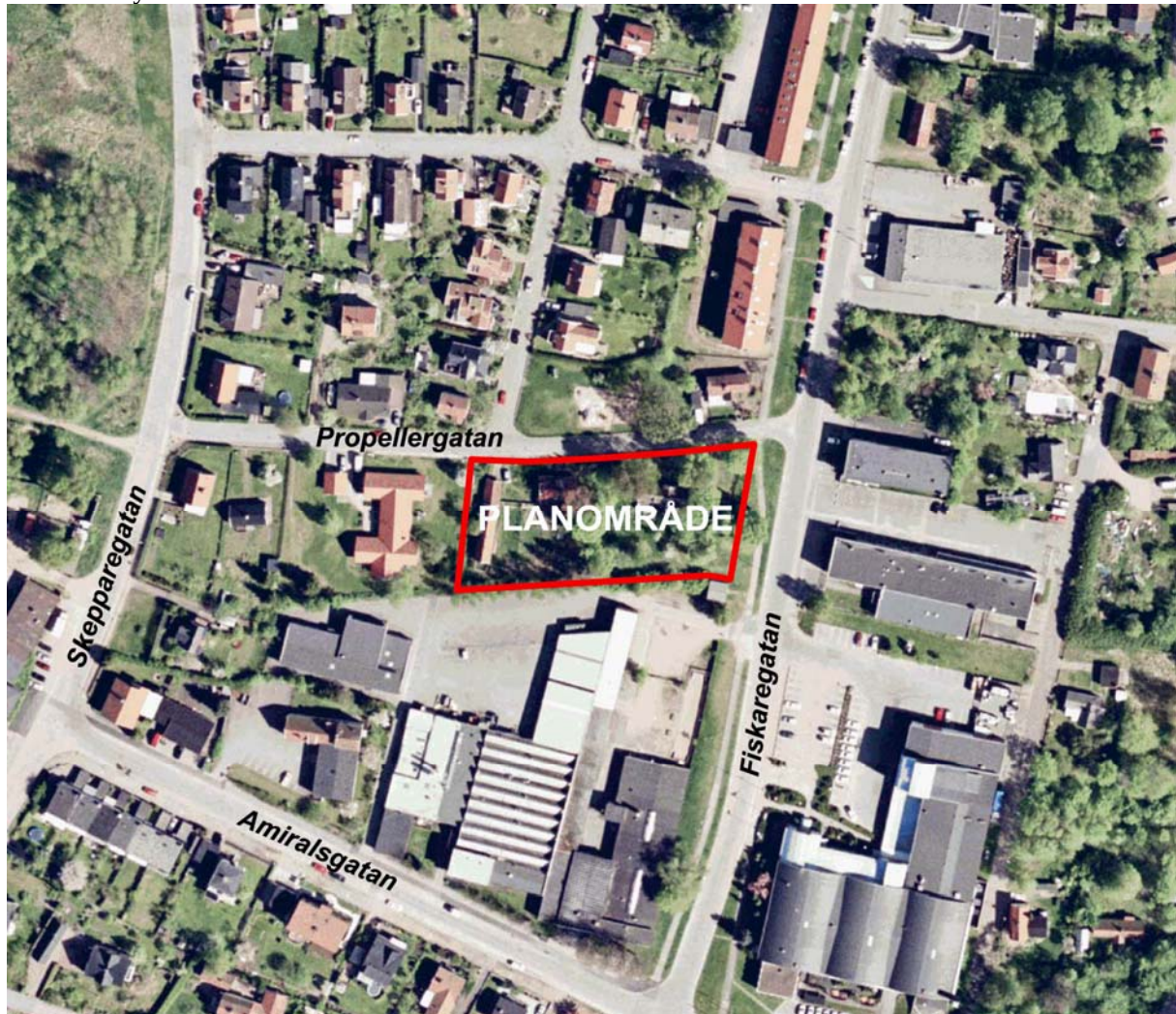


ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 234 K
Detaljplan för
BAKLADDAREN 3 och 4
Söder, Halmstad.

Kommunstyrelsen 2012-02-07



DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt "Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad" avses norra delen av kvarteret Bakladdaren och området norr därom bevaras. Området hålls samman av sin småskaliga karaktär med inslag av grönska.

Fastigheten Bakladdaren 4 ägs av kommunen och skall försäljas. Inriktningen har tidigare varit att befintlig byggnad på fastigheten skall bevaras. Nu har huset stått obebott under lång tid så inget i byggnaden bedöms vara värt att bevara. Möjlighet för ny byggnad med samma karaktär och bevarad grönska föreslås.

I planen ingår också Bakladdaren 3, där huvudbyggnaden föreslås bevarad. Den planläggs så att fastigheten, efter viss utökning, kan delas i två tomter med möjligheter för ett nytt bostadshus.

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 234 K
Detaljplan för
BAKLADDAREN 3 och 4
Söder, Halmstad.

Kommunstyrelsen 2012-02-07

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret:

- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte upprättas. Se vidare ”Behovsbedömning av miljöbedömning”

Natura 2000-området Aleskogen påverkas ej av detaljplaneförslaget.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas ej.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen medför ingen trafikökning i området och därmed inte några betydande konsekvenser avseende buller och avgaser.

Fasadmaterialet i byggnaden på fastigheten Bakladdaren 4 utgörs av Asbest-cement. Ämnet är hälsovådligt och särskilda regler gäller för sanering.

Höjdsättning av byggnad och mark bör ske med hänsyn till närheten till Nissan och risken för översvämning. Lägsta nivå för färdigt golv bör följa resonemang i detaljplan för Söderkaj. Byggnad bör ej förses med källare.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Området ligger söder om Propellergatan på Söder och gränsar i öster till parkremsa utefter Fiskaregatan. Planområdet omfattar cirka 3400 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bakladdaren 3 är privatägd. Bakladdaren 4 ägs av Halmstad kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

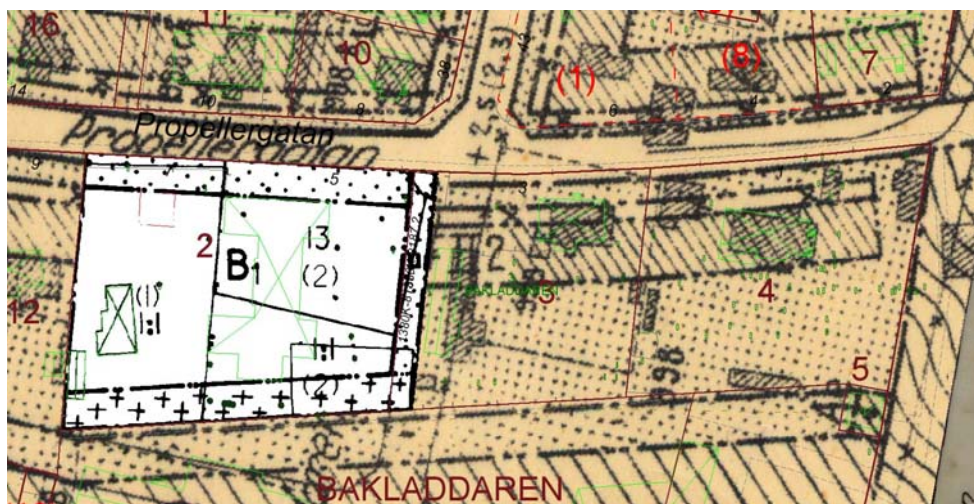
Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 redovisar området som befintlig bebyggelse.

”Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad” är framtagen av Stads-kontoret/Samhällsbyggnad och antagen av kommunfullmäktige december 2007. Planen är förenlig med översiktsplanen 2000. Den redovisar bostäder för fastigheterna Bakladdaren 3 och 4. ”Småhusbebyggelsen, delvis äldre, i kvarteret Bakladdaren, utmed propellergatan, är med sina större lummiga tomter ett värdefullt inslag i stadsbilden, även mot Fiskaregatan, och bebyggelsen bör inte förtätas.” För södra delen av kvarteret anges framtida bostäder. Genom kvarteret föreslås ett grönstråk som skall förbinda Prins Bertils stig med promenadstråket utefter Nissan.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan nr 203, fastställd av Kunglig Majt. 6 juni 1952. För området får byggnad uppföras i 2 våningar med totalt 160 m² byggnadsarea inkl. garagebyggnad på högst 40 m². Högsta byggnadshöjd är 7,5 m. För västra delen av Bakladdaren 3 finns ett u-område i en liten detaljplan, nr 937, som vann laga kraft 25 april 1997.



Utsnitt från gällande detaljplaner, 203 och 937.

Bevarandeplaner, program och bebyggelseinventeringar

Enligt ”Bevarandeplan för Halmstad, Stadsarkitektkontoret 1985” utgör kvarteret Bakladdaren ett värdefullt inslag i stadsbilden. I bevarandeplanen finns denna beskrivning av området:

Mitt på stora tomter ligger de små bostadshusen, som är lantliga till sin karaktär. Husen är låga och långsmala och har skiftande material i tak och fasader. Uthus förekommer i relativt stor utsträckning. Området bör bevaras i sin karaktär. Förtätning bör ej ske och ersättningsbyggnader ges samma prägel som befintliga byggnader. (sida 77)

”Söder, Bevarandeprogram – Råd och rekommendationer” togs fram av byggnadskontoret 2002. Programmet utgår ifrån en inventering av bebyggelse som utfördes mellan 1999 till 2002. Programmets rekommendationer gällande området, där planområdet utgör en del, lyder:

Rekommendationer

Området bör bevaras till sin karaktär avseende luftighet och den rika växtligheten. Förändringar av byggnader bör ske med hänsyn till ursprunglig karaktär och med äldre detaljutformning som förebild. Vid ombyggnad bör fasaderna kläs med locklistpanel med profilerad locklist och målas med slamfärg eller linoljefärg. Nya fönster bör vara sidohängda, utåtgående träfönster med mittpost och eventuellt isolerruta i innerbågen. Taken bör ej förändras till sin utformning och tillbyggnader bör undvikas. Fiskebodarna bidrar starkt till Söders marina karaktär. Vid en framtida planering bör hänsyn tas till denna miljöns kvaliteter. (sida 18)

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2006-12-19 § 379, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheten Halmstad 1:1 (senare ändrad till Bakladdaren 4), Propellergatan 1 i Kv. Bakladdaren på söder, för att möjliggöra ett bevarande av befintlig byggnad vid en försäljning av fastigheten.

Byggnadsnämnden gav byggnadskontoret uppdraget 2007-01-24 § 4.

Sedan fastighetsägaren till Bakladdaren 3 inkom med en ansökan om planändring gav byggnadsnämnden kontoret i uppdrag 2008-10-15 BN § 439 att även låta denna fastighet omfattas av planändringen. Huvudbyggnaden på Bakladdaren 3 föreslogs bevarad i överensstämmelse med läns museets önskemål.

Därefter vilar detaljplanearbetet i avvaktan på avtal rörande genomförandefrågorna.

Fastighetsnämnden godkänner 2010-11-24 § 167, förslag till avtal angående plan- och genomförandefrågor rörande fastigheten Bakladdaren 3.

Kommunstyrelsen beslutar om samråd 2011-05-31, KS § 181.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kultur och mark

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har ej utförts för fastigheterna.

Kulturmiljöer

Som tidigare beskrivets är området utpekad som ett värdefullt inslag i stadsbilden. Huvudbyggnaderna på fastigheten Bakladdaren 3 och 4, som är värdefulla enligt plan- och bygglagen 3 kap.12 §. Vid ombyggnad skall samråd ske med Kulturmiljö i Halland.



Huvudbyggnader på Bakladdaren 3 och Bakladdaren 4

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Bostäder och verksamheter

Området har en variation med arbetsplatser och bostäder. På södra delen av kvarteret Bakladdaren anger gällande detaljplan industri, men planer på utbyggnad av bostäder finns i den fördjupade översiktsplanen för Söder, 2007. Idag hyr kommunen ut byggnaderna till lager, ideella föreningar och mindre ej störande verksamheter. Utefter Amiralsgatan ligger två mindre serviceverkstäder.

Förslaget anger, mot industrimarken, en 10 m bred zon som inte får bebyggas med bostadshus.

Kommersiell, offentlig och social service

På Söder saknas livsmedelsbutik men det är nära till service i centrum.

Bebyggelsens utformning

Norr om Propellergatan domineras stadsbilden av tät sammanhållen villabebyggelse. Mot Fiskaregatan ligger flerfamiljshus. Bebyggelsen söder om Proppelergatan, intill planområdet, utgörs av en glesare struktur där bostadsbeståndet uppkom mellan 1850-1920. Utmärkande för byggnaderna i planområdet är att de anses ha ett identitetsvärde och vara miljöskapande. Bedömningen är gjord i samband med byggnadsinventeringen som blev klar år 2007.

Väster om planområdet ligger en relativt ny byggnad för gruppboende på Bakladdaren 2. Den stora byggnaden har anpassats i skala med smalt husdjup och anpassade gavlar.

Byggnaden på Bakladdaren 4 är i 1½ plan och utgör ett exempel på Söders oreglerade bebyggelse från tiden före 1900. Huset är ett av de äldsta bostadshusen uppfört 1870. Fasad- och takmaterialet utgörs av asbestcement. Nu har huset stått obebott under lång tid. Byggnaden är i dåligt skick och allt behöver troligen bytas ut varför ett rivningsförbud inte är rimligt. Källare är delvis utgrävd och idag delvis vattenfylld. Fastigheten ägs av kommunen och skall försälgas. Möjlighet för ny byggnad med samma karaktär och bevarad grönska föreslås.

Ny bebyggelse

För att ge utrymme för ett nytt bostadshus på Bakladdaren 3, se nedan, och ett bevarande av det gamla föreslås att en viss del av Bakladdaren 4 tillförs Bakladdaren 3 som delas i två tomter. Tillhörande jordkällare går då över till nr 3 som får rimlig plats för ett nytt garage. Den gamla huvudbyggnaden på Bakladdaren 3 är i 1½ plan med locklistpanel och sadeltak i tegel. Bevarandekrav föreslås i detaljplan. För att få lite större bostadsyta finns möjlighet för tillbyggnad, lämpligen mot baksidan. Bostadshuset och uthuset är från slutet av 1800-talet och utgör exempel på Söders oreglerade bebyggelse. Västra delen kan bilda ny tomt utan bevarandekrav på uthuset.

I planbestämmelserna föreslås: "Bostäder, Hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande eller trafikalstrande." Detaljplanen skall på så sätt ge möjlighet för mindre verksamhet som frisör, guldsmed, studio etc. i en separat uthusbyggnad där den större tomten i öster är särskilt lämplig. Detta är tanken bakom den frikostiga byggnadsytan. Illustrationskartan visar på förslag till uthusbyggnad.

Grönstruktur och vegetation

Eftersom grönskan är karaktärsbildande i området krävs marklov för fällning av större träd. Tekniska kontoret har gjort en värdering av träden och bevaransvärda träd redovisas på illustrationen. I fördjupad översiktsplan för Söder redovisas en

öst-västlig gång och cykelväg genom kvarteret Bakladdaren. Om den nya gång- och cykelvägen byggs ut, hamnar den söder om planområdet. Vägen blir en del av det gröna stråket från Dragvägen till Alet.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Ca 150 m åt väster ligger naturområdet Aleskogen.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Fastigheterna ansluts till Propellergatan i norr. Parkering anordnas på tomten.

Gång- och cykelväg

Öster om fastigheten, i grönområde mellan Fiskaregatan och fastigheten finns en gång- och cykelväg med bredden 2,0 m. För att få bättre sikt för gång- och cykeltrafiken och bevara trädet görs en hörnavskärning på nordöstra delen av Bakladdaren 4.

Kollektivtrafik

Busshållplats nås på Skepparegatan ca 100 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

I västra delen av fastigheten finns allmänna underjordiska elledningar och vattenanslutningar till befintligt uthus.

Halmstads Stadsnät har fiber på Fiskaregatan, som angränsar till området. Fjärrvärme finns tillgängligt inom området.

Avfall

Avfall förvaras inom respektive tomt.

Vatten och avlopp

Vattenledning 100 mm finns utbyggd i Propellergatan och avloppsledning 1200 mm finns utbyggd i grönområdet öster om fastigheten Bakladdaren 4.

Värme och el

Fjärrvärme finns tillgängligt inom området..

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per-Åke Larsson

samhällsbyggnadskontoret

Björn Ahnlund

Kulturmiljö Halland

I tidigare skede:

Bo Lundberg

byggnadskontoret

Linnéa Carlsson

byggnadskontoret

Anna Ohlsson

teknik- och fritidsförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman

Finn Aurell

Tf Planchef

Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 234 K
Detaljplan för
BAKLADDAREN 3 och 4
Söder, Halmstad.

Kommunstyrelsen 2012-02-07

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap.28 §. Planen är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samrådsbeslut i KSU	maj	2011.
Antagandebeslut i KSU	november	2011.
Laga kraft tidigast	januari	2012

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bakladdaren 3 och 4.

För Bakladdaren 4 föreslås hörnavskärning i nordöstra delen för att trygga trädet och erhålla bättre siktförhållanden för gång- och cykeltrafiken på Fiskaregatan vid anslutningen till Propellergatan.

I väster föreslås en mindre del av Bakladdaren 4 tillfalla Bakladdaren 3. Därmed ges möjlighet att dela Bakladdaren 3 i två funktionella tomter där den ena belastas med ett bevarandekrav och den andra ger utrymme för ett nytt bostadshus.

I västra delen av fastigheten Bakladdaren 3 finns allmänna underjordiska elledningar och vattenanslutningar till befintligt uthus. Området belastas av befintlig ledningsrätt och anges i detaljplanen som u-område från gräns till en bredd av 4 m.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bakladdaren 4 ägs av kommunen. Bakladdaren 3 är privatägd. Avtal berörande fördelning av plan- och genomförandekostnader finns upprättat mellan parterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per-Åke Larsson
Björn Ahnlund

mex/samhällsbyggnadskontoret
Kulturmiljö Halland

I tidigare skeden:
Anna Ohlsson
Bo Lundberg
Linnéa Carlsson

teknik- och fritidsförvaltningen
byggnadskontoret
byggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 234 K
Detaljplan för
BAKLADDAREN 3 och 4.
Halmstad.

Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-31

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt "Fördjupad översiktsplan för Söder i Halmstad" avses norra delen av kvarteret Bakladdaren och området norr därom bevaras. Området hålls samman av sin småskaliga karaktär med inslag av grönska.

Fastigheten Bakladdaren 4 ägs av kommunen och skall försälgas. Inriktningen har tidigare varit att befintlig byggnad på fastigheten skall bevaras. Nu har huset stått obebott under lång tid så inget i byggnaden bedöms vara värt att bevara. Möjlighet för ny byggnad med samma karaktär och bevarad grönska föreslås.

I planen ingår också Bakladdaren 3, där huvudbyggnaden föreslås bevarad. Den planläggs så att fastigheten, efter viss utökning, kan delas i två tomter med möjligheter för ett nytt bostadshus.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

FAKTOR	PÅVERKAN idag			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten		Stor	liten		Stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Området är utlagt för bostadsändamål.
Översiktsplan		X			X		Området är markerat som befintlig markanvändning.
Internationella konventioner		X			X		Det finns inga internationella konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten		X			X		Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap. om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X		Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen		X			X		Inga fornminnen finns inom området.
Landskapsbild		X			X		Landskapsbilden påverkas ej av föreslagen planändring.
Miljökvalitetsnormer -kväveoxider -partiklar -ozon		X			X		Detaljplanen ger marginell ökning av nuvarande fordonstrafik och därmed ingen ökning av utsläpp.
Störningar -buller -lukt		X			X		Planändringen medför marginell ökad fordonstrafik och därmed ingen ökning beträffande buller och lukt.
Förorenad mark		X			X		Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.
Olycksrisker		X			X		Föreligger ej.

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 234 K

Detaljplan för
BAKLADDAREN 3 och 4.
Söder, Halmstad

Kommunstyrelsen 2012-02-07

SÄRSKILT UTLÅTANDE

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Samråd har enligt kommunstyrelsens beslut 2011-05-31, KS § 181 genomförts under tiden 15 juni – 1 augusti 2011. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 7 remissinstanser. Två skrivelser har inkommit. Följande remissinstanser har erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen Hallands län
 - Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
 - Halmstads Energi och Miljö AB
 - Kulturmiljö Halland
 - Teknik- och Fritidsnämnden, Halmstads kommun
- Utan erinran:
- Kulturnämnden
 - Byggnadsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Planbeskrivningen kompletteras med att Natura 2000-området Aleskogen och miljökvalitetsnormer för luft och vatten ej påverkas.
- Planbestämmelserna kompletteras så att högsta byggnadsyta för bostad blir 150 kvm och resterande byggnadsyta (100 kvm resp. 150 kvm) kan nyttjas för uthus eller mindre verksamhet. Illustration och beskrivning förtydligas.
- Planbestämmelser kompletteras så att lägsta nivå för färdigt golv anges.
- Önskemål om utvidgade bevarandekrav (Kulturmiljö Halland, närboende) har ej beaktats.
- Förslag på högre exploatering (fastighetsägaren Bakladdaren 3) har ej beaktats.

Nedan redogörs för inkomna synpunkter. Ordagranna citat markeras med situationstecken.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

”Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.”

”Synpunkter i övrigt

I närheten av planområdet ligger Natura 2000-området Aleskogen. Det ska framgå av planhandlingarna om och hur Natura 2000-området kan komma att påverkas. Enl 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen en redogörelse för planens bedömda påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och vatten.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.”

Kommentar:

Natura 2000-området Aleskogen och miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas ej. Planbeskrivningen kompletteras.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

”Det erinras beträffande föreslagen avstyckning från Bakladdaren 3 att den västra tomtplatsen endast blir ca 17 meter bred utmed Propellergatan, dvs den planerade fastighetens tomtbredd blir betydligt smalare än vad som normalt bedöms vara lämpligt för villatomter/ friliggande bebyggelse.

Illustrationskartan utvisar en tänkt bostadsbyggnad och garage inom den västra tomtplatsen med en byggnadsyta om tillsammans ca 135 m². En sådan varsam nybebyggelse synes smälta in på ett sätt som bevarar områdets luftiga karaktär. Emellertid anges i planbestämmelserna en största tillåten byggnadsarea per tomt till hela 250 m². Detta innebär att en avsevärt större byggnation än illustrationen utvisar, kan komma att uppföras inom fastigheten.”

Kommentar:

För att här motivera ett bevarande av den gamla byggnaden ger förslaget möjlighet för ytterligare en tomt. Dess yta överensstämmer med ”villatomtsstandard”. Den är dock smal och huvudbyggnaden placeras lämpligen med gaveln mot gatan vilket inte annars är brukligt.

Planbestämmelserna anger: ”Bostäder, Hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande eller trafikalstrande..” Detaljplanen skall på så sätt ge möjlighet för mindre verksamhet som frisör, guldsmed, studio etc. i en separat uthusbyggnad där den större tomten i öster är särskilt lämplig. Detta är tanken bakom den frikostiga byggnadsytan. Illustrationskartan kompletteras med förslag till uthusbyggnad. Ett för stort bostadshus kan dock befaras

så därmed föreslås planbestämmelserna kompletteras så att högsta byggnadsyta för bostad blir 150 kvm och resterande byggnadsyta (100 kvm resp. 150 kvm) kan nyttjas för uthus eller mindre verksamhet enligt planbestämmelserna i samrådsförslaget. Planbetsämmelserna ändras. Samråd har skett med byggnadskontoret. Illustration och beskrivning förtydligas.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Halmstads Energi och Miljö AB

”Halmstads Stadsnät har fiber på Fiskaregatan, som angränsar till området. Fjärrvärme finns tillgängligt inom området.”

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras.

Kulturmiljö Halland

”Bebyggelsen på Bakladdaren 3 och 4 är med i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från 2006, klass C och kvarteret ingår i bevarandeplanen från 1985.

Antikvarisk bedömning

Mot bakgrund av den omfattande förnyelse som pågår på Söder är all kvarvarande äldre bebyggelse viktig att slå vakt om, både byggnaderna i sig och det glesa lantliga bebyggelsemönster som finns kvar på sina håll i de sydligaste delarna. Vi ser det som positivt att man i planen skyddar bostadshuset på tomt nr 3 men negativt att man medger en rivning av bostadshuset på nr 4 och av uthuset på nr 3. Byggnaderna är visserligen förändrade men kvarvarande byggnader från tiden före 1900 är få.

Om en förändring ändå kommer att äga rum är bebyggelsestrukturen mycket viktig att värna, med stora grönskande tomter, låg bebyggelse med branta sadeltak och smala uthuslängor. Vi vill därför avråda ifrån en avstyckning av tomt nr 3, vilket skulle medföra att strukturen ändras.”

Kommentar:

Ett strikt bevarande av byggnader eller struktur har inte föreslagits eftersom ingen av byggnaderna uppfattas som unik och den omkringliggande bebyggelsen är redan idag relativt brokig med avseende på storlek, innehåll och byggnadsår. Se även kommentar till yttrade från Lantmäterimyndigheten. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Teknik- och fritidsnämnden

Park/friytor

Träd med almsjuka har observerats inom området. Planbeteckningen n1 bör därför inte gälla för döda och skadade träd. Vid nedtagning av döda eller skadade träd inom n1- område bör samråd ske med teknik- och fritidsförvaltningen.

VA-försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Byggnad bör ej förses med källare.

Höjdsättning av byggnad och mark bör ske med hänsyn till närheten till Nissan och risken för översvämning. Lägsta nivå för färdigt golv bör följa resonemang i detaljplan för Söderkaj.

Kommentar:

Bestämmelsen n₁ kompletteras med upplysning om samråd med teknik- och fritidsförvaltningen enligt ovan.

Planbestämmelser kompletteras så att lägsta nivå för färdigt golv anges och detta förklaras i beskrivningen.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Lennart Hildingsson, Briggen 10

2011-08-01 "Jag motsätter mig att byggnaden på Bakladdaren 4 enligt den föreslagna detaljplanen rivs. Det syns inte finnas skäl till detta. Tvärt om finns det ett högt bevarandevärde i byggnaden, av dess ålder men framför allt som ett av de få kvarvarande exemplen på den bebyggelse som präglade Söder innan det fick sina egnahemskvarter under förra seklet och som "överlevt" de etappvisa exploateringarna av stadsdelen som varit sedan 1930-talet fram till idag. Av de liknande objekt som upptagits i landsantikvariens kartläggning av bebyggelse- och bevarandevärden (senare följt av Bevarandeplan för Halmstad, 1985) har majoriteten försvunnit under de senaste 15 åren. Utvecklingen har dirigerats fram utan analys och plan för hur stadsdelens historiska värden skall hanteras.

Ända sedan Bakladdaren 4 senaste hyresgäst för många år sedan sades upp för en tänkt exploatering har jag följt försöken som några intressenter gjort för att försöka köpa fastigheten med direkta kontakter med fastighetskontoret (Segura, U Hansson, L Andersson). Det finns säkert fler. De av mig uppräknade har alla har tänkt sig en renovering av befintlig byggnad, men har avvisats av tjänstemännen med olika förklaringar. Den äldste går **nära** tio år tillbaka i tiden (Segura) och en av dem är dessutom utbildad byggnadsantikvarie (Andersson). Eftersom förvaltningen av fastigheten lett till byggnadens gradvisa förfall, och tyvärr öppnat tanken för en nyexploatering av tomten, fanns det en nyfikenhet på dess status. I samband med att en av intressenterna bad att förvärva fastigheten (Andersson) blev det möjligt att på enskilt initiativ och med hjälp av en byggnadsingenjör göra en besiktning av huset. Detta skedde i september 2010. Byggnadsingenjören fann inga skador i husets grundkonstruktioner ovan mark (källaren var inte möjlig att inspektera), Inget inkommande läckage av vatten från yttertak eller -väggar har förekommit. Klädseln av eternit tycks ha räddat huset. Dock har byggnaden inte varit uppvärmt på de senare åren. Tack vare skadegörelse på fönster har dess ventilation sörjt för att fukt och mögel hållits undan. Spår av en äldre vattenskada på begränsad yta fanns på innertak på andra våningen, till synes från frostsprängning av expansionskärl. Kommunen bör låta antikvarisk expertis titta på byggnaden innan detaljplane-läggningen fortskrider, antingen direkt genom Kulturmiljö Halland eller från den kompetens som byggts upp genom Hallandsmodellen. Under tiden motsätter jag mig att planen förs vidare för granskning och sammanställs för antagande."

Kommentar:

Se kommentar till yttrande från **Kulturmiljö Halland**

Andreas Lundh, Bakladdaren 3

2011-08-07 "Söder har tidigare varit karaktäristisk för sin småskalighet, genuina miljö och gamla bebyggelse. Söder genomgås av en kraftig förvandling med många bostadsrätter och även

ägandelägenheter.

Bakladdaren 3-4 borde användas till ett bättre ändamål än stora villatomter. Det behövs hyresrätter som komplement på Söder. Att återskapa den gamla Södermiljön med småskalighet och tillvarata detta attraktiva område borde tilltala kommunen.

Att utforma bebyggelsen i gammal genuin Söderstil borde även tilltala de boende i området.

Att kunna skapa nya hyresrätter så nära centrum (gång och cykelavstånd) borde vara en unik möjlighet för Halmstad Kommun.

Det aktuella området kan även kunna inrymma någon form av gruppboende, äldreboende eller dagis.

Med förhoppning att kommunen ser och tar tillvara denna möjlighet

Jag är positiv till att huvudbyggnaden på Bakladdaren 3 K-märks och att den nya bebyggelsen, anpassas till denna byggnadsstil. Byggnaderna bör byggas climateffektiva.”

Kommentar:

Till skrivelsen hör en illustrationsplan för Bakladdaren 3 och 4. Den visar på 14 nya radhus samt bevarade byggnader inom Bakladdaren 3. Förslaget förtydligas med flera perspektivbilder (bl. a. vy från Propellergatan enligt bild på sista sidan).

Fastighetsägaren har tidigare undertecknat exploateringsavtal i anknytning till samrådsförslaget vars inriktning är att bevara karaktären för denna del av Söder. Inriktningen initierades av kommunstyrelsen.

Handlingarna har inkommit efter samråd tidens slut.

ADRESSFÖRTECKNING

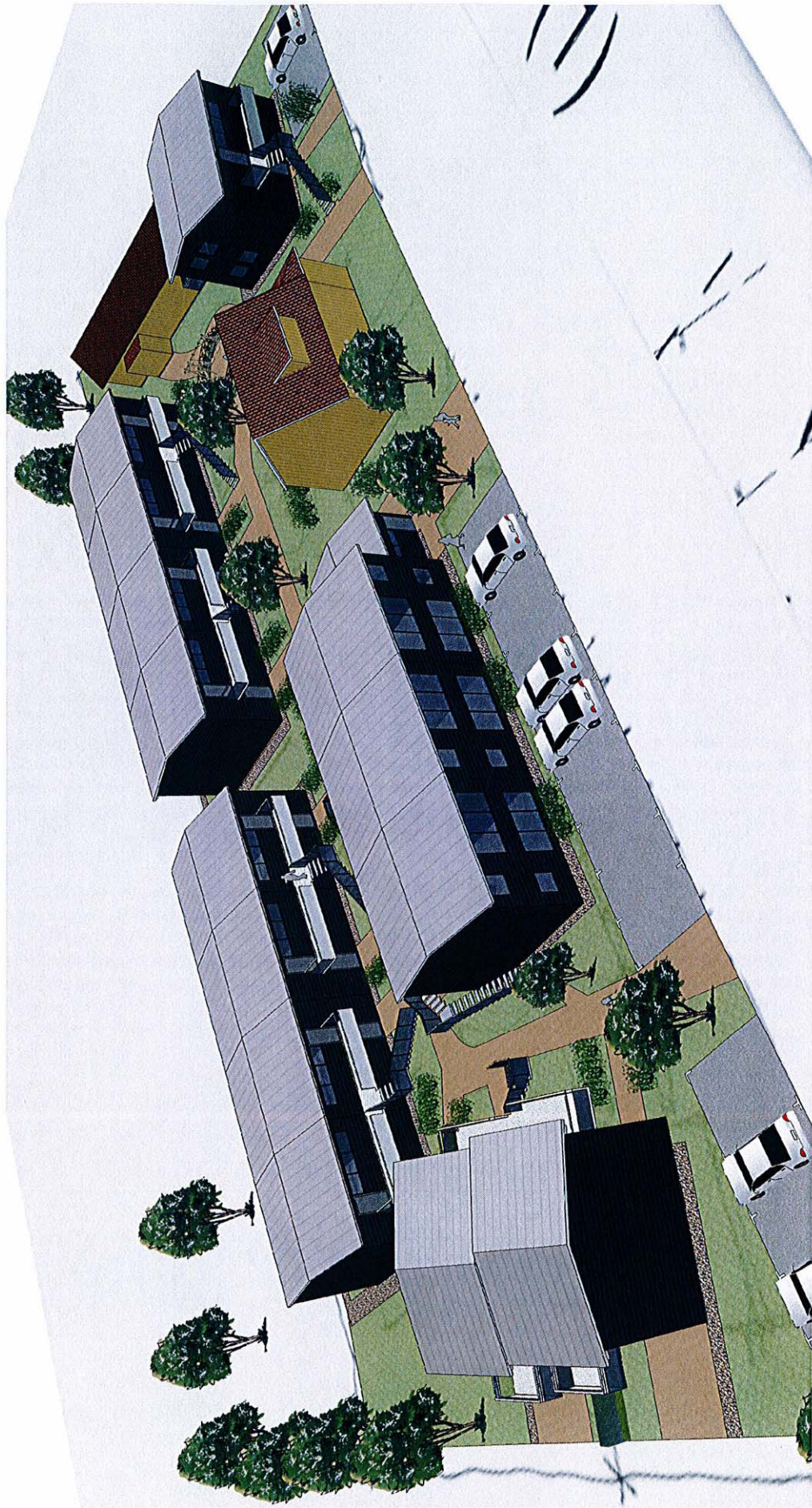
Följande sakägare/boende har under plansamrådet framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Namn	Fastighetsbeteckning
Lennart Hildingsson	Briggen 10

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt



UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-03-14

Dnr KS 2011/0120

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 7 februari 2012, § 41 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BAKLADDAREN 3 och 4, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 234 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 10 februari 2012.

Länsstyrelsen har den 27 februari 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 5 mars 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 14 mars 2012.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK plan
SHBK mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator