

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv BJÖRNEN

S:t Nikolai

Halmstad

Stadsarkitektkontoret 10 februari 1988

SAMMANFATTNING

Gällande detaljplan för kv Björnen medger bostadsbebyggelse i tre våningar utmed Skeppargatan, Torsgatan och Barnhemsgatan samt bostadsbebyggelse i två våningar utmed Timmermansgatan.

Detta planförslag syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse i kvarteret med nya bostäder. Bostadshusen på de två nordvästligaste fastigheterna i kvarteret bevaras medan övrig bebyggelse flyttas eller rivs. För kvarteret planeras ca 140 nya lägenheter och längst i öster, delvis på nuvarande allmän platsmark, ca 3 000 m² kontor. Bebyggelsen kommer att uppföras i 3-5 våningar och vind eller indragen takvåning i regi av Johnson Construction Company AB (JCC). Parkering för den tillkommande bebyggelsen föreslås anordnas i källargarage under byggnader och mark. Gårdsutrymmet i kvarteret föreslås inrättas som gemensamhetsanläggning. Torsgatan ges ny utformning med plats för tvärställda parkeringsplatser, avsedda att betjäna cityområdet.

Detaljplan för

Kv BJÖRNEN

S:t Nikolai

Halmstad

Stadsarkitektkontoret 10 februari 1988

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:400 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörskontoret i maj 1987 och kompletterad i september 1987)
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Trafikbullerberäkning
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning av planförslaget
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse i kvarteret med nya bostäder. Bostadshusen på de två nordvästligaste fastigheterna i kvarteret bevaras medan övrig bebyggelse flyttas eller rivs. För kvarteret planeras ca 140 nya lägenheter och längst i öster, delvis på nuvarande allmän platsmark, ca 3 000 m² kontor. Bebyggelsen kommer att uppföras i 3-5 våningar och vind eller indragen takvåning. Parkering för den tillkommande bebyggelsen föreslås anordnas i källargarage under byggnader och mark. Torsgatan ges ny utformning med plats för tvärsatta parkeringsplatser, avsedda att betjäna cityområdet.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet utgörs av kv Björnen, del av allmänna platsen öster om kvarteret och Torsgatan. I söder respektive väster gränsar planområdet till blivande Timmermansleden och Skeppargatan.

Areal

Planområdet har en areal av ca 1,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Björnen 12, 14, 18 och 20 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Björnen 22 är upplåten med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I områdesplan för Halmstad, antagen av kommunfullmäktige 25 juni 1987, föreslås nybyggnad av bostäder i kv Björnen utmed Torsgatan. Dessutom föreslås ett primärt cykelstråk dras fram i Torsgatan.

I utredningen "Etapplan för parkering", antagen som handlingsprogram för framtida parkeringsutbyggnad av kommunfullmäktige 1983-08-25, föreslås kv Björnen som tänkbart läge för en parkeringsanläggning med 200 platser.

Enligt förslag till bevarandeplan, upprättat i januari 1985 och godkänt och antaget som handlingsprogram av byggnadsnämnden 1985-06-19, finns en byggnad av kulturhistoriskt värde i kv Björnen. Fastigheten Björnen 18 har utpekats som bevarandeobjekt av klass 2 (byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas).

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplaner (stadsplaner) fastställda av Kungl. Maj:t 1944-04-14 och av länsstyrelsen 1946-02-04, 1952-12-06 och 1987-04-08. Planerna medger för kvarteret bostadsbebyggelse i tre våningar utmed Skeppargatan, Torsgatan och Barnhemsgatan samt bostadsbebyggelse i två våningar utmed Timmermansgatan.

Nybyggnadsprogram

I förslag till nybyggnadsprogram för bostäder 1988-1994 upprättat 1987-11-12 föreslås byggstart för bostäder i kv Björnen 1988.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1985-10-22, § 832, att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utarbeta program för den framtida markanvändningen inom kv Björnen.

En programutredning med alternativa skisser redovisades i byggnadsnämnden 1986-02-12, § 53.

Skiss och modell till bebyggelse utarbetad av Gösta Fredblad Arkitektkontor AB redovisades i byggnadsnämnden 1987-09-23, § 590.

Information och redovisning av skiss till bullermur mot Timmermansleden gavs i byggnadsnämnden 1987-11-04, § 704.

Planeringsberedningen beslöt 1987-11-12, § 30, att den för city planerade parkeringsanläggningen i kv Björnen flyttas till kv Bärnstenen.

Byggnadsnämnden beslöt 1987-11-25, § 754, att sända förslaget på samrådsremiss samt att anordna en samrådsutställning för berörda hyresgäster och boende (se samrådsredogörelse).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i det närmaste plan. Några värdefulla lövträd finns i kvarteret. Dessa har mätts in och markerats på grundkartan. De befintliga träden i södra delen av kvarteret kan stå kvar utanför planerad bullermur.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning skall utföras av JCC.

Fornlämningar och kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området. I förslag till bevarandeplan utpekas fastigheten Björnen 18 som byggnad av större kulturhistoriskt värde. Byggnaden, som är uppförd i trä och i 1 1/2 plan, föreslås flyttas från kvarteret till en miljö i bättre samklang med byggnadens storlek och utformning.

Bebyggelseområden

Bostäder

I kvarteret finns förutom den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på fastigheten Björnen 18, två bostadsfastigheter Björnen 12 och 14. Dessa bo-

stadshus som är uppförda i tre och fyra våningar kommer att bevaras. Kvarteret föreslås kompletteras med ny bostadsbebyggelse i tre, fyra och fem våningar och vind mot Torsgatan med flyglar in i kvarteret i fem våningar och indragen takvåning. I västra delen av kvarteret binds byggnader på Björnen 12 och 14 samman mot Timmermansleden med ett bostadshus i tre våningar och indragen takvåning. Totalt tillkommer ca 140 lägenheter i kvarteret.

Kontor, övrig bebyggelse

Längst österut i kvarteret ligger i dag en bensinstation. Denna föreslås rivas. Ny kontorsbebyggelse i tre våningar och indragen takvåning kommer att uppföras på bensinstations tomten och på del av allmänna platsmarken öster om kvarteret. Totalt ca 3 000 m² kontor planeras.

Service

Slottsjordsskolan (låg- och mellanstadium) och Brunnsåkersskolan (högstadium) betjänar bebyggelsen i kvarteret. I villa Åkerslund i kv Boktryckaren planeras ett nytt daghem inredas. Avståndet är kort till kommersiell service vid Brogatan och i cityområdet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen kommer att förses med hissar.

Skyddsrum

Inom den nya bebyggelsen i kvarteret skall ca 240 skyddsrumspplatser anordnas.

Friytor

Lek och rekreation

Friytorna inom bostadsdelarna av kvarteret föreslås läggas samman till en gemensam gård. Lekplatser, sittplatser, gräsytor och vegetation kan utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge bl a med hänsyn till solinfall. Bebyggelsen är grupperad så att väl solbelysta friytor erhålls. Friytorna utgörs delvis av översta bjälklaget på en föreslagen underjordisk parkering. Bjälklaget måste därför utföras så att det kan planteras och utnyttjas för lek och utevistelse.

Gator och trafik

Gatunät, gång- & cykeltrafik

Skeppargatan och Torsgatan ingår i lokalgatunätet. Söder om kvarteret kommer en ny huvudgata, Timmermansleden, att byggas ut. Närmast kvarteret kommer en gångbana att placeras. Ett primärt gång- och cykelstråk kommer att dras fram i Torsgatan.

Kollektivtrafik

En busslinje går fram i Skeppargatan. Närmaste busshållplats finns vid korsningen med Torsgatan.

Parkering och angöring

Antalet parkeringsplatser som krävs för den tillkommande bebyggelsen och som skall inrymmas i kvarteret skall beräknas enligt parkeringsnorm för Halmstads innerstad. Parkeringsplatserna kommer att anordnas genom underbyggnad av gård och hus. Parkeringsplatser får ej anordnas på friytorna i kvarteret. Angöring till kvarteret kan ske från Torsgatan.

På Torsgatan föreslås parkering anordnas med tvärställda parkeringsplatser längs gatans södra sida. Parkeringsytan kommer att utgöra kvartersmark och administreras av kommunens parkeringsbolag. Ytan kommer att delas upp med planteringar.

Störningar

Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört en bullerberäkning för hur den nya bebyggelsen kommer att påverkas av trafik på Timmermansleden.

I korthet innebär utredningen att en bullermur måste uppföras i läge markerat på plankartan. Muren avses placeras i kanten av parkeringsgaraget som är upphöjt ca 1,4 meter över marken. Bullermuren kommer att utgöras av fasaden på parkeringsgaraget och räcket ovanpå. Totala höjden blir 2,3 meter. Huvuddelen av uteplatserna/balkongerna måste inglasas. För fönstren krävs varierad ljudreduceringsförmåga, som högst 37 dBA, vilket kan klaras med treglasfönster. I den västra byggnaden samt i gavellägenheter i de båda flyglarna kan krav komma att ställas på sovrummens placering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar finns i Torsgatan, Skeppargatan och Timmermansgatan. Nya dagvattenledningar byggs för närvarande i Skeppargatan och nya Timmermansleden. Samtidigt byggs nya serviser fram till kv Björnen. Serviserna är anpassade till planförslaget.

Dagvattenledningar från kvarteret ansluts mot Timmermansleden och Skeppargatan. Vatten- och avloppsledningar ansluts mot Skeppargatan, Torsgatan eller rondellen vid Karl XI:s väg.

Några befintliga avloppsledningar måste delvis läggas om på grund av kvarterets utvidgning österut.

Särskild utredning om vatten och avlopp har utarbetats av gatukontoret.

Värme

Den nya bebyggelsen skall uppvärmas med fjärrvärme. Ledningar finns framdragna till Torsgatan.

El

Utvidgningen av kvarteret österut medför att en högspänningsledning och ett elskåp måste flyttas. Några andra åtgärder behöver ej vidtas för att klara kvarterets elförsörjning.

Avfall

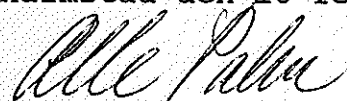
Vid lösning av avfallshanteringen skall samråd ske med Renhållningsbolaget.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Byggnadshöjd för takvåning skall räknas i takvåningens fasadliv. Takvåningens indragning i förhållande till huvudvolymens fasadliv är flexibel.

Halmstad den 10 februari 1988


Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

Detaljplan för
kv BJÖRNEN
S:t Nikolai
Halmstad
Stadsarkitektkontoret 10 februari 1988

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planprocessen

Samråd	december 1987 - januari 1988
Utställningsbeslut i byggnadsnämnden	februari 1988
Utställning	februari - april 1988
Godkännande i byggnadsnämnden	maj 1988
Antagande i kommunfullmäktige	juni 1988
Laga kraft	juli 1988

Utbyggnad

Enligt nybyggnadsprogram för bostäder 1988-1994 upprättat 1987-11-12 beräknas byggstart för bostäder i kv Björnen till 1988.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Bebyggelsen i kvarteret kommer att uppföras i regi av Johnson Construction Company AB (JCC). De föreslagna tvärställda parkeringsplatserna på Torsgatan kommer att iordningställas och drivas av kommunens parkeringsbolag (AB Nissastaden). Iordningställandet kommer att ske när bebyggelsen i kv Björnen färdigställts.

Avtal

Mellan kommunen och JCC kommer ett exploateringsavtal att upprättas. Avtalet kommer att behandla genomförande frågor och kostnads- och markregleringar.

Iordningställandet av parkeringsplatser inom kvarteret utöver den nya bebyggelsens egna behov kommer att regleras i särskilt avtal.

Ägaren till fastigheten Blomman 15 har i avtal förbundit sig att för 15 parkeringsplatser deltaga i kostnaderna för en parkeringsanläggning som är planerad att i första hand lokaliseras i kv Björnen. Dessa 15 platser skall inrymmas i källargaraget i kvarteret.

Mellan kommunen och JCC, som äger Björnen 12 finns ett avtal innebärande att ägaren till fastigheten förbinder sig att delta i kostnaderna för anordnande av nio bilplatser i en av kommunen planerad parkeringsanläggning. Dessa platser skall inrymmas i källargaraget i kvarteret.

Kvarteret belastas av tre arrendeupplåtelser för parkering till 890701 och 891231. Avtalen skall sägas upp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Kvarteret är avsett att indelas i fyra fastigheter, som utgörs av Björnen 12, Björnen 14, en kontorsfastighet i öster och av kvarterets återstod. Viss reglering av kvartersgränsen mot allmän platsmark kommer att ske.

Gårdsutrymmet skall inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna. Andelarna i gemensamhetsanläggningen beräknas med ledning av de deltagande fastigheternas våningsytor för bostäder och lokaler. Ytan för lokaler graderas lämpligen till hälften av ytan för bostäder. Utrymme för anläggningen kan upplåtas i anlagt skick. Om värdet av upplåtet utrymme inom respektive deltagande fastighet motsvarar andelstalen, föranleder upplåtelsen inga ersättningar mellan de deltagande fastigheterna.

Fastighetsplan

Det bedöms inte vara nödvändigt att upprätta fastighetsplan för detaljplanens genomförande. För kvarteret Björnen gäller fastighetsplan, fastställd 1945-09-22. Fastighetsplanen strider mot förslaget till detaljplan. Vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft upphör fastighetsplanen i alla delar att gälla.

EKONOMISKA FRÅGOR

JCC avser förvärva all mark i kvarteret förutom Björnen 14. Kommunen kommer att i exploateringsavtal

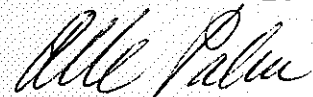
överlåta sin mark till JCC. Mellan OK Halland och JCC finns avtal om JCC:s förvärv av Björnen 20 och tomt-rätten till Björnen 22. JCC förhandlar om förvärv av Björnen 18.

Omläggning av ledningar och iordningställande av parkmark och gång- och cykelväg längs Torsgatan kommer att regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning skall utföras av JCC före planens antagande.

Halmstad den 10 februari 1988



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Detaljplan för
kv BJÖRNEN
S:t Nikolai
Halmstad
Stadsarkitektkontoret 10 februari 1988

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1987-11-25, § 754, att samråd skulle ske i planärendet.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har en samrådsutställning anordnats på stadsarkitektkontorets planavdelning under tiden 28 december 1987 - 22 januari 1988. Sakägarna underrättades om utställningen i brev och övriga berörda genom anslag i trappuppgångarna.

Under utställningstiden inkom en anmärkningsskrivelse.

HSB:s bostadsrättsförening Bågen, tomträttshavare till Bågen 21, påpekar att det är väsentligt att detaljplanen utformas så att parkeringsplatserna på gården till fastigheten Bågen 21 samt infarten till gården även i fortsättningen blir tillgängliga.

- Gatuutformningen utanför fastigheten Bågen 21 föreslås justeras så att tillfarten till fastigheten underlättas.

Skissen till detaljplan har utsänts på samrådsremiss. Alla ytt- randen har inkommit.

Polismyndigheten, socialnämnden, kulturnämnden, hyresgästföreningen, fastighetsbildningsmyndigheten, televerket, lokaltrafikstyrelsen, vägförvaltningen och AB Nissastaden har inte något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uttalar på kommunstyrelsens vägnar att genomförandetiden bör anges till fem år och inte till ett årtal, att parkområdet bör i enlighet med parkkontorets förslag utökas med parkmark söder om kv Bågen,

att även i övrigt bör beaktas vad park-, gatu-, fastighets- och stadsbyggnadskontoret anfört samt

att förklara sig därutöver inte ha något att erinra mot planförslaget.

Park-, gatu-, fastighets- och stadsbyggnadskontoren har följande synpunkter på föreslagen detaljplan:

Planområdet föreslås utökas med parkmarken söder om kv Bågen.

Föreslagen trädplantering utmed parkeringen längs Torsgatan är svår att genomföra p g a bef ledningar under mark.

Skall det föreslagna parkeringsområdet längs Torsgatan utgöra kvartersmark bör bef VA-ledningar inom området säkerställas med ledningsrätt.

Utvidgningen av kvartersmarken i öster över Barnhemsgatan medför att bef VA-ledningar måste läggas om. Kostnaderna bör regleras i ett exploateringsavtal.

Vid ev trädplantering inom parkområdet i öster måste hänsyn tas till VA-ledningarnas läge. Redovisas i särskild VA-utredning.

Det primära gång- och cykelstråket bör placeras på Torsgatans norra sida och inte den södra. Detta med tanke på de många körfarter och bostadsentréer som är till kv Björnen samt de tvärställda parkeringsplatserna.

Exploateringsavtal skall upprättas.

I övrigt hänvisar gatukontoret till de synpunkter som framfördes i "PM beträffande införande av Tp-område på gatumark" daterad 1985-06-17.

- Parkkontoret föreslår att planområdet utökas med parkmark söder om kv Bågen p g a att denna yta skall ställas iordning i samband med exploateringen. Marken söder om kv Bågen är idag enl gällande plan parkmark. Att exploateringen skall omfatta även detta område innebär inte att planområdet behöver utvidgas. Kostnaderna för iordningställandet av området söder om kv Bågen kommer att ingå i markpris och exploateringsavtal för kv Björnen.

Synpunkterna angående exploateringsavtal och ledningsrätt framförs till fastighetskontorets mark- och exploateringsavdelning.

Kravet på hänsynstagande till framtida ledningar vid trädplantering i parkområdet öster om kvarteret framförs till parkkontoret.

Gatukontoret har i samband med samrådsskissens upprättande utrett frågan om gång- och cykelvägens placering och därvid förordat Torsgatans södra sida. Efter förnyade kontakter med gatukontoret och stadsbyggnadskontoret föreslås förslaget ändras så att det primära gång- och cykelstråket i Torsgatan flyttas till gatans norra sida. Träden inom parkeringsområdet föreslås ersättas med häckar.

Genomförandetiden föreslås ändras till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Länsstyrelsen påpekar att flertalet lägenheter inom kvarteret kommer att bli bullerstörda om inte särskilda åtgärder vidtas. De förslag t ex bullermur, inglasade balkonger etc, som därvid redovisas på plankartan, i beskrivningen samt i miljö- och hälso-

skyddskontorets utredning kan godtagas från miljösynpunkt. Yttrandet bifogas samrådsredogörelsen.

Brandmyndigheten framhåller att tillfartsmöjlighet med tunga utryckningsfordon skall ordnas från Timmermansleden eller genom portar från Torsgatan till flygelbyggnaderna. Samtliga fasader i flygelbyggnaderna med mer än fyra våningars höjd skall vara åtkomliga med brandförsvarets högfordon (om inte två trapphus kommer att finnas i varje separat våningsplan).

- För att klara utrymning ur flygelbyggnaderna kommer brandsäkra trapphus att anordnas i dessa. Flygelbyggnaderna behöver då ej vara åtkomliga med brandförsvarets högfordon.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget men förutsätter att gångpassager i bullermuren utföres med dörrar/portar.

- Yttrandet överlämnas till bygglovsavdelningen och JCC för kännedom.

Energiverken påpekar att utvidgningen av kvarteret österut medför att både el- och fjärrvärmeledningar måste flyttas. Dessa åtgärder och kostnader härför bör ingå och regleras i exploateringsavtalet.

- Yttrandet överlämnas till fastighetskontorets mark- och exploateringsavdelning för kännedom.

Renhållningsbolaget anser att vid utformningen av parkeringsplatserna utmed Torsgatan, bör hänsyn tas till hur sophämningsfordon ska kunna ställas upp på ett lämpligt sätt. Var uppställningsplats(er) för sophämningsfordon ska anläggas kan anges när placeringen av soputrymmen inom fastigheten är klar. Då åtkomligheten från Timmermansgatan är starkt begränsad förläggs soputrymmena lämpligen i markplan i de boendes gångvägar mot Torsgatan.

- Yttrandet överlämnas till kommunens parkeringsbolag, gatukontoret, bygglovsavdelningen och JCC för kännedom.

Landsantikvarien noterar med tillfredsställelse att bebyggelsen på Björnen 18, ett 1½-planshus av trä, avses bevaras genom att flyttas till lämplig plats. I övrigt anser landsantikvarien att förslaget skulle vinna på om hushöjderna sänktes till högst fyra våningar exklusive vind mot föreslagna fem våningar.

- Innerstadens avgränsning gentemot omkringliggande lägre och glesare bebyggelse sker i Halmstad på ett mycket pregnant sätt. Solbelysningsförhållandena i kv Björnen och avstånden till omgivande bebyggelse medger också att föreslagen bebyggelse delvis uppförs i fem våningar.

Trafiknämnden anser det vara olyckligt att blanda civil- och allmänrättsligt parkeringssystem på samma gata, som blir fallet enligt förslaget på Torsgatan.

- Civilrättsligt parkeringssystem är tänkt att tillämpas för de tvärställda parkeringsplatserna på Torsgatan. Dessa platser skall administreras av kommunens parkeringsbolag. Civilrättsligt parkerings-

system medger större frihet i upplåtelse- och avgiftsformer. Parkeringsanläggningens utformning och skyltning skiljer den från allmänna parkeringsplatser. Några allmänna platser kommer ej att finnas på Torsgatan.

Skolstyrelsen utgår från att tillskottet av föreslagna 140 lägenheter ingår i de befolkningsprognoser som redovisats i GPF för långtidsplan 1989-1993.

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget under förutsättning att trafiksäkra gång- och cykelvägar anordnas för färd till och från Slottsajords- och Brunnsåkersskolan.

- Nyexploateringen i kv Björnen ingår i nybyggnadsprogrammet i GPF. Trafiksäkra gång- och cykelvägar kommer att byggas ut i Torsgatan, Skeppargatan och längs Timmermansleden. Trafikljus kommer att anordnas i korsningen Skeppargatan - Timmermansleden. Trafiksäkra skolvägar får därmed anses bli anordnade.

Modellstudier av kontorsbebyggelsen i östra delen av kvarteret har visat att det ur estetisk synpunkt är olämpligt att förse alla kontorsbyggnadskropparna med takvåning. Förslaget föreslås ändras så att det för endast den västligaste byggnadskroppen tillåts takvåning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

Gatuutformningen utanför fastigheten Bågen 21 föreslås justeras så att tillfarten till fastigheten underlättas.

Det primära gång- och cykelstråket i Torsgatan föreslås flyttas till gatans norra sida.

Träden inom parkeringsområdet föreslås ersättas med häckar.

Genomförandetiden föreslås ändras till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Förslaget föreslås dessutom ändras så att det för endast den västligaste kontorsbyggnadskroppen tillåts takvåning.

NAMNLISTA

Inga personer har framfört synpunkter som ej blivit tillgodosedda.

Halmstad den 10 februari 1988



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Detaljplan för
kv Björnen
S:t Nikolai, Halmstad
Stadsarkitektkontoret 10 februari 1988

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1988-02-10, § 56, att förslaget skulle sändas ut på remiss och ställas ut till granskning.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M FL

Länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, skolstyrelsen, energiwerken och vägförvaltningen lämnar inget nytt yttrande.

Landsantikvarien och renhållningsbolaget har inga synpunkter utöver vad som tidigare framförts.

AB Nissastaden och polismyndigheten har inte något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar uttalar att kommunen inte är beredd att ta på sig kostnaden för redovisade byggnaders flyttning eller rivning samt förklarar sig i övrigt inte ha något att erinra mot planförslaget.

- Frågan om flyttning av den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på fastigheten Björnen 18 bör lösas i kommande exploateringsavtal mellan JCC och kommunen.

Brandmyndigheten framhåller att om brandsäkra trapphus byggs behöver fasaderna i sin helhet ej vara åtkomliga med brandförsvarets högfordon. Kvar står dock krav på tillfart till flygelbyggnaderna med tunga brandfordon.

- Kravet har framförts till byggherrens arkitekt och kommer att beaktas vid husprojekteringen.

Trafiknämnden vidhåller tidigare framförda synpunkter om det olyckliga i att blanda civil- och allmänrättsligt p-system på gata. I övrigt tillstyrkes förslaget.

- Synpunkten har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Hyresgästföreningen tycker att detaljplanen i stort är bra men vill peka på den del som föreslås bli kontor. Föreningens erfarenhet är att kontorsmarknaden är överhettad och föreslår därför att kontorsdelen bebyggs med bostäder istället.

- Planförslaget ger efter lämplighetsprövning av byggnadsnämnden möjlighet till bostadsbebyggelse även inom kontorsdelen.

INKOMNA SKRIVELSER

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

En skrivelse har inkommit.

Johnson Construction Company AB (JCC) meddelar att byggnaden på fastigheten Björnen 18 kan flyttas till föreslagen belägenhet på söder under förutsättning att den aktuella tomten är lättillgänglig. Det kan bli aktuellt med demontering av trafikljus och även fällande av enstaka träd. Kostnaderna för flyttningen, inklusive en totalrenovering inom ramen för nuvarande krav i Svensk byggnorm, har bedömts till kronor 1 870 000:- i prisläge mars 1988.

- Frågan om flyttning bör lösas i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och JCC. Kostnaden för själva flyttningen utgör endast en liten del av ovanstående totalkostnad. En möjlig lösning är att byggnaden efter flyttningen försäljs till en privatperson som i egen regi rustar upp huset.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Anmärkningarna från följande har ej tillgodosetts i det godkända förslaget.

- Landsantikvarien
- Trafiknämnden

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

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län

Planeringsavd

Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

11.103-1915-88

1988-07-25

27

1988-07-27

P85/62-43

Byggnadsnämnden

Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 juni 1988 antagit ett förslag till detaljplan för kv Björnen i kommunen.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 20 juli 1988.



Ingegärd Widerström

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

FRM, lantmäterienheten

FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Planeringskansliet

Planenheten 2 ex

HALMSTADS KOMMUN