

ANTAGANDEHANDLING

Plan E147 K

Detaljplan för

AMIRALEN 12 m fl

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret den 16 augusti 2000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt ett särskilt utlåtande över inkomna synpunkter under samrådstiden.

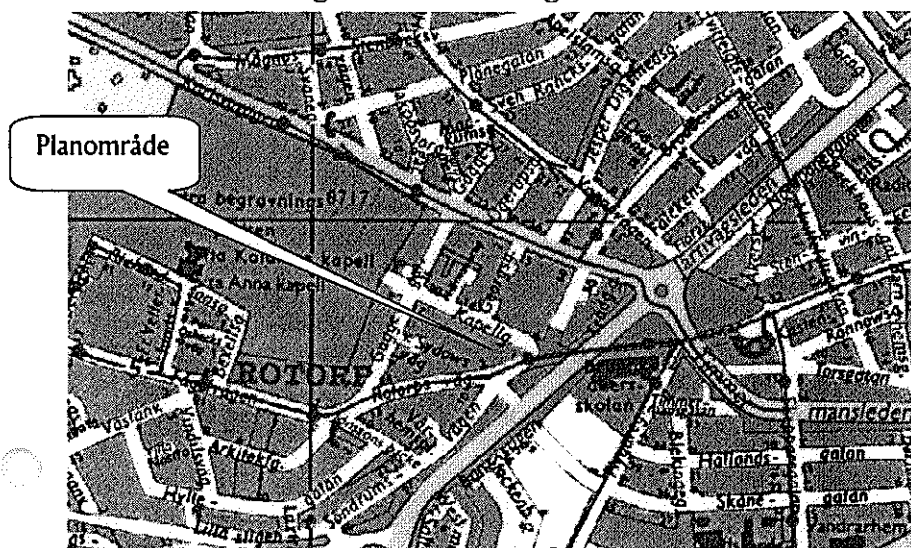
Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innerbörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har till syfte att genom skyddsbestämmelser säkerställa den av kommunen ägda kulturhistoriskt intressanta byggnaden på fastigheten Amiralen 12 innan försäljning. I samband med upprättandet av detaljplanen förs intilliggande park- och planteringsyta till fastigheten som kvartersmark.

Detaljplanen har anpassats efter befintlig byggnad och möjliggör fortsatt nyttjande för bostadsändamål. Utfartsförbud har dock lagts längs med föreslagen östra fastighetsgräns av hänsyn till siktförhållandena för trafiken på Söndrumsvägen och Kapellgatan. Av samma skäl föreslås området närmast östra tomtgränsen omfattas av en höjdbegränsning på 0,7 m för plank, staket och häck.

Planområdets läge och omfattning



Planområdet ligger i Västra Förstaden i hörnet där Söndrumsvägen möter Kapellgatan. Planområdet omfattar fastigheten Amiralen 12 samt en bit allmän platsmark för park eller plantering strax öster om fastigheten.

Markägoförhållanden

Fastigheten Amiralen 12 ägs av Halmstads kommun liksom den allmänna platsmarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

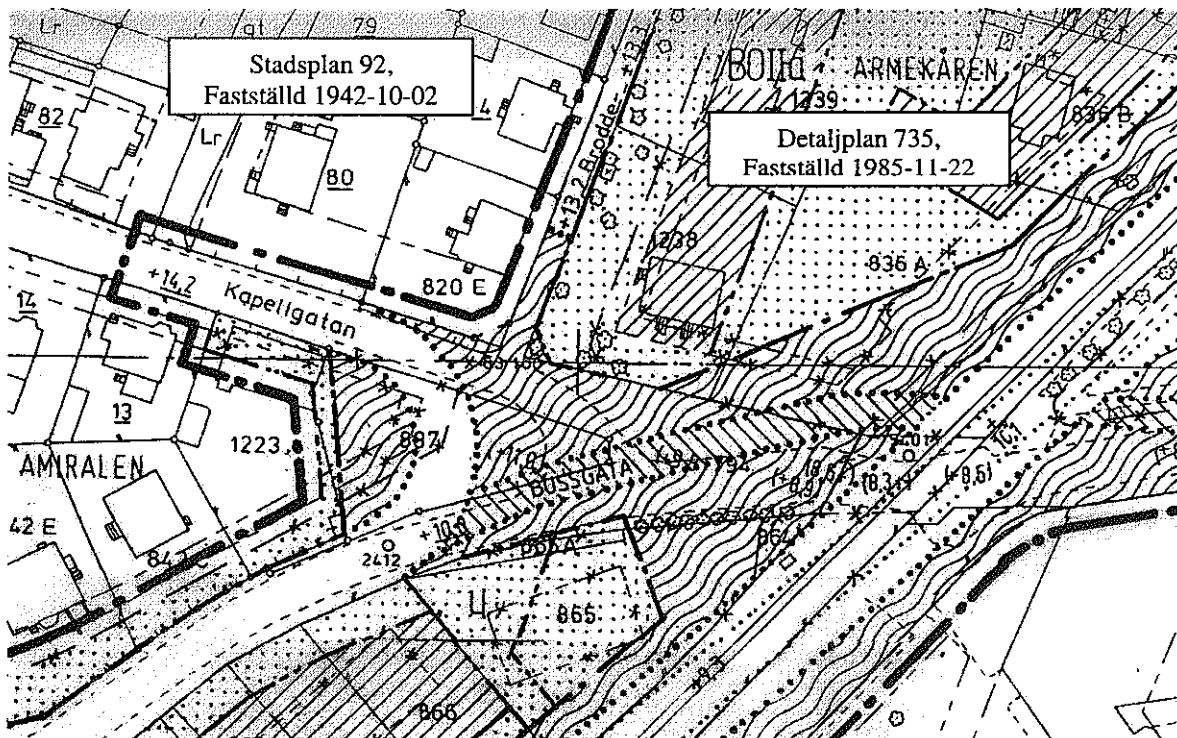
Översiktsplaner

Enligt Översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90 antagen av kommunfullmäktige oktober 1990 redovisas planområdet som område för tätortsbebyggelse.

Även i ÖP 2000, som kommer att slutbehandlas under 2000, redovisas planområdet för tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

Enligt gällande detaljplan, stadsplan för Järnvägsleden fastställd 1985-11-22 (dp 735), ligger del av byggnaden inom område som ej får bebyggas sk prickmark. Övrig del av byggnad respektive fastighet omfattas av stadsplan 92, "förslag till ändring av stadsplan och stadsplanebestämmelser för områden inom Halmstad" där planen tillåter bostadsbebyggelse i två våningsplan. Planen är fastställd 1942-10-02. Planens genomförandetid har gått ut. Tomtindelningen från 1940 saknar aktualitet och föreslås upphävas vid antagandet av detaljplanen.



Bevarandeplan

Byggnaden ingår inte i bevarandeplanen för Halmstad men beskrivs i katalogen för projekt inom Hallandsmodellens ramar.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Kommunala beslut i övrigt

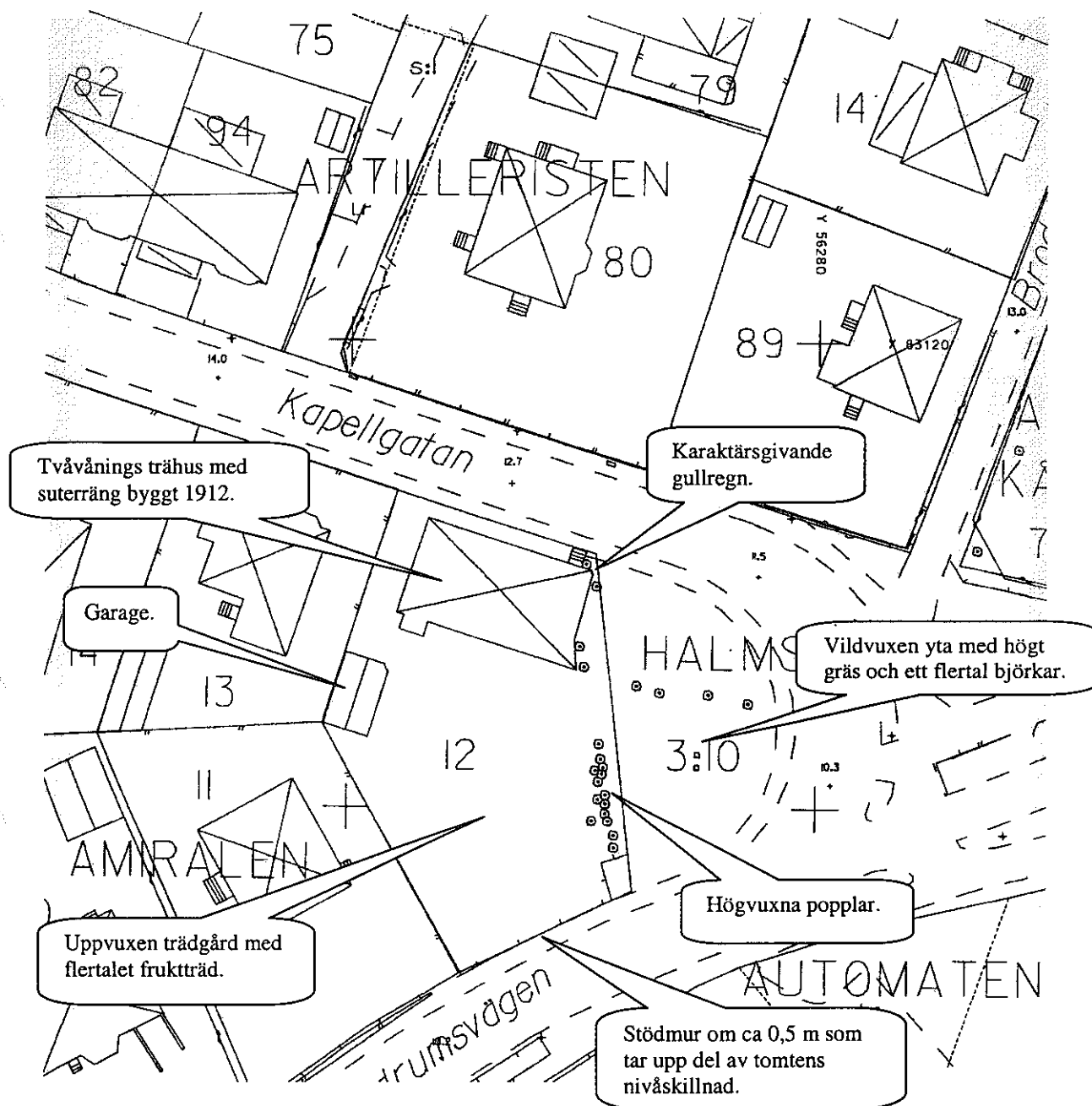
Kommunstyrelsen har 1999-12-16, §442 uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra gällande plan med beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden samt att till stadsbyggnadskontoret försälja fastigheten.

Byggnadsnämnden har 2000-01-19, §8 uppdragit åt byggnadskontoret att upprätta ny detaljplan för att vid planerad försäljning säkerställa den kulturhistoriskt intressanta byggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning och vegetation

Planområdet utgörs av kvartersmark genom fastigheten Amiralen 12 samt av allmän platsmark åt öster, en orörd markyta med vegetation som fått växa utan åtgärder. Tillhörande trädgård är väl uppvuxen och innehåller ett flertal fruktträd. I nuvarande östra fastighetsgräns växer ett antal höga popplar. Den orörda markytan utgörs framförallt av högt gräs samt ett antal höga björkar. Tomten sluttar åt söder och i södra fastighetsgränsen tar en stödmur upp en nivåskillnad på ca 0,5 m.



Befintlig bebyggelse

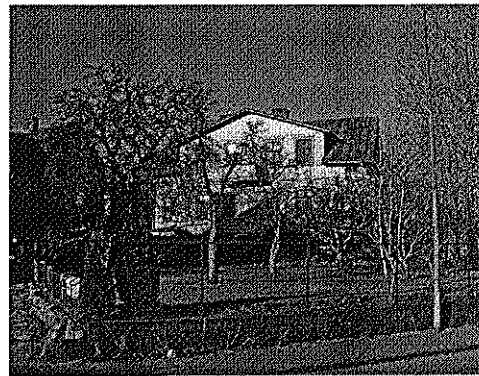
Ett större trähus i två våningar med källare byggt 1912 är placerat med långsidan mot Kapellgatan. Entrén vänder sig mot Kapellgatan genom en kortare trappa placerad i fastighetsgränsen. Resten av byggnaden ligger ca 1,5m indragen från tomtgränsen. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde eftersom det tillhör de hyreshus för medelklassen som växte upp i anslutning till den burgna arkitekturen i Västra Förstaden efter sekelskiftet. Av typen finns få eller inga hus bevarade i samma ursprungliga skick i Halmstad.

Byggnaden är uppförd i resvirke på halvhög källarvåning och panelad med fasspontpanel. Virket ska enligt uppgift vara rivningsvirke från byggnader vid Halmstadsutställningen 1912. Panelen, fönstren med profilerade foder m m har ursprunglig kulör och är förmodligen inte ommålade mer än ett par gånger sedan byggnadsåret 1912. Taket är rödmönjad falsad skivplåt, bitvis i dåligt skick. Interiören har nya ytor och kakelugnarna är borttagna, för övrigt är interiören intakt.

Bottenvåningen rymmer en lägenhet om 4 r o k, ca 120m² detsamma gör övervåningen. I källaren finns pannrum, tvätt och förråd ca 100m². Byggnadens totalyta ligger på ca 340m². På tomten finns också ett garage i dåligt skick på ca 20m².



Vy tagen från bussgatan



Vy tagen från Söndrumsvägen



Vy tagen från väster, Kapellgatan



Vy tagen från öster, Kapellgatan

Geologi och radon

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts på fastigheten Amiralen 12. Däremot har geotekniska undersökningar genomförts för fastigheterna Artilleristen 81, 82 och 93, 94 på motstående sida av Kapellgatan. Dessa visar på matjord, sand och sandig siltmorän.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon med normallåg markradioaktivitet.

Stadsbild

Byggnaden har en betydelsefull roll i närområdet och den direkta omgivningen genom sin placering i hörnet av kvarteret Amiralen. Byggnaden och tomten utgör entrén till Rotorps norra del. Byggnadens östra gavel fungerar som fondmotiv för bussresenärer och gång- och cykeltrafikanter via underfarten för Järnvägsleden. Även de karaktärgivande gullregnsträden kring byggnadens östra husknut är betydelsefulla i sammanhanget och värda att bevara.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Kapellgatan i norr och Söndrumsvägen i söder och fastigheten Amiralen 12 har både adressen Kapellgatan 3 samt Söndrumsvägen 2. Huvudentrén sker från Kapellgatan.

Idag trafikerar **kollektivtrafiken** Söndrumsvägen med en hållplats strax utanför fastighetsgränsen. Längs Söndrumsvägen följer också en **gång- och cykelväg**.

För fastigheten Amiralen 12 finns idag ingen **boendeparkering** förutom befintligt garage.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar ligger i Kapellgatan och fastigheten Amiralen 12 ansluts till dessa i byggnadens östra hörn.

Anslutning för **dagvatten** kan ske både till ledning i Kapellgatan och i Söndrumsvägen men av hänsyn till befintliga marknivåer sker anslutning lämpligast till Söndrumsvägen. Strax söder om planområdet i Söndrumsvägen finns en dagvattenbrunn.

Källsortering bör erbjudas hyresgästerna inom fastigheten.

Fastigheten Amiralen 12 **elförsörjs** av distributionsledningar som ligger i Kapellgatan. Anslutning sker i byggnadens östra hörn.

Möjlighet att koppla in **fjärrvärme** föreligger genom ledning längs Söndrumsvägen norra sida.

FÖRÄNDRINGAR

Kvartersmarken avses utökas och omfatta hela planområdet d v s både fastigheten Amiralen 12 samt den i gällande plan redovisade park- och planteringsytan (del av Halmstad 3:10). Längs med både Söndrumsvägen och Kapellgatan föreslås ett ca 6 m brett område med byggnadsförbud som utökas mot den föreslagna östra tomtgränsen, övrig del av föreslagen kvartersmark får bebyggas med uthus och garage.

Parkering kan anordnas på tomten med utfart mot både Kapellgatan och Söndrumsvägen. Utfartsförbud föreslås längs östra fastighetsgränsen av hänsyn till

siktförhållandena för trafiken på Söndrumsvägen och Kapellgatan. Av samma skäl föreslås området närmast östra tomtgränsen omfattas av en höjdbegränsning på 0,7 m för plank, staket och häck.

Planbestämmelserna anpassas efter befintlig byggnad där nuvarande byggnad ges skyddsbestämmelser (q) av hänsyn till sitt kulturhistoriska värde enligt PBL 3 kap 12§. Det innebär att byggnaden inte får rivas eller förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Dessutom ska byggnadens särdrag och värden vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Vid eventuell exteriör förändring eller underhåll ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Exploateringsekonomi

Halmstads kommun är huvudman för allmän platsmark och står för plankostnader genom stadsbyggnadskontoret.

Köpekontrakt har tecknats mellan Halmstads kommun och köparen av fastigheten där regleras bland annat bevarandet av befintliga byggnader.

TIDPLAN

Tidplan för detaljplanearbetet:

Samrådsbeslut i BN
Antagande i BN
Laga kraft (tidigast)

maj 2000
augusti 2000
september 2000

Medverkande tjänstemän

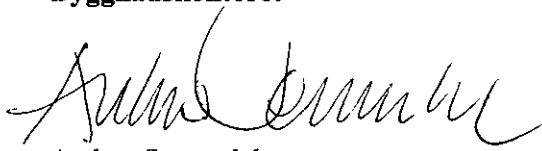
Rune Blomberg
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Frank Johansson
Fredrik Hjelm

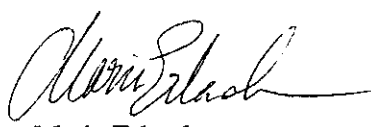
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Energiverken
Länsmuseet

KÄLLOR

- Hallandsmodellen, Landsantikvariens förslag till byggnadsvårdsobjekt 1996-97.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

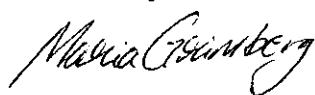

Maria Erlandsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2000 06 16...

§... 264

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -09- 14



ANTAGANDEHANDLING

Plan E 147 K
Detaljplan för
AMIRALEN 12 m fl
S:t Nicolai, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Byggnadskontoret har av byggnadsnämnden fått i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Amiralen 12. Syftet med detaljplanen är att med skyddsbestämmelser säkerställa den av kommunen ägda kulturhistoriskt intressanta byggnaden på fastigheten innan försäljning. I samband med upprättandet av detaljplanen tillförs intilliggande park- och planteringsyta till fastigheten som kvartersmark.

Detaljplanen har anpassats efter befintlig byggnad och möjliggör fortsatt nyttjande för bostadsändamål. Utfartsförbud har lagts längs med östra fastighetsgränsen av hänsyn till siktförhållandena för trafiken på Söndrumsvägen och Kapellgatan. Av samma skäl föreslås området närmast östra tomtgränsen omfattas av en höjdbegränsning på 0,7 m för plank, staket eller häck.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	maj 2000
Antagande i BN	augusti 2000
Laga kraft (tidigast)	september 2000

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år av hänsyn till byggnadens renoveringsbehov.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostäder. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Köpekontrakt har upprättats mellan Halmstads kommun och köparen av fastigheten där bland annat bevarandet av befintliga byggnader regleras.

Halmstads kommun genom stadsbyggnadskontoret står för plankostnaderna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Del av Halmstad 3:10 tillförs fastigheten Amiralen 12 genom fastighetsreglering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Rune Blomberg
Göran Grimsö

Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Maria Erlandsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2000 08 16

§.....264.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -09- 14



ANTAGANDEHANDLING

Plan E 147 K
Detaljplan för
AMIRALEN 12 m fl
S:t Nicolai, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2000

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-05-10 §162 genomförts under tiden 16 maj–13 juni 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i rådhuset den 30 maj 2000. Därutöver har planförslaget varit utställt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 9 berörda remissinstanserna.

Endast Tekniska nämnden har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

Samrådsmöte 30 maj 2000

Närvarande vid samrådsmötet var Göran Karlsson (byggnadsnämndens ordförande), Anders Sennerdal (BK), Maria Erlandsson (BK) samt sakägare Hans Pilarski (Artilleristen 89, Kapellgatan 6).

Hans Pilarski framförde oro inför ett nytt färgsättningsprov som målats på byggnaden vilket han påpekade såg väl färgstarkt ut och efterlyste att samråd om färgsättning fortsättningsvis skulle ske med expertis.

Kommentar:

Synpunkterna har framförts till fastighetsägaren. Samråd med läns museet fördes i samband med det "nya" färgsättningsprovet och fastighetsägaren har för avsikt att även fortsättningsvis samråda med expertis om bl a färgsättning.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med miljöbalken och med kommunens översiktsplan och har därför inga erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1§ PBL.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen påpekar att om bestämmelsen kring att vegetationen inte ska vara siktskymmande i den del av fastigheten som gränsar mot korsningen Kapellgatan/Söndrumsvägen avses vara juridiskt bindande måste den stå med bland planbestämmelserna på plankartan.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses. Ett tillägg till plankartan görs med planbestämmelsen "Plank, staket eller häck får ej vara siktskymmande och överstiga en höjd av 0,7 m". Planbestämmelsen omfattar området närmast östra tomtgränsen.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R m.fl.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden påpekar att för att erhålla högsta möjliga trafiksäkerhet i korsningen Kapellgatan-Söndrumsvägen förutsätter tekniska kontoret att något siktskymmande plank/staket alternativt häck ej uppsätts i tomtgränsen. I övrigt tillstyrker tekniska kontoret det framlagda planförslaget.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses. Ett tillägg till plankartan görs med planbestämmelsen "Plank, staket eller häck får ej vara siktskymmande och överstiga en höjd av 0,7 m". Planbestämmelsen omfattar området närmast östra tomtgränsen.

Landsantikvarien

Landsantikvarien ser mycket positivt på förändringen av befintlig detaljplan, då det kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset på Kapellgatan 43 bevaras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Hyresgästföreningen
Energiverken
Stadskontoret/Kommunstyrelsen

Kulturnämnden
Landsantikvarien
Telia

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför en mindre revidering:

- Ett tillägg till plankartan görs med planbestämmelsen "Plank, staket eller häck får ej vara siktskymmande och överstiga en höjd av 0,7 m". Planbestämmelsen omfattar området närmast östra tomtgränsen. Ägaren till fastigheten har ingen erinran mot den föreslagna revideringen.

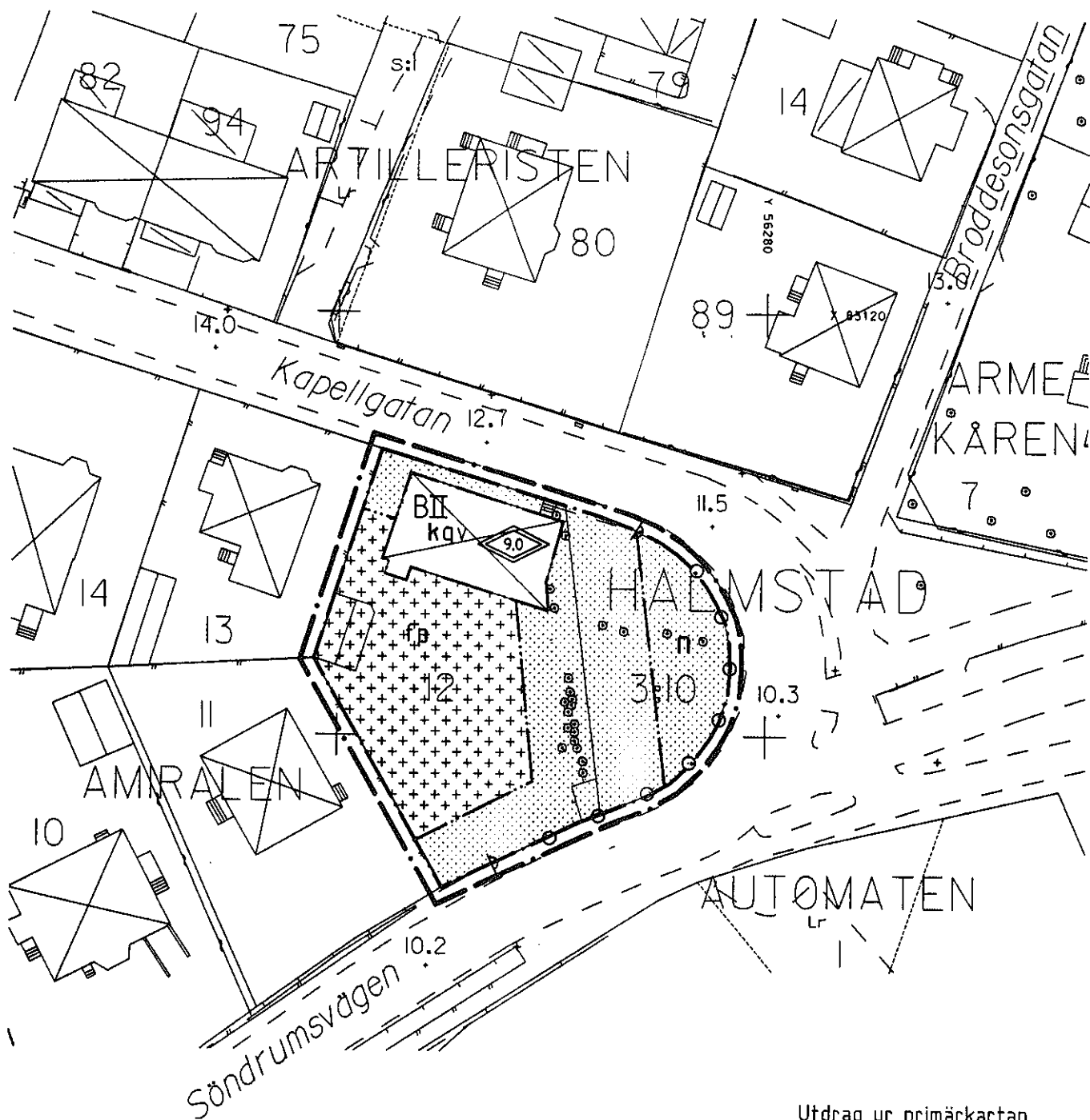
Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Maria Erlandsson



Utdrag ur primärkartan
kompletterad och inventerad
med avseende på byggnader
och fastighetsindelningen.
2000-03-10

Knut Hultén
Stadsingenjör

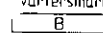
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

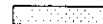
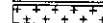
GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns (ritad 3 mm utanför planområdet)
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

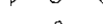
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- varfarsmark
 Bostäder

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage med högsta bygghöjd 3,0 m

MARKENS ANORDNANDE

-  Utfart får inte anordnas
-  Plank, staket eller häck får ej vara siktskymmande och överstiga en höjd av 0,7 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Byggnader skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns
-  Högsta taknockhöjd i meter mätt i gatufasad (Kapellgatan)
-  Högsta antal våningar. Dessutom är suterrängvåning tillåten
-  Vind får inte inredas
-  Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse och omgivningens egenart

Varsamhetsbestämmelser

-  Vid eventuell exteriör förändring eller underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

Skyddsbestämmelser

-  Bebyggelsen är värdefull enligt PBL kap 3:12 och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Undantagsbestämmelse

Åtgärder som utförts på dispens före 1987-07-01 i strid mot en avstycknings-, stads- eller byggnadsplan, eller som genom planändring blivit planstridiga, skall inte utgöra hinder mot ny åtgärd som följer bestämmelserna i denna detaljplan.

Upphäv d tomtindelning

Tomtindelning (1380K-T91) som fastställdes 1940-07-13 upphör att gälla i och med denna plans lagkraftträdande

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:
- Denna plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Primärkarta

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
AMIRALEN 12 m fl
S:T NIKOLAI, HALMSTAD
BYGGNADESKONTORET 16 augusti 2000


Anders Semmerdal


Maria Erlandsson

godkänd för samråd av BN 10 maj 2000
intagen av BN 16 augusti 2000
unnit laga kraft 14 september 2000

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 16 augusti 2000, § 264, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Amiralen 12 m.fl., S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är SNI E147K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 24 augusti 2000.

Länsstyrelsen har den 4 september 2000 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 14 september 2000**.

Byggnadskontoret den 9 oktober 2000.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, bygglov+adm
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev