

Detaljplan för
BOKTRYCKAREN, BARONEN, BATTERIET och BANVAKTEN
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-06-07 reviderat 1989-08-30

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Trafikbullenberäkning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Modell

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att komplettera bebyggelsen i kvarteren Boktryckaren, Baron, Batteriet och Banvakten med nya bostäder. I de fyra kvarteren föreslås sammanlagt ca 160 nya lägenheter. Bebyggelsen kommer att uppföras i två till fem våningar med takvåning. De högsta husen föreslås i norra delen av området mot Järnvägsleden. I det inre av området föreslås lägre bebyggelse. Bebyggelsen vänder sig och öppnar sig mot sydväst och Fridhemsparken. Till området kommer tre mindre daghem att förläggas. I området finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader som förutom målarmästare Skölds gård föreslås bevaras. Parkering för den tillkommande bebyggelsen föreslås anordnas huvudsakligen längs Nordbanegatan samt i ett källargarage under denna.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet utgörs av kvarteren Boktryckaren, Baron-
nen (del av), Batteriet och Banvakten, de omgivande
gatorna samt del av Fridhemsparken. I väster och norr
gränsar planområdet till Timmermansleden och
Järnvägsleden, i öster och söder till befintlig
bebyggelse vid Hvitfeldtsgatan respektive Brogatan.

Areal

Planområdet har en areal av ca 3,9 ha.

Markägoförhållanden

Inom kvarteren äger kommunen fastigheterna Boktrycka-
ren 1 och 2, Batteriet 16 och 17 samt Halmstad 5:11.
Övrig kvartersmark är i privat ägo. Se vidare i
fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I områdesplan för Halmstad, antagen av kommunfullmäk-
tige 25 juni 1987, föreslås nybyggnad av bostäder i
kv Boktryckaren, Baronen, Batteriet och Banvakten.

Enligt förslag till bevarandeplan, upprättat i
januari 1985 och godkänt och antaget som handlings-
program av byggnadsnämnden 1985-06-19, finns flera
byggnader av kulturhistoriskt värde inom planområdet.
Som bevarandeobjekt av klass 1 utpekas fastigheterna
Boktryckaren 3 (villa Åkerslund), Baronen 4 (målar-
mästare Skölds gård), Baronen 2 och Batteriet 13.
Banvakten 1 (Lilla Fridhem) utpekas som bevarande-
objekt klass 2. Kvarteren Boktryckarens, Baronens och
Banvaktens avgränsning mot Fridhemsparken utgör en
värdefull miljö ("§ 38-område").

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplaner (stadsplaner)
fastställda av Kungl. Maj:t 1942-10-02 (plan nr 92)
och 1946-04-12 (157) samt av länsstyrelsen 1940-12-02
(78), 1952-12-06 (264), 1962-10-12 (381), 1985-11-22
(735) och 1986-04-23 (747).

Bostadsbyggnadsprogram

I underlag för bostadsbyggnadsprogram 1990 - 1994
upprättat 1988-12-01 föreslås byggstart för bostäder
i kv Boktryckaren, Baronen, Batteriet och Banvakten
1989.

Kommunala ställningstaganden

För att erhålla ett underlag för detaljplanearbetet har kommunen arrangerat en arkitekttävling (parallella uppdrag). Av de inlämnade förslagen utvaldes förslaget från White arkitekter AB att efter bearbetning ligga till grund för detaljplan. En kommunal projektgrupp har lett arbetet med tävlingen och vidare bearbetning av förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1987-08-18, § 673, att uppdra åt stadsarkitektkontoret att genomföra planutredning för kv Boktryckaren m fl.

Byggnadsnämnden informerades i ärendet 1987-09-23, § 592.

Information lämnades i byggnadsnämnden 1987-10-14, § 639, angående program för parallella uppdrag.

Tävlingsförslagen redovisades i byggnadsnämnden 1988-04-13, § 271. Plan- och bygglovkontoret fick i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för området grundat på White arkitekter AB:s tävlingsförslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1988-10-25, § 911, att hos byggnadsnämnden hemställa om att pågående planläggning av kv Boktryckaren även skulle omfatta planläggning för barnomsorgsverksamhet och byggnation för äldre genom Janne och Aurelia Nilssons stiftelse.

Byggnadsnämnden beslöt 1988-11-23, § 798, att ge plan- och bygglovkontoret i uppdrag att beakta kommunstyrelsens arbetsutskotts hemställan i det fortsatta planarbetet.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-15, § 102 att godkänna samrådshandlingarna till detaljplan för samråd.

Byggnadsnämnden besöt 1989-05-17, § 315 att g-beteckningen av Sköldska villan tas bort i planförslaget. Förslaget ändras i den del Sköldska villan ligger enligt följande. Byggrätt läggs ut för en byggnad i högst två våningar och högst 600 m² bruttoarea rymmande bostäder, kontor och eventuellt barnstugeändamål.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-06-07, § 393 att planförslaget med de ändringar som föreslogs i samrådredogörelsen skulle ställas ut till granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i det närmaste plan. Marknivån i norra delen av planområdet ligger ca en meter över nivån i södra delen.

Inom området finns vegetation som bedöms värdefull ur stadsmiljösynpunkt.

Den skall i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Läge och krondiameter har inmätts. Bestämmelser angående trädfällning har införts i planförslaget.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning inom kv Boktryckaren, Batteriet, Baronen och Banvakten har utförts av VIAK i december 1987.

Jorden utgörs i princip av överst sand till 1,5 - 2,0 meters djup, därunder siltig lera och lerig silt med en mäktighet varierande mellan 1 och ca 4 meter. Under leran följer fast lagrad friktionsjord.

Områdets grundläggningstekniska förutsättningar kan i stort sägas vara goda inom hela området. Byggnader på upp till 5 à 6 våningar kan grundläggas på hel bottenplatta direkt i mark. En viss oklarhet råder dock för 5 - 6 våningsbyggnader i direkt anslutning till Brogatan. Föreligger förslag om sådana byggnader på denna plats bör viss kompletterande geoteknisk undersökning utföras innan planen antages.

Fornlämningar och kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området. I förslag till bevarandeplan utpekas fem byggnader som kulturhistoriskt intressanta. Den palatsliknande villa Åkerslund från 1870-talet (Boktryckaren 3) har nyligen upprustats och innehåller kontor och daghem. Två stenhus med representativa fasader från ca 1900 är i gott byggnadstekniskt skick (Baronen 4 samt Batteriet 13). Målarmästare Skölds gård (Baronen 4) med sina äldsta delar i korsvirke från 1700-talet har inte underhållits och har skador i väggarnas nedre delar. En inventering och teknisk bedömning har utförts av CA-konsult. Lilla Fridhem, ett litet bostadshus från senare delen av 1800-talet (Banvakten 1) bedöms vara i gott skick. Alla byggnaderna förutom målarmästare Skölds gård föreslås i planförslaget bevaras och betecknas med q₁. Vid eventuell exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaderna får inte rivas.

Förutom byggnaderna som utpekats i bevarandeplanen finns ytterligare ett kulturhistoriskt intressant hus vid Åkersgränd (Batteriet 15). Byggnaden är uppförd ca 1880 i två våningar med tegelfasader. På gården finns ett tegelhus i halv bredd i vinkel. Byggnaderna utgör ett intressant exempel på den traditionella hantverksgården. Byggnaderna är i gott skick och föreslås bevaras och betecknas med q₁.

Bebyggelseområden

Bostäder

I kvarteren finns förutom de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna ett 3-vånings bostadshus mot Hvitfeldtsgatan i kv Batteriet (Batteriet 1-4). Huset kommer att byggas om, förses med takvåning och två flyglar i tre våningar på gården. Flygelbyggnaderna ger bättre förutsättningar att förse befintliga lägenheter i fastigheten med hiss. Totalt 29 nya lägenheter tillskapas inom fastigheterna. I kv Baronen finns en byggnad i fem våningar mot Brogatan (Baronen 3). Byggnaden kommer att bevaras.

Kv Boktryckaren kommer att kompletteras med byggnader i fem våningar och takvåning mot Nordbanegatan och med byggnader i två våningar mot Åkersgränd. I byggnaderna mot Åkersgränd kommer två daghemsavdelningar att inrymmas. I kvarteret tillkommer 56 nya lägenheter.

I kv Batteriet föreslås byggnader i fem våningar och takvåning mot Nordbanegatan samt byggnader i två och fyra våningar mot Stenvinkelsgatan. I kvarteret tillkommer 58 nya lägenheter samt de 29 nya lägenheterna inom Batteriet 1 - 4. Totalt 87 nya lägenheter. Det befintliga tegelhuset vid Åkersgränd kan byggas om till 7 lägenheter.

I kv Baronen föreslås fyra nya byggnader i två våningar. Till en av dessa kommer en daghemsavdelning att förläggas. Totalt ca 15 nya lägenheter tillkommer i kvarteret.

I planområdet i sin helhet kommer ca 160 nya lägenheter att byggas.

Kontor, handel, övrig bebyggelse

Inom huvuddelen av bostadsbebyggelsen i området föreslås att där byggnadsnämnden prövar lämpligt får även lokaler för handel och kontor anordnas.

Service

Slottsjordsskolan (låg- och mellanstadium) och Brunnsåkersskolan (högstadium) betjänar bebyggelsen inom planområdet. I villa Åkerslund finns en daghemsavdelning. I kv Boktryckaren föreslås två nya daghemsavdelningar och i kv Baronen en ny avdelning.

Inom kv Boktryckaren har i planen getts möjlighet att utnyttja den planerade bebyggelsen för bostäder för äldre med äldre-vård. Avståndet är kort till kommersiell service vid Brogatan och i cityområdet.

Tillgänglighet

Huvuddelen av de nya lägenheterna kommer att finnas i byggnader med mer än två våningar och kommer därmed att förse med hiss. Vid ombyggnad kommer lägenheterna inom fastigheterna Bateria 1 - 4 att göras tillgängliga.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Friytor

Lek och rekreation

Friytorna inom kvarteren föreslås läggas samman till gemensamma gårdar. Lekplatser, sittgrupper, gräsytor och vegetation kan då utformas som en helhet med varje funktion i lämpligaste läge. Inom varje kvarter kommer närlekplats att iordningställas.

Mellan Timmermansleden och bostadskvarteren finns en parkyta, Fridhemsparken. Här kommer en kvarterslekplats att anordnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Åkersgränds anslutning till Brogatan slopas. Stenvinkelsgatan och Åkersgränd föreslås knytas samman och Åkersgränd dras fram till Nordbanegatan. Nordbanegatan förlängs västerut längs hela kv Boktryckaren. Åkersgränd föreslås enkelriktas norrut.

F d Fridhemsgatans sträckning utnyttjas för ett gång- och cykelstråk. Från detta kan Nordbanegatan och Åkersgränd nås. Kvarteren kommer att knytas samman med interna gångstråk.

Kollektivtrafik

Busslinjer går fram i Hvitfeldtsgatan och Brogatan. Vid Brogatan kan nya hållplatser anordnas med plats för två bussar.

Parkering och angöring

Inom planområdet skall de befintliga parkeringsplatser som hör till kvarvarande byggnader och ianspråktas vid exploateringen ersättas. Totalt skall 101 parkeringsplatser ersättas.

Dessutom skall inom planområdet inrymmas platser för den nya bebyggelsen inom kvarteren Boktryckaren, Baronen och Batteriet. Antalet parkeringsplatser som krävs för den tillkommande bebyggelsen och som skall inrymmas i planområdet skall beräknas enligt parkeringsnorm för Halmstads innerstad.

Enligt de preliminära skisser till bebyggelse som utarbetats kräver den nya bebyggelsen 124 parkeringsplatser. Totalt skall alltså enligt dessa skisser till bebyggelse 225 parkeringsplatser anordnas.

I planförslaget har illustrerats 225 parkeringsplatser. Som parkering på mark 150 platser och som parkering i garage under Nordbanegatan 75 platser. Huvuddelen av parkeringsplatserna längs Nordbanegatan har i planförslaget betecknats som kvartersmark. Parkeringsplatser får ej anordnas på friytorna i kvarteren.

Parkeringsplatser som enligt parkeringsnormen saknas för befintlig bebyggelse inom området kan i en framtid anordnas i parkeringshus i kv Bärnstenen.

Angörings- och besöksplatser kommer att finnas på Stenvinkelsgatan, Åkersgränd och Nordbanegatan.

Störningar

Trafikbuller

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

Beräkning har gjorts för tre punkter. Ljudnivån vid huvuddelen av fasaden mot Järnvägsleden blir enligt beräkningarna 68 dBA.

Lägenheternas planlösning ska utformas så att boningsrum inte får placeras så att de endast har fönster mot Järnvägsleden.

Fönster- och fasadkonstruktion mot Järnvägsleden ska vara utförd så att inomhusnivån för trafikbuller inte överskrider 30 dBA ekvivalent nivå.

Intag för friskluft får ej göras mot Järnvägsleden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området finns vattenledningar och kombinerade avloppsledningar i Åkersgränd och östra delarna av Nordbanegatan och Stenvinkelsgatan. Några dagvattenledningar finns inte inom området men gatukontoret har byggt fram dagvattenledning till området från Skeppargatan.

Befintliga ledningar inom området är troligen saneringsmogna och får bytas ut vid en utbyggnad av området.

Om husen förses med djupa källare måste troligen såväl dräneringsvatten som spillvatten från källare pumpas eftersom ledningarna i gatorna kommer relativt grunt.

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Hvitfeldtsgatan och Brogatan. Ny bebyggelse skall uppvärmas med fjärrvärme.

El

Ett nytt ledningssystem behövs för den nya bebyggelsen. En ny transformatorstation har förlagts till kv Baronen.

Avfall

Vid planering 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 7 juni 1989


Anders Sennerdal
avd chef

REVIDERING

Planförslaget har ändrats så att Baronen 2 och kvartersmarken inom Baronen 1 utgått ur förslaget.

Halmstad den 30 augusti 1989


Anders Sennerdal
avdelningschef

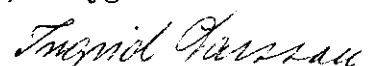
Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1990-03-22

§ 47


I tjänsten

Beslutet har vunnit laga kraft
1992-06-04; betygar



Detaljplan för
BOKTRYCKAREN, BARONEN, BATTERIET och BANVAKTEN
S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret 1989-06-07 reviderat 1989-08-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	februari - maj 1989
Utställning	juni - augusti 1989
Godkännande i byggnadsnämnden	augusti 1989
Antagande i kommunfullmäktige	oktober 1989
Laga kraft	november 1989

Utbyggnad

Byggstart planeras till våren 1990.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande- och driftsansvarig</u>
Bostadsbebyggelse i kv Baronen	Byggsjögren
Bostadsbebyggelse i kv Batteriet	Byggherre är ännu ej utsedd för Batteriet 16 och 17. Landeriet är byggherre för Batteriet 1 - 4 och Byggsjögren för Batteriet 14 och Halmstad 5:11 (efter fastighets- byte)
Bostadsbebyggelse i kv Boktryckaren	Byggherre är ännu ej utsedd
Daghem i kv Bok- tryckaren och Baronen	Halmstads fastighetskontor

Parkeringsgarage under Nordbaneg samt parkerings- platser längs gatan	Samfällighetsförening där samt- liga exploatörer ingår
Gator. Vatten och avlopp inom all- män plats	Gatukontoret
Gång- och cykel- vägar	Parkkontoret
El, fjärrvärme	Halmstads energiverk
Tele	Televerket

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och respektive byggherre kommer att upprättas. Avtalet kommer att behandla genomförandefrågor och kostnads- och markregleringar.

I avtal mellan kommunen och Kenneth Sjögren kommer ett markbyte att regleras som tillförsäkrar kommunen en daghemstomt i kv Baronen.

I ett avtal mellan Halmstads kommun och Kenneth Sjögren förbinder sig Kenneth Sjögren att låta fastigheten Baronen 3 (stadsäga 579) deltaga med 28 bilplatser i den gemensamma anläggningen.

Hyresavtal

På fastigheterna Boktryckaren 1 och 2 och Batteriet 16 finns befintliga byggnader med gällande hyresavtal. Avtalen skall sägas upp och byggnaderna rivas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för gemensam gård skall inrättas i kv Batteriet. I anläggningen skall ej Batteriet 15 ingå.

Även i kv Boktryckaren och kv Baronen skall gemensamhetsanläggningar för gemensam gård inrättas. I anläggningen för kv Boktryckaren föreslås ej Banvakten 1 ingå.

Det är mycket angeläget att gemensamhetsanläggningarna för gemensam gård kommer till stånd och att alla fastigheter deltagar.

För parkering och garage för den tillkommande bebyggelsen föreslås en gemensamhetsanläggning bildas.

I anläggningen skall ingå alla fastigheter där nyexploatering föreslås samt enligt avtal för Baronen 3.

Andelarna i gemensamhetsanläggningarna beräknas med ledning av de deltagande fastigheternas våningsytor och användningssätt. Deltagandet i parkeringsanläggningen beräknas enligt kommunens parkeringsnorm.

Varje daghemsbyggnad skall utgöra en särskild fastighet.

Övriga fastighetsbildningsfrågor behandlas i en fastighetsplan samordnad med planärendet.

Fastighetsplan

För kv Batteriet gäller tomtindelningar fastställda 1938-11-29 och 1941-03-21. För del av kv Baronen gäller tomtindelning fastställd 1961-09-12. Tomtindelningarna strider mot förslaget till detaljplan. Vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft upphör tomtindelningarna i alla delar att gälla.

EKONOMI

Gatukontoret, parkkontoret och energiverken har gjort en kostnadsbedömning av de kommunala kostnader som planen genererar.

Gator

Kostnad för anläggande av gator	ca 950 000 kr
---------------------------------	---------------

Vatten och avlopp

Kostnad för anläggande av vatten- och avloppsledningar	ca 1 000 000 kr
--	-----------------

Kostnaden kommer enligt gatukontorets beräkning att täckas av anslutningsavgifter.

El

Kostnader som utöver taxeenliga avgifter skall belasta exploateringen:

Offentlig belysning på allmän platsmark	ca 200 000 kr
---	---------------

Park

Kostnader för iordningställande av Fridhemsparken	ca 700 000 kr
---	---------------

Bebyggelse

Bostäderna avses byggas med statlig belåning.

Halmstad den 7 juni 1989

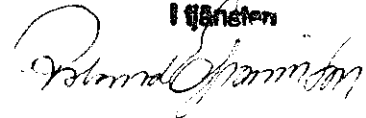

Anders Sennerdal
avd chef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

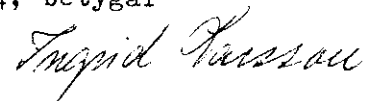
Halmstad beslut 1990-03-22

§ 47

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-06-04; betygar



Detaljplan för

BOKTRYCKAREN, BARONEN, BATTERIET OCH BANVAKTEN

S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 7 juni 1989 reviderat 1989-08-30

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-02-15, § 102, att samråd skulle ske i planärendet.

Detaljplaneförslaget har utsänts på samrådsremiss. Alla yttranden har inkommit.

Skolstyrelsen, televerket och kulturnämndens utskott för kulturhistoriska byggnader och miljöer har inte något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar har inget att erinra mot detaljplaneförslaget med undantag av q-markeringen av Sköldska villan.

Kommentar:

q-beteckningen utgår enligt byggnadsnämndens beslut 1989-05-17.

Länsstyrelsen uttalar att detaljplaneförslaget inte berör något riksintresse. Som rådgivande synpunkt framför planenheten att bebyggelsen mot Järnvägsleden bör minskas med en våning.

Kommentar:

I grannkvarteret längs Järnvägsleden, kv Biet, är bebyggelsen uppförd i 6 våningar till en höjd av 16,5 meter. I kvarteren norr om Biet, kv Bryggaren och Bromsen, är bebyggelsen uppförd i 4 våningar till en höjd av 13,5 meter. Enligt planförfattarens mening kan 5 våningar i kvarteren Batteriet och Boktryckaren accepteras.

Högsta tillåtna byggnadshöjd föreslås dock sänkas från 16,0 till 15,0 meter.

Fastighetsbildningsmyndigheten anser det tveksamt att området väster om "Gula villan" kan tas in som en del i en kommande gemensamhetsanläggning för kv Baronen med hänsyn till båtnads-, väsentlighets- och opinionsvillkoren.

FBM anser att planens syfte med fördel i stället kan tillgodoses genom att området i fråga utläggs som allmän plats.

FBM påpekar att för parkeringsanläggningen är det särskilt viktigt att gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen bildas innan bygglov och andra tillstånd lämnas. En samordnad parallell utbyggnad av de tre kvarteren och p-anläggningen är en nödvändig förutsättning för att underlaget för p-anläggningens utnyttjande, ekonomi och funktion skall fullföljas enligt planförslaget.

Kommentar:

Området väster om målarmästare Skölds gård ("Gula villan") är direkt bundet till kv Baronens övriga gård. Funktionerna i kvarteret bl a barnstuga är i behov av denna del av kvartersytan. Parkkontoret anser att området framför "Gula villan" bör vara kvartersmark. Området behöver dock ej ingå i gemensamhetsanläggningen.

Polismyndigheten anser att av trafiksäkerhetsskäl bör endast en utfart från Åkers gränd till Nordbanegatan anläggas och då med 90° vinkel till Nordbanegatan. Det kan lämpligen ske genom att stänga den i förslaget nordöstra utfarten. Polismyndigheten är vidare tveksam till lokaliseringen av nedfartsrampen till garaget under Nordbanegatan. Det synes vara risk för att konflikt kan uppstå mellan trafikanter på Nordbanegatan och trafik från garaget. I övrigt tillstyrkes förslaget.

Kommentar:

Vid samråd med gatukontoret om yttrandet har framförts att gatorna kommer att få så ringa trafik att några trafikproblem ej kommer att uppstå.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden yttrar sig enligt följande:

- att framtida planering måste ges den inriktningen att bostadshus inte placeras så att det krävs speciella åtgärder för att få draglig boendemiljö på grund av trafikimissioner
- att trots detta tillstyrka rubricerat planförslag på grund av att naturlig utemiljö orienteras mot gårdssidan (sydost) på villkor
- att lägenheternas planlösning ska utformas så att boningsrum inte får placeras så att de endast har fönster mot Järnvägsleden

- att fönster- och fasadkonstruktion mot Järnvägsleden ska vara utförd så att inomhusnivån för trafikbuller inte överskrider 30 dBA ekvivalent nivå och
- att lekplatsen ska placeras så långt från Timmermansleden - Järnvägsleden som parken medger. Lekplatsen måste skärmas med staket eller plank så att barn hindras från att komma ut i trafiken.

Kommentar:

Bebyggelsen längs Järnvägsleden har i planförslaget betecknats med m, (särskild uppmärksamhet skall iakttas med hänsyn till vägtrafikbuller). Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav på byggnaderna införs i beskrivningen. Beträffande lekplatsens förläggning och utförande överlämnas yttrandet till parkkontoret för kännedom.

Energiverken önskar att området för transformatorstation ökas till 8 x 8 m samt att ett u- område utläggs från stationen mot Brogatan.

Kommentar:

Området för transformatorstation ökas enligt önskemål. Något u-område kan ej utläggas med tanke på almarnas fortbestånd. Allmän platsmark där ledningarna kan dras fram finns i omedelbar närhet.

Gatukontoret framför på tekniska nämndens vägnar att där Nordbanegatan måste byggas över det underjordiska garaget måste de juridiska förhållandena klargöras. För kännedom meddelas att anläggningskostanden för torgytan vid Brogatan medtagits av parkkontoret och därför ej redovisats av gatukontoret. Ur va-synpunkt finns inget att erinra.

Kommentar:

Ytan ovanför det underjordiska garaget är kvartersmark. Förutom parkeringsytorna har den betecknats med z (marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik och gång- och cykeltrafik). Det framtida underhållet får regleras genom avtal eller förrättning.

Parkkontoret framför på tekniska nämndens vägnar:

- Den södra trädraden i allén utmed Järnvägsleden kommer sannolikt ej att bli möjlig att bibehålla

långsiktigt mot bakgrund av föreslagen planutformning samt framtida utvidgning av Järnvägsleden. Då allén har stor betydelse för den framtida stadsbilden, luftkvalité etc. bör sådana justeringar genomföras i planförslaget så att ett bevarande blir möjligt.

- Trädet i korsningen Stenvinkelsgatan-Åkersgränd kommer ej att bli möjligt att bevara långsiktigt på grund av att omfattande markarbeten kommer att ske intill dess stam och i rotzonen. Ett bevarande förutsätter att planen justeras så att en större friyta tillskapas runt trädet.
- Trädbeståndet på Sköldska tomten är belagt med planbestämmelse n2 - "Befintligt träd får ej fällas". En viss gallring bedöms nödvändig i beståndet kompletterat med nyplantering för att säkerställa ett långsiktigt livskraftigt bestånd.
- Halmstads centrala delar upplevs som en grön stadsmiljö trots att parkarealen är relativt begränsad, mindre än 10 ha. Denna upplevelse-effekt beror på att parkytorna i regel finns strategiskt i slutet av från centrum i utstrålande gator, t ex Norre Katts Park i Storgatans blickfång, Slottsparken i Hospitalgatans/Hantverksgatans blickfång. Effekten kommer att förstärkas genom sammanbyggandet av Gunilla-laparken/Radioplan i Klammerdammsgatans blickfång liksom planerad parkanläggning vid Lilla torg i Köpmansgatans förläggning. Dessa kvalitéer blir synnerligen värdefulla att tillvarata i den pågående förtätningen av innerstaden. Även Brogatans blickfång har en grön karaktär genom Fridhemsparken. Föreslagen planutformning med hårdgjord torgyta samt planerad byggnad för handelsändamål förtar till stora delar denna stadsbildseffekt. Istället för en stadsbild präglad av en lummig parkmiljö med kraftfulla solitärträd kommer en rudimentär torgyta med diffusa gränser, nivåhållplats och en affärsbyggnad att dominera intrycket. Parkkontoret har upprättat ett skissförslag med utgångspunkt i att framhäva den gröna helhetsmiljön.

Kostnaderna för torgytan ingår i Parkkontorets kalkyl för iordningställande av parkmark. Denna kostnad beräknas totalt uppgå till 800 kkr. En mjukare utformning av torgytan och slopande av byggrätten medger en enklare markanläggning och att kostnaderna för iordningställande kan bli ca 150 kkr lägre. Dessutom reduceras behovet av att använda kemiska bekämpningsmedel genom att den plattbelagda/stensatta ytan reduceras.

I övrigt har Parkkontoret inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Den nyplanterade trädraden utmed Järnvägsleden kan stå kvar tills Järnvägsleden eventuellt breddas med ytterligare körfiler. De kan då ersättas genom att några parkeringsplatser tas för trädplantering. Träplanteringen kan kompletteras med spalje med växter.

Större friyta kring almen i korsningen Stenvinkelsgatan-Åkersgränd kan ej åstadkommas utan att helt ändra planens utformning. Om körytorna kring trädet begränsas så att en zon fås runt trädet utan körtrafik, om körytorna vid trädet stenläggs och om hänsyn tas till trädet vid ledningsdragning i gatorna kan trädet enligt parkchefen leva vidare.

Trädfällningsförbudet kompletteras med bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning.

Parkkontorets synpunkter på torgytan vid Brogatan och den intilliggande byggrätten, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämndens krav att lekplatsen skall förläggas så långt från Järnvägsleden som möjligt föreslås tillgodoses genom att området för torg och handelsändamål ändras till parkmark. Fridhemsparken har kraftigt beskurits av trafikleder och bör ej ytterligare minskas. För byggrätten för handelsändamål finns idag inget planerat nyttjande.

Lokaltrafikstyrelsen framför att busshållplatser vid Brogatan framför kv Baronen, som situationsplanen visar, ej är acceptabelt. Lokaltrafikstyrelsen önskar att nya busshållplatser byggs vid Brogatan utanför kv Bärnstenen.

Kommentar:

Marken framför kv Bärnstenen är i planförslaget utlagd som gatumark, varför busshållplatser ur plansynpunkt kan anordnas här. Yttrandet överlämnas till gatukontoret för kännedom.

Socialnämnden tillstyrker planförslaget med undantag för en eventuell förläggning av Janne och Aurelia Nilssons stiftelse till området. Om stiftelsen trots det förläggs hit måste lokal för hemtjänsten ordnas i området.

Kommentar:

Planförslaget möjliggör byggande av såväl vanliga bostäder som bostäder för stiftelsen och hemtjänstlokal.

Räddningsnämnden tillstyrker planförslaget men framhåller att vid detaljplaneringen skall beaktas framkomlighet för livräddning med högfordon till bostäder belägna högre än 11 meter ovan markplanet. Härutöver skall framkomlighet finnas för brandfordon till ett avstånd av maximalt 50 meter till entrén.

Kommentar:

Räddningsnämndens synpunkter kommer att beaktas vid projektering och bygglovgivning.

Landsantikvarien menar att det vore bra ur stads- miljösynpunkt om bebyggelsen mot Järnvägsleden minskades med en våning. Landsantikvarien konstaterar att all bevarandevärd bebyggelse fått ett planmässigt fullgott skydd mot förvanskning och rivning. För Sköldska villan pekas på en beteckningsvariant Q-"kulturreservat" som accepterar varje användningssätt som inte äventyrar bevarandet eller ur annan allmän synpunkt är störande eller olämpligt.

Kommentar:

Beträffande byggnadshöjd mot Järnvägsleden se svar på länsstyrelsens yttrande. Efter samrådet med landsantikvarien har byggnadsnämnden beslutat att q-beteckningen på Sköldska villan skall utgå.

Hyresgästföreningen anser att ytterligare parkeringsplatser bör utredas samt att loftgångar ej är att föredra i kv Batteriet.

Kommentar:

Antalet parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm. För bef bebyggelse kan i en framtid platser anordnas i parkeringshus i kv Bärnstenen. För fastigheterna Batteriet 2-4 föreslås gemensamma hissar med nya flygelbyggnader in på gården. Lägenheterna kommer då att nås via korta loftgångar. Planlösningen i de bef fastigheterna gör det mycket svårt att anordna hiss inom huskropparna.

Renhållningsbolaget framhåller att nybyggandet inom kvarteret Batteriet kommer att försvåra omhändertagandet av avfall från Batteriet 1-4.

Det är därför lämpligt att samordna avfallshandlingen för kvarteret till ett gemensamt utrymme som är bra placerat ur hämtningspunkt.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till byggherrarna i kvarteret.

Landeriet, ägare till fastigheterna Batteriet 1-4 påpekar att det är svårt att åstadkomma att inga sovrum förläggs mot Järnvägsleden i befintlig byggnad. Dessutom framhålls att passage från Batteriet 1-4 till Nordbanegatan måste garanteras.

Kommentar:

Bestämmelsen om sovrummens placering avser i första hand nytillkommande lägenheter. Passage genom port föreslås betecknas med g (gemensamhetsanläggning) i planförslaget.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-05-17 att q-beteckningen på Sköldska villan skulle utgå. En ny bygggrätt i två våningar utlades. Det sålunda ändrade förslaget godkändes för samråd med sakägare och boende.

För sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende har ett samrådsmöte hållits den 5 juni 1989 i Rådhuset, Halmstad. Sakägarna underrättades om mötet i brev. I brevet ombads sakägarna att underrätta bostadsrättshavare, hyresgäster och boende i respektive fastighet. Kallelse till mötet har dessutom anslagits i trappuppgångarna.

Vid samrådsmötet framfördes följande synpunkter på detaljplanen:

Magnus Jönsson, representant för Magnus Nilssons dödsbo som är ägare till Batteriet 15, anser att den markareal om ca 90 m² som föreslås frångå fastigheten utgör en väl stor andel av fastighetens hela areal. Dessutom framförs att fastighetens gård kommer att bli mörk när de föreslagna husen längs Stenvinkelsgatan byggs. Livsmiljön och fastighetens bevarande är viktigt.

Kommentar:

Ett mindre intrång på fastigheten kommer att bli nödvändigt för att kunna förverkliga detaljplanens idé och struktur. Vid planeringen har stor hänsyn tagits till fastigheten, där både huvudbyggnad och uthus föreslås bevaras och fastigheten ej föreslås delta i gemensamhetsanläggningen för kvartersgård. Ett hörn av fastigheten måste dock tas i anspråk för att kunna förlägga byggnaden längs Stenvinkelsgatan. Byggnaderna söder och väster om Batteriet 15 föreslås bli endast två våningar höga.

Björn Larsson, ägare till Baronen 2, menar att det är olämpligt att uppföra byggnader i parken vid torgplatsen. Öppenheten i parklandskapet förstörs. Björn Larsson frågar om vindsinredning av byggnaden på Baronen 2 är möjlig.

Kommentar:

Byggrätten vid torget föreslås tas bort. Vindsinredning är möjlig men måste anpassas till husets kulturhistoriska värde.

Axel Rudensjö, boende Brogatan 45 A, har tidigare framfört önskemål om parkeringsplatser på ytan som i detaljplaneförslaget är utlagt som torg. Om inte ytan skall utnyttjas som park kan en parkering anläggas här.

Kommentar:

Torgytan föreslås ändras till park.

Lennart Lundborg, boende Brogatan 52, framhåller att detaljplanen kommer att medföra att många nya boende och bilar tillförs området.

Nils Sköld, boende Brogatan 52, undrar var parkeringsplatser för de redan boende i området skall anordnas.

Kommentar:

De parkeringsplatser för de boende i området som tas bort kommer att ersättas på gatumark eller i parkeringsanläggningen vid Nordbanegatan. På sikt planeras en parkeringsanläggning i kv Bärnstenen för att tillgodose övriga befintliga bostäders behov.

En boende i kv Batteriet frågar om det är nödvändigt att bygga hus på gården i kvarteret.

Kommentar:

Kvartersgården är så stor att en uppdelning av den med flygelbyggnader är möjlig. Genom flygelbyggnaderna möjliggörs att byggnaderna på Batteriet 2-4 förses med hiss.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

- q-beteckningen av Sköldska villan utgår enligt byggnadsnämndens beslut 1989-05-17. En ny byggrätt i två våningar utläggs.

- Högsta tillåtna byggnadshöjd mot Järnvägsleden sänks från 16,0 till 15,0 meter.
- Västra delen av kv Baronen skall ej ingå i gemensamhetsanläggning. Två portar mot Nordbanegatan och Stenvinkelsgatan i kv Batteriet betecknas med g (gemensamhetsanläggning)
- Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav på byggnader mot Järnvägsleden införs i beskrivningen.
- Området för transformatorstation ökas till 8x8 meter.
- Trädfällningsförbudet kompletteras med bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning.
- Området för torg vid Brogatan och intilliggande handelsområde ändras till parkmark.
- Vissa smärre justeringar av byggrätterna görs.

Halmstad den 7 juni 1989



Anders Sennerdal
avd chef

Detaljplan för

BOKTRYCKAREN, BARONEN, BATTERIET OCH BANVAKTEN

S:t Nikolai, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret den 30 augusti 1989

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-06-07, § 399, att förslaget skulle ställas ut till granskning.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER M.FL

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avger inget nytt yttrande då nämndens krav tillgodosetts.

Energiverken lämnar inga ytterligare synpunkter.

Socialnämnden vidhåller sitt tidigare yttrande att Janne och Aurelia Nilssons stiftelse ej bör förläggas till området.

Kommentar:

Synpunkten har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Fastighetsbildningsmyndigheten vidhåller tidigare framförda synpunkt att området väster om "Gula villan" bör utläggas som allmän plats.

Kommentar:

Synpunkten har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Polismyndigheten vidhåller sitt tidigare yttrande att placeringen av nedfartsrampen till garaget och anslutningen av Åkers gränd till Nordbanegatan bör omstuderas.

Kommentar:

Synpunkterna har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Länsstyrelsen "finner att utställda handlingar ändrats vad avser bevarandet av det s k Sköldska huset. I utställt förslag är detta hus rivet och ersatt med en ny byggnad i två våningar.

Länsstyrelsen instämmer fortfarande i landsantikvariens yttrande att bebyggelsen mot Järnvägsleden bör minskas en våning."

Kommentar:

Våningsantalet har kommenterats i samrådsredogörelsen.

Hyresgästföreningen menar "att de lägenheter som skall byggas för Janne och Aurelia Nilssons stiftelse bör ligga på Rotorp med tillhörande servicecentral. Utredning om detta pågår mellan HGF och HFAB".

Kommentar:

Se kommentar till socialnämndens yttrande.

Tekniska nämnden har inget att erinra mot förslaget.

Lokaltrafikstyrelsen framförde vid samrådet önskemål om busshållplats framför kv Bärnstenen. Marken framför kv Bärnstenen är i planförslaget gatumark varför busshållplats ur plansynpunkt kan anordnas här. Yttrandet överlämnades till gatukontoret. Gatukontoret har ej beaktat synpunkten. Lokaltrafikstyrelsen vidhåller sitt tidigare yttrande.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till gatukontoret.

Landsantikvarien "biträder förslaget med följande undantag:

Kv Baronen 4. Den s k Sköldska Villans mycket stora kulturhistoriska och miljömässiga värden bör i detaljplanen närmare säkerställas, i enlighet med bevarandeplanens intentioner, genom Q/q-beteckning och "skräddarsydd" byggrätt.

Det vore värdefullt om byggnaden också framgent fick användning som idag, d v s med lägenheter (möjligen alternativt kontor) i bottenvåningen och övervåningen med sin värdefulla interiör intakt. Den sistnämnda är av rent museal karaktär och det vore av stort allmänintresse att bevara lägenheten. Ett första konkret steg kunde vara att låta utföra en alternativ teknisk utredning som beträffande användningen tar fasta på vad som sagts här ovan.

Som anförts också i vårt förra yttrande bör bebyggelsen längs järnväsgatan ur allmän stadsbildssynpunkt minskas med en våning."

Kommentar:

Synpunkterna har kommenterats i samrådsredogörelsen. Yttrandet överlämnas till fastighetsägaren för kännedom.

Kulturnämndens utskott för kulturhistoriska byggnader och miljöer yttrar sig som följer:

"I enlighet med bevarandeplanens intentioner borde Q-märkningen av det s k "Sköldska huset" ha bibehållits. Utskottet vill dessutom betona att det vore värdefullt om byggnaden kunde bevaras intakt med befintlig interiör i övervåningen. Genom planering av uthyrningsverksamheten i bottenvåningen skulle en viss kombination kunna göras att bedriva visningar av den gamla möblerade våningen från 1800-talet".

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar har inget att erinra mot detaljplanen.

SKRIVELSER FRÅN MARKÄGARE OCH BOENDE

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 3 juli - 11 augusti 1989.

Tre skrivelser har inkommit.

Esther och Nils Sköld och Märta och Harald Lundborg, hyresgäster på Brogatan 52, hänvisar till landsantikvariens yttrande och anser att en antikvarisk komplettering av den utförda utredningen om "gula villan" bör ske, innan beslut om ändring av planen fattas.

Kommentar:

Byggnadens kulturhistoriska värde är väl känt. Planförslaget medger både bevarande och upprustning liksom rivning och uppförande av ny byggnad.

En antikvarisk dokumentation före bevarande eller rivning vore värdefull. Om byggnaden skall bevaras bör en förnyad teknisk utredning utifrån antikvariska synpunkter göras. Idag finns förbättrade möjligheter till statliga bidrag till en sådan utredning. Skrivelsen överlämnas till fastighetsägaren för kännedom.

Byggnads AB Batteriet, ägare till fastigheten Batteriet 1-4 och 13 framför följande:

Planritning och beskrivningar redovisar inte den planerade porten/genomgången från gården i kv. Batteriet ut på Nordbanegatan (utefter brandgaveln på Batteriet 1). Denna port/genomgång måste komma till utförande.

Skyddsrum skall inte krävas att lokaliseras till befintliga eller tillkommande byggnader på fastigheterna Batteriet 1-4 och 13.

Förbudet att orientera sovrum mot Järnvägsleden skall inte gälla befintliga byggnader. Dock skall detta undvikas om det är möjligt.

Kommentar:

Porten mot Nordbanegatan redovisas både på plankarta och illustration. Det är inte lämpligt att förlägga skyddsrum till Batteriet 1-4 och 13. Skyddsrummen bör i första hand placeras i det planerade underjordiska garaget. Bestämmelsen om sovrummens placering avser i första hand nytillkommande lägenheter.

Björn och Bo Larsson ägare till Baronen 2, menar att samrådet med sakägarna skett oacceptabelt snabbt. Byggnadsnämnden beslöt redan två dagar efter samrådsmötet om utställning av planförslaget. Det har därmed inte funnits möjlighet för sakägarna att överväga planförslagets konsekvenser och hinna lämna synpunkter.

Björn och Bo Larsson accepterar ej att fastigheten Baronen 2 skall ingå i gemensam gårdsanläggning. Granngårdarnas friytor är inte så belägna att hyresgästerna kan känna det naturligt att använda dessa. Hyresgästerna vill inte ha någon "obehörig gångtrafik" över gården.

Fastigheten kan inte heller bidra med något av värde för övriga fastigheter och kan därför utan olägenhet lämnas utanför gemensamhetsanläggningen.

Bestämmelsen q, i planförslaget kan ej accepteras då den innebär ett permanent rivningsförbud. Om fastigheten drabbas av skador kan fastighetens värde och avkastning minska om endast nödtorftiga reparationer får göras.

"Beträffande vår fråga om vindsinredning i Baronen 2 anser vi att byggnadsnämnden i samrådsredogörelsen bekräftat att vindsinredning är tillåten".

Kommentar:

Till sakägarna översändes den 26 maj 1989 inbjudan till samråd. Till inbjudan bifogades situationsplan, fastighetsplan och sammanfattning redovisande planens syfte och huvuddrag. Sypunkter kunde framföras till plan- och bygglovskontoret samt vid samrådsmötet den 5 juni. Den 7 juni beslöt byggnadsnämnden om utställning.

Därefter har sakägarna ånyo haft möjlighet att inkomma med synpunkter under utställningen som varade 6 veckor. Sakägarna måste därmed anses ha beretts goda möjligheter att inkomma med synpunkter.

Fastigheten Baronen 2 är hårt exploaterad. Gården är liten och mörk. Fastighetens hyresgäster har mycket små möjligheter till lek och utevistelse. Fastighetens läge hindrar anslutning av Baronen 1, till den gemensamma gårdsanläggningen. Ett deltagande i en gemensam gårdsanläggning för kvarteret synes vara välmotiverad.

Byggnaden på Baronen 2 utpekas i förslag till bevarandeplan som bevarandeobjekt klass 1. Dess kulturhistoriska värde är alltså stort. Byggnaden är i gott skick. Om byggnaden förstörs av våda har ägaren enligt plan- och bygglagen rätt att återuppföra den. Fastighetsägaren synes ej lida någon skada genom en q-beteckning med hänsyn till de ersättningsregler som finns.

Då byggstart för bostäderna inom planområdet planerats till 1989 föreslås att Baronen 2 och kvartersmarken inom Baronen 1 utgår ur förslaget. För dessa fastigheter föreslås istället en separat planändring. Fastighetsägaren till Baronen 2 ges då också ytterligare tid att överväga de konsekvenser en planändring kan medföra.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras så att Baronen 2 och kvartersmarken inom Baronen 1 utgår ur förslaget.

Byggnadsnämnden föreslås ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att som särskilt ärende vid senare tillfälle ändra planen för Baronen 1 och 2.

Innan planförslaget antas i kommunfullmäktige bör erforderliga avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna det reviderade förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Föreligger från:

Länsstyrelsen
Fastighetsbildningsmyndigheten
Polismyndigheten
Hyresgästföreningen
Lokaltrafikstyrelsen
Esther och Nils Sköld
Märta och Harald Lundborg
Björn och Bo Larsson
HSB:s i Halmstad Brf Baronen

Halmstad den 30 augusti 1989



Anders Sennerdal
avdelningschef

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

92. 06. 09.
P87/28-61

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 22 mars 1990 antagit ett förslag till detaljplan för **Boktryckaren, Baronen, Batteriet och Banvakten, S:t Nikolai.**

Beslutet har vunnit laga kraft den 4 juni 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)