

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

DOMHERREN 1-8

Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 13 oktober 1993

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:400
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I den äldre gällande stadsplanen finns endast bygg- rätt för huvudbyggnader längs Domherregatan. I detta förslag till ny (ändrad) detaljplan redovisas jämväl bygg rätt för uthus-garage mot Hertig Knutsgatan. Bebyggelsen i kvarteret och omgivningen har kultur- historiskt värde och utgör del av en bevarandevärd stadsmiljö från 1920-talet.

Gränsen mellan tomtmark och gata - Domherregatan - justeras så att befintlig trottoar tillförs allmän platsmark. Hörnavskärningar redovisas i kvarterets samtliga hörn motiverat av siktförbättrande åtgärder för trafikanterna.

PLANDATA OCH TIDIGARE BESLUT

Kvarteret Domherren ligger inom Engelbrektsområdet omedelbart söder om Laholmsvägen nära intill Nyhems Torg.

Planförslaget omfattar del av kvarteret Domherren. I nordost gränsar förslaget till Domherregatan, i syd- ost till Margaretagatan och i sydväst till Hertig Knutsgatan.

För området gäller stadsplan (arkivnummer 92) fast- ställd 2 oktober 1942. Genomförandetiden har gått ut.

Tomterna Domherren 1-8 omfattas också av tomtindelning som fastställdes 18 april 1921.

I bevarandeplan för Halmstad, som ingår som del i översiktsplan ÖP 90, har byggnaderna åsatts bevarandevärde; byggnadsklass 1. Husen har stort kulturhistoriskt värde och bebyggelsen i området som helhet utgör en värdefull miljö ur stadsbildssynpunkt.

Landsantikvarien har i skrivelse 1993-05-25 lämnat synpunkter på lämplig utformning av ny uthus/garagebebyggelse. Av skrivelsen framgår att tillkommande uthus-garagebyggnader nog måste anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Härvid förordas enkla uthusbyggnader som s.a.s. underordnar sig huvudbyggnaderna.

Byggnadsnämnden beslutade 2 juni 1993, § 192 uppdraga åt plan- och bygglovskontoret att utarbeta detaljplan och gav direktiv om planbestämmelser för uthus-garagebyggnadernas placering, utförande och färgsättning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

På tomterna finns radhus som uppfördes i mitten av 1920-talet. Husen är uppförda i tre våningar och varje enhet innehåller vanligen 2-3 lägenheter. Radhusen ingår som del i ett större egnahemsområde, som Halmstads Egnahems- och Sparkasseförening lät uppföra. Husen ritades av arkitekt Uno Fortmeier. Fasaderna är putsade i olika ljusa färger. Husen har mansardtak ursprungligen täckta med lertaktegel. Karaktäristiskt för området är de uppbrutna kvartersformerna och de relativt sett stora trädgårdstorna mellan husraderna.

Befintlig trottoar längs Domherregatan ligger på mark som i gällande stadsplan och tomtindelning utgör tomtmark.

FÖRÄNDRINGAR

Detaljplaneförslaget redovisar byggrätter, som gör det möjligt att uppföra ett uthus-garage på vardera tomt. Uthusen förelås lagda nära Hertig Knutsgatan i tomternas sydöstra hörn.

Byggnadszonen för huvudbyggnaderna justeras så att den innefattar den befintliga bebyggelsen.

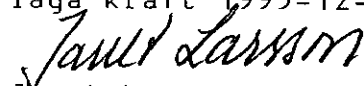
För huvudbyggnaderna föreslås särskild skyddsbestämmelse med hänsyn till det stora kulturhistoriska värde som dessa byggnader har. Härvid bör uppmärksammas att byggnaderna inte får ändras så att dess ursprungliga karaktär förvanskas. Det förutsätts också att ny bebyggelse i omgivningen utformas med hänsyn till den stadsbild som den ursprungliga bebyggelsemiljön representerar.

Längs Domherregatan och i gatuhörnen mot Margaretagatan och Hertig Knutsgatan föreslås att mindre delar tillförs allmänplatsmarken. Trottoaren, som idag ligger på tomtmark och är upplåten för allmän trafik, överförs lämpligen till gatumarken. I övrigt motiveras förändringarna av siktförbättrande åtgärder i gatuhörnen.

Plan- och bygglovskontoret


Roland Efraimson
avdelningschef

Antagandebeslutet har vunnit
laga kraft 1993-12-30


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Helsingfors stad beslut 1993-11-24
§ 158
I tjänsten



ANTAGANDEHANDLING**Detaljplan för****DOMHERREN 1-8****Martin Luther, Halmstad**

Plan- och bygglovskontoret 13 oktober 1993

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN FÖR PLANPROCESSEN

Byggnadsnämnden (BN) beslut om samråd	2 juni 1993
Samrådsskede	7 juni - 31 juli 1993
BN beslut om utställning	11 augusti 1993
Utställningsskede	sept 1993
Antagande av kommunfullmäktige	okt 1993
Laga kraft tidigast	nov 1993

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid upphör fem år efter det att den vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

I likhet med den äldre gällande stadsplanen förutsätts att mindre del av Domherren 1 tillförs gatumark i hörnet Margaretagatan - Hertig Knutsgatan.

Härutöver föreslås hörnavskärningar i kvartersdelens övriga gatuhörn varvid Domherren 1 och 8 berörs.

Vidare föreslås längs Domherregatan att befintlig trottoar, som idag ligger på tomtmark enligt gällande stadsplan och tomtindelning, att denna del tillförs gatumarken.

Samtliga fastigheter Domherren 1-8 berörs således.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas av kommunen. Kostnaderna för planarbetet kommer till viss del att täckas av planavgift, som tas ut i samband med bygglov.

Planen medför inte några anläggningskostnader för kommunen vad avser gator eller allmänna ledningsnät.

ÖVRIGT

Tomtindelningen för Domherren fastställd 18 april 1921 upphävs i den del, som omfattar tomterna Domherren 1-8 i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

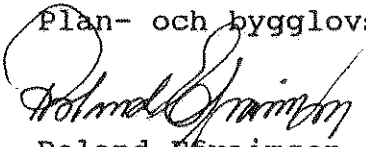
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av denna beskrivning har samråd skett med:

Stadsbyggnadskontoret
Stadsingenjörskontoret
Gatukontoret

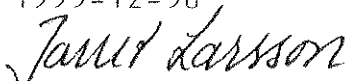
Tommy Andersson
Göran Grimsö
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne

Plan- och bygglovskontoret


Roland Efraimson
avdelningschef

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1993-12-30


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Helin stad beslut 1993-11-24
§ 138
I tjänsten



Detaljplan för
DOMHERREN 1-8
Martin Luther, Halmstad

Plan- och byglovskontoret 11 augusti 1993

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE; förslag upprättat 1993-06-02, reviderat
1993-06-16**

Ärendet har hittills handlagts som enkelt planför-
farande.

Byggnadsnämnden gav den 2 juni 1993, § 192, plan-
och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta planför-
slag med vissa givna planbestämmelser för garage-
byggnader.

Samråd har genomförts under tiden 5 juni - 31 juli
1993. Fullständiga planhandlingar har sänts till
sakägare första gången 4 juni 1993 samtidigt med
inbjudan till samrådsmöte som hölls den 14 juni
1993. Med anledning av inkommet remissvar från
fastighetsbildningsmyndigheten reviderades detalj-
planeförslaget. Nya handlingar översändes till
ägarna av fastigheterna Domherren 1-8 16 juni 1993,
då också inbjudan till förnyat samrådsmöte 21 juni
1993 erhöles.

Minnesanteckningar från samrådsmötena bilägges denna
redogörelse.

Ägarna till fastigheterna Domherren 1-8 har i brev
28 juni 1993 meddelats att samrådstiden förlängts
till 31 juli 1993. De har också erhållit kopior av
de minnesanteckningar som förts vid de två samråds-
möten som hållits.

Fyra skrivelser från sakägare har inkommit.

Synpunkterna från de direkt berörda ägarna rör:

- garagens placering
- takmaterial
- ersättning för gatumark

Ägare till grannfastighet Bofinken 3 anser att inga
nya hus bör tillåtas.

11 remissvar föreligger. Fastighetsbildningsmyndig-
heten och gatukontoret har framfört synpunkter som
rör gatumark.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Fastighetsbildningsmyndigheten har påtalat i yttrandet 16 juni 1993 att Domherregatans trottoar ingår i tomtmark tillhörande Domherren 1-8. Marken föreslås tillförd gatumarken.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats 16 juni 1993, varvid föreslagits att marken tillförs gatan. Nya fastighetsbildningar erfordras för samtliga fastigheter Domherren 1-8. Förnyat samråd har skett, som framgår av redovisningen i samrådsredogörelsens inledning.

SYNPUNKTER FRÅN FASTIGHETSÄGARE OCH BOENDE

Ulla-Britt Johansson och Torgny Ahlgren, Domherren 5, har lämnat två skrivelser. De framhåller att garage bör läggas intill 1,2 meter från gata, varvid förutsättningar att bevara äldre träd kvarstår. Vidare anser de det viktigt att alla garage utformas lika och att garagen bör placeras i tomtens sydöstra hörn. Beträffande kravet på att garagen skall förses med lertaktegel upplyser de om att fyra av de åtta huvudbyggnaderna i kvarteret har takbeläggning av betongpannor.

Avslutningsvis meddelar de att de inget har att erinra mot att trottoaren överförs från tomtmark till allmän platsmark.

Kommentar:

Garagen placeras lämpligen så nära gatan som möjligt. Föreslagna 1.2 meter kan accepteras. Takpannor av betong bör kunna accepteras.

Synpunkterna föreslås beaktas. Plankartan och planbestämmelserna får då ändras.

Toini Jönsson, Domherren 2, framför följande:
"Jag är inte alls intresserad av kommunens önskan att ta en del av min fastighet DOMHERREN 2 utgörande trottoaren mot Domherregatan. Men om övertagandet ändå kommer att drivas av kommunen så vill jag ha ersättning för den stenlagda trottoaren på framsidan av fastigheten med 7000 kr."

Kommentar:

Att trottoaren fastighetsrättsligt tillhör tomtmarken var för flertalet fastighetsägare i kvarteret obekant intill dess att det reviderade detaljplaneförslaget presenterades.

Mark, som används för allmän trafik, i detta fall gångtrafik, tillförs lämpligen gatumarken.

Avstyckningarna härrör från början av 1920-talet. Domherregatan är utbyggd till en bredd av 4.5-5 meter. Gällande detaljplan från 1942 redovisa gatumark som är 3 meter. Den faktiska gatubredden har med sannolikhet utförts i samförstånd med ägarna till de berörda fastigheterna.

Värdering av mark sker utifrån det värde fastigheten bedöms ha före respektive efter eventuell fastighetsreglering i enlighet med de regler som finns i plan- och bygglagens 14 kapitel.

Leif Svensson, Bofinken 3, anser att garage inte ska få uppföras. Som argument framförs bl a att utfarter från tomterna Domherren 1-8 begränsar möjligheterna att parkera bilar längs Hertig Knutsgatan. Snöröjning och sophämtning kan också påverka parkeringsmöjligheterna.

Kommentar:

Fastigheterna Domherren 1-8 har idag rätt till utfarter mot Hertig Knutsgatan. Ett garage jämfört med exempelvis öppen biluppställningsplats på tomtmark innebär i sak inte att parkeringsmöjligheterna försämras. Sett mot dagens krav får det anses rimligt att byggrätt kan tillskapas för garage/uthus.

Synpunkterna mot byggrätt föreslås lämnas utan beaktande.

Hyresgästföreningen har inte haft något att erinra.

YTTRANDE FRÅN STYRELSE OCH NÄMNDER

Följande har uttalat att de inte har något att erinra:

Energiverken

Kommunstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Tekniska nämnden, parkkontoret

Televerket

Tekniska nämnden, gatukontoret anser att det i sydvästra hörnet av Domherren 8 bör föreslås hörnavskärning.

Ur VA-synpunkt finns ingen erinran mot förslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Mot bakgrund av de synpunkter som framförts under samrådsskedet bör planförslaget i fortsättningen handläggas som normalt förfarande.

Detaljplaneförslaget föreslås justeras enligt följande:

- Byggnadszonen för uthus/garage förskjuts intill 1.2 meter från gata. Byggnadens längd begränsas till sex meter.
- Bestämmelsen om att uthus/garage ska förses med lertaktegel ändras.
- Gränsen mellan tomtmark och gata, Domherregatan, justeras så att befintlig trottoar tillförs allmän platsmark.
- Hörnavskärning redovisas i sydvästra hörnet på tomten Domherren 8.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att utställa detaljplanen med de ändringar som har föreslagits.

Plan- och bygglovskontoret



Roland Efraimson
avdelningschef

Detaljplan för
DOMHERREN 1-8
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 13 oktober 1993

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden godkände 11 augusti 1993, § 271 planförslaget för utställning. Planen har varit utställd för granskning 1-30 september 1993.

Toini Jönsson, Domherren 2 och Leif Svensson, Bofinken 3 inkom med anmärkningsskrivelser under samrådstiden. Synpunkterna ansågs inte kunna beaktas när utställningshandlingarna utarbetades.

Några ytterligare skrivelser har inte inlämnats.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har 21 september 1993 per telefon meddelat att de inte har något att erinra.

Fastighetsbildningsmyndigheten har inget att erinra.

SKRIVELSER FRÅN FASTIGHETSÄGARE OCH BOENDE

Under utställningstiden har det inte inkommit några anmärkningsskrivelser.

Kvarstående från samrådsskedet finns synpunkter från:

***Toini Jönsson, Domherren 2.** Hon säger sig inte vara intresserad av att avstå marken för befintlig trottoar till kommunen. Om så ändå kommer att ske vill hon av kommunen ha 7.000:- kronor som ersättning.

***Leif Svensson, Bofinken 3.** Han anser att garage inte ska få uppföras.

Synpunkterna har kommenterats i samrådsredogörelsen daterad 11 augusti 1993.

Hyresgästföreningen har inget att erinra.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE OCH NÄMNDER M FL

Utan erinran

Energiverken
 Kommunstyrelsen
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden
 Renhållningsbolaget
 Räddningsnämnden
 Tekniska nämnden
 Televerket

Med erinran

Landsantikvarien uttalar 1993-09-14 följande:

"Vi har tidigare, 1993-05-25, yttrat oss i ärendet.

Bebyggelsen i det aktuella kvarteret är betecknad som klass 1 i bevarandeplanen, "Byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört". Kvarteret i övrigt är betecknat med miljöklass "M". Område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden".

I planförslaget har byggnaderna skyddats genom låsning av nuvarande volym och användning samt betecknats med "q", som bl a innebär att "ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart".

Denna bestämmelse bör gälla för den nya bebyggelsen som tillåts, dvs garagen.

Dessa bör inte imitera bostadshusen, utan ges en traditionellt enkel uthuskaraktär

- fasad av träpanel i dämpad kulör
- sadeltak med täckning av papp, slätplåt eller takpannor".

Kommentar:

Landsantikvariens synpunkter redovisades i det PM 1993-05-26, som plan- och bygglovskontoret upprättade som underlag för beslut om upprättande av detaljplaneförslag.

Kontoret har i sak ingen annan uppfattning än den landsantikvarien framfört.

Yttrandet från landsantikvarien lämnas utan åtgärd med hänvisning till det beslut byggnadsnämnden tog 1993-06-02, § 192.

STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås att med tillstyrkan överlämna förslaget till antagande. Kvarstående anmärkningar lämnas utan beaktande.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har haft synpunkter som helt eller delvis
ej beaktats:

Toino Jönsson, Domherren 2

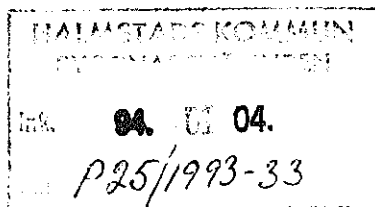
Leif Svensson, Bofinken 3

Landsantikvarien

Plan- och bygglovskontoret



Roland Efraimson
avdelningschef



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 november 1993 antagit ett förslag till detaljplan för Domherren 1-8, Martin Luther, Halmstads kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 30 december 1993.

Eva Refönd

Eva Refönd

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FBM, lokalkontoret i Halmstad
Planmappen
Planarkivet