

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KVARTERET GILLESTUGAN M M
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i november 1985
reviderat i oktober 1986

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:400 (tillika grundkarta upprättad av stadsingenjörskontoret i september 1985)
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA
Läge

Kvarteret Gillestugan är beläget i nordligaste delen av stadskärnan, omedelbart innanför den gamla befästningsvallen (Bastionen). Kvarteret begränsas i väster av Storgatan, i norr av Norre Katts gränd, i öster av Hamngatan och i söder av Orups gränd. I planområdet ingår även marken mellan kvarteret och Nissan.

Areal

Planområdets areal är ca 5.200 m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Förslag till
bevarandeplan

Enligt förslag till bevarandeplan, upprättat av stadsarkitektkontoret i januari 1985 och godkänt av byggnadsnämnden 1985-06-19 ingår kvarteret i det "§38-område" som omfattar hela stadskärnan. Det innebär enligt 38 § Byggnadsstadgan att en byggnad som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas

vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. I bevarandeplaneförslaget är byggnaderna i hörnet Storgatan/Orups gränd och hörnet Orups gränd/Hamngatan ("Gula villan") utpekade som bevarandeobjekt av högsta klassen (Byggnad av större kulturhistoriskt värde, som inte får förändras exteriört). Den f d biograflokalen i hörnet Storgatan/Norre Katts gränd är markerad som hörande till klass 2 (Byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas).

Detaljplaner

För kvarteret Gillestugan gäller stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t 1938-04-22 och 1940-11-29. För gatumarken inom planområdet gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1958-09-13 och slutligen för området närmast Nissan stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1942-10-02. Stadsplanen för kvarteret medger bostadshus i tre och fyra våningar.

Kommunala

ställningstaganden

Byggnadsnämnden har 1984-06-13 beslutat meddela förbud mot rivning av "Gula villan". Förbudet skall gälla till 1987-06-01. Samtidigt har byggnadsnämnden uppdragit åt stadsarkitektkontoret att utarbeta förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret i bevarandesyfte.

Befintliga förhållanden Bebyggelse

Kvarteret Gillestugan är i sin helhet bebyggt. Byggnadernas ålder varierar. Äldst är den "Gula villan" i hörnet Orups gränd/Hamngatan, vilken är kvarvarande delar av två korsvirkeshus från slutet av 1700-talet. Hörnhuset Norre Katts gränd/Hamngatan är det senast uppförda, byggt ca 1940. Hela kvarteret med undantag av "Gula villan" ingår i en hotellrörelse och hotellbyggnaderna undergår f.n. en omfattande ombyggnad. I mittenhuset mot Norre Katts gränd finns kvarterets enda bostadslägenhet. Detta hus är också det högsta med fem våningar. "Gula villan" är i två våningar och övriga delar i tre och fyra våningar. Byggnadernas bevarandevärde enligt bevarandeplanen framgår av kapitlet "Befintliga planer" ovan.

I parkmarken mellan Hamngatan och Nissan finns en byggnad som inrymmer avloppspumpstation.

Gator och trafik

Orups gränd är idag en del av den genomfartsmöjlighet som finns från Hamngatan till Karl XI:s väg via Lilla Torg. Norre Katts gränd utnyttjas endast för behörig körtrafik till Bastionen.

Storgatan framför kv Gillestugan är den sista delen av gatan som återstår att lägga om till gågata. Detta kommer att ske när kv Tyghuset kompletterats med bebyggelse i den norra delen. I samband därmed kommer även Orups gränd och Norre Katts gränd att förses med ny beläggning.

Markägoförhållanden

Hela kvarteret Gillestugan är i en ägares hand.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Planförslaget syftar till att ge kvarteret sådana planbestämmelser att byggnader som har ett bevarandevärde får ett lämpligt skydd mot förvanskning och rivning. Bestämmelserna och gränserna har anpassats till befintliga förhållanden efter den ombyggnad som nu pågår i kvarteret. Byggnaderna av klass I enligt förslag till bevarandeplan har avsatts som kulturreservat (Q-märkning). Byggnaden mot Storgatan/Orups gränd får endast utnyttjas för hotelländamål medan för "Gula villan" i huvudsak inga restriktioner beträffande användningssättet föreslås. Denna byggnad får användas för varje ändamål som inte strider mot bevarandeintresset och som inte förväntas medföra störningar för omgivningen. I kulturreservatet ingår även det som kan sägas utgöra gårdsplan till "Gula villan".

Områdena för kulturreservat har getts en latent byggnadsrätt. Om någon av byggnaderna förstörs av våda får den ersättas av ny byggnad av minst samma omfattning som den befintliga. Ett eventuellt överskridande av befintlig volym får bedömas från fall till fall med hänsyn till omgivningarna och den nya byggnadens utformning.

F.d. biografbyggnaden i hörnet Storgatan/Norre Katts gränd är av klass 2 i förslag till bevarandeplan och har därför åsatts markeringen q, vilket innebär att dess yttre form och allmänna karaktär ej får förvanskas.

Byggnaderna mot Norre Katts gränd får enligt planförslaget utnyttjas för hotelländamål. I mitthuset finns en bostadslägenhet inrymd på översta planet och denna byggnad föreslås därför få en beteckning som medger denna användning. Översta planet är indraget från gatufasaden, vilket även bör göras på en eventuell ny byggnad.

Det inre av kvarteret föreslås få överbyggas upp till en nivå som motsvarar den högre av kulturreseervatsbyggnaderna. Det innebär att denna del av kvarteret kan utnyttjas i upp till fyra plan. Som jämförelse kan nämnas att gällande plan medger en gårdsöverbyggnad i ett plan.

Intill avloppspumpstationen föreslås att en elnätstation får uppföras. Denna bör ges en utformning som anpassas till pumpstationen.

Gator och trafik

Genomfartstrafiken via Orups gränd kommer att upphöra i samband med att Storgatan färdigställs som gågata ända fram till Norre Port. Tillfart till hotellet får ske i Orups gränd samt utfart i Norre Katts gränd.

Teknisk försörjning

Kvarteret och omgivande gator är försedda med erforderlig teknisk försörjning. En ny transformatorstation planeras vid Hamngatan (se vidare ovan under rubriken "Bebyggelse")

Övrigt

De riktlinjer som skall beaktas med hänsyn till bevarandeintressen framgår närmare av förslag till bevarandeplan sid 59 och 65-66.

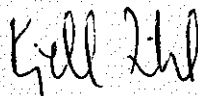
SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen och berörda kommunala förvaltningar. Markägaresamråd har ägt rum 1985-11-05. De synpunkter som har framkommit har vägts in i det slutliga planförslaget.

Halmstad den 6 november 1985



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

Under tiden för planförslagets formella handläggning i kommunen, har kvarteret Gillestugan bytt ägare. Kommunfullmäktige återremitterade 1986-02-27 ärendet till byggnadsnämnden för att ge den nye fastighetsägaren tillfälle att diskutera förslaget med stadsarkitektkontoret.

I samråd som skett har fastighetsägaren framfört önskemål dels om att förändra den "q-märkning" som förslaget redovisar, dels att möjlighet till vindsinredning skall finnas i den nordöstra byggnaden. Beträffande q-märkningen har vi funnit att den gamla biografen närmast Norre Port har förlorat mycket av sin karaktär, varför det kan vara motiverat att här slopa beteckningen q. Den andra byggnaden mot Storgatan har under årens lopp förändrats så mycket att beteckningen Q kan anses som en övervärdering av dess konstnärliga värde. Byggnaden har dock en skala som är lämplig för platsen och den bör åtminstone betecknas med q.

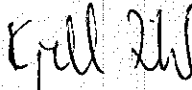
För att ge en eventuell framtida nybyggnad samma takfotslinje som den befintliga byggnaden, har bestämmelser om byggnadens höjd medfört att den kommer att strida mot planen. För att möjliggöra eventuella nybyggnadsåtgärder på den befintliga byggnaden har en övergångsbestämmelse lagts till.

För byggnaderna mot Orups gränd kvarstår beteckningen Q. Denna beteckning förhindrar inte att invändiga åtgärder kan vidtagas. För "Gula villan" skall planbestämmelsen inte heller innebära hinder mot att smärre förändringar av exteriören göres, som har till syfte att restaurera byggnaden och ge den en lämplig användning.

I övrigt har förslaget reviderats beträffande möjligheterna till vindsinredning. Plangränsen i nordväst har justerats för att överensstämma med anslutande gällande stadsplan samt Es-området vid Hamngatan har utökats något mot öster för att bättre motsvara energiverkens önskemål om nätstationens placering.

Halmstad den 15 oktober 1986


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring
av stadsplanen för
KVARTERET GILDESTUGAN M M
S:t Nikolai
Halmstad
uppgjort i november 1985
reviderat i oktober 1986

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål.
- b/ Med Htb betecknat område får användas endast för hotelländamål och, där så provas lämpligt, för bostadsändamål.
- c/ Med QCbh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för sådant socialt, kommersiellt eller kulturellt ändamål som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden samt skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som provas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- d/ Med QHT betecknat område får användas endast för hotelländamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
Ny byggnad med minst samma omfattning som den befintliga och med en utformning och omfattning som provas väl ansluta till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § BYGGNADSSÄTT

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

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet för byggnad uppföres med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.
- 4 mom på med I, III, IV eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 2,5, 11,0, 13,0 och 16,0 meter.
- 5 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 6 mom På med siffra i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande det gradtal som siffran anger.
- 7 mom Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

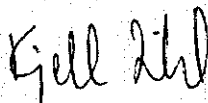
4 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 3 § 5-6 mom föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Halmstad den 15 oktober 1986



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Till Byggnadsnämnden

Förslag till ändring av stadsplanen för kv Gillestugan m m,
S:t Nikolai.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-11-06, § 668, att låta utställa förslaget till granskning samt för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Brandmyndigheten, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, polismyndigheten, landsantikvarien och televerket har inget att erinra.

Kommunstyrelsens arbetsutskott erinrar om att kommunfullmäktige inte antagit bevarandeplanen och att därför hänvisning i texten till denna plan bör utgå.

- Allt underlagsmaterial, som legat till grund för planförslaget bör redovisas. Förslaget till bevarandeplan är ett sådant underlagsmaterial. Förslaget har varit utställt under lång tid och på ett sätt som gjort det väl känt för allmänheten. Några allvarliga erinringar riktades ej mot förslaget. Byggnadsnämnden har godkänt förslaget 1985-06-19.

Byggnadsnämnden har i sitt beslut 1985-06-19 också uttalat att man avser att låta bevarandeplanen utgöra underlag för beslut i bevarandefrågor enligt byggnadsstadgans § 38. Det är därför av väsentligt intresse för fastighetsägare och andra intressenter att i stadsplanebeskrivningen få hänvisning till de delar av bevarandeplanen som ger erforderliga råd och riktlinjer för att bestämmelserna i § 38 byggnadsstadgan skall kunna tillämpas.

Med hänsyn till att fullmäktige ännu ej antagit bevarandeplaneförslaget föreslås beskrivningen redaktionellt ändras så att ordet "bevarandeplan" ersätts med "förslag till bevarandeplan".

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 28 november - 20 december 1985. Inga anmärkningar mot förslaget har inkommit.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta att godkänna stadsplaneförslaget samt att överlämna förslaget till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antar det och uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

1987-07-24

11.082-996-87

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanen för kv
Gillestugan m m, S:t Nikolai, Halmstads stadsregisterområde
och kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 februari 1987
antagit ett förslag till ändring av stadsplanen för kv Gille-
stugan m m i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt
Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 6 november 1985 och har
reviderats den 15 oktober 1986.

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

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

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 §
byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit
länsarkitekt Stellan Haverling, beslutande, biträdande läns-
arkitekt Jan Stenklint, föredragande, tf förste länsassessor
Gregor Holmgren, biträdande överlantmätare Walter Larsson,
byrådirektör Gustav Olausson och tf länsantikvarie Mats
Folkesson.


Stellan Haverling


Jan Stenklint

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03
Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

1987-07-24

11.082-996-87

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsing-
borg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning
Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten
Planenheten

Anslaget den 23 juli 1987