leif Eriksson, Anna-Lena Torudd	Tekniska kontoret
Carl-Åke Agne	" "
Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
Frank Johansson, Nils-Olof Wärnsved	Energiverken
Krister Joneken	"

Halmstad som ovan

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Ann-Britt Thörner
Ann-Britt Thörner

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-07-16

Janet Larsson
Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1998-06-17
§ 216.....
i tjänsten

Janet Larsson

Plan E 126 K
Detaljplan för
HALMSTAD 1:6
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 17 juni 1998

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger alltså endast vid samrådstillfället.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1997-12-10 § 452 genomförts under tiden 23 februari - 17 mars 1998. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Alla begärda yttranden har inkommit varav tre med synpunkter på förslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har inga erinringar mot förslaget.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun föreslår att u-området (3 m brett) för distributionsledningar för el till lotsbyggnaden bör kunna slopas. Rätten för distributionsledningar ryms normalt i leveransavtalets bestämmelser

Kommentar: U-området kvarligger som tidigare eftersom det finns ytterligare en lågspänningsledning i u-området som går vidare söderut till intilliggande fastighet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M.FL.

Tekniska kontoret har följande synpunkter:

- Träden (björkarna) på fastigheten skyddas genom trädfällningsförbud.
- Den indelning av fastigheten som byggnadskontoret föreslår i planförslaget ger små ytor/remсор parkmark kvar. Dessa ytor blir tidskrävande och kostnadsineffektiva att sköta för TK (tekniska kontoret). Istället föreslår TK en alternativ lösning till indelning av fastigheten som ger en bättre fördelning av ytorna, (bilaga 1.)

- Under rubriken teknisk försörjning- va anges att en dagvattenledning är belägen utmed södra gränsen på fastigheten. Den aktuella ledningen är utloppsledningen från västra strandens avloppsreningsverk. Genomförande-beskrivningen kompletteras med uppgift om att utloppsledningen på kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt.
- Detaljplanekartan revideras med avseende på markering som anger att uthus och garage får uppföras inom u-område. Förslagsvis anges detta område med "prickmark".

kommentar:

- Träden är värdefulla. Krav på marklov för trädgård finns i planen.
 - Tomtutformningen ändras enligt tekniska kontorets förslag.
 - Genomförandebeskrivningen kompletteras.
 - Korsbeteckningen för uthus och garage ändras till att enbart gälla skärmtak. Ledningar kan därmed nå för underhåll.
- Denna ändring har godkänts av tekniska kontoret.

Landsantikvarien har synpunkter på att man kan notera att den aktuella byggnaden, som har en fasadklädsel av gråblå, korrugerad plåt, har ett exponerat läge på en liten kulle vid en Y-korsning. Det exponerade läget gör att man borde kunna överväga ett mera traditionellt och estetiskt tilltalande alternativ till fasadklädsel, den dag då nuvarande fasadklädsel behöver bytas.

Kommentar: Frågan bevakas vid eventuell bygglovansökan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Miljö- och hälsoskydds-nämnden
Kommunstyrelsen
Energiverken
Halmstads Hamn o Stuveri AB

Telia AB
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Sjöfartsverket

STÄLLNINGSTAGANDEN

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

- *Parkremsan i norr och nordväst läggs till kvartersmark.
- *Utloppsledningen på kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt. Genomförandebeskrivningen kompletteras.
- *Planbestämmelserna ändras så att endast skärmtak som inte hindrar åtkomsten av underjordiska allmänna ledningar får byggas över parkeringen i södra delen av fastigheten.

Sjöfartsverket har godkänt ovanstående föreslagna förändringar.

Halmstad som ovan


 Anders Sennherdal

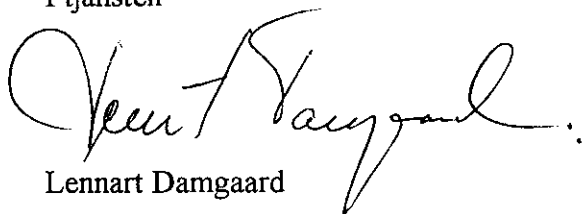

 Ann-Britt Thörner

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 17 juni 1998, § 216, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Halmstad 1:6, S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E126K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 25 juni 1998.

Länsstyrelsen har den 2 juli 1998 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 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 16 juli 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Länsstyrelsen
Akten

plan/lagakbev