

ANTAGANDEHANDLING

Beslutet har vunnit laga kraft
1996-05-22

Detaljplan för
DROTTNING KRISTINA 19, LERLAXEN
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

----- PLANBESKRIVNING -----

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1: 400
Illustration i skala 1: 400
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För korsvirkeshuset beläget vid Storgatan 23, inom fastigheten Drottning Kristina 19, (fd Lerlaxenhuset), föreslås skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Storgatan i stadens centrum.

Planområdet omfattar cirka 400 kvm.

Fastigheten Drottning Kristina 19 ägs av HB Drottning Kristina.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplan 90 är planområdet betecknat som allmän tätortsbebyggelse.

För kvarteret Drottning Kristina gäller en detaljplan (stadsplan) fastställd den 26 februari 1937 (arkivnr 12b). Enligt denna får fastigheten Drottning Kristina 19 bebyggas för bostads- och affärsändamål i tre till fyra våningar.

Fastigheten är belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövården. I bevarandeplan för Halmstad har gatuhuset vid Storgatan 23 betecknats med klass 1, byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört. Gårdshuset har betecknats med klass 2, byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas. Gatuhuset är beläget inom "miljömässigt sammanhållen rumsbildning".

Byggnadsnämnden har den 21 april 1993 beslutat att med stöd av 8 kap 16 § PBL avslå

rivningslov, inte skall utgå. Ersättning skall inte heller utgå för det rivningsförbud och de skyddsbestämmelser som kommer att meddelas i den nya detaljplan som kommer att upprättas, under förutsättning att denna har antagits senast den 31 december 1996.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Några fastighetsrättsliga åtgärder erfordras inte för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggnaden har synats av Forsberg & Wikerstål Arkitektkontor AB under februari 1995. I samråd med fastighetsägaren, lands- och länsantikvarien, Halmstads kommun mfl har beslutats att upprätta ett åtgärdsförslag till byggnadens istandsättande. Ett förslag till arbetsbeskrivning för en inledande undersökning har upprättats av Forsberg & Wikerstål i mars 1995.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har samråd skett med:

Tommy Andersson

Stadsbyggnadskontoret

Halmstad 1996-03-06


Anders Sennerdal

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1996-04-23
§ 40
I tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Beslutet har vunnit laga kraft
1996-05-22

Detaljplan för
DROTTNING KRISTINA 19, LERLAXEN
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för ett normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av och framföra synpunkter på förslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan för planprocessen

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden	oktober 1995
Samråd	nov-dec 1995
Utställningsbeslut i byggnadsnämnden	januari 1996
Utställning	februari 1996
Godkännande i byggnadsnämnden	mars 1996
Antagande i kommunfullmäktige	april 1996
Laga kraft tidigast	maj 1996

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Avtal

Mellan Halmstads kommun och HB Drottning Kristina har tecknats ett avtal rörande upprustning och bevarande av korsvirkeshuset vid Storgatan 23. I avtalet regleras kommunens och fastighetsägarens åtaganden. I avtalet sägs också att någon ersättning för skada, på grund av byggnadsnämndens beslut den 21 april 1993 att vägra

handelsbolagets ansökan om rivningslov. Byggnadsnämnden har också, med stöd av 10 kap 15 § PBL förelagt handelsbolaget att utföra omfattande underhållsåtgärder. Provisoriska åtgärder, i avvaktan på ombyggnad, har genomförts.

Efter kommunstyrelsens anhållan har byggnadsnämnden 1994-12-14, §488 beslutat ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändrad detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnaden

Fastigheten Drottning Kristina 19 är mot Storgatan bebyggd med ett tvåvånings korsvirkeshus från 1700 -talet med brutet tak och delvis välvd källare i tegel och sten. I vinkel, mot gården, ligger en tvåvånings korsvirkeshuslänga. Mot gården ligger också ett trapphus av tegel med volutgavel, troligen från 1870- eller 1880 -talet.

Byggnaden har renoverats vid ett flertal tillfällen, mer omfattande senast år 1947 då bland annat fasaden mot Storgatan försågs med en falsk korsvirkeshusvägg med timra i form av brädor.

Interiören har värdefulla fasta inredningsdetaljer, träkolonner i fd apotekslokalen och kakelugnar på andra våningen, som det är angeläget att bevara.

Byggnaden är i dåligt skick, och drabbad av fukt-, röt- och svampskador. En kraftig sättning i grundmuren mot Storgatan har gjort att fasaden buktar utåt.

I detta detaljplaneförslag föreslås att byggnaden , liksom enligt gällande detaljplan, får användas för bostäder, handel och kontor. Byggrätten har anpassats efter befintlig byggnad. I förslaget anges att byggnaden är värdefull enligt PBL 3 kap 12§ och inte får förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivas. Av gårdsflygeln är ca 6 meter längst i väster uppförd i trä. Denna del är i mycket dåligt skick med stora sättningar. Denna byggnadsdel får rivas och ny uppföras i samma volym och anpassad till korsvirkeshuslängan.

Hela byggnadens vind får inredas. Takkupor får utföras endast mot gården. De skall anpassas väl till byggnadens karaktär.

Parkering

Viss parkering finns anordnad på gården inom Drottning Kristina 19. Vid ombyggnad av byggnaden, med oförändrad användning, kommer krav på ytterligare parkeringsplatser ej att ställas.

Teknisk försörjning

Efter ombyggnad skall huset anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Byggnaden är ansluten till kommunens VA-nät.

GENOMFÖRANDETID

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande.

Tommy Andersson

Stadsbyggnadskontoret

Halmstad 1996-03-06

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1996-04-27

§ 40

I tjänsten

Greij



Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
DROTTNING KRISTINA 19, LERLAXEN
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 1996

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1995-10-11, § 465, att godkänna rubricerad detaljplan för samråd.

Fullständiga planhandlingar sändes den 24 november till berörda remissinstanser. Synpunkter skulle lämnas till byggnadsnämnden senast den 20 december 1995.

Fastighetsägare och hyresgäster inbjöds till samrådsmöte den 11 december 1995. Inga berörda infann sig.

Alla remissinstanser har yttrat sig. En skrivelse från sakägare har inkommit.

YTTRANDEN

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med naturresurslagen (NRL) och övesiktsplanen och har inga erinringar, som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL).

Inom planområdet finns kända arkeologiska lämningar. Vid ev. markarbeten krävs därför länsstyrelsens tillstånd.

Vidare framförs:

“Av planhandlingarna framgår att byggnadens interiör är väl bevarad. Gatuhusets valvslagna källare tillhör de äldre i staden och även de övre våningarna har stora kulturhistoriska värden. Byggnadernas interiör bör därför också skyddas. Förklaringen till beteckningen q bör därför kompletteras med att åtgärder, som berör den ursprungliga planlösningen och förändringar i stommen skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

Fastigheten Drottning Kristina har en av få bevarade genuina gårdsmiljöer i Halmstad. Gårdshuset består av en korsvirkeslänga som förlängts med en förrådsdel i trä. Miljön är anspråkslös och enkel. Vid förändringar i en idag så ovanlig miljö krävs varsamhet och om den del, som är uppförd i trä, ersätts med en ny bör denna göras så lik den befintliga som möjligt. Till beteckningen f bör därför fogas att utformningen av en ny byggnad skall ske i samråd med antikvarisk expertis.”

Kommentar:

I det avtal som upprättats mellan Halmstads kommun och fastighetsägaren regleras upprustandet och bevarandet av byggnaden.

Även ersättningsfrågorna regleras. I avtalet sägs bla att fastighetsägaren HB Drottning Kristina åtar sig att bygga om Lerlaxenhuset med samma volym som det för närvarande har. Därvid får den inre konstruktionen nyuppföras. Vidare äger fastighetsägaren rätt att riva ut befintlig grund och att använda ett modernt grundläggningsförfarande. Något skydd för byggnadens inre finns alltså inte reglerat i avtalet. Ytterligare restriktioner och bestämmelser rörande ombyggnaden kan inte meddelas i detaljplanen utan att avtalets giltighet kan sättas i fråga.

Kravet på att den nya byggnaden skall utformas i samråd med antikvarisk expertis kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen. I avtalet sägs dessutom att parterna skall, vad avser ombyggnad av fasaden, utse en rådgivare, vilken skall vara specialist på ombyggnad och renovering av gamla byggnader. Till rådgivare har utsetts Forsberg & Wikerstål Arkitektkontor AB.

Landsantikvarien yttrar sig:

“Förslaget ger ett gott skydd åt de aktuella husens exteriör, med undantag för den västligaste delen av gårdslängan som får rivas.

De betydande interiöra kvalitéerna i gatuhuset bör få ett skydd i plan, t ex genom en tillägsbestämmelse, q₁ med förslagsvis följande lydelse: Den tunnvalvda källaren, befintlig rumsindelning liksom äldre fast inredning får inte förändras utan byggnadslov.”

Kommentar:

Det är inte möjligt enligt plan- och bygglagen att utöka bygglovsplikten i enlighet med landsantikvariens förslag. Se vidare kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Yttranden utan erinringar har lämnats av följande:

Fastighetsbildningsmyndigheten, Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret, Kultur- och fritidsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Tekniska kontoret, Räddningsnämnden, Energiverken, Hyresgästföreningen, Polismyndigheten och Telia AB.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Stiftelsen Hallands Läns museer, ägare till fastigheten Kirsten Munck 1 har inget att erinra mot förslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

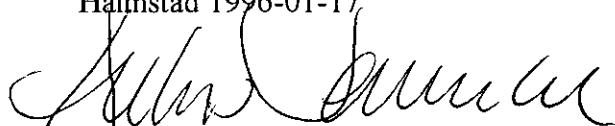
Inga ändringar föreslås i förslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Nedanstående har skriftligen framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen
Landsantikvarien

Halmstad 1996-01-17



Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
DROTTNING KRISTINA 19, LERLAXEN
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 6 mars 1996

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1996-01-17, § 10 att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Förslaget har varit utställt under tiden 1996-01-30 till och med 1996-02-26.

Alla yttranden har inkommit. Inga skrivelser från sakägare har inlämnats.

YTTRANDEN

Länsstyrelsen vidhåller de synpunkter som framfördes i samrådsyttrande 1995-12-18.

Landsantikvarien framför att utställningsförslaget inte föranleder andra synpunkter än de, som framförts i samrådsskedet.

Yttranden utan erinran har lämnats av följande:

Fastighetsbildningsmyndigheten, Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret, Kultur- och fritidsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Tekniska nämnden, Räddningsnämnden, Energiverken, Hyresgästföreningen och Polismyndigheten.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser har inkommit.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inga ändringar föreslås i förslaget. Planförslaget föreslås överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

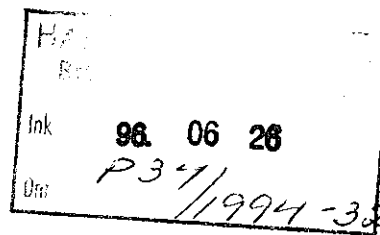
Nedanstående har skriftligen framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Länsstyrelsen
Landsantikvarien

Halmstad 1996-03-06

Anders Sennerdäl

Lennart Damgaard

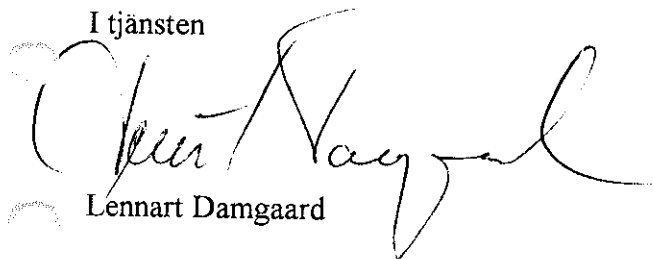


Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 april 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Drottning Kristina 19, Lerlaxen, S:t Nikolai, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 april 1996.

Länsstyrelsen har den 20 maj 1996 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit **laga kraft den 22 maj 1996**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Blankett/lagakkf

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282