

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Krubban 2



HALMSTADS KOMMUN

Plan 1108 K

Standardförfarande, KS 2014/0556

Antagen av kommunstyrelsen 2016-09-06

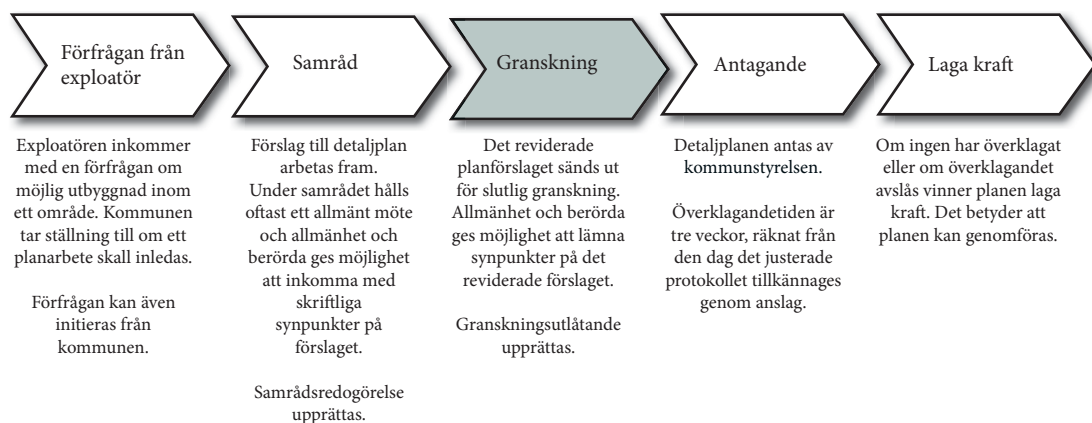
Laga kraft 2016-10-11

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är standardförfarande. I de fall planfrågan av begränsad betydelse kan detaljplanen hanteras med ett begränsat förfarande och vid komplexa ärenden används ett utökat förfarande. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen Krubban 2 handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter granskning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under november 2016.



GRANSKNING

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare ges möjlighet att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänds till dem. Handlingarna finns även tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden. Eventuella synpunkter på förslaget ska skriftligen skickas till:

Halmstads kommun
Kommunstyrelsen
Box 153
301 05 Halmstad

Upplysningar i planärendet lämnas av:
Namn: Sofie Larsson, planarkitekt
Telefon: 0729-871622
E-post: sofie.larsson@halmstad.se

INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
10	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
14	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-05-25)
- Grundkarta, (2016-04-22)

Övriga handlingar/utredningar:

- Antikvariskt detaljplaneunderlag Krubban 2 i Halmstad (2015-12-21) Tyréns.

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för fastigheten till centrum- samt bostadsändamål. Detaljplanen syftar också till att förse befintlig kyrkbyggnad med yttre bevarandekrav samt rivningsförbud så att dess kulturhistoriska värden tillvaratas och skyddas.

Huvuddrag

Detaljplanen tillvaratar kulturhistoriska värden och skyddar den befintliga kyrkbyggnaden genom införande av bevarandebestämmelser samt rivningsförbud i detaljplanen.

Fastigheten Krubban 2 är bebyggd med en kyrka uppförd 1936 samt tillhörande komministerbostad. Kyrkan är även känd som Olaus Petri Kyrka och har enligt Länsstyrelsens byggnadsinventeringen från 2006 klass B. Fastigheten ska därför beläggas med bevarandebestämmelser och rivningsförbud vid upprättande av ny detaljplan. Då Halmstads Pastorat använder byggnaden för sin verksamhet föreslås även användningen kompletteras med centrumändamål.

Halmstads Pastorat är medveten om att detaljplanen för fastigheten skall ändras och erhålla benämning samlingslokal med beteckning C och B och att byggnaden ej får rivas samt att byggnaden förses med varsamhetskrav för att bevara dess höga kulturvärden.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2015-08-11 KSU § 215 i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Krubban 2. Halmstads Pastorat har köpt fastigheten av Halmstad kommun. I samband med försäljningen beslutades att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2015-06-09 §188 att godkänna köpekontraktet med Halmstads pastorat avseende försäljning av fastigheten Krubban 2. Fastigheten får idag användas för bostadsändamål och allmänt ändamål enligt gällande detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i området Nyhem och angränsar till Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Muraregatan. I söder angränsar planområdet till ett radhusområde. I öster gränsar planområdet till villabebyggelse och i väster till ett flerbostadshus. Planområdet omfattar ca 1777 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Krubban 2 ägs av Halmstads Pastorat.



Ortofotot visar planområdets läge och avgränsning.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är framförallt målet ”God bebyggd miljö”. Genom införande av bevarandebestämmelser i detaljplanen tillvaratas kulturvärden i den bebyggd miljö, vilket främjar en god bebyggd miljö.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I översiktsplan Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-05, är området utpekad som befintlig bebyggelse. Planen kan därför anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller stadsplanen för kvarteret Krubban mm., laga kraft 1942. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger bostadsändamål. Fastigheten får enbart bebyggas med fristående eller sammanbyggda hus.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2015-2017

Handlingsprogram hållbar energi 2015-2020

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik ”Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål” i kapitlet ”Planförslag och konsekvenser”.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet omfattas inte av några utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt miljöbalken. Inga internationella konventioner är utpekade inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs idag av kvartersmark. Planområdets norra del utgörs av gräsytor. Den södra delen av fastigheten utgörs av asfalt, gräsytor, en lekstuga samt sandlådor. Stora träd finns inom planområdet.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Inom planområdet finna inga kända markföroreningar. Ca 20 meter sydväst om planområdet finns en fastighet med förorenad mark, Krubban 10. Detta berör ej planområdet.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Området berörs inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Ingen aktuell geoteknisk undersökning är gjort för planområdet. Enligt SGU:s översiktliga jordlagerregister består jordlagrena av svallsediment och mellansand-grovsand. För området föreligger ingen radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Byggnaden innehar ett högt kulturvärde men ingår i övrigt inte i en kulturmiljö.

Parker och torg

Inom planområdet finns ingen park eller torg, men en inhängnad lekplats som använts av förskoleverksamheten som fram till 2015 bedrevs i byggnaden.

Planområdet angränsar till boendeparken Nyhemsparken där det finns grönytor, träd samt en lekplats.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en kyrka samt en tillhörande komministerbostad som idag används som samlingslokal. Byggnaden utgörs av två vinkelställda byggnader. Den ena byggnaden utgör kyrkbyggnaden med vapenhus, kyrkorum, kor samt sakristia. Samlingslokalen är sammanbyggd med kyrkan uppförd i 1,5 våning och uppfördes ursprungligen som barnhem.

Kyrkan är känd under namnet Olaus Petri kyrka och byggdes 1936, ritad av August Svensson. Kyrkan drivs av Svenska Kyrkan, Halmstads Pastorat. Kyrkan är en distriktskyrka i Martin Luthers församling.

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet består till största delen av villor och flerbostadshus från blandade tidsepoker.

Kulturvärde

I Hallands län finns en bebyggelseinventering där flertalet byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassade i A-, B- eller C-klass. Byggnaden Olaus Petri Kyrka innehåller ett högt kulturvärde och utifrån byggnadsinventeringen utförd av Länsstyrelsen år 2006 bedöms kyrkan innehålla klass B. Byggnadens klassificering innebär att den räknas som omistlig och bör därför beläggas med varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Länsstyrelsen belyser byggnadens arkitektoniska-, konstnärliga- samt identitetsvärden. Kyrkan anses även innehålla ett pedagogiskt värde.

För att tydliggöra fastighetens höga kulturvärde har en antikvarisk undersökning utförts (Tyréns 2015). Undersökningen har identifierat olika karaktärsdrag för byggnaden som utgör underlag för utformning av ny detaljplan.

Utifrån det antikvariska detaljplaneunderlaget utfört av Tyréns (2015) pekas vissa byggnadsdetaljer ut som särskilt bevarandevärd. Dessa detaljer är främst kopplade till byggnadens funktion som kyrkbyggnad.

Byggnadens ursprungliga volym är bevarad och i mångt och mycket finns välbevarade detaljer i form av påkostade materialval i koppar, skiffer och granit. Fasaden är beklädd med brun-röd tegel med ljusa fogar. Taket är sadeltak och beklätt med lertegel. Klocktornet är av träkonstruktion med koppardetaljer. Kyrkans rundbågeformade fönstersnickerier är vitmålade.



Olaus Petri kyrka

Byggnaden saknar utskjutande taksprång vid gavlarna som tillsammans med de massiva tegelmurarna skapar ett nationalromantiskt uttryck. Byggnaden bedöms utifrån den antikvariska utredningen avspegla sin tid väl där exempelvis byggnadens återhållsamma klassicistiska formspråk avspeglar att byggnaden tillkommit under en tid då modernistiska ideal varit rådande.

Samhällsservice

Då området angränsar till Halmstads centrum finns god tillgång till förskola, service, butiker, dagligvaruhandel, sjukvård etcetera. Närmsta förskolorna är Förksolan Humlan och Klackerups förskola.

Inom planområdet bedriver Halmstads Pastorat verksamhet med gudstjänster i kyrkan samt aktiviteter i församlingshemmet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har god tillgång till gång- och cykelbanor som utgör en del av stadens övergripande nät.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 10 och 50. Busshållplatsen är lokaliserad till Linnégatan som ligger på Enslösvägen, cirka 200 meter sydväst från planområdet. Turtätheten för busslinje 10 är fyra turer/timma under morgontimmarna och två turer/timma under dagtid vardagar. För busslinje 50 är turtätheten två turer/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Planområdet angränsar till Muraregatan. Hastigheten på gatan är 30 km/h. Trafikmängden i direkt anslutning till planområdet är begränsad eftersom Muraregatans östra del är en återvändsgata. Närmsta större väg är Enslösvägen, cirka 130 meter fågelvägen, vilken leder till Växjövägen, Väg 25, E6 samt E20.

Cykel- och bilparkering

Cykelparkering sker idag inom fastigheten i cykelskjul. Bilparkering sker på omkringliggande gator.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Eftersom detaljplanen syftar till att medge fastighetens användning som samlingslokal genom att förse

detaljplanen med centrumverksamhet och på så vis bekräfta befintlig bebyggelse samt att förse den befintliga bebyggelsen med rivningsskydd samt varsamhetsbestämmelser, innebär detaljplanen ingen förändring i den byggda miljön. Utifrån detta görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt av på grund av detaljplanen.

Störande verksamheter och farligt gods

Området bedöms inte påverkas av störande verksamheter eller transport av farligt gods.

Risk

Området bedöms inte föreligga inom område för översvämning, skred, förorenad mark, lukt, brand etc.

Buller

Planområdet bedöms inte påverkas av buller eftersom avståndet till närmsta större väg, Enslövsvägen med hastighetsbegränsning 40 km/h är cirka 130 meter fågelvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet finns inom HEMs koncessionsområde för elnät och elledningar. El- och fjärrvärmeledningar finns framdragna i Muraregatan. Fjärrvärmeservisen till befintliga byggnader inom fastigheten löper längs byggnadernas västra och södra fasader.

Dricks- spill- och dagvatten

Vatten- och avloppsledningar, elledningar och fjärrvärmeledningar finns i de omgivande gatorna. Planområdet ansluter till ledningar för vatten-, avlopp och dagvattenhantering i Muraregatan.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Miljöstation finns på Gamletull som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av kvartersmark. Allmän platsmark påverkas inte av planförslaget.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Planområdet berörs inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Vid eventuell nybyggnation bör geoteknisk undersökning övervägas.

Parker och torg

Planförslaget har ingen direkt påverkan på den intilliggande parken eller något torg.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planförslaget bedöms inte få någon negativ påverkan på kulturmiljön i området eftersom stor hänsyn tas till tidigare utförd byggnadsinventering av kulturhistoriska värden som genomfördes 2006. Olaus Petri Kyrka avses regleras med rivningsförbud (r) för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Varsamhetskraven i detaljplanen är en precisering av de generella varsamhetskraven i plan- och bygglagen 4 kap § 16. Bestämmelsen innebär att förändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att dess karaktärsdrag beaktas och att de byggnadstekniska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena tas tillvara.

Föreslagen detaljplan för fastigheten innebär att den nuvarande byggnaden beläggs med rivningsförbud (r) för att skydda och bevara byggnadens höga kulturvärde.

Byggnadens kulturhistoriska värde är främst knutet till dess funktion som kyrkbyggnad. De byggnadsdetaljer som tydliggör att det är en kyrkbyggnad är således viktiga att bevara. Befintliga material i fasad, dörrar och fönster är väsentliga för att bibehålla byggnadens höga kulturvärde. Dessa värden är reglerade och preciserade genom planbestämmelserna q1 samt k1.

Byggnadens karaktärsdrag, material och färgsättning ska vara vägledande vid eventuell framtida förändring. Kyrkan bedöms utifrån byggnadsinventeringen inneha ett arkitektoniskt upplevelsevärde i form av hög ambitionsnivå och påkostade materialval som avspeglar sig i detaljer av koppar, skiffer, granit samt murade detaljer i fasad-, dörr- och fönsterpartier. Dessa detaljer ska särskilt tillvaratas vid underhåll och bevaras.

Byggnadens taktäckning ska vara enkupigt lertegel. Byggnadens ska även behålla takryttare med kors. Byggnadens tegelfasad ska bevaras och vid behov av nytt tegel ska detta i största mån efterlikna det befintliga teglet. Byggnadens befintliga träfönster i bottenplan samt de rundbågeformade kyrkfönsterna i trä ska bevaras eller nyttillverkas med de äldre fönsterna som förlaga. Befintliga dörrar ska bevaras eller vid behov ersättas med dörrar som efterliknar dessa.

BEBYGGELSE

Användning

Föreslagen detaljplan medger användningen centrumverksamhet (C) samt bostadsändamål (B) i form av möjlighet för bostäder i den före detta kommunbostaden. Då fastigheten idag redan används som bland annat samlingslokal för kyrkverksamhet bedöms inte ändringen av användningen till centrumändamål vara av betydande intresse för allmänheten. Ändringen till centrumändamål (C) innebär att planförslaget medger dagens användningsområden för byggnaden. Gällande detaljplan, laga kraft 1942, medger bostadsändamål. Genom att användningen för bostadsändamål kvarstår skapas därmed en flexibel användning av fastigheten över tid.

Äldre bestämmelser kring exploateringsgrad kvarstår med 1/4 av fastigheten. Nuvarande bebyggelse ryms på så vis även inom den nya detaljplanen.

Samhällsservice

Användningen C - centrumändamål innebär att den nuvarande användningen som samlingslokal av fastigheten bekräftas i detaljplan. Centrumändamål innebär även att delar av kyrkans verksamheter kan fortsätta att bedrivas i den gamla komministerbostaden. Planområdet har ett bra upptagningsområde vilket innebär att platsen och verksamheten är lättillgänglig.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring gällande gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Planförslaget innebär inte några nya gator och bedöms heller inte leda till varken minskad eller ökad biltrafik i området.

Cykel- och bilparkering

Befintliga lösningar för cykel- och bilparkering kommer att kvarstå.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Då detaljplanen syftar till bevarande av kyrkbyggnadens samt att ändra markanvändningen för fastigheten till centrum- samt bostadsändamål för att bekräfta den befintliga användningen av fastigheten innebär detaljplanen ingen förändring i den byggda miljön. Utifrån nämnda förutsättningar görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte kommer att påverkas negativt vid genomförande av detaljplanen.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet berörs inte av störande verksamheter eller farligt gods.

Risk

För planområdet finns ingen förhöjd risk för översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand.

Buller

Då planförslaget inte innebär en nämnvärd förändring av nuvarande användning av fastigheten innebär planförslaget heller inte en bidragande faktor för ökad mängd buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Påverkas ej av planförslaget.

Dricks- spill- och dagvatten

Då den befintliga användningen av fastigheten inte kommer att ändras och inga nya hårdgjorda ytor anläggas på fastigheten kommer det befintliga systemet för hantering för dricksvattenhantering och omhändertagande av spill- och dagvatten att kvarstå.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för fastigheten påverkas inte av planförslaget.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena begränsad miljöpåverkan, sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God bebyggd miljö

Förslaget bidrar till att stärka miljömålet ”god bebyggd miljö” genom att kulturhistoriska-, arkitekturhistoriska,- samt identitetsskapande värden i stadsmiljön bevaras. De kulturhistoriska värdena tillvaratas och skyddas genom införande av varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Tillvaratagande av kulturhistoriska värden bidrar till att säkra en framtida god bebyggd miljö.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
mars 2016	Samråd
maj 2016	Granskning
augusti 2016	Antagande
september 2016	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark ingår ej inom planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär inte att fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Servitut

Servitut- och ledningsrättsfrågor är ej aktuellt för planen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar är ej aktuellt för planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Ersättningsskyldighet

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

En byggnad, Olaus Petri Kyrka, har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8§. Avtal har tecknats med fastighetsägaren i samband med försäljning av fastigheten. Vid försäljningen av fastigheten Krubban 2 (2015-08-01) var köparen medveten om att detaljplanen skulle ändras och erhålla benämning samlingslokal med beteckning C och B samt ett bevarandekrav som innebär att byggnaden ej får rivas samt att dess exteriör inte får förvanskas. Dessa förutsättningar är reglerat i det köpeavtal som är upprättat mellan säljare och köpare.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson
- Charlotte Örnbring

KÄLLOR

- Antikvariskt detaljplaneunderlag Krubban 2 i Halmstad (2015-12-21) Tyréns.
- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun (laga kraft 2015-01-05)
- www.lanstyrelsen.se/halland (2015-09-25)
- Boverket, PBL Kunskapsbanken - tema kulturvärden. www.boverket.se/pblkunskapsbanken (2015-10-05)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Sofie Larsson
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Krubban 2



Olaus Petri kyrka, HALMSTADS KOMMUN

Plan 1108 K

Standardförfarande, KS 2014/0556

Kommunstyrelsen 2016-09-06

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för fastigheten till centrum- samt bostadsändamål. Detaljplanen syftar också till att förse befintlig kyrkbyggnad med yttre bevarandekrav samt rivningsförbud för att dess kulturhistoriska värden tillvaratas och skyddas.

Planområdet är beläget i området Nyhem och angränsar till Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Muraregatan. I söder angränsar planområdet till ett radhusområde. I öster gränsar planområdet till villabebyggelse och i väster till ett flerbostadshus. Planområdet omfattar ca 1777 kvadratmeter.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom området gäller stadsplanen för kvarteret Krubban mm., laga kraft 1942. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger bostadsändamål.

Planområdet utgörs av kvartersmark. Inom planområdets norra del utgörs marken av gräsytor. Den södra delen utgörs marken av asfalt samt gräsytor. Stora träd finns inom planområdet.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplanen Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015) är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget bedöms som god hushållning med mark eftersom: - Planområdets centrala läge och dess tillgänglighet. - Planförslaget främjar den befintliga värdefulla kulturmiljön. - Marken anses inte känslig ur ekologiska synpunkter.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Områden omfattas inte av några riksintressen.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyllen)		x			x	Ej aktuellt för planområdet.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några särskilda skydd enligt miljöbalken 7 kap.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga utpekade byggnader eller fornminnen inom fastigheten som är utpekade som fornminnen. Byggnaden inom fastigheten är enligt Länsstyrelsen i Hallands län utpekad som bevarandevärd och innehar klass B i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Kyrkbyggnaden, Olaus Petri kyrka, bedöms av Länsstyrelsen inneha ett högt kulturvärde. Att förse byggnaden med varsamhetskrav samt rivningsskydd innebär att den kulturhistoriska miljön säkras för kommande generationer.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga av översiktsplanen utpekade naturvärden inom eller i närheten av området.
Påverkan på männ- iskors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft- föroreningar m.m.		x			x	Planområdet omfattas inte av bullerproble- matik eftersom det inte ligger i närhet till hårt trafikerade vägar eller annan störande verksamhet.
		x			x	Luftkvalitet
		x			x	Trafik Planen medför ingen särskild ökning av trafik- mängden vid planområdet.
		x			x	Radon
Risk för olyckor Skred, ras, översväm- ning		x			x	För planområdet finns ingen förhöjd risk för olyckor.
Förorenad mark		x			x	Söder om planområdet finns en fastighet med förorenad mark, Krubban 10. Detta berör dock ej planförslaget.
Landskapsbild		x			x	Befintlig bebyggelse ska bevaras och därför påverkas inte landskapsbilden negativt.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Detaljplanen medger centrumändamål för samlingslokal som kan innebära ett visst trafik tillskott beroende av framtida verksamheter i fastigheten. En ökad trafik mängd bedöms dock som liten eftersom fastigheten redan idag används som samlingslokal.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer eftersom förslaget inte innebär en förändring av fastighetens användning.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer.
Nationella miljömål - God bebyggd miljö	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Fastighetens kulturvärden och den befintliga historiska byggnaden bevaras genom rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Befintlig bebyggelse tillvaratas och en fortsatt användning av byggnaden främjas.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljö påverkan, och effekter med oklar miljö påverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Effekterna av planförslaget bedöms inte ha betydande miljö påverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna av planförslaget bedöms som små.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Påverkas ej.

KÄLLOR

- Antikvariskt detaljplaneunderlag Krubban 2 i Halmstad (2015) Tyréns.
- Boverket, PBL Kunskapsbanken - tema kulturvärden. www.boverket.se/pblkunskapsbanken (2015-10-05)
- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun (laga kraft 2015-01-05)
- www.lanstyrelsen.se/halland (2015-09-25)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Sofie Larsson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

KRUBBAN 2



Nyhem , HALMSTADS KOMMUN

Plan 1108 K

Standardförfarande, KS 2014/0556

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-08-23

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-03-08 § 65 genomförts under tiden 23 mars - 22 april 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 4 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Kulturnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- kulturvärden
- plankarta och planbestämmelser
- förorenade områden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inför granskningsskedet har justeringar av fastighetens nockhöjd gjorts. Nockhöjden regleras för kyrkbyggnaden samt för den före detta komministerbostaden, vilket innebär att den fd. komministerbostaden inte riskerar att i framtiden byggas högre än fastighetens kyrkdel.

Skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser har tydliggjorts genom att lägga till planbestämmelsen k₁.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-05-24 § 145 genomförts under tiden 31 maj - 14 juni 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 6 berörda remissinstanser. Följande 2 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Hallands län
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Rivningsbestämmelser
- Planbestämmelser om exploateringsgrad och nockhöjd
- Fjärrvärme

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Bestämmelserna q_1 och q_2 har slagits ihop till en enda q -bestämmelse.
- Den dubbla regleringen av rivningsförbudet (i såväl q_1 som r) har tagits bort. Rivningsförbud regleras nu enbart genom r -bestämmelsen.
- Området runt kyrkobyggnaden var i granskningen helt oreglerat, så när som på exploateringsgraden. Detta område har nu fått en högsta tillåtna nockhöjd på 4,0 meter.
- Befintliga koppardetaljer på byggnaderna tillåts nu ersättas med likvärdiga i koppar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Det är positivt att kommunen nu valt att skilja skyddsbestämmelserna från varsamhetsbestämmelserna. Dock används både q och r som rivningsbestämmelser. Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser bör rivningsförbud betecknas med r .

Plankarta och planbestämmelser

Eftersom det saknas begränsningar av byggrätten utanför den befintliga kyrkobyggnaden finns här möjlighet att bebygga tomten relativt fritt. I planbeskrivningen står att den äldre bestämmelsen kring exploateringsgrad ska finnas kvar. Denna bestämmelse saknas på plankartan.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har inget övrigt att erinra.

Kommentar

Bestämmelserna q_1 och q_2 har efter granskningen slagits ihop till en bestämmelse, en ny q_1 . I och med denna sammanslagning togs även rivningsbestämmelsen bort från q -bestämmelserna, och regleras nu enbart med r . (Forts. på nästa sida.)

Den bestämmelse om exploateringsgrad som i samrådsförslaget låg som "e25" på plankartan har i granskningsförslaget ersatts med en generell bestämmelse som således gäller hela planområdet (under "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark"). Bestämmelsen om exploateringsgrad är alltså kvar, men har justerats så att den nu även gäller området runt om befintlig kyrkobyggnad.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ AB

Det finns en befintlig fjärrvärmeservis till fastigheten som måste beaktas för planerade markarbeten. Fjärrvärmeledningen är förlagd utmed västra och södra fasaden.

I övrigt inga nya synpunkter.

Kommentar

Detta noteras, samt förs in i planbeskrivningen under Teknisk försörjning på sidan 10.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2014/0556 gällande granskning av detaljplan för Krubban 2 i enlighet med följande delegationsbeslut:

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget men vill påpeka följande:

För området runt kyrkan finns ingen begränsning av höjden. Uthus kan vara lämpliga i detta område varför en maximal nockhöjd om runt 4 meter bör finnas.

Att byggnaden inte får rivas står på två ställen. Detta bör begränsas till bestämmelse r. q2 anger att koppardetaljer ska bevaras. På övriga punkter under q2 har man möjlighet att ersätta med likvärdigt. Även koppardetaljer bör kunna ersättas med likvärdiga detaljer i koppar.

Kommentar

En högsta tillåtna nockhöjd om 4,0 meter tillförs området runt befintliga byggnader. Upprepningen av rivningsbestämmelsen är åtgärdad, se kommentar till länsstyrelsens yttrande. Slutligen har bestämmelsen om koppardetaljer preciserats i enlighet med yttrandet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Kulturnämnden
- Räddningsnämnden
- Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga sakägare har yttrat sig, vare sig under samråd eller granskning.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga kvarstående anmärkningar efter genomförd granskning.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Mattias Eriksson
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-10-12
Dnr KS 2014/0556

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 6 september 2016, § 239 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **KRUBBAN 2, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1108 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 14 september 2016.

Länsstyrelsen har den 29 september 2016 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 11 oktober 2016**.

Samhällsbyggnadskontoret den 12 oktober 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex