

Förslag till ändring av stadsplanen för
KVARTEREN DRIVBÄNKEN, DÄCKET M M.

S:t Nikolai
Halmstad

uppgjort i november 1980, reviderat i mars 1981

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000
(tillika grundkarta upprättad av stads-
ingenjörskontoret i november 1980)
- Illustrationskarta
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Va-utredning
- Trafikbullerutredning

PLANDATA

Läge

Området är beläget invid järnvägen ca 600 m nordväst om Halmstads centrum (Stortorget). Planområdet avgränsas i norr av Broddessons-gatan, i söder av järnvägen (västkustbanan), i väster av Fogdegatan samt i öster av Karlsbergsvägen.

Areal

Planområdet har en areal av ca 2,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

I förslag till kommunöversikt för Halmstads kommun, antaget av kommunfullmäktige 1979-12-20, är nu föreslaget planområde beläget inom område med fastställd detaljplan.

Detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t 1942-10-02, 1946-05-31 och 1948-03-05.

Nybyggnadsförbud

För större delen av kv. Drivbänken och för del av kv. Dvärgen har rätt nybyggnadsförbud i av-vaktan på att förslag till ny stadsplan skall fastställas, t.o.m. 800701. Framställning av förlängning av nybyggnadsförbudet har gjorts.

Kommunala
ställningstaganden

Byggnadsnämnden har 1980-10-15 beslutat uppdraga åt planavdelningen att utarbeta förslag till ändring av stadsplanen för att möjliggöra för katolska församlingen att i anslutning till den

nyligen förvärvat kyrkobyggnaden på stadsägan 507 bygga ut församlingslokaler m.m.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Terrängen stiger med jämn lutning från ca + 7,0 m vid järnvägen i sydost till ca + 10,5 m på Bröddessonsgatan i nordväst. Befintlig vegetation består huvudsakligen av buskar och träd i befintliga trädgårdar och på avrivna fastigheter. Enstaka större träd finns inom parkområde i öster vid Badhusgatan.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området utgörs i kvarteret Däcket av tvåvånings flerbostadshus med souterrängplan byggda på 1930-talet samt på vissa av tomterna tillhörande garage. I kvarteret Drivbänken finns mot Fogdegatan tvåvånings radhus från 1930-talet och mot Karlsbergsvägen trevånings flerbostadsradhus från 1920-talet. Mot Falkenbergsgatan finns i hörnet mot Fogdegatan ett nyare bostadshus i två våningar. Vidare finns i denna del ett äldre enbostadshus i gott skick och två äldre tvåvånings flerbostadshus varav ett är i relativt dåligt skick. På stadsägan 507 finns en kyrkobyggnad som tidigare ägts av Lutherska Missionskyrkan men som numera ägs av Katolska församlingen. Stadsägorna 505 och 506 liksom hela kvarteret Dvärgen utgör avrivna fastigheter.

Gator och trafik

Omgivande gator har en god standard. Falkenbergsgatan har dock en relativt låg standard och är ej utbyggd enligt gällande stadsplan. Mellan kvarteren Däcket och Drivbänken finns en namnlös lokalgata med endast ca 3 m bredd. Denna är tillräcklig för den ringa personbilstrafiken men är för smal för exempelvis sopbil.

Ledningssystem

Befintliga vatten- och avloppsledningar i Falkenbergsgatan är av äldre datum och ligger på ett sådant djup att källarhus ej kan byggas i denna del.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet är i privat ägo. Kommunen äger stadsägorna 505 och 506, hela kvarteret Dvärgen, gatu- och parkmark samt vissa smärre områden i kvarteret Drivbänken.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär i stort att möjlighet ges till en utbyggnad av ett församlingshem m.m. i anslutning till befintlig kyrka. Vidare anpassas planen till inom området befintlig bebyggelse och mot Falkenbergsgatan till eventuell framtida radhusbebyggelse. Kv. Dvärgen utlägges som parkmark. Förslaget innebär vidare att Falkenbergsgatan görs som återvändsgata samt förskjutes mot sydost.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär i huvudsak ingen förändring beträffande radhusbebyggelse i kv. Däcket och i kv. Drivbänken mot Fogdegatan resp. Karlsbergsvägen. Endast en modernisering av planbestämmelserna sker för dessa delar samt införs ett område för garagebyggnader för fastigheter i Drivbänken 18-22 samt stadsägan 1906.

Gällande stadsplan medger 2- och 3-vånings flerbostadshus i kv. Drivbänken mot Falkenbergsgatan. Denna höga exploatering synes ej lämplig med hänsyn till parkering, friytor m.m. varför planförslaget visar tvåvånings bostadshus på den del som återstår när område för församlingshem utlagts. Planbestämmelserna medger att befintliga byggnader kan kvarligga och underhållas så länge detta anses önskvärt. När nybyggnad skall ske kan 5 st tvåvånings radhus à ca 85 m² byggnadsarea inrymmas på stadsägorna 502-504. Framför radhusen mot Falkenbergsgatan kan tak anordnas över biluppställningsplatser, lämpligen som tvåbils carport i fastighetsgränsen mot gatan.

Samlingslokaler

I anslutning till kyrkobyggnaden på stadsägan 507 ges möjlighet att bygga ut ett församlingshem i två våningar.

Skyddsrum

Inom området erfordras ett skyddsrum med invändig areal av 106 m² för 120 personer. Utrymmet förläggs lämpligen i församlingshemmet.

Friytor

Området sydost om Falkenbergsgatan, vilket idag utgör dels parkmark dels byggnadskvarter, utlägges i sin helhet som parkmark. Området gränsar till järnvägen och kommer när denna flyttas att delvis ianspråktas för den planerade järnvägsleden. Det i gällande plan utlagda området för transformatorstation erfordras ej framdeles utan ändras till att ingå i parkmarken.

Gator och trafik

Broddessonsgatan och Karlsbergsvägen omfattas ej av någon ändring. Beträffande Fogdegatan innebär planförslaget anpassning av gränsen mot parkmarken i sydöstra delen till de förhållanden som finns på marken.

I gällande plan avses Fogdegatan passera under järnvägen. Då detta ej i praktiken är möjligt och ej heller aktuellt slopas detta. Falkenbergsgatan har ej utbyggts enligt gällande stadsplan. Föreliggande planförslag innebär en förskjutning av gatan mot sydost så att kyrkobyggnaden med flera byggnader i kvarteret Drivbänken helt blir belägna på kvartersmark. Den planerade järnvägsleden, som delvis kommer att gå fram i sydöstra delen av planområdet, kommer att bilda en större korsning vid Fogdegatan. Av denna anledning föreslås Falkenbergsgatan att utföras som återvändsgata med tillfart från Karlsbergsvägen. Vändplatsen har lagts så att tillfarten till Drivbänken 10 måste ske via parkväg från vändplatsen. Falkenbergsgatan utformas med körbana 6,0 m och gångbana 1,5 m på kvarterssidan.

Parkering

Erforderlig parkering skall ske på respektive fastighet.

En beräkning av parkeringsbehovet för församlingshemmet, med tillämpning av p-normen för city, visar att ca 30 biluppställningsplatser erfordras på fastigheten. Undersökning vid nuvarande Katolska kyrkan i samband med en större kyrkohögtid visar att bilanvändning bland församlingsmedlemmarna är mycket låg, varför antalet biluppställningsplatser eventuellt kan ytterligare begränsas.

I området sydost om Falkenbergsgatan har ca 20 st allmänna biluppställningsplatser redovisats. Dessa platser kan utgöra en buffert för tillfälliga belastningar dels för kyrkan/församlingshemmet dels för den närbelägna sporthallen/simhallen. Även ett visst behov för omkringliggande bostadskvarter synes föreligga eftersom ytan idag ofta används för biluppställning.

Immissioner

Trafikbuller

Området är redan idag stört av bl.a. tågbuller från järnvägen.

Den planerade järnvägsleden kommer att innebära en hög trafikbullernivå. Eventuellt tillkommande radhusbebyggelse i kvarteret Drivbänkens södra del måste därför försees med bullerskyddande plank, som lämpligen utformas ihop med biluppställningsplatser på respektive fastighet.Utförd beräkning av trafikbullret visar att för den mest utsatta fastigheten erhålles en utenivå i markplanet på 56 dBA, vilket får anses som godtagbart.

Särskild uppmärksamhet måste iakttas med hänsyn till vägtrafikbuller för de byggnader som är belägna i de delar av kvarteret Drivbänken som betecknats med bokstaven a. Bullernivån får ej överstiga det värde som anges som godtagbart enligt Statens offentliga utredningar (SOU) 1974 nr 60, tabell 7.1, avstegsfall I (30 dBA inomhus).

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Befintlig kombinerad avloppsledning i Falkenbergsgatan medger ej källarhus. Ledningen är dessutom gammal. VA-ledningarna byggs om i samband med att gatan ombyggs. Ledningarna utföres därvid så att anslutning av källarhus blir möjlig.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

Teleledningar

Befintliga ledningar i Falkenbergsgatan kommer att bli belägna i gränsen mellan gatumarken och kvartersmarken i kv. Drivbänken. Eventuellt erforderlig flyttning kan ske i samband med att gatan bygges om.

Värme

Planområdet inryms i område för vilket fjärrvärme kommer att utbyggas. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till detta.

Avfall

För att möjliggöra rationell sophämtning från de fastigheter som är belägna vid den inre delen av den smala namnlösa gatan föreslås ett område på stadsäga 505 med särskild föreskrift angående allmän sophämtning. Detta område, som lämpligen utformas som köryta för fastighetens parkering, skall anordnas så att sopbil kan ställas upp vid hämtning från berörda fastigheter. Åtgärden föreslås genomföras genom bildandet av ett servitut till förmån för Halmstads kommunala renhållningsbolag.

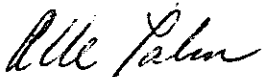
PLANGENOMFÖRANDE

SAMRÅD

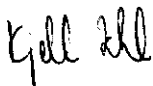
Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsens planenhet. Några erinringar mot förslaget har inte framförts.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum 1980-11-06. Framförda synpunkter har beaktats. Vidare har kontakter tagits med berörda kommunala förvaltningar samt televerket.

Halmstad den 26 november 1980



Olle Palm
planarkitekt



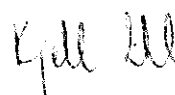
Kjell Pihl
arkitekt

Beskrivningen avser även det den 11 mars 1981 reviderade förslaget. Revideringen innebär att byggnaderna i kvarteret Drivbänken längs Karlsbergsvägen Bq-märkts för att understryka deras speciella karaktär. Vidare har en smärre justering av föreslagen byggnadszon på stadsägan 502 gjorts för att ge en större samlad friyta på tomtplatsen.

Halmstad den 11 mars 1981



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring av stadsplanen för
KVARTEREN DRIVBÄNKEN, DÄCKET M M
S:t Nikolai
Halmstad

uppgjort i november 1980, reviderat i mars 1981

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

*Upphävande av fastighets-
indelningsbestämmelser
gällande plan 690, vilk
2017-10-05 (vunnit laga
kraft)
se akt 1116 K*

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- 3 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader samt mindre utbyggnader till byggnader inom angränsande byggnadszon uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN SOPHÄMTNING

- 1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom På med sh betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för allmän sophämtning.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där markens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- b) På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med I, eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,0 och 7,0 meter.
- b) Inom med C betecknat område får för mindre byggnadsdel medgivas den större höjd som byggnadsnämnden prövar lämplig.
- c) Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

3 mom Taklutning

På med n betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

7 § UNDANTAGSBESTÄMMELSER

På tomt som vid planens fastställelse redan är bebyggd får utan hinder av bestämmelserna i 2 § 3 mom samt 5 § till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas inom befintlig byggnad volym.

Halmstad den 11 mars 1981


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt



...
Till Byggnadsnämnden
...

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Drivbänken, Däcket m m, S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1980-11-26, § 117 att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter. Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott, vägförvaltningen, hälsovårdsnämnden, polismyndigheten, brandmyndigheten, energiverken och statens järnvägar har inte haft något att erinra mot förslaget.

Landsantikvarien anser bl a att husen på stadsägorna 502 och 503 som värdefulla och angelägna att bevara. Landsantikvarien föreslår vidare att 20-talsradhusen längs Karlsbergsvägen i kv Drivbänken i stadsplanen skall markeras med Bq, eftersom det är angeläget att man värnar om den enhetlighet i färg, fasadmaterial, fönstertyper etc som finns. Med Bq-märkning får byggnadsnämnden möjligheter till en strikt tolkning av 38 § i byggnadsstadgan.

- Planen innebär inte nödvändigtvis att byggnaderna på stadsägorna 502 och 503 måste rivas. Trots att de kommer att strida mot stadsplanen kan enligt planbestämmelserna § 7, undantagsbestämmelser, eventuellt erforderliga byggnadsarbeten utföras.

Beträffande Bq-märkning av byggnaderna i kvarteret Drivbänken längs Karlsbergsvägen är detta ett förslag som är väl värt att beakta. Berörda fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen har haft något att erinra.

Televerket förutsätter att stadsplaneändringen inte medför att några kablar flyttas.

- Enligt planbeskrivningen kommer teleledningarna i Falkenbergsgatan att bli belägna i gränsen mellan gatumarken och kvartersmarken i kv Drivbänken. Om det i någon del anses erforderligt att flytta någon kabel kan detta utföras i samband med att gatan ombygges.



Halmstads kommunala renhållningsbolag påpekar att ett servitut på stadsägan 505 ej som föreslås i planbeskrivningen bör vara till förmån för renhållningsbolaget utan istället för Halmstads kommun, som ansvarar för sophämtningen.

- Denna fråga löses i samband med den förrättning som innebär bildandet av servitutet.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 14 januari - 6 februari 1981.

En anmärkningsskrivelse har inkommit från ägaren till stadsägan 502. Denne vill placera den föreslagna byggnadszonen närmare Falkenbergsgatan samt utöka zonens längd längs gatan. Motivet till detta är att på så sätt en rymligare friyta erhålls mot nordväst, vilken fastighetsägaren anser sig ha större nytta av än en friyta mot gatan (buller-, insyns- och avgasproblem).

- Förslaget kan utan större olägenheter ändras i enlighet med fastighetsägarens önskemål. Samtidigt bör den punkt- och korsprickade zonen för uthus m m utsträckas till utrymmet mellan en eventuell ny byggnad på stadsägan 502 och byggnaden på Drivbänken 10.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera planförslaget dels i enlighet med landsantikvariens förslag dels så att en större friyta mot nordväst erhålles på stadsägan 502 i enlighet med fastighetsägarens önskemål.

att underrätta av revideringen berörda fastighetsägare om revideringen

att underställa kommunstyrelsen det reviderade förslaget för yttrande.

I tjänsten

Olle Palm
Planarkitekt

Kjell Pihl
Arkitekt



1981-04-22

...

Till Byggnadsnämnden

...

— Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Drivbänken, Däcket m m, S:t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1981-03-11, § 177 att revidera förslaget, att underrätta av revideringen berörda fastighetsägare och för yttrande översända det till kommunstyrelsen. Förslaget översändes på begäran även till Kulturnämndens arbetsgrupp för kulturhistoriska byggnader.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inget att erinra mot förslaget.

Kulturnämndens arbetsgrupp för kulturhistoriska byggnader vill minska parkeringen på stadsäga 505 till förmån för ett bevarande av fastigheterna stadsägorna 502 och 503.

- Parkeringen på stadsägan 505 betjänar katolska kyrkan och dess församlingshem. Storleken blir beroende på hur stort församlingshem som bygges. Parkeringsanläggningen inkräktar ej på stadsägorna 502 och 503 varför byggnaderna på dessa fastigheter kan bevaras oberoende av parkeringens storlek.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 20 mars - 3 april 1981.

Inga anmärkningsskrivelser har inkommit.

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna det reviderade planförslaget och
att överlämna detsamma till kommunfullmäktige med hemställan om
att fullmäktige antar planförslaget och uppdrar åt byggnadsnämnden att översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

8
I tjänsten

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl
Kjell Pihl
arkitekt

--- Se sändlista

STADS/ARKITEKTKONTORET
INR 1981-11-10
NR P 80/83-25

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Drivbänken, Däcket m m i S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 juni 1981 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Drivbänken, Däcket m m i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 26 november 1980 och har reviderats den 11 mars 1981.

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

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

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från Inger Kiander (stg 502). Dessa har emellertid väsentligen tillgodosetts vid förslagets revidering den 11 mars 1981. Vidare har Inger Kiander i en till länsstyrelsen ingiven skrivelse, dagtecknad den 22 oktober 1981, förklarat sig inte ha erinran mot det reviderade förslaget.

Vägförvaltningen har enligt yttrande i ärendet den 3 februari 1981 inte haft något att erinra mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den till ärendet hörande vatten- och avloppsutredningen, uppgjord av gatukontoret i november 1980, upplyses att spillvatten och dagvatten från planområdet för närvarande avleds i kombinerade ledningar men att vissa planer finns på separering av ledningsnätet. Länsstyrelsen förutsätter att dränerings- och dagvattenledningar från tillkommande byggnader inom planområdet så utföres att anslutning kan ske till ett sådant framtida separerat ledningsnät.

1981-10-30

11.082-1729-81

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit
biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör
Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén,
biträdande överlantmätare S Ove Borgström, länsantikvarie
Lennart Lundborg och förste byråingenjör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 H-d
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg
Statens järnvägar, Distriktsexp, Fack 1522, 401 10 Göteborg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Planenheten

Anslaget 1981-10-29