

Förslag till ändring  
av detaljplanen för  
KV FLUNDRAN  
Martin Luther  
Halmstad  
uppgjort i februari 1988

---

## BESKRIVNING

---

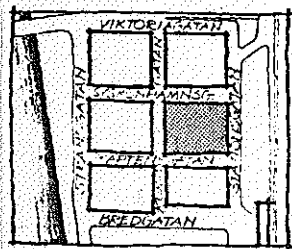
### HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Detaljplanekarta i skala 1:400  
(tillika grundkarta, upprättad av  
stadsingenjörskontoret i november 1985  
och reviderad i februari 1988)
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Detaljplanebestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning

### PLANDATA

#### Läge



Planområdet utgörs av kvarteret Flundran. Kvarteret omges av Syskonhamns-gatan, Stationsgatan, Kaptensgatan och Kungs-gatan. Kvarteret är beläget i Östra Förstaden omedelbart öster om Nissan.

#### Areal

Planområdet har en areal av ca 0,7 ha.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Befintliga planer

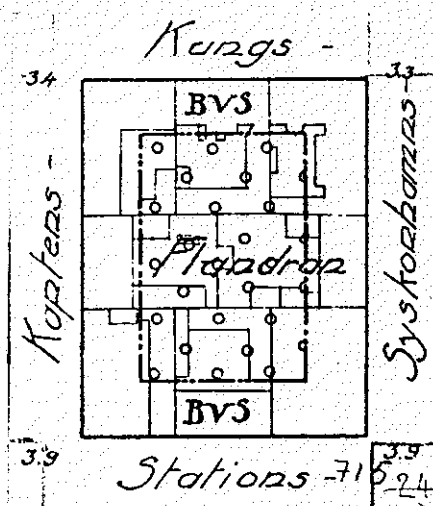
Förslag till  
bevarandeplan

I förslag till bevarandeplan för Halmstad, upprättat av stadsarkitektkontoret i januari 1985 och godkänt och antaget som handlingsprogram av byggnadsnämnden 1985-06-19, utpekas Östra Förstaden som område av särskilt kulturhistoriskt värde

och av stor betydelse för stadsbilden (" § 38-område"). Flera av byggnaderna i kvarteret Flundran föreslås bevaras.

## Detaljplaner

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



Gällande stadsplan

## Kommunala ställningstaganden

I byggnadsnämnden har 1984-09-19, § 611 lämnats information om pågående planarbete beträffande Östra Förstaden.

## Program

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 sopustrymmen.

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 en översiktlig planskiss har redovisats i planeringsberedningen 1984-10-18, § 39.

Skiss över kvarteret Flundran presenterades i byggnadsnämnden 1985-11-06, § 658. Samtidigt lämnades information om fastighetsägarsamråd.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-05-27, § 294, att sända en skiss till detaljplaneändring för samråd till ett antal myndigheter samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster, boende m fl. (Se samrådsredogörelse)

I 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 hyresgästrepresenteranter 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 ute-

vistelse 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 % |

Antalet 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  |

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 studium av flyttningsstatistiken visar att nettoutflyttning i samband med familjebildning är vanlig i området.

Antalet 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.

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

I området finns en dagligvarubutik. Relativt trafiksäker gångväg finns till Engelbrektsskolans högstadium. Till Nyhemsskolan (låg och mellanstadium) saknas trafiksäker förbindelse. Närmaste daghem är Nikolaigården vid Muraregatan.

Kvarteret

Terräng och vegetation Marken inom planområdet är plan. Några värdefulla lövträd finns inom kvarteret. Se inventeringskartan.

Geotekniska förhållanden

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

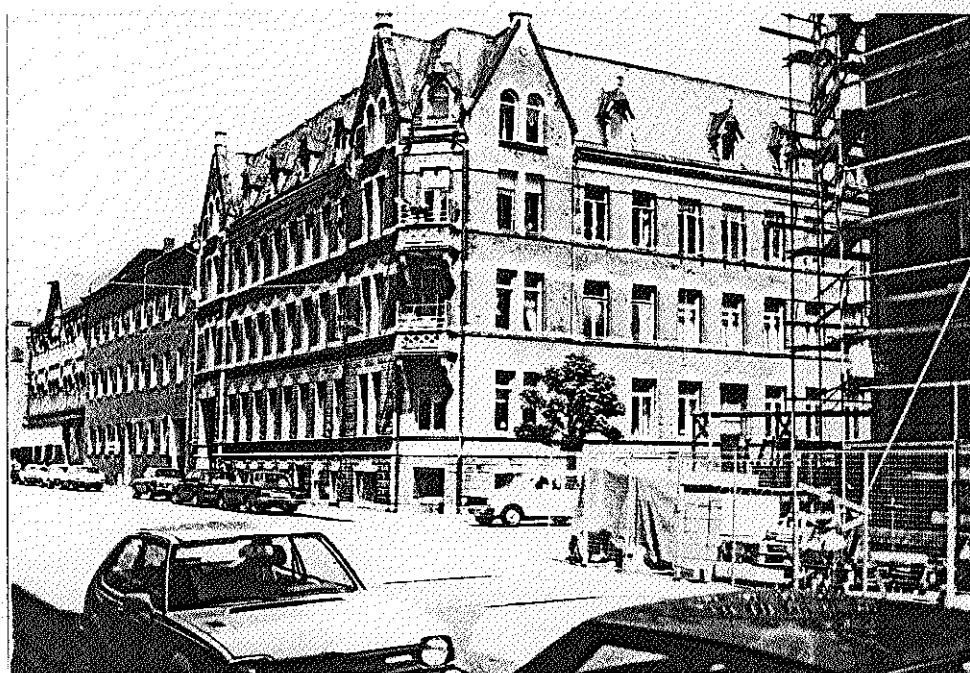
Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse



Kaptensgatan



Kungsgatan



Syskonhamnsgratan



Stationsgratan

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

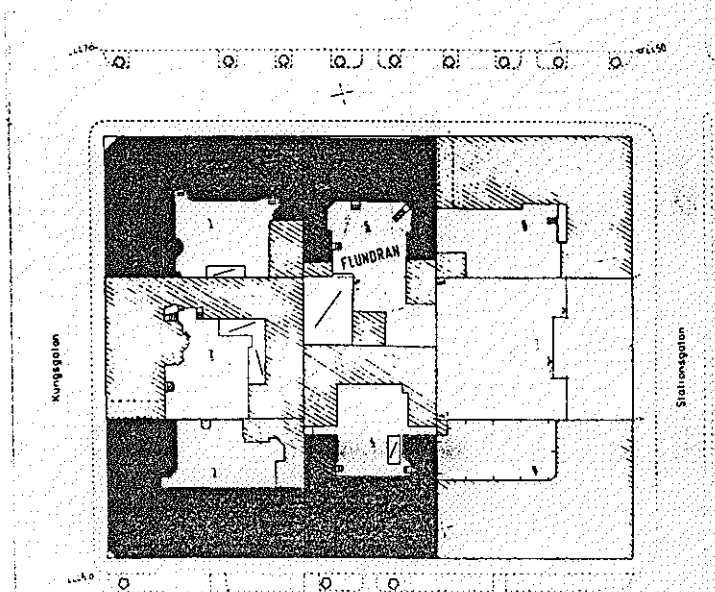
"Det starkaste bevarandeintresset knyter sig till den centrala stenstaden. Här speglas med all önskvärd tydlighet den os-carianska epokens stadsbyggnad såsom den utformades i byggnadsstadgan under inflytande från samtidens tekniska, ekonomiska och sociala utveckling. Området framstod som Halmstads representativa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

Husens individuellt utformade fasader i olika stilar och material gör området rikt på omväxlande synintryck. Det rika skuggspelet i fasaderna förstärks sommar-tid 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 oersätt-lig förlust för området, som i sitt konse-kventa genomförande är unikt för Halmstad."

På nedanstående karta visas de byggnader inom kv Flundran som är av större kultur-historiskt värde och som bör bevaras.

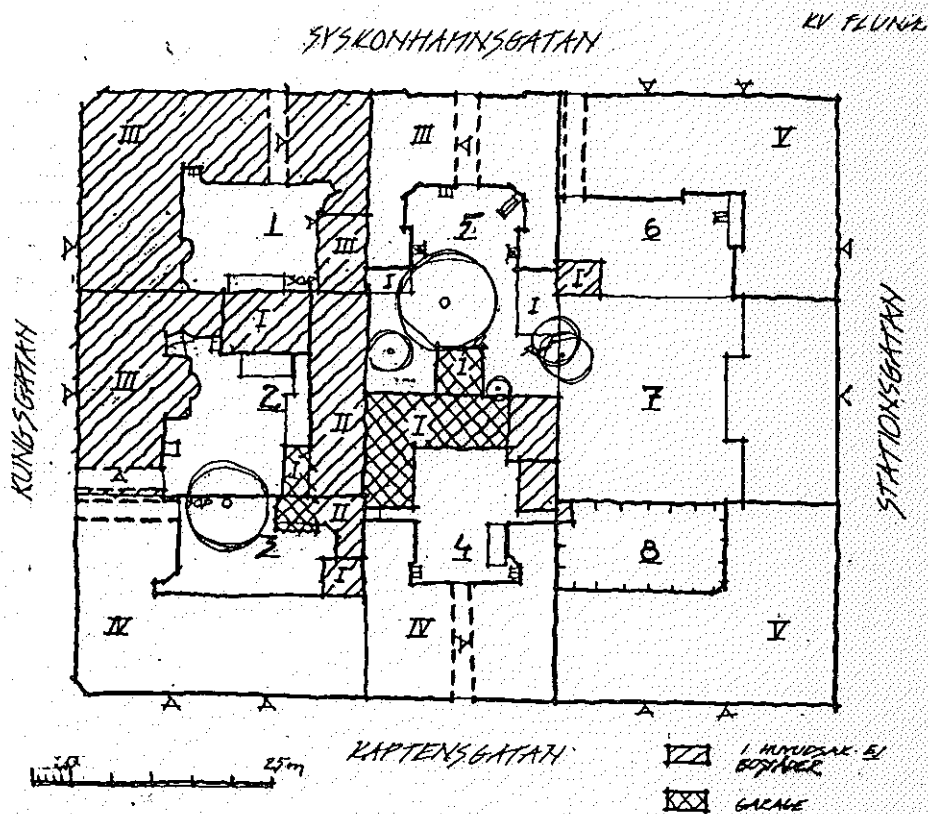


 Byggnadsklass 1 - Byggnad av större kultur-historiskt värde, som inte får förändras exteriört.

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 5 | 6 |
| 2 |   | 7 |
| 3 | 4 | 8 |

Enligt bostadssaneringsprogram för Halmstads kommun från 1980 är alla fastigheter i kv Flundran i god kondition och bör bevaras.

Gatuhusen i kv Flundran inrymmer en blandning av bostäder och kontor. Fastigheterna nr 5, 6 och 7 är renodlade bostadshus. I fastigheten nr 3 finns en tapetsérarverkstad och i nr 8 ett glasmästeri. Kvarterets inre är till stor del uppfyllt med gårdsbyggnader, uthus och dylikt. Gårdshusen utgörs av garage-, förråds-, bostads- och kontorsbyggnader. I gårdshusen på fastigheten nr 2 inryms en mindre senapsfabrik och en reklamateljé. På fastigheten nr 6 finns en transformatorstation. Gården till fastigheten nr 8 är överbyggd. De flesta gårdarna är stenlagda och används för parkering. Miljön är i de flesta fall torftig. Ett undantag är gården till fastigheten nr 7 som nyligen anlagts som trädgård med gräsmatta och en liten lekplats. Även gårdsmiljön på fastigheten nr 5 har vissa trevnadsvärden.



| FAST-<br>BET. | BYGGÅR | ÄGARE                                                              | GEV.<br>OBJEKT | TEKN.<br>KVAL | VÄN-<br>ANRÅL | HIS/TAPPANUS<br>TILLGÅNGSLIGHET | TOT-<br>VÄ (m <sup>2</sup> ) | VÄN-<br>VÄ (m <sup>2</sup> ) | FEMTA<br>CA (m <sup>2</sup> ) | ÖVRIGT                   |
|---------------|--------|--------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1             | 1907   | BYGGFÖRENINGEN<br>FLUNDBÄN                                         | X              | GOD           | 3             | -/2                             | 899                          | 1748                         | 230                           |                          |
| 2             | 1898*  | INGRID FRODE<br>GÖRAN FRODE                                        |                | GOD           | 3             | -/1                             | 903                          | 1464                         | 215                           | *NY MODERN<br>FASAD 1957 |
| 3             | 1899   | STIG JOHANSSON<br>DÖDSBO                                           | X              | GOD           | 4             | -/2                             | 899                          | 2225                         | 200                           |                          |
| 4             | 1905   | HFAB                                                               | X              | GOD           | 4             | -/1                             | 901                          | 1709                         | 215                           |                          |
| 5             | 1905   | JOHANSSON EVA<br>JOHANSSON H-E<br>KANTH BIRGITTA<br>KANTH SVEN-ÅKE | X              | GOD           | 3             | -/1                             | 899                          | 1283                         | 400                           |                          |
| 6             | 1946   | WIKTORIN S R<br>WIKTORIN A.K.M<br>WIKTORIN I.K. H                  |                | GOD           | 5             | 3/3                             | 899                          | 2999                         | 245                           |                          |
| 7             | -      | CRICENTI C.R.W<br>BRF FLUNDBÄN                                     |                | GOD           | 7             | 1/1                             | 897                          | 1994                         | 577                           |                          |
| 8             | 1938   | BRODERHA<br>BEELSTEDT                                              |                | GOD           | 5             | 2/2                             | 900                          | 3223                         | 230                           |                          |

| FAST-<br>BET. | ANVÄNDNING                          | LGH-SAMMANSTÄLLNING (Rok) |    |    |   |   |   |     | LGH-<br>STANDARD | BOSTÄDS-<br>KOMPLEMENT | ÖVRIGT                              |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------|----|----|---|---|---|-----|------------------|------------------------|-------------------------------------|
|               |                                     | 1                         | 2  | 3  | 4 | 5 | 6 | 7   |                  |                        |                                     |
| 1             | KONTOR<br>BOSTÄDER                  |                           | 1  | 3  |   |   |   | 4   | UPPFYLLER<br>L65 |                        | 1 HUNDRA KONTOR                     |
| 2             | KONTOR<br>BOSTÄDER                  |                           |    |    | 1 | 2 |   | 3   | UPPFYLLER<br>L65 | TVÄRTILLH              | 6 LGH. VÄR. 3<br>ANVÄNDS SOM KONTOR |
| 3             | BOSTÄDER<br>TAPETSERAR-<br>VERKSTAD | 16                        | 12 | 8  |   |   |   | 21  | VÄRIBER          |                        |                                     |
| 4             | BOSTÄDER<br>KONTOR                  |                           | 2  |    |   | 5 |   | 7   | UPPFYLLER<br>L65 | TVÄRTILLH              |                                     |
| 5             | BOSTÄDER                            | 4                         | 3  | 1  | 1 | 1 |   | 10  | UPPFYLLER<br>L65 |                        | RENOVERAD 74-75                     |
| 6             | BOSTÄDER                            | 96<br>10                  | 24 | 1  |   |   |   | 44  | UPPFYLLER<br>L65 | 2 TVÄRTILLH            |                                     |
| 7             | BOSTÄDER                            |                           | 25 | 24 |   |   |   | 49  | GOD              |                        |                                     |
| 8             | BOSTÄDER<br>KONTOR<br>GLASMÄSTERI   |                           | 19 | 4  |   |   |   | 23  | UPPFYLLER<br>L65 |                        |                                     |
| Σ             |                                     |                           |    |    |   |   |   | 161 |                  |                        |                                     |

| PLAN<br>BET. | LÄRDSHUS                                   | TEKNISKA | GÄRD                                     | BELÄGG                         | ÖVRIGT       |
|--------------|--------------------------------------------|----------|------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|              | ANVÄNDNING                                 |          | ANVÄNDNING                               |                                |              |
| 1            | KONTOR                                     |          | PARKERING (6)                            | GÄSTEN<br>(STOR)               |              |
| 2            | SÄNAPSFABRIK<br>BEKLAMATERIE<br>GARAGE (2) |          | PARKERING<br>LASTKÄR                     | GÄSTEN                         |              |
| 3            | FÖRRAD<br>GARAGE (2)                       |          | PARKERING<br>STOR KASTANJ.               | GÄSTEN<br>KULLERSTEN           |              |
| 4            | GARAGE (6)<br>BOSTÄDER                     |          | PARKERING                                | GÄSTEN<br>BVG PLATTOR          |              |
| 5            | GARAGE (2)<br>BOSTÄDER                     |          | PARKERING<br>STOR KASTANJ.<br>ANDRA TRÄD | KULLERSTEN,<br>ASFALT,<br>GRÄS | TRIVSAM      |
| 6            | TRANSFORMATORSTATION                       |          |                                          | GÄSTEN                         | LÄST PORT    |
| 7            |                                            |          | TRÄDGÅRDSANL.<br>LITEN LKPLATS           | GRÄS<br>BVG STEN               |              |
| 8            |                                            |          | ÖVERBYGGD<br>LANTERNIN                   | RÄPPTRÄSK                      | FÖRSKRÄCKLIG |

## Gator och trafik

Stationsgatan används som tillfart till hamnen och är starkt trafikerad. Även de övriga gatorna som omger kvarteret är livligt trafikerade, delvis av genomfartstrafik. Gatorna utnyttjas för biluppställning.

## Ledningssystem

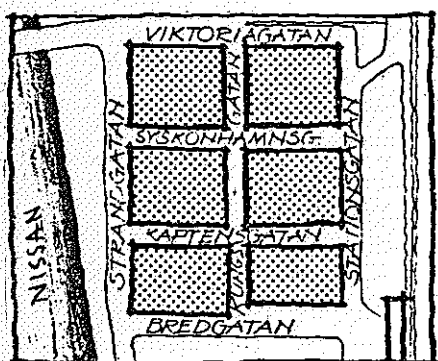
Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten och avlopp i erforderlig omfattning. Avloppssystemet är ett s k kombinerat system.

## Markägoförhållanden

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 för att erhålla förbindelse mellan skilda delar av gårdsutrymmet. Byggnadsrätt ges för viss kompletterande bebyggelse i det inre av kvarteret.

Grannskapet  
Ostra 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 gårdssaneringar inom de enskilda kvarteren och dels genom att trafikmiljön görs säkrare.

Ett förslag till förbättring av trafik- och gatumiljön utarbetas för närvarande på stadsarkitektkontoret.

Kvarteret Flundran

För att säkerställa bevarandet av vissa värdefulla byggnader inom kv Flundran har de i detaljplaneförslaget betecknats med q<sub>1</sub>. Beteckningen innebär att byggnaderna inte får förvanskas eller rivas. Gatuhusen till fastigheterna Flundran 1, 3, 4 och 5 har markerats med q<sub>1</sub> i planförslaget. Vid ombyggnad av dessa hus skall gatufasaderna bibehållas intakta. Vid vindsinredning kan till huset väl anpassade takkupor accepteras.

I kvarteret finns möjlighet att skapa en större, sammanhängande, gemensam gård. Några befintliga byggnader och byggnadsdelar, i huvudsak garage- och förrådsbyggnader, föreslås rivas för att ge de nödvändiga förutsättningarna. Gårdsbebyggelsen på fastigheten Flundran 2 inrymmande senapsfabrik och reklamateljé föreslås på länge sikt tas bort. Denna

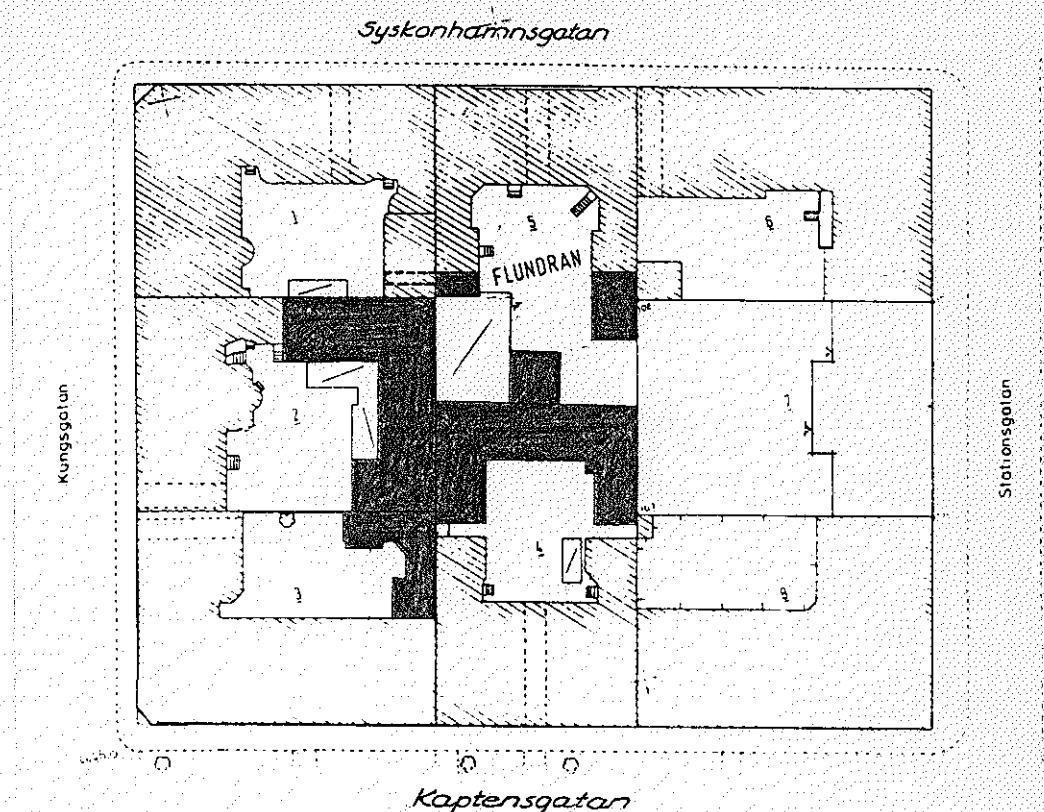
höga bebyggelse stänger av den västra delen av kvarteret från en öppen och naturlig kontakt med kvartersgården.



Gårdsinteriör från Flundran 2

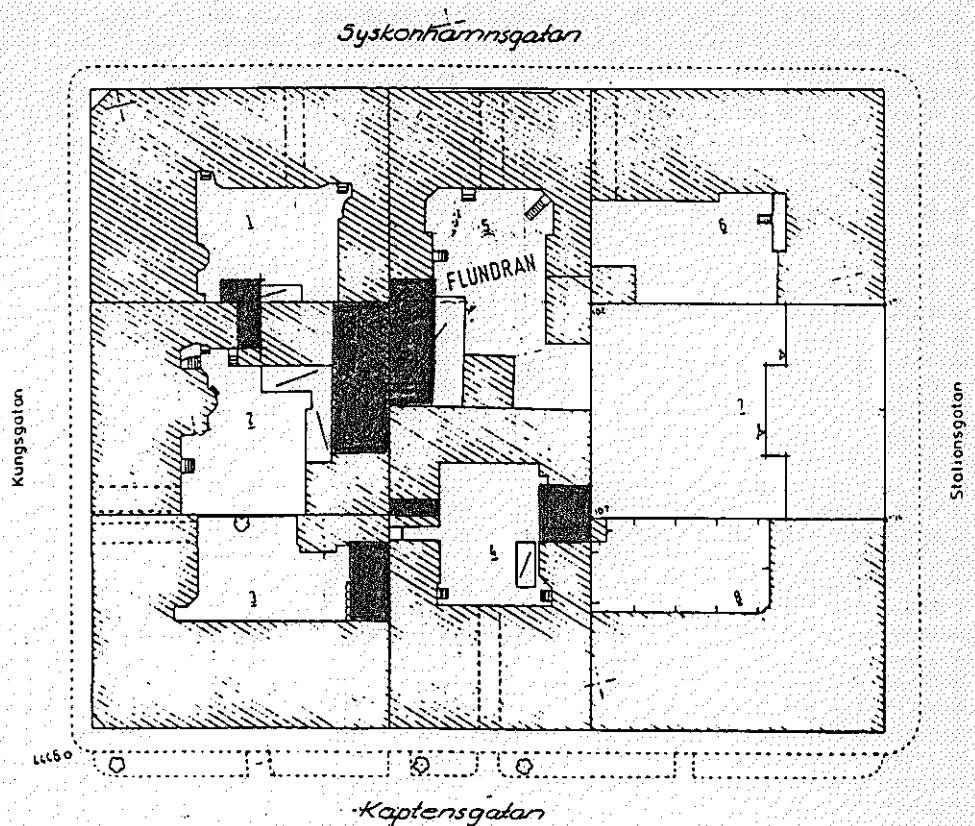


Gårdsinteriör från Flundran 4



 Byggnader som föreslås rivas

I kv Flundran bedöms viss komplettering av bostäder kunna ske i det inre av kvarteret utan att gårdsytan blir för liten eller solbelysningen otillräcklig. Nya byggnader föreslås i kvarterets norra del där solförhållandena är bäst. På fastigheterna nr 2 och 5 föreslås att två mindre två-vånings bostadshus uppförs rygg mot rygg. På fastigheterna nr 3 och 4 ges möjlighet att uppföra byggnader för förråd, tvättstuga mm. Dessutom föreslås att mindre förrådsbyggnader för cyklar, soprum m m. för de boendes behov får uppföras inom kvarteret där så prövas lämpligt. Lägen för dessa mindre förrådsbyggnader har ej preciserats i detaljplanen för att ej låsa planeringen av gården. Några förslag till lägen har markerats på illustrationskartan.



#### Förslag till nya byggnader

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 såväl bostäder, kontor, butiker som hantverk. Blandningen av verksamheter bör bibehållas men en ökning av andelen bostäder bör eftersträvas.

#### Skolor

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

#### Förskola

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

#### Skyddsrum

Kvarterets behov av skyddsrumspplatser är tillgodosett i befintliga skyddsrum.

Friytor

Friytorna inom kvarteret föreslås läggas samman till en gemensam gård som kan bli ljus, luftig och grönskande. Lekplats, sittplatser, gräsytor och vegetation kan utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge. Det blir möjligt att röra sig mellan solljus och skugga inom kvarteret. En gemensam närlekplats föreslås i östra delen av kvarteret i ett läge som är väl solbelyst. Befintliga träd på fastigheterna nr 3 och 5 föreslås bevaras.

Gator och trafik  
Parkering

Parkeringsplatser får ej anordnas på friytorna i kvarteret. Vid Stationsgatan har kommunens parkeringsbolag iordningställt en parkeringsanläggning som betjänar Östra Förstaden.

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. Vid husombyggnad skall VA-installation utföras med separata spill- och dagvattenledningar för anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

Vid nybyggande av källare under gårdshus måste särskild uppmärksamhet ägnas höjdsättningen så att avloppsanslutning möjliggörs.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret

Värme

Ledningsnätet för fjärrvärme är i det närmaste färdigutbyggt inom Östra Förstaden. Anslutning är möjlig när så önskas. Fastigheterna Flundran 1, 6 och 7 är anslutna till fjärrvärme.

Avfall

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

Halmstad den 10 februari 1988

  
Olle Palm  
planarkitekt

  
Anders Sennerdal  
arkitekt

Förslag till ändring av  
detaljplanen för  
Kv FLUNDRAN  
Martin Luther  
Halmstad  
uppgjort i februari 1988

---

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

ORGANISATORISKA  
FRÅGOR  
Tidplan

Planprocessen

|                                        |                |      |
|----------------------------------------|----------------|------|
| Samråd                                 | juli - oktober | 1987 |
| Uställningsbeslut i<br>byggnadsnämnden | februari       | 1988 |
| Utställning                            | mars - maj     | 1988 |
| Godkännande i<br>byggnadsnämnden       | maj            | 1988 |
| Antagande i<br>kommunfullmäktige       | juni           | 1988 |

Plangenomförande

Ombyggnad respektive om- och nybyggnad av fastigheterna Flundran 4 och 5 planeras av fastighetsägarna ske under 1988. Även för fastigheten Flundran 3 planeras ombyggnad. Tid för byggstart är ej bestämd.

Gårdssaneringen är avsedd att på sikt genomföras för hela kvarteret. De befintliga gårdsbyggnaderna på Flundran 2 gör dock att den gemensamma gården ej från början kan ges sin slutliga utformning.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta 31.12.2002.

FASTIGHETSÄRÄTTSS-  
LIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning

Syftet med planförslaget är bl a att kunna utnyttja kvarterets inre delar som en gemensam friyta för Flundran 1-8. Fastigheternas utformning och befintlig bebyggelse har till största delen tillkommit vid sekelskiftet. Fördelningen mellan bebyggelse och friyta svarar inte mot dagens krav på yttre miljö inom de berörda fastigheterna var för sig. Genom att inrätta gårdsutrymmet som gemensamhetsanläggning skapas bättre möjligheter att disponera det tillgängliga utrymmet och att lokalisera funktioner som är gemensamma för fastigheterna till lämpligt läge inom kvarteret.

Någon direkt kalkyl över kostnaderna för att inrätta anläggningen har inte utförts. Kostnader för rivning av vissa gårdsbyggnader kompenseras delvis av kompletterande byggrätter. Erfarenhetsmässigt kan konstateras att gårdsförbättringar av föreslagen omfattning kan inrymmas i en höjning av berörda fastigheters bruksvärde, varvid även de förmånliga lån som kan påräknas skall beaktas. Därutöver skall stor vikt fästas vid de miljömässiga och sociala fördelar i form av allsidigare hushållssammansättning, minskade trafikstörningar och rationellare förvaltning som kan erhållas.

Utförandet av gårdsanläggningen kan lämpligen ske fastighetsvis. Det bör i första hand ankomma på fastighetsägarna själva, eventuellt som villkor för om- och tillbyggnad eller som en fristående åtgärd att ställa iordning gårdsutrymmet inom respektive fastighet i överensstämmelse med planen.

Upplåtelsen av anlagd gård, fördelning av underhåll och återstående utförande skall i god tid före genomförandetidens utgång regleras genom anläggningsförrättning.

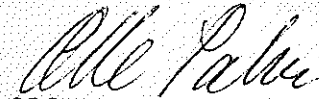
EKONOMISKA  
FRÅGOR

Erforderliga allmänna gator och vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar är utbyggda och medför således inga investeringar av kommunen.

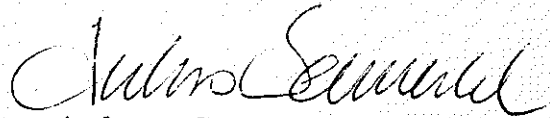
TEKNISKA  
FRÅGOR

Det ankommer på resp byggherre att noga undersöka grundförhållandena.

Halmstad den 10 februari 1988



Olle Palm  
Planarkitekt



Anders Sennerdal  
Arkitekt

Förslag till ändring av  
detaljplanen för  
kv FLUNDRAN  
Martin Luther, Halmstad  
uppgjort i februari 1988

---

#### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

Samrådsmöten med berörda fastighetsägare har hållits 1985-09-26 och 1987-05-20. Kallelser till mötena utskickades med brev. Minnesanteckningar från mötena bifogas samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-05-27, § 294, att sända en skiss till detaljplaneändring för samråd till ett antal myndigheter samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster, boende m fl.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har en samrådsutställning anordnats på stadsarkitektkontorets planavdelning under tiden 29 juni - 17 augusti 1987. Sakägarna underlättades om utställningen i brev och övriga berörda genom anslag i trappuppgångarna.

Under utställningstiden inkom fyra anmärkningsskrivelser.

Bostadsrättsföreningen Flundran, ägare till fastigheten Flundran 7, motsätter sig förslaget till detaljplaneändring. Fastighetens gård önskas bevaras intakt.

Stig Johanssons dödsbo, ägare till fastigheten Flundran 3, är inte intresserat av den föreslagna gårdsförbättringen.

Göran Frode och Ingrid Frode-Bergström, ägare till fastigheten Flundran 2, samt Bengt Knutssons Reklamateljé och Halmstads Senapsfabrik AB, hyresgäster i fastigheten, kan ej acceptera planförslaget. Av ekonomiska skäl är man ej villig att riva någon befintlig byggnad. Framtida bygg rätt önskas för samma bruksarea och ändamål som omfattas av befintlig bebyggelse.

- En gemensamhetsanläggning för gemensam gård föreslås genomföras etappvis i kvarteret. I en första etapp föreslås gårdsytorna till fastigheterna nr 3 - 8 läggas samman. Vid ett samrådsmöte efter samrådsutställningen för ägarna till dessa fastigheter (protokoll bifogas) förklarade sig ägarna till nr 4, 5 och 6 angelägna om att anläggningen genomfördes. Ägaren till nr 8 har tidigare förklarat sig positiv. En majoritet av fastighetsägarna i denna etapp önskar alltså genomföra anläggningen. Som en början i denna etapp kan friytorna till nr 4 och 5 slås ihop. I planförslaget föreslås inga förändringar för fastigheterna nr 3 - 8.

För fastigheterna nr 1 och 2 kan gemensamhetsanläggningen ej genomföras förrän gårdsbyggnaderna på nr 2 tjänat ut och rivits. Ägaren till nr 1 är positiv till att då ansluta fastigheten till den gemensamma gården. För att kompensera gårdsbyggnaderna på nr 2 som föreslås på sikt tas bort ges en byggrätt för bostads- och handelsändamål i 2 våningar i planförslaget. Förslaget föreslås ändras så att byggrätten för gårdsbyggnad utökas med ca 100 m<sup>2</sup> vy.

Kuno Gunrell, hyresgäst i fastigheten Flundran 5, är tveksam till förslaget till gårdssanering. Gården befaras bli dragig p g a portarna mot omgivande gator. I kvarteret finns inga barn och umgänge sker ej på gården. Kuno Gunrell framför också synpunkter på renoveringen av fastigheten Flundran 5 som anses okänsligt gjord.

- Portarna är befintliga och gårdens ev dragighet påverkas ej av en gårdssanering. En grönskande och trivsam utemiljö är till glädje för alla boende i kvarteret, inte bara för barnen. Genom gårdssaneringen ges bättre möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i kvarteret.

Skissen till detaljplaneändring har utsänts på samrådsremiss. Alla yttranden har inkommit.

Vägförvaltningen, landsantikvarien, polismyndigheten, televerket, energiverken, socialnämnden, lokaltrafikstyrelsen, trafiknämnden, kulturnämnden och hyresgästföreningen har inte något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar har inget att erinra utöver vad gatuchefen framhållit. Gatuchefen har erinrat om att stora kostnader uppstår om gator och ledningar skall omläggas för att erhålla den gatumiljö som förutsettes i planförslaget.

- Omgivande gator innefattas ej i planförslaget och någon omläggning av dem förutsättes ej.

Länsstyrelsen anser det önskvärt att i genomförandebeskrivningen även ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna redovisas. Detta underlättar genomförandet av gemensamhetsanläggningar. Yttrandet bifogas samrådsredogörelsen.

- Någon ekonomisk kalkyl över hur en gemensamhetsanläggning skulle påverka fastigheterna bedöms ej vara nödvändig att göra då genomförandet är tänkt att ske genom att respektive fastighetsägare själv iordningställer sin gård och efter hand ansluter den till gemensamhetsanläggningen.

Brandmyndigheten har ingen erinran mot planen. Det skall dock observeras att den slutna kvartersbebyggelsen samt byggnadshöjden ställer krav på åtkomlighet med brandförsvarets högfordon till lägenheterna. Om lägenheterna inte är genomgående måste inkörsel vara möjlig till gårdsfasad.

- Frågan beaktas vid bygglovgivning och markplanering av gården.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att kvarteret ligger inom influensområdet för Viktoriagatan. Detta leder till att buller och avgaser från motorfordonstrafiken kan innebära att miljön i dessa avseenden inte blir den bästa. I övrigt har man inte något att invända mot förslaget.

Skolstyrelsen tillstyrker framlagt förslag men hemställer samtidigt att byggnadsnämnden i annat sammanhang verkar för att en trafiksäker passage över/under Laholmsvägen till Nyhemsskolans låg- och mellanstadium kommer till stånd ungefär vid Engelbrektsskolan.

Fastighetsbildningsmyndigheten framhåller följande:

"För den befintliga bebyggelsen inom Flundran 1, 3, 4 och 5 föreslås bestämmelser om rivningsförbud.

Utgångsläget för bestämmelser om rivningsförbud är att det allmännas bevarandeintresse väger tyngre än fastighetsägarens intresse av att utnyttja fastigheten på det sätt han anser vara mest rationellt inom ramen för pågående användning. Rivningsförbud i detaljplan får endast utfärdas för sådana byggnader som avses i 3 kap 12 § PBL.

Med äganderätten till en fastighet följer bl a en principiell rätt till förnyelse av fastighetsbeståndet. För en äldre hyresfastighet där driftsnettot inte längre förmår att förränta fastighetens markvärde kan det mest lönsamma investeringsalternativet vara att riva befintlig byggnad och ersätta den med en ny. Ett förbud mot rivning kan då medföra ekonomisk skada för fastighetsägaren.

Fastighetsägaren är skyldig att tåla skada på grund av förbud mot rivning upp till en viss kvalifikationsgräns (ca 10-20 % av fastighetens markvärde). Om skadan är betydande är kommunen skyldig att utge ersättning för den del av skadan som överstiger kvalifikationsgränsen. Innebär rivningsförbudet synnerligt men blir kommunen skyldig att lösa fastigheten.

Skadan utgörs av skillnaden mellan fastighetens värde före och efter beslutet att anta planen. Värdet före uppskattas i princip som värdet av en obebyggd tomt med en byggrätt som motsvarar den befintliga byggnadens bruttoarea. Värdet efter utgörs av marknadsvärdet för fastigheten med befintlig byggnad belastad med rivningsförbud.

Talan om ersättning skall väckas av fastighetsägaren inom två år från det att beslutet att anta planen vann laga kraft. Rättegångskostnaderna i mål om ersättning p g a rivningsförbud fördelas efter samma bestämmelser som gäller för expropriation."

De fyra fastigheter som omfattas av rivningsförbudet har i Bevarandeplan för Halmstad utmärkts som byggnader av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört (högsta byggnadsklass). Byggnaderna omfattas alltså av bestämmelserna i 3 kap 12 § PBL.

Byggnaderna är enligt en inventering i Bostadssaneringsprogrammet från 1980 i god kondition och bör bevaras.

Fastighetsägarna har vid samråd ej haft något att erinra mot en q-markering av fastigheterna och en anpassning av byggnadsrätterna till befintliga byggnader utan uttalat en avsikt att bevara och rusta upp dem.

De i planen föreslagna q-markeringarna med rivningsförbud föreslås kvarstå.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

För Flundran 2 föreslås byggrätten för gårdsbyggnad utökas med ca 100 m<sup>2</sup> vy.

NAMNLISTA

Följande personer har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:  
Bostadsrättsföreningen Flundran, Stig Johanssons dödsbo, Göran  
Frode, Ingrid Frode-Bergström, Bengt Knutssons Reklamateljé,  
Halmstads Senapsfabrik AB och Kuno Gunrell.

Halmstad den 10 februari 1988

*Olle Palm*

Olle Palm  
planarkitekt

*Anders Sennerdal*

Anders Sennerdal  
arkitekt

Samråd om gårdssanering och ombyggnad inom kv Flundran.

Tid: 1985-09-26 kl 15.00-16.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Inge Bondeson, Byggnadsför. Flundran 1 u p a, Flundran 1  
Göran Frode, Flundran 2  
Birgit Johansson, Flundran 3  
Claes Johansson, Flundran 3  
Georg Højman, HFAB, Flundran 4  
Björn Bredås, HFAB, Flundran 4  
Hans Johansson, Flundran 5  
Sven-Åke Kanth, Flundran 5  
Birgitta Kanth, Flundran 5  
Karl-Erik Wiktorin, Flundran 6  
Anna Wiktorin, Flundran 6  
Björn Bergström, Flundran 8  
Bengt Bergström, Flundran 8  
Jan Johansson, Hyresgästföreningen  
Martin Andersson, ordf byggnadsnämnden  
Olle Palm, stadsarkitektkontoret  
Bengt Alm, stadsarkitektkontoret  
Leif Håkansson, stadsarkitektkontoret  
Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret  
undertecknad

Sammanträdet är ett första informationsmöte med fastighetsägarna. Ytterligare möten om gårdssanering inom kvarteret kommer att hållas längre fram.

Martin Andersson, Olle Palm och undertecknad redovisar kommunens intentioner beträffande Östra Förstaden och kv Flundran. Skiss visas på förslag till gårdssanering. Information lämnas om gemensamhetsanläggning och lånemöjligheter för iordningställande av gemensam gård. Fastighetsägarna informeras också om vilka gatuhus som kommer att betecknas med Q i kommande stadsplaneändring.

Jan Johansson, Hyresgästföreningen, stöder de idéer som presenteras för kvarteret.

Flundran 1 Inge Bondeson är positiv till tanken med gårdssanering. De 6 bilplatser som finns på gården idag kommer dock att försvinna, vilket är till nackdel för hyresgästerna. Om alternativ uppställningsplats kan ordnas nära fastigheten uppvägs dock denna nackdel av den förbättrade gårdsmiljön. Om gårdsbyggnaderna på Flundran 2 ej kan tas bort blir det svårt att knyta Flundran 1 till den gemensamma gården. Eventuellt kan en smal port tas upp mot Flundran 5. Fastigheten är i gott skick med modern standard.

- Flundran 2 Gårdsbyggnaderna innehåller verksamheter (senapsfabrik och reklambyrå) som ej kan tas bort idag. Göran Frode kan tänka sig att byggnaderna tas bort på sikt och att marken då ingår i gemensamhetsanläggningen. Tills vidare kunde Flundran 2 anslutas till den gemensamma gården via port eller via Flundran 3. Vidare diskussion skall föras huruvida del av gårdsbyggnaderna kan tas bort och eventuellt ersättas av en nybyggnad för verksamheter och bostäder. Fastigheten är nyligen upprustad.
- Flundran 3 Birgit och Claes Johansson tvekar om fastigheten skall behållas och rustas upp eller säljas. Avvaktar besiktning från kommunen. Intresserade av att medverka till gemensam gård.
- Flundran 4 Georg Højman är beredd att låta fastigheten ingå i gemensamhetsanläggningen. När garage i samband med saneringen försvinner minskar dock intäkterna från fastigheten. Fastigheten skall inom kort rustas upp och förses med hiss.
- Flundran 5 Hans Johansson och Birgitta och Sven-Åke Kanth är positiva till förslaget och är intresserade att komplettera med bostäder på fastigheten. Lägenheterna i fastigheten är renoverade.
- Flundran 6 Karl-Erik och Anna Wiktorin ser gärna att en gemensam gårdslösning kommer till stånd. Den egna gården är ej trivsam. Fastigheten är i gott skick.
- Flundran 7 Fastigheten är nybyggd med välplanerad gård, som föreslås att utan förändringar ingå i den gemensamma kvartersgården. Fastighetsägaren deltar ej i mötet.
- Flundran 8 Bengt och Björn Bergström framför inga erinringar mot förslaget. De har tidigare förbundit sig att låta fastigheten delta i en gemensam gård. Fastigheten är under ombyggnad.



Anders Sennerdal

Samråd om förslag till ändring av detaljplanen för kv  
Flundran

Tid: 1987-05-20, kl 16.00-17.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Inge Bondeson, Flundran 1  
Birgitta Kanth, Flundran 5  
Sven-Åke Kanth, Flundran 5  
Anton Svensson, hyresgäst i Flundran 8  
Martin Andersson, ordf BN  
Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret  
Olle Palm, stadsarkitektkontoret  
Sonja Bjärudd, stadsarkitektkontoret  
Anders Sennerdal, stadsarkitektkontoret

Martin Andersson, Olle Palm och Anders Sennerdal redovisar kommunens intentioner, planförslagets fortsatta handläggning och skiss till detaljplan.

Flundran 1 Inge Bondeson ser gärna att gårdssaneringen genomförs i kvarteret enligt planskissen, men vill ej genomföra den portgång mellan Flundran 1 och 5 som föreslås som temporär förbindelse till den gemensamma gården. Anslutning av Flundran 1 bör vänta tills gårdsbyggnaderna på Flundran 2 tas bort. Bondeson önskar inreda vinden till ungdomslägenheter.

- Förbindelsen via en ny portgång utgår ur planförslaget.

Flundran 5 Birgitta och Sven-Åke Kanth är positiva till planskissen, men ser helst att portgången mellan Flundran 1 och 5 ej genomförs. Skyddsrum önskas utföras i källaren till den föreslagna nya gårdsflygeln.

- Portgången utgår ur planförslaget.  
Behovet av skyddsrum får bedömas i ett senare skede.

Anton Svensson, boende i Flundran 8 och företrädare för hyresgästföreningen, menar att handikappade måste ges möjlighet att nå den gemensamma gården från Flundran 8. Bättre parkeringsmöjligheter för de boende önskas i området. Svensson undrar varför källargaraget i Flundran 8 tillåts användas för verksamheter och ej parkering. Sophanteringen bör anordnas på ett bättre sätt i Flundran 8 och så att sopnedkasten kan bibehållas.

- Handikappade kan nå den gemensamma gården via gatan och intilliggande fastighetsport eller genom att en ramp anordnas från fastighetens terrassplan. Parkeringsområdet öster om Stationsgatan kan i en framtid däckas över och då utföras så att platser för boende görs låsbara. Garaget i Flundran 8 har sedan lång tid tillbaka använts för verksamheter. Vid ombyggnaden av fastigheten 1986 godkändes glasmästeriverksamheten i källargaraget av byggnadsnämnden. Sophanteringen i fastigheten kommer att ordnas så att sopnedkasten kan finnas kvar.

  
Anders Sennerdal

Samråd om gemensamhetsanläggning för gemensam gård inom kv  
Flundran

Tid: 1987-10-08, kl 17.00-18.00

Plats: Stadsarkitektkontorets sammanträdesrum

Närvarande: Lars-Henrik Schütt, Flundran 4  
Jörgen Hansson, Flundran 4  
Birgitta Kanth, Flundran 5  
Sven-Åke Kanth, Flundran 5  
Hans Johansson, Flundran 5  
Anna Wiktorin, Flundran 6  
Stig Nybell, Flundran 7  
Gunhild Nybell, Flundran 7  
Irene Andersson, Flundran 7  
Martin Andersson, ordf BN  
Thomas Högberg, stadsingenjörskontoret  
Anders Sennerdal, stadsarkitektkontoret

Till mötet har kallats ägarna till fastigheterna Flundran 3-8 för att diskutera bildandet av en gemensamhetsanläggning för första etappen av en gemensam gård i kv Flundran. Två av fastighetsägarna har vid samrådsutställning av planförslaget för kv Flundran varit negativa till förslaget att lägga samman gårdarna.

Anders Sennerdal och Thomas Högberg redogör för förslaget till gemensam gård och vad en gemensamhetsanläggning innebär.

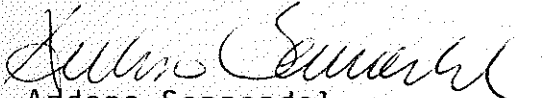
Flundran 4 Lars-Henrik Schütt framhåller att HFAB och hyresgästerna i fastigheten önskar en gemensam öppen gård. Befintliga garage som hindrar genomförandet kan tas bort.

Flundran 5 Birgitta och Sven-Åke Kanth och Hans Johansson anser att en gemensam gård är till fördel för kvarteret och vill att en gemensamhetsanläggning bildas. Större ytor att vistas på behövs. Ägarna förklarar sig beredda att riva garage och gårdsbyggnader och meddelar att även hyresgästerna är positiva till förslaget.

Flundran 6 Anna Wiktorin önskar en öppen gård och är positiv till förslaget om gemensamhetsanläggning.

Flundran 7 Företrädarna för bostadsrättsföreningen Flundran vill ej delta i en gemensamhetsanläggning utan önskar behålla sin tomtplats avgränsad med staket. Störande intrång från andra boende i kvarteret befaras om en gemensam gård bildas. Alla bostadsrättshavarna är dock ej negativa till förslaget.

Ägarna till Flundran 4 och 5 föreslår att som en första del-  
etapp kan gårdarna till dessa två fastigheter slås samman.

  
Anders Sennerdal

Halmstads kommun  
Byggnadsnämnden  
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK. 87. 08. 31

NR. P 85/2-3

Samråd enligt 5 kap 20-22 §§ PBL om förslag till ändring av detaljplanen för kv Flundran, Martin Luther i Halmstads kommun

Byggnadsnämnden har med begäran om samrådsyttrande inför utställning översänt följande handlingar upprättade den 27 maj 1987.

Detaljplanekarta med detaljplanebestämmelser  
Beskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustrationskarta och planskisser

I Synpunkter till grund för ev. överprövning enligt PBL 12:1

Några riksintressen enligt NRL 2:5 - 2:9 torde, med det kunskapsunderlag som för närvarande finns, inte föreligga.

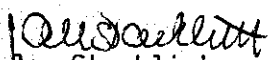
II Rådgivande synpunkter

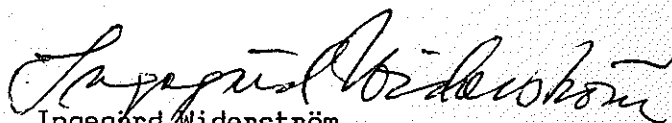
I genomförandebeskrivningen är det önskvärt att även ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna redovisas. Detta underlättar genomförandet av ga-anläggningar.

Om planförslaget innan det ställs ut kommer att avsevärt förändras bör länsstyrelsen ges tillfälle till nytt samrådsyttrande.

Detta samrådsyttrande har behandlats vid länsstyrelsens plangruppsmöte den 20 augusti med företrädare för planenheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, länsantikvarien, juridiska enheten, vägförvaltningen och länsbostadsnämnden.

Enligt länsstyrelsens beslut.

  
Jan Stenklint

  
Ingegerd Widerström

Kopia  
Planenheten (till akthandlingar)  
Naturvårdsenheten  
Länsantikvarien  
Lantmäterienheten  
Planeringskansliet

Förslag till ändring av  
detaljplan för  
kv FLUNDRAN  
Martin Luther, Halmstad  
uppgjort i februari 1988

---

#### UTLÅTANDE

---

Byggnadsnämnden beslöt 1988-02-10, § 53, att förslaget skulle sändas ut på remiss och ställas ut till granskning.

#### YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar inget nytt yttrande.

Skolstyrelsen och brandmyndigheten har inga synpunkter utöver vad som tidigare framförts.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar och SJ har inte något att erinra mot förslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten påpekar att för kvarteret Flundran gäller fastighetsplan fastställd 1918-12-31. Fastighetsplanen strider mot planförslagets syfte att utnyttja kvarterets inre delar som gemensam gård. Fastighetsplanen upphör därmed att gälla, vilket skall framgå av detaljplanen.

- Planförslaget föreslås kompletteras med upplysning om gällande fastighetsplan.

Hyresgästföreningen har diskuterat planförslaget med berörda hyresgäster i området och har ej något att invända mot föreslagna åtgärder.

#### INKOMNA SKRIVELSER

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 15 mars - 15 april 1988.

Fyra skrivelser har inkommit.

Stig Johanssons dödsbo, ägare till fastigheten Flundran 3, är inte intresserad av den föreslagna gårdsförbättringen.

Göran Frode och Ingrid Frode-Bergström, ägare till fastigheten Flundran 2, samt Bengt Knutssons Reklamataljé och Halmstads Senapsfabrik AB, hyresgäster i fastigheten, vidhåller den inställning som redovisats vid samråd. Byggnadsrätten som förslaget innehåller måste ytterligare utökas för att medföra en ekonomiskt godtagbar kompensation för de avstådda byggnaderna.

Bostadsrättsföreningen Flundran, ägare till fastigheten Flundran 7, och trettiotvå bostadsrättshavare och inneboende i fastigheten kan ej stödja planförslaget då de ej informerats före köp av lägenheter och inflyttning. Till fastigheten har därefter med ekonomiska medel skapats en trevlig och trivsamt utemiljö för gemensamma träffar. En tänkbar möjlighet till en diskussion i denna viktiga fråga hade varit om samtliga fastigheter inom planområdet hade ägts med bostadsrätt, då ett gemensamt ansvar från samtliga boende kunnat påräknas för trivselmiljön.

Kuno Gunrell och ytterligare elva hyresgäster i fastigheten Flundran 5 önskar ingen sammanslagning av gårdarna i kvarteret, eftersom de anser att mycket av charmen och det kulturhistoriska värdet ligger i just de små intima innegårdarna. Med planförslaget förvandlas gården till vilket bostadskvarter som helst och förlorar den identitet som det för närvarande har. Befintlig mur mot angränsande gårdar bör bevaras. De är dock positivt inställda till en fortsatt diskussion om sanering på innegården till Flundran 5.

- Byggrätten på fastigheten Flundran 2 kan ej ytterligare utökas om en välfungerande gemensam gård på sikt skall kunna erhållas i kvarteret. Enligt gällande detaljplan får gården till Flundran 2 endast överbyggas med en våning.

En gårdssammanläggning är önskvärd att genomföra i kvarteret. Flera gårdar är mycket små och mörka. Meningen är dock att sammanläggningen skall ske etappvis genom att fastigheterna frivilligt ansluter sig till den gemensamma gården.

#### KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Anmärkningarna från följande har ej tillgodosetts i det godkända förslaget.

- Stig Johanssons dödsbo
- Göran Frode och Ingrid Frode-Bergström
- Bengt Knutssons Reklamataljé
- Halmstads Senapsfabrik AB
- Bostadsrättsföreningen Flundran samt 32 bostadsrättshavare och inneboende i fastigheten
- Kuno Gunrell och ytterligare 11 hyresgäster i fastigheten Flundran 5

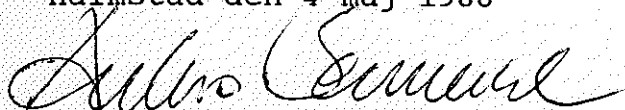
Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige den 22 juni 1988.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna detaljplanen

att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige med hemställan om att de antager densamma.

Halmstad den 4 maj 1988



Anders Sennerdal  
avdelningschef

*faga kraftda lunde**p85/2-37*

Bostadsrättsföreningen Flundran  
c/o Stig Andersson  
Stationsgatan 38, 6 vån.  
302 45 HALMSTAD

Överklagande i fråga om detaljplan för Kv Flundran,  
Martin Luther, Halmstads kommun

./. Länsstyrelsen i Hallands län fattade den 1 december  
1988 det beslut som framgår av bilagan.

Bostadsrättsföreningen Flundran har överklagat  
beslutet och därvid vidhållit sina erinringar mot  
att gemensamhetsanläggning inrättas.

En detaljplan kan inte med bindande verkan reglera  
frågan om inrättande av en gemensamhetsanläggning.  
Planen får i detta fall anses ge uttryck för kommu-  
nens avsikt att verka för att en gemensamhetsan-  
läggning senare skall komma till stånd. Regeringens  
prövning av överklagandet inskränker sig därför till  
frågan om det i och för sig är lämpligt att en  
gårdssanering kommer till stånd. Härvidlag delar  
regeringen länsstyrelsens bedömning. Frågan om  
bostadsrättsföreningens fastighet skall ingå i an-  
läggningen prövas i annan ordning mot bakgrund av  
reglerna i anläggningslagen (1973:1149). I ett så-  
dant senare sammanhang får alltså prövas bl.a. om  
det är av väsentlig betydelse för bostadsrättsföre-  
ningens fastighet att ha del i anläggningen.

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

*Ulf Lönnqvist*  
Ulf Lönnqvist

*Paula Nilsson-Nobis*  
Paula Nilsson-Nobis

Delg.kvitto

Enligt utsändningslista

Överklagande av kommunfullmäktiges i Halmstads kommun  
beslut att anta ändring av detaljplanen för Kv Flund-  
ran, Martin Luther, Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 juni  
1988 antagit ett förslag till ändring av detaljplanen  
för Kv Flundran, Martin Luther, Halmstad.

I beskrivningen till planförslaget uttalas bl a följande.

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 för att erhålla förbindelse mellan skilda delar av gårdsutrymmet. Byggnadsrätt ges för viss kompletterande bebyggelse i det inre av kvarteret.

För att säkerställa bevarandet av vissa värdefulla byggnader inom kv Flundran har de i detaljplaneförslaget betecknats med q1. Beteckningen innebär att byggnaderna inte får förvanskas eller rivas. Gatuhuset till fastigheterna Flundran 1, 3, 4 och 5 har markerats med q 1 i planförslaget. Vid ombyggnad av dessa hus skall gatufasaderna bibehållas intakta. Vid vindsinredning kan till huset välanpassade takkupor accepteras.

I kvarteret finns möjlighet att skapa en större, sammanhängande, gemensam gård. Några befintliga byggnader och byggnadsdelar, i huvudsak garage- och förrådsbyggnader, föreslås rivas för att ge de nödvändiga förutsättningarna. Gårdsbebyggelsen på fastigheten Flundran 2 inrymmande senapsfabrik och reklamateljé föreslås på längre sikt tas bort. Denna höga bebyggelse stänger av den västra delen av kvarteret från en öppen och naturlig kontakt med kvartersgården.

1988-12-01

11.104-1984-88

11.104-2000-88

11.104-2091-88

I kv Flundran bedöms viss komplettering av bostäder kunna ske i det inre av kvarteret utan att gårdsytan blir för liten eller solbelysningen otillräcklig. Nya byggnader föreslås i kvarterets norra del där solförhållandena är bäst. På fastigheterna nr 2 och 5 föreslås att två mindre två-vånings bostadshus nr 3 och 4 ges möjlighet att uppföra byggnader för förråd, tvättstuga mm. Dessutom föreslås att mindre förrådsbyggnader för cyklar, soprum m m för de boendes behov får uppföras inom kvarteret där så prövas lämpligt. Lägen för dessa mindre förrådsbyggnader har ej preciserats i detaljplanen för att ej låsa planeringen av gården.

I skilda skrivelser till länsstyrelsen har fullmäktiges antagandebeslut överklagats av

1. Göran Frode för egen del och som ombud för Ingrid Frode-Bergström ägare till Flundran 2,
2. Bostadsrättsföreningen Flundran, ägare till Flundran 7 samt
3. dödsboet efter Stig Johansson, ägare till Flundran 3.

Frode har yrkat att den antagna detaljplanen skall upphävas "och att området ej förändras". Till stöd för sin talan har han i huvudsak åberopat följande.

Planen är inte intressant från ekonomisk eller annan synpunkt då fastigheten i allt väsentligt utnyttjas av kommersiella hyresgäster. Den reducerade byggrätten är otillräckligt kompenserad. Då förslaget förutsätter frivillig anslutning behövs ingen gemensamhetsanläggning. Planen medför inte att fastigheten förbättras.

Bostadsrättsföreningen får bedömas ha yrkat att planen skall upphävas. Föreningen anser att den trivsamma gårdsmiljö de skapat inte skall ändras och att någon "gårdssammanslagning" inte behövs. En gemensamhetsanläggning behövs därför inte heller.

Även dödsboet får anses ha begärt att planen skall upphävas. Som skäl härför har åberopats dels "de höga kostnaderna fastigheten belastas av" och dels önskemålet av att bevara den nu befintliga egna smågårdsmiljön.

Länsstyrelsen har besiktigt kvarteret den 9 september 1988.

Länsstyrelsen finner att syftet med ändringen av detaljplanen är välgrundad. Kvarteret bör bevaras i sin slutna form och med de q-markerade byggnaderna skyddade mot förvanskning eller rivning. Saneringen av gårdsmiljön och ökningen av friyta för lek och rekreation framstår som angelägen. Fördelarna av gårdssaneringen sammantaget sett, får anses överstiga de nackdelar de kan ge upphov till. På sikt torde också gårdssaneringen medföra lägre förvaltningskostnader.

I likhet med kommunen anser länsstyrelsen att gårdssaneringen bör genomföras genom att en gemensamhetsanläggning inrättas.

För att kunna erhålla en större sammanhängande gemensam gård har vissa byggrätter minskats och delvis ersatts med nya byggrätter. Från såväl enskilda som allmänna utgångspunkter får vinsterna av gårdssaneringen sammantaget sett anses uppväga de begränsade förluster av byggrätter som planen innebär.

Önskemålet om att bevara den "egna smågårdsmiljön" behöver inte nödvändigtvis vara oförenligt med att låta alla de i kvarteret boende få tillgång till de kvaliteter den större gemensamma gården erbjuder. Avskiljningar i form av vegetation och annat kan fortfarande göras förutsatt att inte förbindelsen mellan olika gårdsdelar bryts.

Under återopande av det nu anförda avslår länsstyrelsen samtliga överklaganden och fastställer kommunfullmäktiges antagandebeslut.

./. Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bost.dep)

Vick/LZ

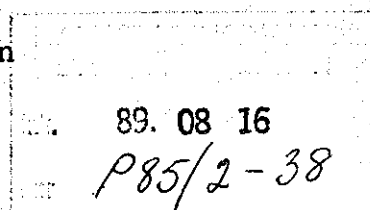
LÄNSSTYRELSEN  
Hallands län  
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1989-08-11

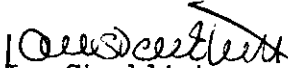
11.104-3696-88

Byggnadsnämnden  
Halmstads kommun



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 22 juni 1988  
antagit ett förslag till detaljplan för kv Flundran,  
Martin Luther, Halmstad.

Beslutet har genom beslut av regeringen vunnit laga kraft den  
8 juni 1989.

  
Jan Stenklint

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun  
FRM, lantmäterienheten  
FRM, FBM, stadsingenjörskontoret, Halmstad  
Kansliet  
Planenheten (2 ex)

Postadress  
301 86 HALMSTAD

Telefon  
035 13 20 00

Telefax  
035 10 75 48

Postgiro  
3 51 83 - 3