

Förslag till ändring av stadsplanen för
KV. EJDERN, MFL
S:t Nikolai
Halmstad

uppgjort i september 1985
reviderat i november 1985

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta upprättad av stadsingenjörskontoret i mars 1985.
- Illustrationskarta
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Området är beläget i nordvästra delen av tätorten, alldeles i sydsluttningen av Galgberget. Avståndet från Stora Torg är knappt 1 km. Planområdet begränsas i norr av Galgberget, i öster av Norra Infartsleden i söder av kvarteren Eskadern och Aspen och i väster av sjukhusområdet i kvarteret Epidemisjukhuset.

Areal

Planområdets areal är ca 2,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer
Bevarandeplan

I förslag till Bevarandeplan för Halmstad, upprättad i januari 1985, ingår planområdet i ett s k § 38-område, d v s "Område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden". Vissa enskilda byggnader i området är dessutom utpekade som "byggnader av större kulturhistoriskt värde". (Se vidare nedan under "Befintliga förhållanden, bebyggelse" och "PLANFÖRSLAG")

Detaljplaner

Inom planområdet gäller för större delen en stadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1952-03-21. För kvarteret Elden gäller en stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1956-01-09. I kv Eskadern är det en stadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1942-10-02 som gäller. För kv Björken slutligen gäller en stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1962-09-21. Den östligaste delen av Bergsgatan berörs dessutom av ett förslag till stadsplan för Järnvägsleden, vilket ännu inte är fastställt. Intill dess fastställelse sker är det en stadsplan, fastställd av länsstyrelsen 1975-01-23, som gäller.

Förutom nämnda stadsplaner berörs också en stadsplan, fastställd av Kungl Maj:t 1970-02-20 genom att gränsa mot planområdet i dess östra del.

Nybyggnadsförbud

För kv Ejdern gäller nybyggnadsförbud t o m 1985-12-31 i avvaktan på att ändring av stadsplanen skall bli fastställd.

Kommunala ställningstaganden

Den gamla bebyggelsen längs Bergsgatan har i många avsnitt drabbats av långt gånget förfall. I samband med arbetet med bevarandeplanen har områdets kulturhistoriska värde aktualiserats och ett program för förnyelse av området har upprättats och godkänts av kommunstyrelsens fastighetsutskott och byggnadsnämnden. (se bilaga 1)

Byggnadsnämnden har 1983-09-21 uppdragit åt stadsarkitektkontorets planavdelning att upprätta ett förslag till ändring av stadsplanen för området.

Detaljerade riktlinjer för utformning av ny bebyggelse i området liksom för ombyggnad har upprättats och antagits av byggnadsnämnden 1984-11-21. (se bilaga 2)

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden, vegetation

Området är beläget på Galgbergets sydsluttning och har berget och dess rika vegetation i ryggen. Hela området ger ett lummigt intryck med stora trädgårdar. I västra delen finns ett rymligt parkområde från Sporthallen i söder till berget i norr bevuxet med ett antal stora träd. Kvarteren och huvudgatorna inom området är beläna längs med berget i öst-västlig riktning. Byaledsgränden är delvis belägen ca 2 meter över Bergsgatan varför möjligheter finns att utnyttja nivåskillnader för sluttningsvåning i byggnader mot Byaledsgränden.

Bebyggelse

Enligt Bevarandeplanen växte bebyggelsen i området upp spontant kring infartsvägen på Norra gårdet vid 1880-talets slut. De låga envåningshusen i tegel vid Bergsgatan är ursprungligen uppförda för två eller flera familjer och beboddes av hantverkare och arbetare. Husen har en halvt agrar karaktär genom bevarade uthus, som fungerat som höns- och stallhus, vedbod etc. Eftersom miljön kring Bergsgatan är den sista av sitt slag i Halmstad är det av vikt att så mycket som möjligt av befintlig bebyggelse bevaras oförvanskad.

Vissa tomter är avrivna och lämnar tomma hål i gatubilden.

Byggnaderna i västra delen av kv Ejdern är i mycket dåligt skick och tekniska undersökningar har visat att de inte är möjliga att bevara.

I kvarteren Elden och Ekvatorn finns några byggnader av senare datum.

Kv Björken är bebyggd med ett trevånings flerbostadshus.

Gator och trafik

Bergsgatan är idag relativt starkt trafikerad genom att trafiken till långvårdssjukhuset i kv Epidemisjukhuset tar sig ut via den enkelriktade Bergsgatan och Vattugatan. En del av parken, väster om kv Ejdern utnyttjas också som parkering.

Byaledsgränden är, som namnet antyder, en mycket smal gata med byggnader, plank och häckar mycket tätt inpå körbanan. Den utgör endast tillfart till längs gränden belägna tomter. Öster om planområdet tangerar Norra infartsleden, vilken ger en del bullerstörningar för de närmast belägna fastigheterna.

Ledningssystem

Det befintliga avloppsnätet har sådan nivå och kapacitet att byggnader med källare inte kan anslutas. Ledningsnätet kommer inom en snar framtid att kompletteras med ett dagvattensystem.

Markägo-
förhållanden

Huvuddelen av kvartersmarken är i privat ägo. Kommunen äger stadsägorna 383-384, 386-388, inom aktuell del av kv Eskadern stg 394, samt fastigheten Björken 2.

PLANFÖRSLAG

Hela planområdet är enligt Bevarandeplanen ett s k § 38-område, d v s "Område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden". I Bevarandeplanen beskrivs området enligt följande:

"Den gamla bebyggelsen längs Bergsgatan består av i allmänhet långa och smala tegelhus i en våning med sadeltak, oftast täckt med rött tegel, plåttak förekommer. Husen är belägna i eller nära gränsen mot gatan och är, där de ej är sammanbyggda, endast åtskilda med smala gångar in på gårdarna. Entréerna är belägna ut mot gatan med trappor av natursten. Bebyggelsen i Byaledsgränd består på ena sidan av uthusen till bostäderna längs Bergsgatan. På andra sidan ligger varierat utformade villor på relativt rymliga tomter. Eftersom miljön kring Bergsgatan är den sista av sitt slag i Halmstad är det av största vikt att så mycket som möjligt av befintlig bebyggelse bevaras oförvanskad. Kompletteringar på avrivna tomter erfordras och nya byggnader bör ges en karaktär som anknyter till de gamla byggnaderna. Gathusen mot Bergsgatan bör uppföras i rött eller flammigt slätt tegel. I undantagsfall kan träfasad vara riktig. Även beträffande uthusen längs Byaledsgränd är det viktigt att dessa bevaras och kompletteras på ett sådant sätt att gatuummets intima karaktär bevaras. Eventuella nytillskott bör därför förläggas längs gränsen mot Byaledsgränd eller i gräns mot grannfastighet. Fasadmaterialet bör vara tegel och byggnaderna utföras med takfall mot gatan. Både mot Bergsgatan och Byaledsgränd bör eventuella mellanrum mellan husen förbyggas med plank".

Planförslaget syftar i första hand till att bevara och upprusta den värdefulla miljön. Planarbetet har bedrivits parallellt med den projektering, som pågår dels för nybyggnad på stadsägorna 377-379 dels för nybyggnad och upprustning på kommunens fastigheter. Planförslaget illustreras därför med hjälp av situationsplaner som arbetats fram för respektive projekt. Genom att förhindra genomfartstrafik på Bergsgatan ges området också en lugnare trafikmiljö.

Bebyggelseområden
Bostäder

Kv Ejdern liksom kv Estraden föreslås utökas något mot väster för att möjliggöra de utbyggnader som projekterats. Kv Björken föreslås också få en viss utökning, mot öster. För Kv Elefanten sker en viss reglering av kvartersgränsen mot öster liksom för kv Estraden.

Föreslagna byggnadsrätter har till sin omfattning helt anpassats efter befintliga byggnader. För nytillkommande byggnader har pågående projektering legat till grund för förslaget. På stadsäga 385 i kv Elefanten har en byggnadsrätt föreslagits mot Byaledsgränden för att möjliggöra en eventuell framtida delning av den förhållandevis stora tomten. På resterande kvartersmark kan, förutom på byggnadsfria prickzoner, uthus eller till huvudbyggnaden knutna tillbyggnader förläggas. De enskilda byggnader, som har utpekats i Bevarandeplanen som "Byggnader av större kulturhistoriskt värde" har betecknats med q. Särskild omsorg om dessa hus måste ske vid eventuella byggnadsåtgärder så att deras karaktär ej går förlorad. De riktlinjer som dragits upp enligt bil 2 kan därvid vara till god hjälp. I kv Björken föreslås att tomt nr 1 p g a sin nuvarande begränsade friyta utvidgas mot öster på den del av Björken 2 som ej erfordras för parkering. Denna yta får inte bebyggas och måste skyddas på lämpligt sätt mot buller från Norra infartsleden.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom område med skyddsrumbyggnadsskyldighet. Skyddsrumbesked skall därför sökas hos byggnadsnämnden.

Friytor

Större delen av det befintliga parkområdet i väster kvarstår som park. Den utökning av kv Ejdern och Eskadern som föreslås, kompenseras mer än väl av att Bergsgatan stängs av och parken blir trafikfri, från Ridhusgatan till Galgberget. Kvartersutvidgningar och gatudragningar är planerade så att större träd ej skall behöva fällas.

Gator och trafik Gatunät

Bergsgatan föreslås läggas igen för genomfartstrafik vid parkområdet i väster. Detta kan verkställas först när trafikföringen för Bergsgatan vid långvårdssjukhuset har klarats ut. Byaledsgränden bör ha enkelriktad trafik som idag från öster mot väster. Förbindelsen mellan Byaledsgränden och Bergsgatan är utformad så att renhållningsfordon o d skall kunna komma runt från Byaledsgränden. Med hänsyn till den kulturhistoriska miljön är det av största värde att även gatubeläggning m m på gatorna i området anpassas på ett lämpligt sätt.

Parkering

För att slippa biluppställning på de små tomtarna föreslås ett för stadsägorna 377-379, 390 och 394 gemensamt parkeringsområde väster om kvarteret Ejdern. Stadsägorna 383-384 och 386 vilka är avsedda att bilda en bostadsrättsförening föreslås få en gemensam parkering med garage på tomt nr 2 i kv Björken. I övrigt skall biluppställning i allmänhet kunna ske på respektive tomt. Det vore av stort värde om parkering förbjöds på Bergsgatan.

Immissioner
Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en bullerberäkning för de östliga delarna av planområdet med hänsyn till trafiken på Norra Infartsleden. Av denna framgår att särskilda åtgärder måste vidtagas vid nybyggnad på de närmast belägna tomterna. (Se bilaga 3)

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Förutom komplettering med dagvattenavlopp planeras inga förändringar av va-systemet. Befintliga ledningars läge och kapacitet gör att hela planområdet försetts med förbud mot källare. Se i övrigt särskild va-utredning.

Värme

Fjärrvärme planeras i Bergsgatan. Det innebär att nya bostäder kan anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANGENOMFÖRANDEHuvudmannaskap

De kommunala fastigheterna övertas av Riksbyggen som har för avsikt att göra en bostadsrättsförening av de ingående lägenheterna. Överlåtelsen har föregåtts av diskussioner mellan kommunen och Riksbyggen om bebyggelsens utformning och exploateringsavtal skrivs först efter det att en godtagbar utformning har presenterats.

Även i det privata projektet i västra delen av kv Ejdern har liknande diskussioner förts. Även här skrivs erforderliga avtal om markfrågor etc.

Gemensamhets-
anläggning

Parkeringsanläggningen väster om kv Ejdern avses som en gemensam parkering för de nytillkommande bostäderna på stadsägorna 377-379, 390 och del av stadsägan 394, samt för stadsäga 380 vars begränsade friyta och tillfartsmöjligheter gör det svårt att lösa parkeringen på tomten. Parkeringen ger plats för 11 uppställningsplatser.

Exploateringen i kv Estraden kommer eventuellt att utformas med tre nya lägenheter och en lägenhet i den befintliga gårdsflygeln. Dessa fyra lägenheter kommer då att ingå i bostadsrättsföreningen, som planeras på de kommunala fastigheterna. Bostadsrättsföreningen avses i så fall ingå i gemensamhetsanläggningen. Om antalet p-platser i Tp-området inte räcker till får någon eller några lägenheter anvisas plats i bostadsrättsföreningens egen parkeringsanläggning i kv Björken.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen, landsantikvarien och berörda kommunala förvaltningar. Markägaresamråd har vidare ägt rum 1984-10-25. De synpunkterna som framkommit har vägts in i det slutgiltiga förslaget.

Planförslaget har varit utsänt på förhandsremiss under juni månad 1985. De synpunkter som då inkom framgår av särskild PM (se bilaga 4).

Halmstad 25 september 1985



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

REVIDERING

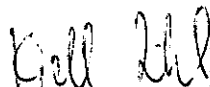
Med anledning av att ägarna till stadsäga 380 i kv Ejdern har påpekat att parkering på tomten knappast blir möjlig i framtiden har det bedömts som rimligt att även denna fastighet skall ingå i den föreslagna gemensamma parkeringen väster om kv Ejdern. Tp-området utökas med två biluppställningsplatser söderut och planbeskrivningen kompletteras under rubriken "PLANGENOMFÖRANDE, gemensamhetsanläggning".

Kvarteregränsen i sydöstra hörnet av kvarteret Elefanten har justerats något för att ge bättre utrymme för gångbanan längs Bergsgatans norra kant.

Halmstad 27 november 1985



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring av stadsplanen för
KV EJDERN MFL

S:t Nikolai

Halmstad

uppgjort i september 1985
reviderat i november 1985

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b/ Med Bg betecknat område får användas endast för förråd, garage och dylikt med bostadsändamål samhörigt ändamål.

2 mom Specialområde

- a/ Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

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

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

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 2,5 meter används för allmän gångtrafik.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med högst det antal lägenheter som siffran anger.

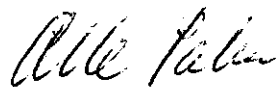
5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningshus anordnas.
- 2 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 3 mom På med I eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 10 meter.
- 4 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter
- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet av det gradtal som siffran anger.
- 6 mom Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

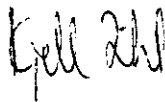
6 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Halmstad 27 november 1985



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på skissförslag till ändring av stadsplanen för kv Ejdern m fl, S.t Nikolai, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-05-08, § 272 att skissförslaget skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Samtliga svar har inkommit.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, polismyndigheten och televerket har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsen har inget att erinra utöver vad fastighets-, gatu- och parkkontor anför.

Fastighetskontoret anser att planområdet bör utvidgas för att omfatta även kommunens stadsäga 1889, på vilket ett flerbostadshus är beläget. Fastigheten utgörs i gällande plan av parkmark. Vidare önskar fastighetskontoret att parkeringsområdet i kvarteret Björken görs så flexibelt att en del av det kan utgöra parkering eller friyta för fastigheten Björken 1.

- Bostadshuset på stadsägan 1889 är beläget mycket nära Norra infartsleden och är utsatt för buller från trafiken. Huset är det enda kvarvarande i slänten mellan Galgberget och trafikleden. Huset är i förhållandevis gott skick. Inget hindrar att det underhålls och bebos tills vidare. Att ändra planen och ge möjlighet till att en ny byggnad uppförs bedöms ur plansynpunkt mindre lämpligt. Alternativt kan en begränsad byggnadsrätt nära Brunnsgatan med resten av fastigheten "prickad" vara värd att utreda. Utformningen av Bg-området och dess avgränsning hindrar inte att det används på det sätt som fastighetskontoret skisserar.

Parkkontoret har inget att erinra, men vill påpeka vikten av att befintliga stora träd i parkområdet mellan Badhusparken och Galgberget bevaras.

Gatukontoret anser att Byaledsgränden med hänsyn till ev snövallar bör vara 1 m bredare, alternativt att en förgrädszon på 1 m tillskapas. Ett alternativ som också föreslås är att Byaledsgränden omskapas till en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll.

- Byaledsgrändens speciella karaktär består just i dess smala sektion och att byggnaderna längs södra sidan ligger i gränsen mellan kvarteret och gatan. Att ändra på detta skulle spolia det speciella i denna miljö. Planens syfte är ju primärt att bevara miljön. Att omforma gränden till en gemensamhetsanläggning får bedömas i annat sammanhang. Byaledsgränden fungerar som den är idag och några större förändringar i förhållande till dagens situation innebär inte planförslaget.

Brandmyndigheten rekommenderar en breddökning av Byaledsgränden.

- Se kommentar under "Gatukontoret" ovan.

Energiverken påpekar att vissa befintliga elledningar måste flyttas innan markarbetena påbörjas.

- Vid kontakter med energiverken har konstatarets att elledningarna inte innebär några konsekvenser för planförslagens utformning.

Kulturnämnden pekar på att det är viktigt att kvarvarande hus på nordsidan av kv Ejdern och Elefanten bevaras och rustas upp.

- Planförslaget bör kompletteras så att det klarare framgår att bevarandeintentionerna också berör gårdshusen i norra kanten av kv Ejdern och Elefanten.

Socialnämnden anser att planbestämmelserna bör utformas så att möjlighet finns till lägenhetsdaghem belägna i bostadshus samt att äldre människor har möjlighet att kvarbo i området efter eventuella ombyggnader.

- Med hänsyn till hustyper, husstorlekar och den begränsade framkomligheten i Byaledsgränden bedöms området olämpligt för etablerande av lägenhetsdaghem.

Möjligheterna till kvarboende i området är främst en fråga om ekonomi, vilket inte regleras i stadsplanen utan i genomförandet.

Trafiknämnden anser att det kan vara lättare att förhindra obehörig parkering om Tp-området lägges direkt i anslutning till kv Ejdern. Man tycker vidare att det vore värdefullt om en gångförbindelse mellan kv Björken och Norra Infartsleden kan tillskapas.

- Den föreslagna placeringen av Tp-området har prövats men har av bl a utrymmesskäl befunnits mindre lämplig. Trafiken i området kommer att minska väsentligt när Bergsgatan stängs av, varför problemen med obehörig trafik bedöms små. Den föreslagna gångförbindelsen blir möjlig om parkremsan utökas till 3,5 m bredd.

Landsantikvarien anser att den gårdsbebyggelse mot Byaledsgränden, som bör bevaras, åsätts särskild beteckning för att få ett starkare skydd. De befintliga "bostadsflyglar", som finns i kv Eskadern, bör betecknas med Bq.

- Förslaget bör ändras i enlighet med landsantikvariens synpunkter.

Landstinget anser att eftersom en stor del av den mark, som utnyttjas för parkering, kommer att bli egentlig parkmark måste långvårdsklinikens parkeringsproblematik beaktas i kommande planering.

- Frågan beaktas i den plan som kommer att upprättas för området väster om nu aktuellt planområde.

Vägförvaltningen anser att planförslaget skall justeras så att det överensstämmer med arbetsplanen för Norra Infartsleden / Järnvägsleden.

- Erforderliga justeringar av planförslaget görs.

Efter remisstidens utgång har en skrivelse inkommit från affärsidkaren i Vattugatan, Rolf Palmqvist. Han befarar ett sviktande kundunderlag om Bergsgatan stängs för genomfartstrafik. Denna avstängning har dock bedömts som nödvändig för en god trafik- och boendemiljö. Det bedöms även att ett eventuellt minskande kundunderlag p g a slopad genomfartstrafik väl kompenseras av de nya bostäder som tillkommer i området.

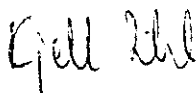
Sammanfattningsvis föreslås att följande justeringar av skissförslaget görs:

- Gårdsflyglar och uthus, som skall bevaras, markeras på plankartan.
- Gränsen mot Norra Infartsleden / Järnvägsleden bringas i överensstämmelse med arbetsplanen för trafikleden och så att en gångförbindelse parallellt med Järnvägsleden blir möjlig.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

1985-11-27

STADSARKITEKTKONTORET

HALMSTAD

STADSPLAN NR...750/53

Till Byggnadsnämnden

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

Byggnadsnämnden beslöt 1985-09-25, § 572, att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsen, brandmyndigheten, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, polismyndigheten, landsantikvarien och vägförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

Televerket har heller inget att erinra men påpekar att hänsyn måste tas till kablar vid byggnads- och gatuarbeten.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 3-25 oktober 1985. Två anmärkningsskrivelser har inkommit, från ägarna av Stadsägan 380 (kv Ejdern) samt från en hyresgäst i fastigheten Elden 1.

Ägarna av Stadsägan 380, Gay och Birgitta Ljungberg påpekar att när grannfastigheterna stg 377-379 bebyggs kommer tillfarten till stg 380 att bli så smal att parkering på den egna fastigheten inte blir möjlig. Man önskar därför ingå i den gemensamhetsanläggning som föreslagits väster om kvarteret.

- Underlaget till grundkartan är osäkert och en gränsbestämning behövs för att klargöra hur bred tomtinfarten blir efter utbyggnad. Med hänsyn till den begränsade friytan på tomten bedöms det motiverat att fastigheten ändå ingår i gemensamhetsanläggningen. Planförslaget föreslås därför revideras så att Tp-området utökas med två platser söderut. Planbeskrivningen kompletteras med avseende på uppgifterna om gemensamhetsanläggningen. Revideringen synes endast beröra de fastigheter som efter revideringen avses ingå i gemensamhetsanläggningen.

Hyresgästen i Elden 1, Lars Kullmar påpekar att planens genomförande kommer att innebära parkeringsproblem i området. På grund av den begränsade framkomligheten i Byaledsgränden och tomternas planering utnyttjas utrymmet väster om kvarteret Ejdern som parkering för de boenden i och besökande till kvarteret Elden.

- Parkeringen väster om kvarteren Elden och Ejdern sker till stor del på parkmark. För att förbättra boendemiljön i området har det bedömts som väsentligt att minska denna parkering. Grundregeln är att parkering skall ske på respektive fastighet. Det har bedömts att flertalet av fastigheterna inom området är möjliga att planera på ett sådant sätt att parkering kan ske. Besöksparkering finns och kommer att finnas i området kring Ridhusgatan söder om planområdet.

Under utställningstiden har vidare konstaterats att en planbestämmelse har fallit bort på plankartan. Det område som i kvarteret Björken betecknats med x skall rätteligen ha beteckningen B III ox. Det sydöstra hörnet av kvarteret Elefanten föreslås skäras av något för att ge bättre utrymme för gångbana på Bergsgatans norra sida.

Den första ändringen bedöms som en redaktionell sådan och den andra berör endast kommunens fastigheter varför något nytt utställningsförfarande ej behövs.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att planförslaget skall revideras så att Tp-området utökas med två biluppställningsplatser mot söder och att planbeskrivningen kompletteras med hänsyn till detta

att godkännande av revideringen skall inhämtas från av gemensamhetsanläggningen i Tp-området berörda fastighetsägare

att justera kvartersgränsen något i sydöstra hörnet av kv Elefanten

att som redaktionell ändring ändra beteckningen x i kvarteret Björken till B III ox

att när förslaget reviderats och godkännande från berörda fastighetsägare inhämtats överlämna planförslaget till kommunfullmäktige med hemställan om att fullmäktige antager förslaget och uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BOSTADSDEPARTEMENTET

Registratör

Ink. 1986-09-08

Dnr.

aktbil

BESLUT

1 (3)

1986-08-15

11.082-958-86

Se sändlista

Oversändes till *bostads-*
departementet

med arkivlagan av laga kraftbevis

Förslaget har antagits 1986-08-14.

~~Stadsplaneringsnämnden~~

Halmstad i Länsstyrelsen 1986-09-05.

För expedition

*P. M. M. Sjöström*Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kv Ejdern
Nikolai, Halmstads stadsregisterområde och kommun

För bostads-
departementets diarium
har besvär inte anförts
över detta beslut.

Datum 1986-09-10
Registratör/Sign.

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 februari 1986 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för kv Ejdern m fl i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 25 september 1985 och har reviderats den 27 november 1985.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från dels Birgitta och Gay Ljungberg (stg 380), dels Lars Kullmar (hyresgäst i Elden 1). Vad Birgitta och Gay Ljungberg yrkat har tillgodosetts genom förslagens revidering den 27 november 1985. Det reviderade förslaget har sedermera skriftligen godkänts av Birgitta och Gay Ljungberg. Lars Kullmar har i sin anmärkningsskrivelse framfört meningen att planens genomförande kommer att innebära parkeringsproblem i området. Skrivelsen har bemötts i planförfattarnas utlåtande den 27 november 1985. Kullmar har av länsstyrelsen lämnats tillfälle att yttra sig över utlåtandet samt byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut den 27 november 1985 resp den 27 februari 1986. Han har härefter den 2 juli 1986 inkommit till länsstyrelsen med sådant yttrande.

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 23 oktober 1985 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

Angående de av Lars Kullmar anförda anmärkningarna gör länsstyrelsen följande bedömning. Enligt 53 § 3 mom byggnadsstadgan skall å tomt inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem som bo eller vistas på tomten samt för verksamhet som där bedrivs, såvida utrymme kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt.

1986-08-15

11.082-958-86

Undantagsmöjligheter från denna bestämmelse finns dock. Grundregeln är sålunda, så som planförfattarna framhållit, att parkering skall ske på respektive fastigheter. Det har bedömts att det är möjligt att planera flertalet av fastigheterna inom området på ett sådant sätt att parkering kan ske. För att biluppställning skall kunna undvikas på vissa alltför små tomter har i planförslaget utlagts ett parkeringsområde väster om kvarteret Ejdern. Detta avses inrättas som en gemensamhetsanläggning. En parkeringsanläggning avses vidare komma till stånd inom kvarteret Björken. Enligt beskrivningen vore det av stort värde om parkering förbjuds på Bergsgatan. Besöksparkering finns anordnad vid Ridhusgatan strax söder om planområdet. På grund av vad här anförts och mot bakgrund av de befintliga förhållandena anser länsstyrelsen, med hänvisning även till planförfattarnas uttalande angående anmärkningarna, att parkeringsfrågan får anses vara godtagbart löst. Anmärkningarna bör därför inte hindra fastställelse av förslaget.

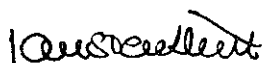
Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Den som vill klaga över detta beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen. Besvär över beslutet får dock anföras endast av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet. I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress och telefonnummer. Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, biträdande överlantmätare Kurt Thomasson och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

1986-08-15

11.082-958-86

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

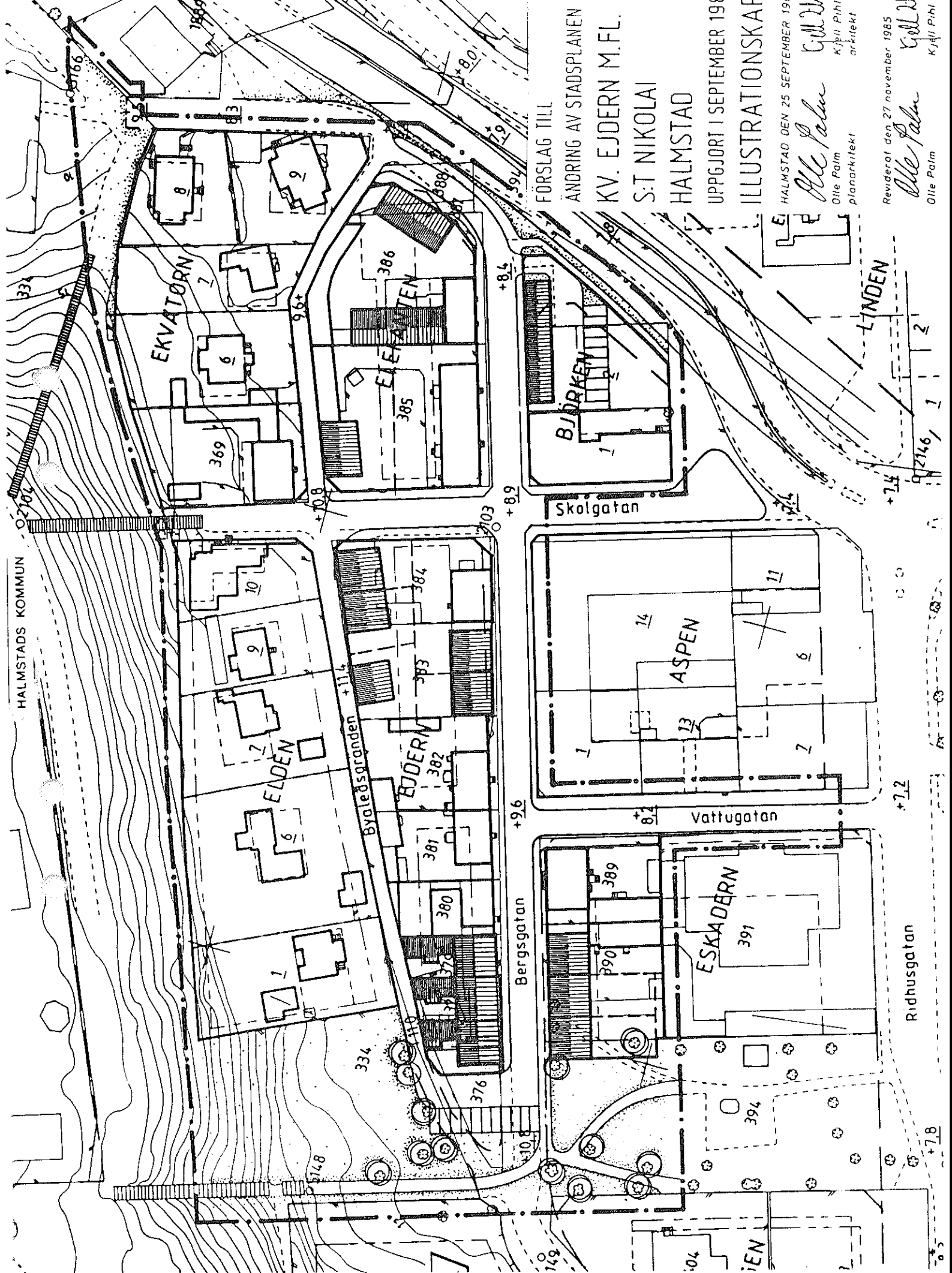
Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg
Lantmäterienheten
Planenheten
Rek Lars Kullmar, Byaledsgränden 18, 302 31 Halmstad

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget den 14 augusti 1986



FÖRSLAG TILL
ÄNDRING AV STADSPLANEN
KV. EJDERN M.F.L.
S:T NIKOLAI
HALMSTAD
UPPGJORT I SEPTEMBER 1985
ILLUSTRATIONSKAF
HALMSTAD DEN 25 SEPTEMBER 1985
Ole Palm
planarkitekt
Kjell Pihl
arkitekt
Reviderat den 27 november 1985
Ole Palm
Kjell Pihl