

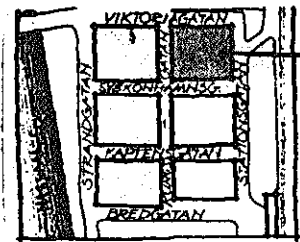
Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut
som vunnit laga kraft
1997-07-17

Se akt Äk 9

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KV KOLJAN
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i september 1985

BESKRIVNING

HANDLINGAR



Östra Förstaden

- Till förslaget hör följande handlingar:
- Stadsplanekarta i skala 1:400
(tillika grundkarta, upprättad av
stadsingenjörskontoret i januari 1985)
 - Illustrationskarta i skala 1:400
 - Stadsplanebestämmelsen
 - Beskrivning
 - Va-utredning

Dessutom har arbetsmodell i skala 1:400
använts vid planutformningen.

PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs av kvarteret Koljan
och den söder därom belägna Syskonhamns-
gatan. Kvarteret är beläget i Östra För-
staden omedelbart öster om Nissan och
omges av Viktoriagatan, Stationsgatan,
Syskonhamngatan och Kungsgatan.

Areal

Planområdet har en areal av ca 1,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Bevarandeplan

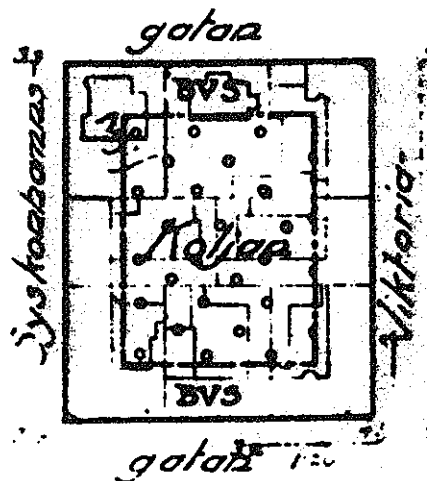
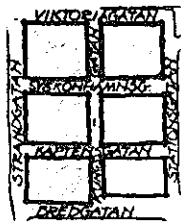


Detaljplaner

I förslag till bevarandeplan för Halm-
stad, upprättad i januari 1985, utpekas
Östra Förstaden som område av särskilt
kulturhistoriskt värde och av stor be-
tydelse för stadsbilden ("§ 38-område").
Flera av byggnaderna i kvarteret Koljan
föreslås bevaras.

För området gäller stadsplan fastställd
av Kungl. Maj:t 1936-06-19.

Nybyggnadsförbud



Gällande stadsplan

Kommunala
ställningstaganden

Program

Länsstyrelsen har 1984-10-23 beslutat om nybyggnadsförbud enligt 15 och 35 §§ byggnadslagen för Östra Förstaden. Som motivering för förbudet har stadsarkitektkontoret anfört:

" I förslag till bevarandeplan för Halmstads centralort föreslås ett stort antal byggnader inom Östra Förstaden (kvarteren Hajen, Koljan, Makrillen, Flundran, Rudan och Siken) att bevaras. Flera av dessa byggnader har också under senare år renoverats och byggts om på ett sätt som främjar och motiverar ett fortsatt bevarande. Gällande stadsplaner, som är föråldrade, avviker i många avseenden från befintlig bebyggelse med stora outnyttjade byggrätter i alla kvarteren vilket ej är i överensstämmelse med intentionerna i förslaget till bevarandeplan. Stadsplanerna bör därför ändras varvid syftet också bör vara att om möjligt förbättra gårdsmiljöerna. Behovet av nybyggnadsförbud har aktualiserats genom planer på rivning och nybyggnad i kvarteret Koljan i strid mot intentionerna i förslaget till bevarandeplan".

I byggnadsnämnden har 1984-09-19, § 611 lämnats information om pågående planarbete beträffande Östra Förstaden. Skiss och modell över kvarteret Koljan presenterades.

Byggnadsnämnden antog följande målsättningar som handlingsprogram för det fortsatta planarbetet:

Bevara kulturhistoriskt intressanta byggnader och slå vakt om miljön.

Bibehålla blandningen av bostäder, kontor, butiker och övriga verksamheter. Ökning av andelen bostäder bör eftersträvas.

Göra området mera attraktivt för barnfamiljer.

Utemiljön i kvarteren bör förbättras. Förbindelser mellan gårdarna tas upp. Lek och rekreationsplatser tillskapas.

Parkering avlägsnas från gårdar och förläggs utanför kvarteren på gator och i samlade parkeringsanläggningar.

Minska genomgående trafik. Förbättra gatumiljön genom ny utformning och trädplantering av vissa gator.

Trafiksäkrare förbindelse med parken på andra sidan Bredgatan bör anordnas.

Avfallshanteringen bör samordnas till gemensamma soputrymmen.

Gemensamma lokaler bör anordnas för samvaro, möten, lek, hobby, förråd o s v.

Förbättra tillgängligheten till bostäderna.

Upprustning av bostadshusen till Lgs.

Förbättra husens energistatus under beaktande av kulturhistoriska och arkitektoniska intressen.

Öka antalet skyddsrumspplatser.

Målsättningarna och planskissen har redovisats i planeringsberedningen 1984-10-18, § 39.

Information om fastighetsägarsamråd har givits i byggnadsnämnden 1984-11-21, § 784. Byggnadsnämnden beslöt att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till ändring av stadsplanen för kv Koljan.

I förslag till bostadsförsörjningsprogram 1985-1987 för Halmstads kommun presenteras riktlinjer för hur förnyelseverksamheten inom Östra Förstaden skall genomföras. Utifrån detta material kommer att företas uppsökande verksamhet eller inbjudan till fastighetsägare och hyresgästrepresentanter i syfte att genomföra kommunens intentioner.

Befintliga förhållanden Grannskapet

Östra Förstaden är uppbyggd av slutna kvarter i ett rätvinkligt gatunät. Bebyggelsen är uppförd i 2-6 våningar. Ungefär hälften av bebyggelsen är från tiden omkring sekelskiftet. Nya byggnader från 1940-talet och framåt finns insprängda bland de äldre husen. Det inre av kvarteren är bebyggda med bostadshus, uthus och garage. Möjligheterna till utenvistelse för boende här är begränsade. Söder om bebyggelsen finns en stor grannskapspark. Trafikmiljön är otillfredsställande med genomfartstrafik genom området. Den starkt trafikerade Bredgatan skär av bebyggelsen från parkområdet.

I området finns ett stort inslag av kontor, hotell, butiker och andra verksamheter.

Fördelning av våningsytan i området:

Bostäder	55 %
Kontor	25 %
Butiker, hotell m m	20 %

Antal invånare i området har minskat med 27 % sedan 1970. En mycket stor andel av befolkningen är pensionärer. Dessutom finns relativt många personer i åldersgruppen 20-24 år. Barn saknas nästan helt.

	1970	1975	1980	1983
Antal inv	832	629	639	611

I konsekvens med den sneda åldersfördelningen hos befolkningen avviker även hushållsstorleken kraftigt från den normala. I området finns 70 % fler 1-personshushåll än den fördelning som gäller för kommunen i sin helhet. Stora hushåll saknas nästan helt.

Utrymmesstandarden är mycket hög inom området. 1980 uppgick antalet rumsenheter per boende till 2,46 vilket kan jämföras med 1,93 för flerbostadshus i centralorten i sin helhet.

År 1983 flyttade 127 personer till området medan 132 personer flyttade från området. Detta innebär att andelen personer som flyttat till eller från området uppgick till 42 % av områdets totalbefolkning. Detta är en av de högsta andelarna inom centralortens delområden. I åldersgruppen 18-24 år är motsvarande andel så hög som 90 %. Ett närmare stadium av flyttningsstatistiken visar att nettoutflyttning i samband med familjebildning är vanlig i området.

Antal bostadslägenheter har sedan 1975 varit ganska konstant. På senare tid har dock viss nyproduktion skett i kv Hajen och kv Flundran. Genom årens lopp har desutom en omfattande kontorisering skett av lägenheter inom området. Totalt fanns i området 427 lägenheter 1980. Jämfört med kommunens flerbostadshuslägenheter i stort finns en liten andel små lägenheter inom området.

Cirka 40 % av lägenheterna är byggda före 1910 medan likaledes cirka 40 % är byggda på 1940-talet. Vad gäller bostadsfastigheter dominerar således två skilda tids-epoker.

Totalt arbetar ca 750 personer inom området. 2/3 av dessa tillhör tjänstesektion medan 10 % sysselsätts inom handel och hotell.

I området finns en dagligvarubutik. Lokaler för kommunal service planeras för närvarande ej inom området. Relativt trafiksäker gångväg finns till Engelbrektsskolans högstadium. Till Nyhemsskolan (låg- och mellanstadium) saknas trafiksäker förbindelse. Närmaste daghem är Nikolaigården vid Muraregatan.

Terräng och vegetation Marken inom området är plan. På gårdarna till fastigheterna Koljan 4 och 8 finns värdefulla lövträd. Se inventeringskartan.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning finns ej för området. Grundvattennivån är hög, vilket kan medföra problem vid fördjupning eller nybyggande av källare.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse



Viktoriagatan



Syskonhamnsgatan

Östra Förstaden föreslås i Bevarandeplanen för Halmstad att utses till område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden. (" 38-område").

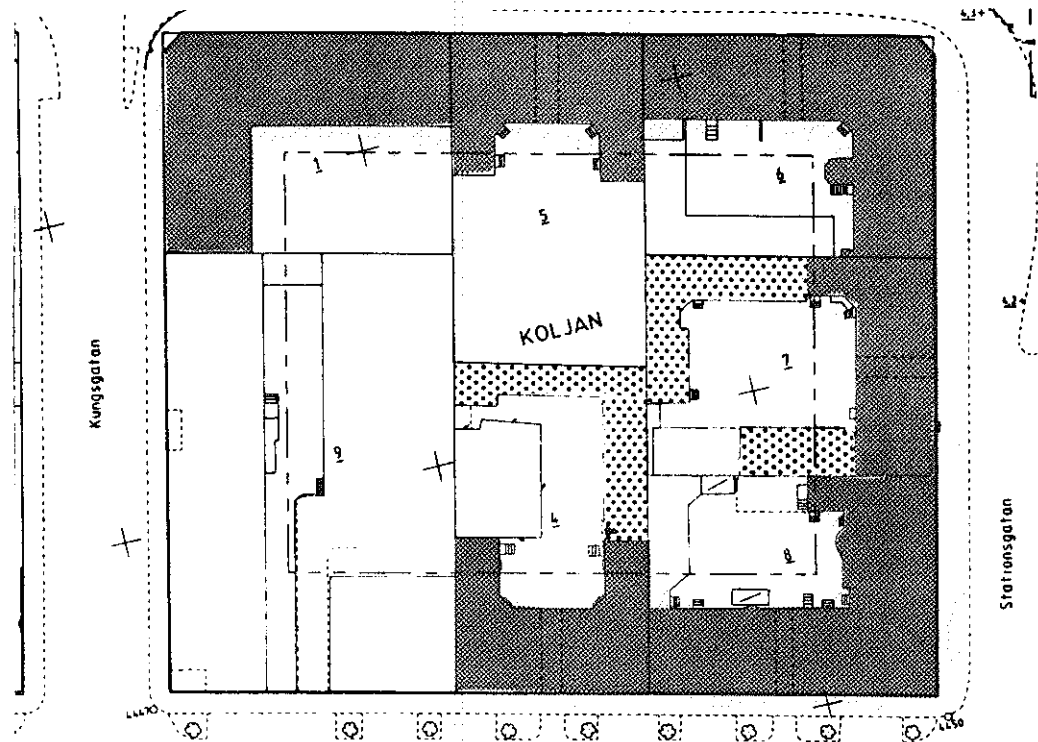
"Det starkaste bevarandeintresset knyter sig till den centrala stenstaden. Här speglas med all önskvärd tydlighet den os-carianska epokens stadsbyggnad såsom den utformades i byggnadsstadgan under inflytande från samtidens tekniska, ekonomiska och sociala utveckling. Området framstod som Halmstads representiva fasad mot omvärlden, vilken man stod i kontakt med genom tidens revolutionerande kommunikationsmedel, järnvägen och ångbåtstrafiken.

Husens individuellt utformade fasader i olika stilar och material gör området rikt på omväxlande synintryck. Det rika skuggspelet i fasaderna förstärks sommartid ytterligare av trädens lövverk.

Ett bevarande av området måste inrikta sig på helheten, där varje komponent i miljön är värdefull.

Varje rivning skulle innebära en oersättlig förlust för området, som i sitt konsekventa genomförande är unikt för Halmstad."

På nedanstående karta visas de byggnader inom kv Koljan som är av större kulturhistoriskt värde och som bör bevaras.



 Byggnadsklass 1 - Byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört.

 Byggnadsklass 2 - Byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas.

Enligt bostadssaneringsprogram för Halmstads kommun från 1980 är alla fastigheter i kv Koljan i stomtekniskt gott skick och bör bevaras.

1	5	6
		7
2	4	8

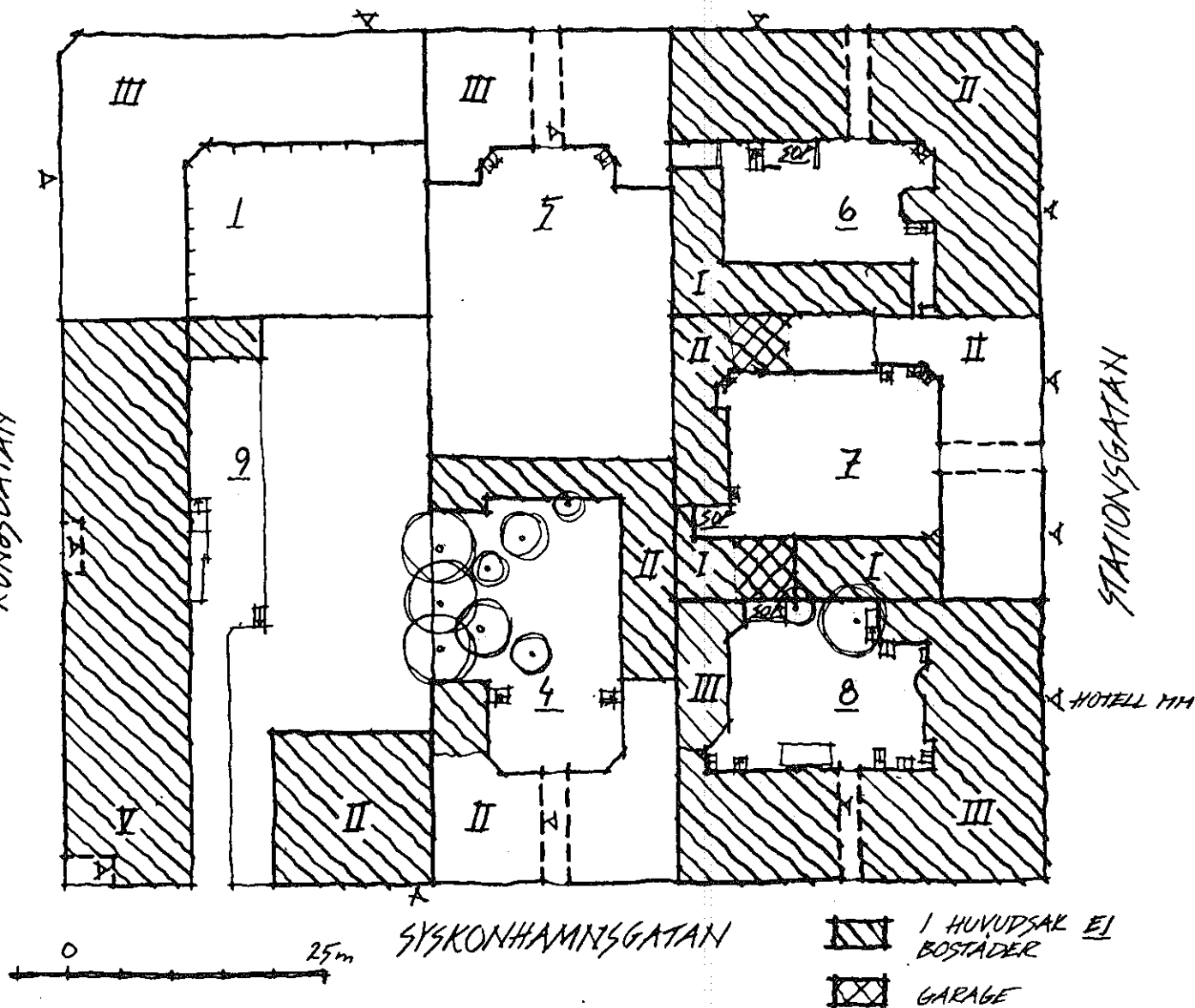
Flera av gårdarna i kv Koljan främst nr 4 och 7 har stort miljömässigt och kulturhistoriskt värde. De inramas av vackra byggnader och har harmoniska proportioner. Marken är belagd med gatsten. Enstaka träd ger mjukhet och grönska.

Två av fastigheterna nr 6 och 9 i kv Koljan är renodlade kontorshus. På gården till nr 9 finns en parkeringsanläggning i två plan. Fastigheten nr 8 inrymmer hotell och bostäder. Övriga fastigheter används i huvudsak för bostadsändamål. I bottenvåningen är ofta butiker inrymda. Gården till fastigheten nr 1 är överbyggd.

KUNGS GATAN

STATIONSGATAN

HOTELL MM



FAST- BET.	BYGGÅR	ÄGARE	BEV. OBJEKT	TEKN. KVAL.	VÄN- ANTAL	HISS/TRAPPHUS TILLGÅNGL. HET	TOMT- YTA (m²)	VÄN- YTA (m²)	FRYTA- CA (m²)	ÖVRIGT
1	1911	HFAB	X		3	-/2	975	1995	240	
4	1900	HALLANDS LÄNS HUSHÅLLNINGSS- SÄLLSKAP	X		2	-/2	969	682	390	
5	1910	HFAB	X	EPITERIAT UNDERMÅL	3	-/3	967	1552	195	
6	1900	LÄNS- FÖRSÄKRINGAR	X		2 1/2	TILLGÅNGLIG FRÅN GATA	973	1837	240	
7	1905	ROLAND WESTERLUND	X		2	-/2	962	1140	320	
8	1898	SVEN KARLSSON AB	X		3	-/2	975	1121	230	
9	1965	HALLANDS LÄNS HUSHÅLLNINGSS- SÄLLSKAP			5 1/2 RES 2 1/2		1942	3968		

FAST- BET.	ANVÄNDNING	LGH-SAMMANSÄTTNING (ROK)							LGH- STANDARD	BOSTADS- KOMPLEMENT	ÖVRIGT
		1	2	3	4	5	≥6	Σ			
1	BOSTÄDER BUTIKER KONTOR	1 (-1)	1	2			4	8	UPPFYLLE LGS	TRÄTT 1 RESP. LGH	*1 ENKELBATH SOM JÄNLIG BÄR/DUSCH
4	BOSTÄDER KONTOR		1	1	1			3	UPPFYLLE LGS		
5	BOSTÄDER BUTIKER		4	2		2		8	VARIERAR		
6	KONTOR BUTIKER							--			
7	BOSTÄDER KONTOR BUTIK	6	3	1		1		11	UPPFYLLE LGS*		*6 LGH VARAR 3. EADPUM, ELLÄGNA I ÖFTHETSAIT HAL.
8	BOSTÄDER HOTELL BUTIK				2			2			
9	KONTOR							—			
Σ								32			

FAST- BET.	GÅRD/HUS		GÅRD		ÖVRIGT
	ANVÄNDNING	TEKN. KVAL	ANVÄNDNING	BELÄGGN.	
1	BOSTÄDER SOPRUM, FÖRRÅD		ÖVERBYGGD	BETONG	
4	BOSTÄDER KONTOR		PARKERING PLANERING, FRUKTRÄD	GATSTEN GRÄS	
5	BOSTÄDER		PARKERING	GATSTEN	
6	FÖRRÅD E. DYL		PLANERINGAR	ASFALT	
7	BOSTÄDER KONTOR-BUTIK GARAGE (4)		PARKERING	GATSTEN	
8	BOSTÄDER GARAGE (2) 1 BY		PARKERING TRÄD	GATSTEN GRÄS	
9			PARKERINGSDÄCK (58)	ASFALT	

Gator och trafik

Stationsgatan används som tillfart till hamnen och är starkt trafikerad. Syskonhamnsgatan och Kungsgatan utmed kv Koljan är anslutningsgator till genomfartsleden Viktoriagatan för trafik österut. Syskonhamnsgatan och Kungsgatan utnyttjas för biluppställning.

Ledningssystem

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten och avlopp i erforderlig omfattning. Avloppssystemet är ett s k kombinerat system.

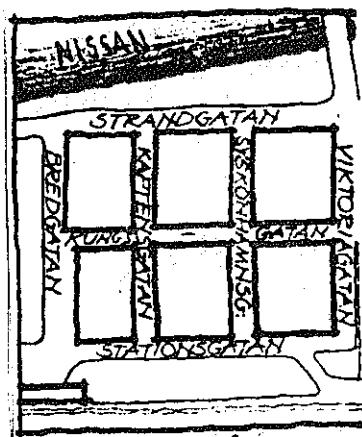
Markägförhållanden

Se sammanställning under rubriken Bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till ett bevarande av den slutna bebyggelsen mot omgivande gator samt till en förbättring av gårdsmiljön. De bevaransvärda byggnaderna föreslås bli skyddade genom Q-markering och genom anpassning av byggnadsrätten till befintlig bebyggelse. Gårdsförbättringen och behovet av friytor för lek och utevistelse skall tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Vissa byggnadsdelar föreslås bli borttagna och portar tillskapade för att erhålla förbindelse mellan skilda delar av gårdsutrymmet. Byggnadsrätt ges på viss kompletterande bebyggelse i det inne av kvarteret.

Grannskapet
Östra Förstaden



De sex kvarteren kring Kungsgatan söder om Viktoriagatan är en tydligt avgränsad del av staden, omgiven av trafikleder, järnvägsområde och Nissan. Området bör betraktas som ett grannskap där boendemiljön skall förbättras dels genom upprustning och ombyggnad av bostadshusen dels genom gårdsaneringar inom de enskilda kvarteren och dels genom att trafikmiljön görs säkrare.

Gatu- och trafikmiljön i Östra Förstaden är idag inte helt tillfredsställande. Genom området går genomfartstrafik, delvis tung sådan, både på Kungsgatan och tvärgatorna. Gatukontoret har i september 1984 mätt trafikmängderna. På Kungsgatan går ca 1300 fordon per dygn (på norra delen ca 1500), på Syskonhamnsgatan och Kaptensgatan vardera ca 1200 och på Bredgatan ca 2900 fordon per dygn.

Busstrafik till centralen och Östra stranden går på Kungsgatan genom området.

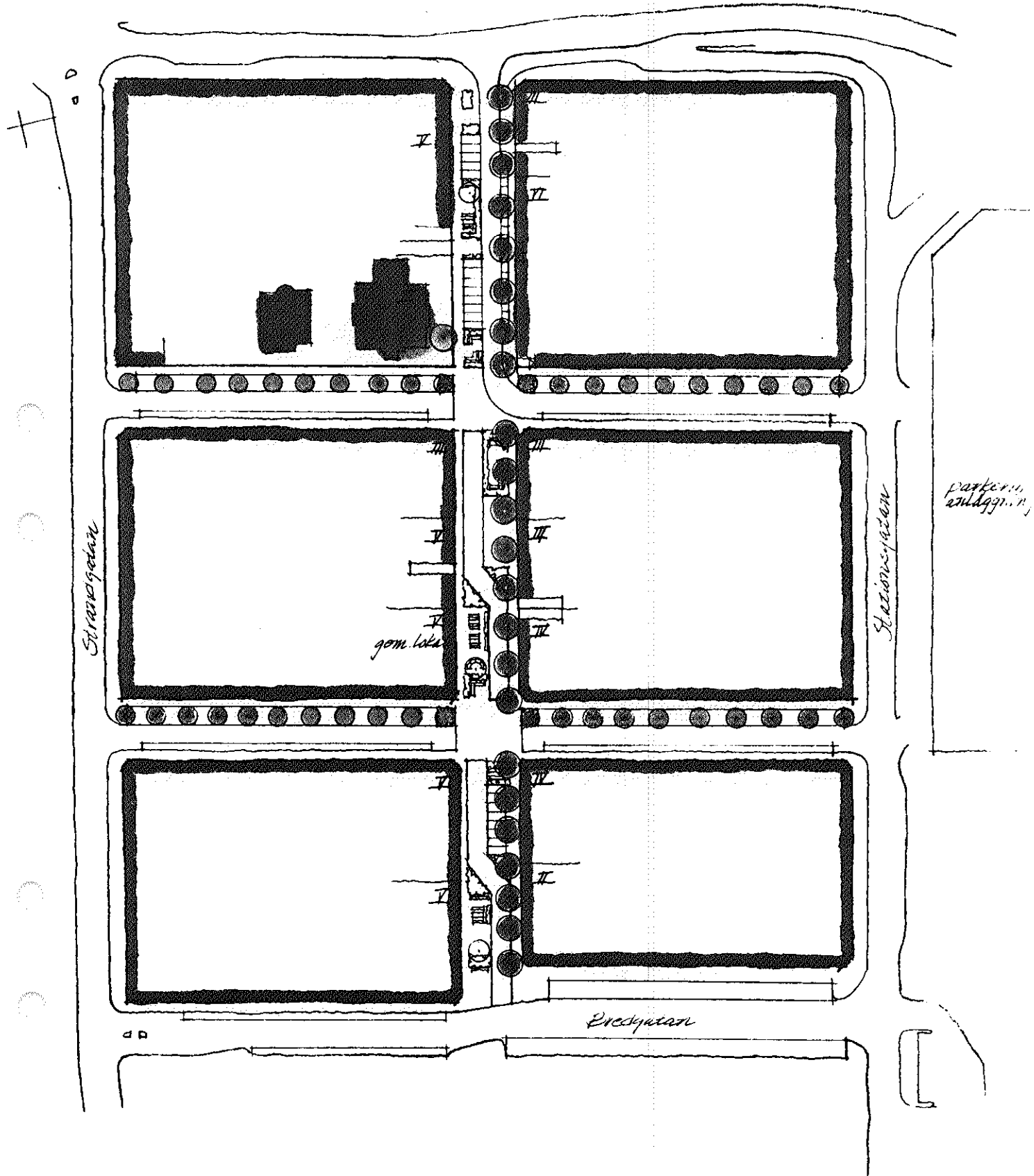
Gatunummen är mycket breda (18 meter). Kungsgatan som saknar trädplanteringar, till skillnad från Syskonhamnsgatan och Kaptensgatan, ger ett otryggt intryck.

Ett lämpligt sätt att minska genomfarts-
trafiken, dämpa hastigheten på trafiken
och förbättra Kungsgatan miljö kan vara att
minska körbanebredden på Kungsgatan. Om
körbanan på några ställen förskjuts i sid-
led och korsningarna med Syskonhamngatan
och Kaptensgatan utformas som något upp-
höjda stenlagda torg får området en lugn
och trivsam trafikmiljö. De ytor av gamla
körbanan som ej utnyttjas kan användas för
tvärparkering eller strikta planteringen.
Längs Kungsgatans östra sida kan en trädallé
planteras. För de delar av Kungsgatan och
Syskonhamngatan som utgör tillfart till
Viktoriagatan bör dock framkomligheten inte
försämras.

För att kunna flytta bussens linjesträck-
ning bort från Kungsgatan måste vändmöjlig-
het anordnas vid centralstationen. En vänd-
slinga kan förläggas väster om Stationsga-
tan. En alternativ möjlighet är att se över
signalregleringen vid korsningen Strandgatan
- Viktoriagatan för att medge busstrafik i
sydlig riktning på Strandgatan.

Parkområdet söder om Östra Förstaden kan
utnyttjas av de boende för lek och rekrea-
tion. För att ge området bättre kontakt med
parken bör en trafiksäker förbindelse över
Bredgatan anordnas. Det kan åstadkommas
med hjälp av trafikljus för de gående vid
Kungsgatan.

Parkeringssituationen inom Östra Förstaden
är inte tillfredsställande. Parkering före-
kommer i kvarteren på gårdan som behövs för
utevistelse. På gatorna parkerar inte bara
boende och verksamma i området utan även
besökande till centrum. Enligt parkerings-
normer för innerstaden krävs för de sex
kvarteren ca 900 p-platser. Idag finns ca
600 p-platser på gatemark, på parkerings-
ytor på kajen väster om kvarteren och i
större parkeringsanläggningen på kvartens-
mark. Dessutom tillkommer ca 90 platser på
gårdarna i kvarteren. Utrymmet för dessa
platser föreslås i framtiden i stället ut-
nyttjas för utevistelse. När den av kommu-
nen planerade parkeringsanläggningen vid
Stationsgatan omfattande 250 platser byggs
ut uppnås i det närmaste behovstäckning
enligt parkeringsnormerna. Parkeringsplat-
serna på gatemark föreslås ändras till tra-
fikområde för parkering i stadsplanerna för
området. Kommunens parkeringsbolag föreslås
administrera dessa platser samt platserna
på kajen för att ge de boende och verksamma
i området bättre förutsättningar för panke-
ring.

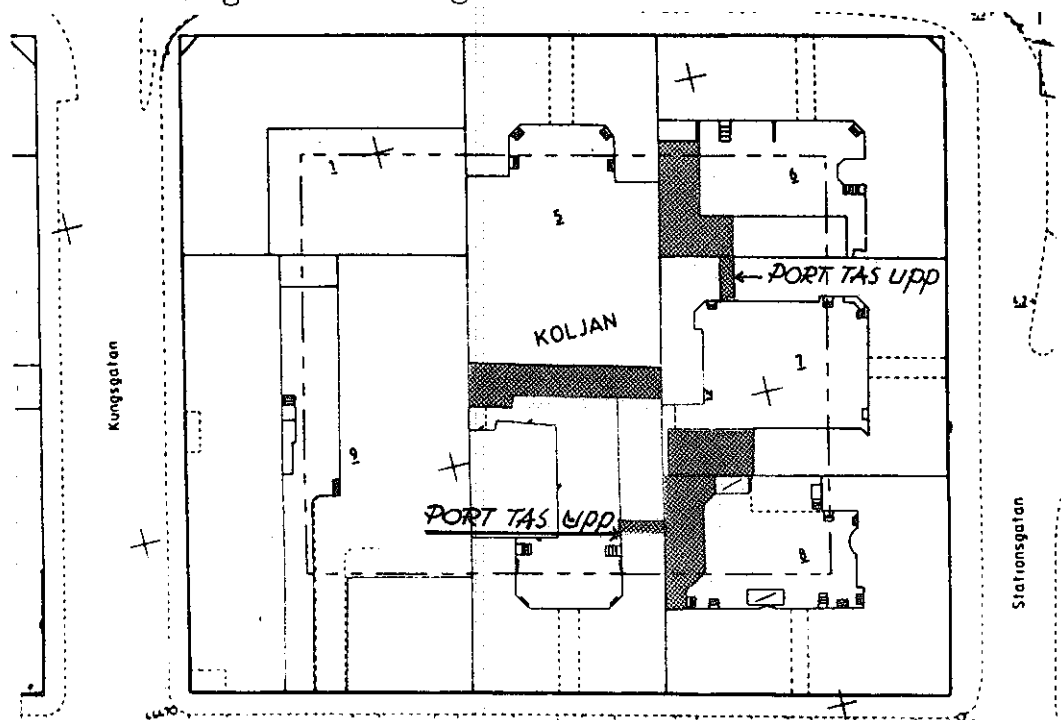


Shir's Arkitektfirma
Børge Frøsteden

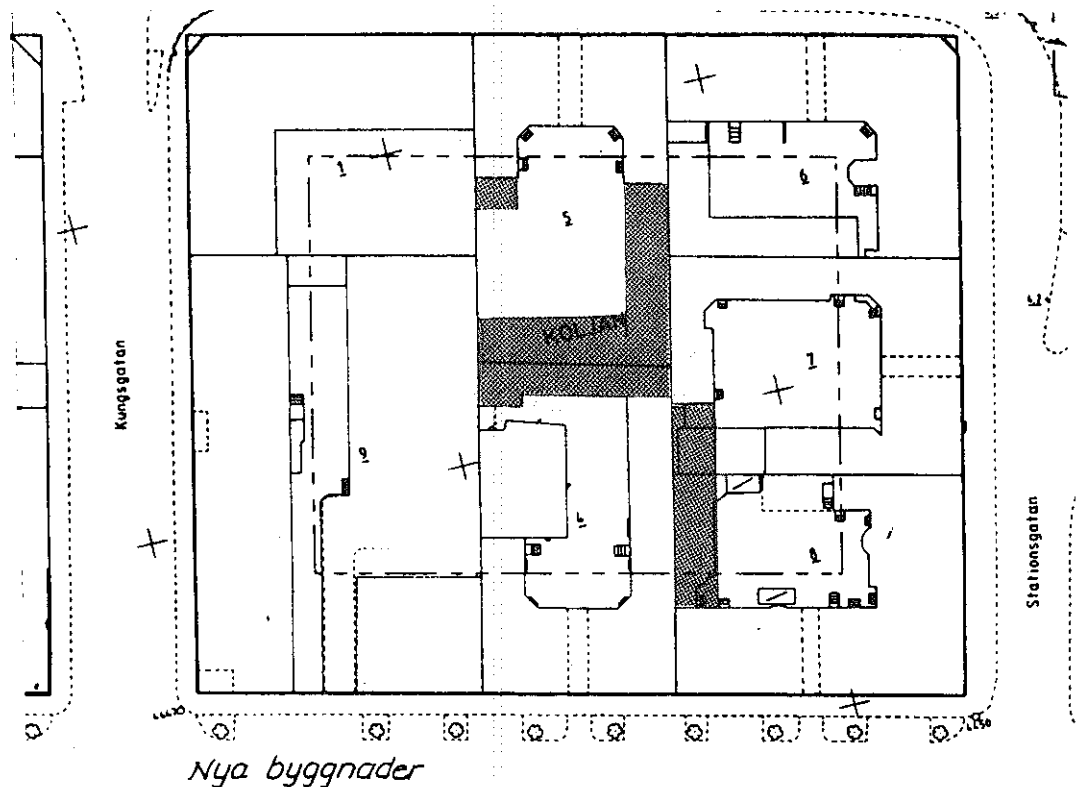
Bebyggelse

För att säkerställa bevarandet av vissa värdefulla byggnader inom kv Koljan har de i stadsplaneförslaget betecknats med Q. Med Q betecknat område ska utgöra reservat för befinthlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Q-bestämmelsen sätter tidigare byggnadsrätt ur kraft, men har utformats så att brand eller liknande inte hindrar en anpassad nybyggnad. Nybyggnadsrätten är dock utsläckt vid avsiktlig rivning. Gatuhuset till fastigheterna Koljan 1, 4, 5, 6, 7 och 8 har markerats med Q i planförslaget. Vid ombyggnad av dessa hus skall gatufasaderna bibehållas intakta. Vid vindsinredning kan till huset väl anpassade takkupor accepteras. Delar av gårdsbyggnaderna på fastigheterna Koljan 4 och 7 har betecknats med q. De avses bevaras intakt så långt möjligt. Ändringar får ej göras som förvanskar deras karaktär eller anpassning till omgivningen.

Några byggnadsdelar föreslås rivas inom kvarteret för att skapa förbindelser mellan gårdarna och ge förutsättningar för en gemensam kvartersgård. En kulturhistoriskt intressant gårdsbyggnad har ej bedömts ekonomiskt möjlig att rusta upp. Förbindelserna mellan gårdarna föreslås i flera fall i form av portgångar placerade i byggnaderna så att de lätt kan utföras (t ex i befintliga garage). De minsta gårdarnas storlek ökas också vilket ger bättre ljusförhållanden och möjligheter till grönska.

*Byggnader som föreslås rivas*

Möjlighet ges att uppföra viss ny bebyggelse i kvarteret. Dels för bostäder och dels för uthus för förråd, soprum och dylikt.



Nya byggnader på gårdarna bör vara enkla och utförda i tegel eller puts. Taket bör utformas som pulpet- eller sadeltak och beläggas med falsad slätplåt.

Bebyggelsen i kvarteret föreslås även fortsättningsvis användas för både bostäder, kontor, butiker, hotell och hantverk. Blandningen av verksamheter bör bibehållas men en ökning av andelen bostäder bör eftersträvas.

Skolor

Relativt trafiksäker gångväg finns till Engelbrektsskolans högstadium. Till Nyhems-skolan (låg- och mellanstadium) saknas trafiksäker förbindelse.

Förskola

Närmaste daghem är Nikolaigården vid Mura-regatan. I planförslaget ges möjlighet att anordna lägenhetsdaghem i bostadshusens bottenvåningar.

Fritidslokal

En gemensamhetslokal bör anordnas inom kvarteret. Lokalen åstadkommes lättast i samband med nybyggnad på fastigheten Koljan 5.

Skyddsrum

På fastigheten Koljan 1 planeras skyddsrum på 240 platser.

Friytor

Gårdarna till alla fastigheterna inom kv Koljan utom nr 9 föreslås kopplas ihop antingen genom att byggnadsdelar tas bort eller genom att portar tas upp. Det blir då möjligt att röra sig mellan solljus och skugga i kvarteret. Alla funktioner behöver ej inrymmas på varje gård utan gårdarna kan var och en utformas efter sina förutsättningar med stenlagda ytor, gräsytor, planteringar och uteplatser. För kvarteret föreslås en gemensam närlekplats på fastigheten Koljan 5 vars gård uppfyller riktvärdet på 5 timmars solbelysning mellan kl 9.00 och 17.00 på vår och höstdagjämningen. Gården blir solbelyst 6 timmar.

Natur

De befintliga träden i kvarteret är ett värdefullt tillskott till miljön och föreslås bevarade.

Gator och trafik
Parkering

Två trafikområden för parkering föreslås vid Syskonhamnsgatan. Platserna kommer att administreras av kommunens parkeringsbolag. Parkeringsplatser får ej anordnas på friytorna i kvarteret.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Separata dagvattenledningar planeras på sikt att byggas ut i Östra Förstaden. Den planerade parkeringsanläggningen vid Stationsgatan kräver utbyggnad av dagvattenledningar i Syskonhamnsgatan och Bredgatan. Vid husombyggnad skall VA-installation utföras med separata spill- och dagvattenledningar för anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret

Värme

Ledningsnätet för fjärrvärme är i det närmaste färdigutbyggt inom Östra Förstaden. Alla fastigheter inom kv Koljan kan ansluta sig när de så önskar. Fastigheterna Koljan 4 och 9 är redan anslutna. Koljan 1 och 5 står i begrepp att ansluta sig. För fastigheterna i östra delen av kvarteret kommer ledning att byggas ut i Stationsgatan.

Avfall

Sopphanteringen löses i första hand inom respektive fastighet. Samordning mellan några fastigheter kan i vissa fall vara lämplig.

Plangenomförande

Gårdssaneringen inom kvarteret kommer att genomföras i samband med ombyggnad av de enskilda fastigheterna. Ombyggnad pågår och nybyggnad på gårdarna planeras inom Koljan 1 och 5. Kommunen försöker initiera ombyggnad genom besiktning och information till respektive fastighetsägare.

Gemensamhets-
anläggning

Planförslaget förutsätter att en gemensam gård innämmas som gemensamhetsanläggning för Koljan 1, 4-8. Fastigheternas utformning och befintlig bebyggelse har tillkommit omkring sekelskiftet med en fördelning mellan bebyggelse och friyta som knappast svarar mot dagens krav på yttre miljö inom de berörda fastigheterna var för sig. Lanspråktagandet av hela gårdsutrymmet - med undantag av Koljan 9 - ger förbättrade möjligheter att disponera den tillgängliga friytan för att samordna och lokalisera gemensamma funktioner till lämpligaste läge inom kvarteret. För Koljan 1, 4-8 bedöms det vara av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Någon direkt kalkyl över kostnaderna för anläggningen har inte utförts. Erfarenhetsmässigt kan konstateras att gårdsförbättringar av föreslagen omfattning kan inrymmas i en ökning av berörda fastigheters bruksvärde, varvid även de bidrag och förmånliga lån som kan påräknas för utförandet skall beaktas. Därtill skall stor vikt fästas vid de miljömässiga och sociala fördelar som uppkommer genom innättandet av gemensamhetsanläggningen. Vidare kan noteras att värdet av den mark som föreslås bli upplåten för gemensamt ändamål, hänlett från tillåten användning enligt den sedan 50 år gällande planen, inte har haft någon inverkan på pågående markanvändning, vilken nu föreslås bli etablerad och förbättrad. Sammantaget bedöms fördelarna med anläggningen överstiga de kostnader och olägenheter som den medför.

Samråd

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet, vägförvaltningen, länsantikvarien, landsantikvarien och fastighetsbildningsmyndigheten. Framförda synpunkter har beaktats. Från landsantikvarien har framförts att den skisserade omdaningen av Kungsgatan bör ske på ett återhållsamt och stadsmässigt sätt.

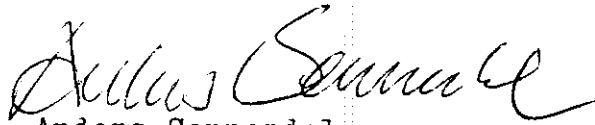
Vidare har kontakter tagits med berörda kommunala förvaltningar och hyresgästföreningen. Trafiknämnden har påpekat att enstaka breda fordon måste, fram till dess att hamnleden byggts, kunna ta sig fram på Kungsgatan vid färd mellan Slottsbron och hamnen.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum 1984-11-06 och 1985-03-13. Minnesanteckningar från sista mötet bifogas beskrivningen. Sven Ångstedt, Koljan 8, har därefter framfört önskemål om nybyggnadsrätt i stadsplanen för en tvåvåningsflygel i den befintliga flygelns läge. Synpunkten har beaktats i planförslaget.

Halmstad den 4 september 1985



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring av
 stadsplanen för
 kv KOLJAN
 Martin Luther
 Halmstad
 uppgjort i september 1985

*Planbestämmelserna har ändrats
 genom beslut som vunnit laga kraft
 1997-07-17*

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Se akt Äk 9

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom

Byggnadskvarter

- a/ Med QBh betecknat område ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och 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.
 Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som prövas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- b/ Med QBH betecknat område ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål och för handels- och hantverksändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.
 Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som prövas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- c/ 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.

- d/ Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e/ Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

2 mom Specialområde

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål. Tillfart till angränsande fastigheter får ej hindras.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

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.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom På med ga och punktprickning betecknad mark får icke 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 Bh betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar att marken i jämnhöjd med angränsande gårdar och till en fri höjd av minst 2,5 meter används för gemensam gård. Parkeringsplatser får ej anordnas.
- 4 mom På med ga och w betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar att marken i jämnhöjd med angränsande gårdar och till en fri höjd av minst 2,5 meter används 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 ytterligare plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnads höjd och taklutning medger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med I, II, III eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.0, 7.0, 9.5 och 15.5 meter. Vid pulpettak avser höjdbestämmelsen byggnadens lägre sida.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Vid pulpettak avser höjdbestämmelsen byggnadens lägre sida.

- 6 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.
- 7 mom Inom med g betecknat område får ej sådan ändring av en byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

7 § UNDANTAGSBESTÄMMELSER

- 1 mom Utan hinder av vad som föreskrivits i § 6 mom 6 får till nybyggnad hänförlig ombyggnad företas inom befintlig byggnads volym.
- 2 mom Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i § 2 mom 1 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Halmstad den 4 september 1985



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt



...

...

Samråd om gårdssanering, ombyggnad och stadsplan inom kv. Koljan.

Tid: 1985-03-13 kl. 16.00-18.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Georg Højman, HFAB, Koljan 1 och 5
Stellan Kristoffersson, HFAB
Jan Fock, Länsförsäkringar, Koljan 6
Christer Ödman, Länsförsäkringar
Roland Westerlund, Koljan 7
Sven Ångstedt, Koljan 8
Göte Ivansson, Hallands läns hush.sällskap, Koljan 4 och 9
Jan Johansson, Hyresgästföreningen
Martin Andersson, ordf. byggnadsnämnden
Bengt Alm, stadsarkitektkontoret
Leif Håkansson, stadsarkitektkontoret
Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret
Hans Bäckström, fastighetskontoret
Göran Grimsö, fastighetskontoret
Lars Erlandsson, fastighetskontoret
Bernt Magnusson, energiverken
Leif Gustavsson, renhållningsbolaget
Anders Sennerdal

Martin Andersson, Hans Bäckström, Anders Sennerdal, Thomas Högberg, Bengt Alm och Lars Erlandsson redovisar kommunens intentioner beträffande kv Koljan. Skisser visas på förslag till gårdssanering och stadsplan. Information lämnas om gemensamhetsanläggning, ombyggnad av de enskilda fastigheterna och lånemöjligheter.

Detta sammanträde kommer att åtföljas av uppsökande verksamhet där en grupp med representanter från byggnadslovsavdelningen och fastighetskontoret inom de närmaste veckorna tar kontakt med de enskilda fastighetsägarna.

Bernt Magnusson informerar att ledningsnätet för fjärrvärme är i det närmaste färdigutbyggt inom Östra Förstaden. Alla fastigheter inom kvarteret kan ansluta sig när de så önskar. Fastigheterna Koljan 4 och 9 är redan anslutna. Koljan 1 och 5 står i begrepp att ansluta sig. Ledning byggs ut i Stationsgatan.

Renhållningsbolaget ser gärna att sophanteringen samordnas mellan fastigheterna men kan inte utlova någon större taxesänkning. Bengt Alm påpekar att i första hand bör sopnedkast anordnas i fastigheter-na där så är möjligt.

Hyresgästföreningen är positiv till de förslag till gårdssanering och stadsplan som stadsarkitektkontoret presenterat. Ytorna i kvarteret utnyttjas effektivare. Många barnfamiljer önskar i dag flytta in till centrum. Det är därför viktigt att gårdarnas miljö förbättras och utnyttjas även efter dessa familjers krav anser Jan Johansson.

Koljan 1 och 5 Georg Höjman är positiv till de idéer som framförts. Kan ev. tänka sig att bygga källare under det nya gårdshuset. Den kunde i så fall utnyttjas av Länsförsäkringar som arkiv. Att förse gårdshuset med källare kan dock innebära att utformningen av marklägenheter med uteplats försvåras. Förhandlingar pågår mellan HFAB och Hushållningssällskapet om försäljning av Koljan 4 eller del därav, samt om servitut för tillfart genom p-däcket på Koljan 9 till planerat garage på Koljan 1.

Koljan 4 och 9 Göte Ivansson är tveksam till att rusta upp den smala delen av gårdsflygeln på Koljan 4, men är i övrigt nöjd med förslagen. Eventuellt kan den smala delen av gårdsbyggnaden läggas samman med HFAB:s nya gårdsbyggnad med lägenheter som går tvärs genom båda byggnaderna.

Koljan 6 Fastigheten saknar källare och vind. De arkiv som finns i förrådsbyggnaderna på gården är redan idag otillräckliga och kan ej minskas eller ersättas framhåller Christer Ödman. Del av förrådsbyggnaderna kan rivas enligt stadsarkitektkontorets förslag först när behovet av arkivutrymmen minskar t ex vid byte av hyresgäster. Överenskomms att i stadsplanen endast två portar utläggs som gemensam yta av förrådsbyggnaden. Överenskomms också att gatuhuset betecknas med QBH.

Koljan 7 Roland Westerlund tycker att stadsarkitektkontorets förslag ser trevligt ut men framhåller att förslaget innebär totalrenovering av fastigheten. Ser fram mot vidare diskussion om ombyggnad av fastigheten.

Koljan 8 Sven Ångstedt är införstådd med att stadsplanen innebär ett bevarande av gatuhuset och är positiv till att en gemensamhetsanläggning skapas. Bra att kommunen tar initiativ till upprustning av kvarteret.


Anders Sennerdal

Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring av stadsplanen för kv Koljan,
Martin Luther, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-09-04, § 527 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, tele-
verket, energiverken, socialnämnden, miljö- och hälsoskydds-
nämnden, Hallands Länstrafik, fastighetsbildningsmyndigheten,
hyresgästföreningen och SJ har inte haft något att erinra mot
förslaget.

Polismyndigheten har inget att erinra mot förslaget men
understryker vad som framförts i förhandsyttrande nämligen
att breda fordon måste kunna trafikera Kungsgatan fram till
dess hamnleden utbyggts. De alternativa vägar för breda for-
don till hamnen som föreslagits av stadsarkitektkontoret är
man tveksam till med tanke på de relativt många fler trånga
passager och gatukorsningar som alternativen innebär.

- Kungsgatan omfattas inte av planförslaget. Dess ut-
formning kommer att studeras närmare i planförslag för
övriga kvarter inom Östra Förstaden.

Trafiknämnden vidhåller tidigare yttrande när det gäller att
ändra nuvarande gatumark till Tp-område för att medge reser-
verade p-platser till boende. I övrigt tillstyrkes förslaget.

- Reservering av platser inom Tp-områden på gatorna i
Östra Förstaden kommer enligt kommunens parkerings-
bolag att ske mycket restriktivt. Om platser skall
reserveras för boende kommer de att hänvisas till
parkeringsområdet vid Stationsgatan eller hamnområdet
vid Strandgatan. Ändringen av gatumarken till Tp-område

föreslås i första hand för att betalningssystem och taxor skall kunna göras förmånliga för de boende och verksamma i området.

Tp-områdena vid Stationsgatan och Viktoriagatan har slopats i planförslaget för att göra avgränsningen mellan olika parkeringssystem lättfattligare.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 16 oktober - 11 november 1985.

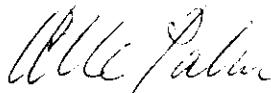
Inga anmärkningsskrivelser har inkommit.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

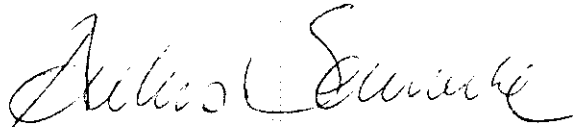
att godkänna förslaget samt

att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antar förslaget samt uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

1986-07-07

11.082-1026-86

--- Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
Koljan, Martin Luther, Halmstads stadsregisterområde och kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 februari 1986 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Koljan i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Anders Sennerdal den 4 september 1985.

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

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

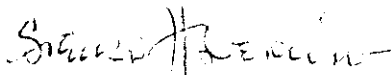
Efter planförslagets upprättande har en särskild utredning om vatten och avlopp utarbetats av gatukontoret. I denna utredning, som är dagtecknad den 2 januari 1986, lämnas bl a vissa uppgifter rörande avledande av dränerings- och spillvatten från källarvåning. Avsnittet härom har följande lydelse: "Källarkonstruktioner, som utförs under högsta grundvattennivå i området, bör utföras som vattentäta konstruktioner utan dräneringar. Med hänsyn till uppdämningsrisk i avloppsnätet, som kan inträffa i samband med hög vattennivå i Nissan, är anslutning av konventionell dränering med självfall under uppdämningsnivån direkt olämplig. Av samma anledning får inte spillvattenavloppsledning från källarvåning under uppdämningsnivån, anslutas med självfall till allmän avloppsledning. För att inte riskera skador på källarkonstruktioner och inredningar i källarvåningar vid uppdämningar i avloppsledningsnätet, bör sådan spillvattenavledning ske med hjälp av pumpanläggning."

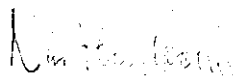
Vägförvaltningen har enligt yttrande den 18 november 1985 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

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 länsarkitekt Stellan Haverling, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, t f förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Kurt Thomasson och byrådirektör Anders Jägsell.


Stellan Haverling


Nils Hegheim

1986-07-07

11.082-1026-86

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Starens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten
Planenheten

Anslaget den 4 juli 1986