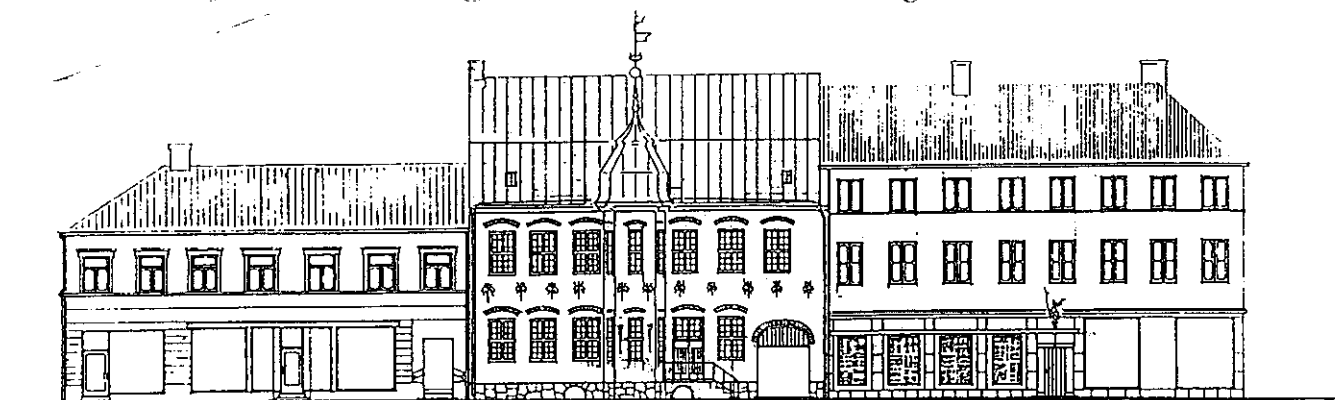




ANTAGANDEHANDLINGAR

Kv Bastionen

S:t Nikolai, Halmstad

Föreliggande detaljplaneförslag syftar till att visa på kvarteret Bastionens framtida förutsättningar vad beträffar användning, bevarande, exploatering mm. Kvarteret ingår som en del i en större affärsuppgörelse mellan Halmstads kommun och KB Järnet. En principuppgörelse finns mellan parterna i denna affärsangelägenhet.

Kvarteret innehåller några av Halmstads äldsta byggnader och har mycket stort bevarandevärde såväl mot de omgivande gatorna som interiört i vissa fall. Planprogrammet vill visa på vissa av förutsättningarna för den kommande detaljplaneändringen.

Byggnadskontoret i jan. 1998

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **KV BASTIONEN m fl** S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret i januari 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser redovisat på grundkarta i skala 1:400
- Illustrationskarta i skala 1:400
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Handlingar tillgängliga på byggnadskontoret:

- Program
- Fastighetsförteckning
- Modell i skala 1:200
- Grundkarta med gällande detaljplanegränser redovisade

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande detaljplaneförslag syftar till att visa på kvarteret Bastionens framtida förutsättningar vad beträffar användning, bevarande, exploatering mm. Kvarteret ingår som en del i en större affärsuppgörelse mellan Halmstads kommun och KB Järnet. En principuppgörelse finns mellan parterna i denna affärsangelägenhet.

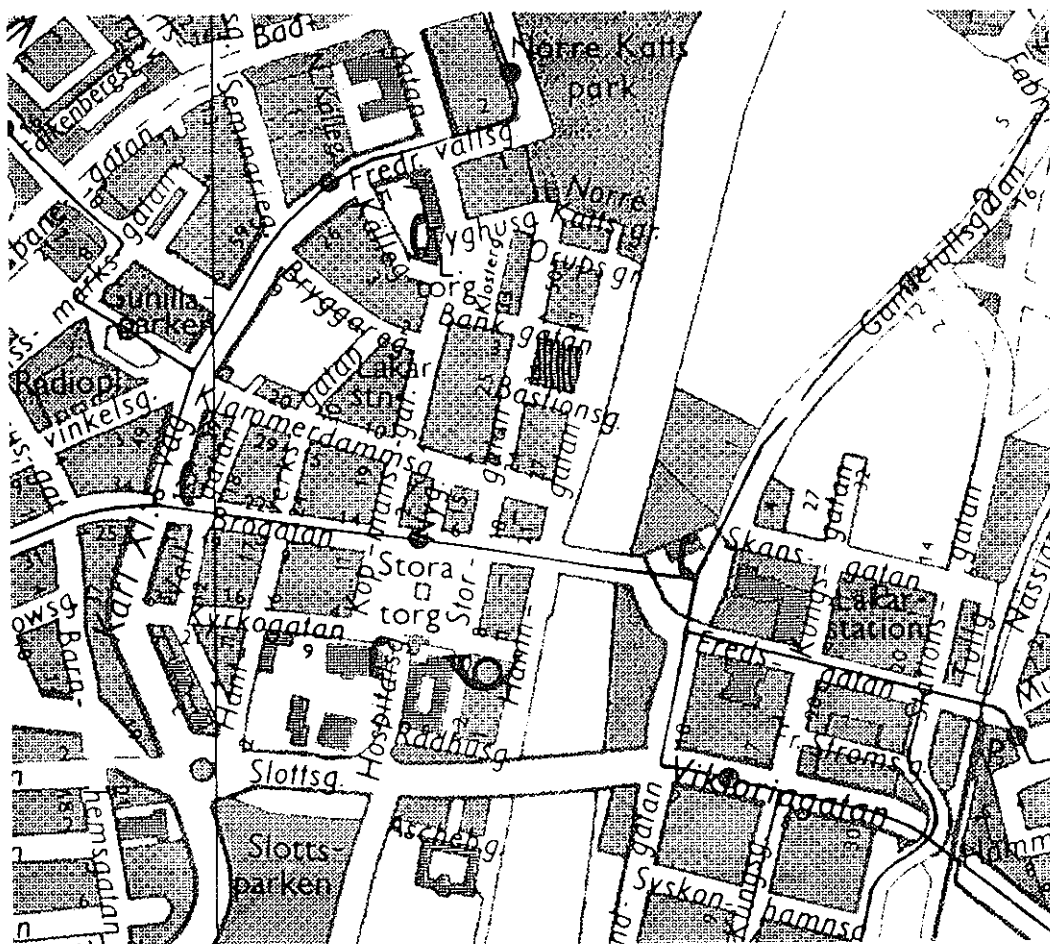
Kvarteret innehåller några av Halmstads äldsta byggnader och har mycket stort bevarandevärde såväl mot de omgivande gatorna som interiört i vissa fall. Planförslaget vill dels visa på de skyddsvärda byggnaderna inom kvarteret samt förutsättningarna för hur kvarteret skall kunna användas i framtiden.

Planområdet tangerar annan pågående kommunal planering som kan få betydelse för kvarteret. Främst rör det sig om Hamngatans framtida gestaltning, läget för en ny gång- och cykelbro över Nissan samt i viss mån den pågående planeringen av Gamletullsområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom den gamla stadskärnan i Halmstad. I norr gränsar området till Bankgatan, i öster till Hamngatan, i söder till Bastionsgatan samt i väster till Storgatan. Planområdets utbredning och läget i staden framgår av nedanstående bild.



Areal

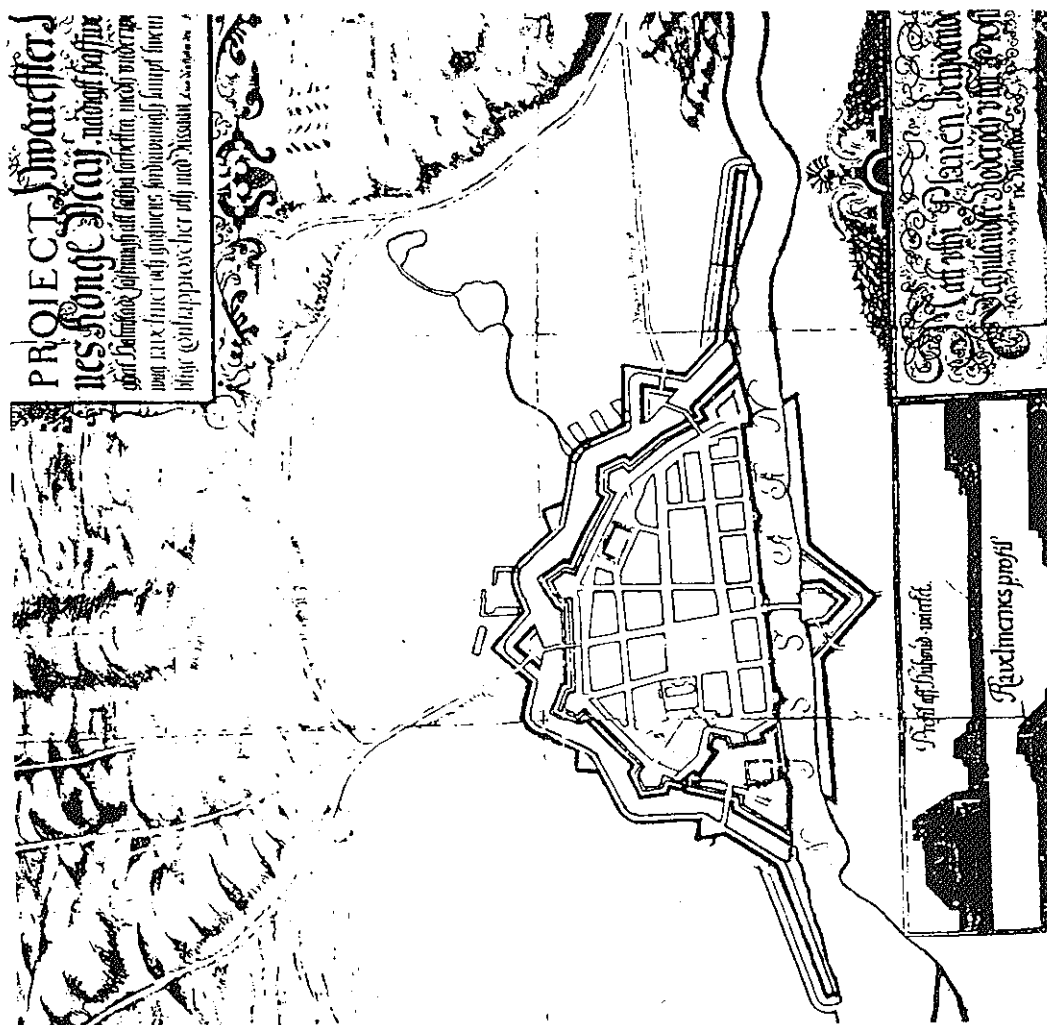
Planområdets areal är cirka 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Avsikten är att sälja kvarteret till KB Järnet.

HISTORIK

Halmstads innerstad, i vilket kvarteret Bastionen ingår, är ur stadsbyggnadssynpunkt uppbyggd enligt renässansens stadsplaneideal. Halmstad fick efter branden 1619 en god möjlighet att ersätta det medeltida stadsplanemönster som tidigare givit staden dess karaktär med en ny stadsplan efter dåtidens stadsbyggnadskonst. Renässansens stadsbyggnadsprinciper strävar efter en rätvinklighet och rätlinjighet som har sitt ursprung i antikens stadsbyggnadskonst. Detta stadsbyggnadsmönster var även en anpassning till den försvarsteknik som var rådande. Staden omgärdades nämligen av försvarsmurar med bastioner och utanför detta fanns vallgravar. Murarnas yttersidor skulle kunna nås med försvarseld innanför murarna, för detta krävdes snabba inre förbindelser i händelse av angrepp. Nedanstående bild, som är från 1651, visar stadsplanestrukturen, som till stora delar känns igen än idag.



Kvarteret Bastionen ingick som en del i ett större klosterkomplex, S:ta Anna kloster, som grundades 1494 för gråbröderna. Klosteranläggningen hade sin utbredning från Lilla torg ner till Nissan, hur långt anläggningen sträckte sig i norr och söder är inte känt. Twistens gård ingick som en del i anläggningen och man antar att den befintliga gatubyggnaden är en rest från denna tid.

I Gamla Halmstads årsbok från 1957 har Ragnar Mogren skrivit en krönika om anläggningen från klostertiden fram till våra dagar. Ur denna krönika har följande saxats:

”Klostrets grundare var kung Hans av Danmark som lät gardianen (prior) Laurentius Byldtzmand köpa gården för att anlägga klostret. 160 mark betalades för mark och anläggningar, vilket var en betydande summa på den tiden.

Gråbröderna drevs senare med våld bort från staden och 1531 tilltvingade sig dåvarande borgmästaren Gert Olsson en klostergård (Twistens gård) som ersättning för den halva gård hans syster tidigare testamenterat till klostret.

Stenhus ansågs vid denna tid som en stor lyx då till och med rika köpmän och förmögna borgare nöjde sig med korsvirkeshus.

Från början av 1600-talet tros huset ha använts som stadskällare. Vid denna tid hade magistraten, borgmästare och rådmän, monopol på utskänkning av öl och vin så kallad källarfrihet. I många städer bedrevs krogrörelse i rådhusens källare, så även i Halmstad. Justitia och Baccus trivdes i samma byggnad och ”finkan” låg vägg i vägg med källarsalen. ”Man får taga boten, där man fått soten.” Byggnaden tros därför även ha varit rådhus vid denna tidpunkt. Emellertid bör byggnaden ha använts som rådhus några år efter den stora branden som ägde rum 1619. Annars låg Halmstads dåvarande rådhus vid Stora torget vid platsen för Sparbankens nuvarande byggnad.

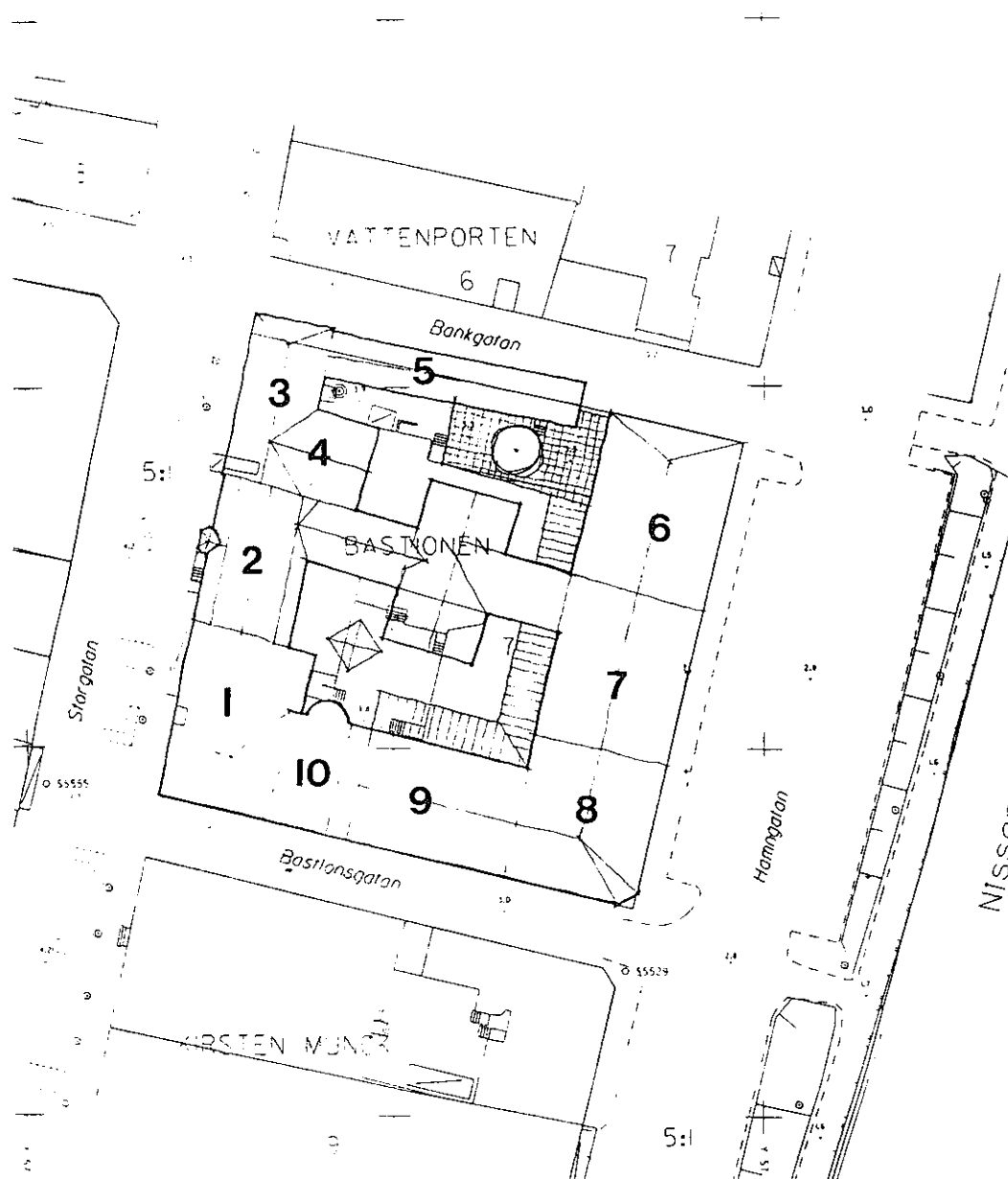
Från 1640-talet ägdes och beboddes gården av olika rådmän, handelsmän och ämbetsmän. Den förste var rådman Jörgen Jörgensen som bodde där fram till 1663 då den övertogs av handelsmannen och sedermera rådmannen Johan Twist. Twist dog 1688 och 1697 köptes gården av handelsmannen Arnout Kempis.”

Från 1825, när staden förvärvat Twistens gård som rådhus, bedrevs skolverksamheten i lokaler inne på gården. Dessförinnan hade skolverksamheten levt en något ambulerande tillvaro. Verksamheten flyttades mellan olika lokaler och lärare och elever levde i armod. Medel till skolverksamheten fick man från donationer men ersättning erhöles även genom att skolgossarna sjöng mot ersättning i kyrkor man talade om liksångsavgifter och armegångspengar.

Byggnaderna inom kvarteret har en varierad tillkomsttid. Gatuhusens upphovsmän och årtal då husen byggdes eller ritningar upprättades framgår av nedanstående tabell i de fall detta är känt. Gårdsbyggnaderna har i flera fall tillkommit under innevarande sekel och någon efterforskning av tillkomsttid eller upphovsman har inte gjorts:

Objekt	Arkitekt	Byggnadsår/ritningsår	Uppfört som
1.	okänd	1930- talet	Affär & bost
2.	okänd	tidigt 1600- tal	Okänt (kloster?)
3.	okänd	före 1833	Boningshus
4.	okänd	1847	Boningsh & magasi
5.	okänd	sent 1700- tal	Bonings-& brygg.
6.	F. Wetterqvist	1940	Kontor & bostäder
7.	Sven Gratz	1889	Elverk, kontrollhall
8.	Sven Gratz	1896	Elverk, maskinhall
9.	Sven Gratz	1896	Elverk, ångpanner.
10.	Sven Gratz	1908	Elverk, ackumulat.

Objekten kan identifieras på nedanstående bild:



Geologisk historik

Nedanstående beskrivning är hämtad ur Magnus Thelaus geologiska undersökning i kvarteret Karl X (Rådhuskvarteret). Beskrivningen korrelerar dock till kvarteret Bastionen vars geologiska utveckling torde vara densamma:

”I samband med områdets höjning ur havet och Nissan (området var strax efter att inlandsisen dragit sig tillbaka ett deltaområde, vår anm) utsattes det för regelbundna översvämningar av floden. Vid vårfloder och speciellt vid högt vattenstånd i havet, t ex vid stark pålandsvind, dränktes området av vattnet. Landhöjningen och påbyggnaden av Nissans delta gjorde att området snart hamnade strax bakom mynningen och lugnare förhållanden inträdde. Ett kärr med grunt vatten och täta ruggar av bladvass täckte nu för en tid platsen. Dessa lugna förhållanden avbröts plötsligt och ytterligare en sekvens svämsand avsattes under nya översvämningar. Under denna period var dock förhållandena tidvis så stabila att en sparsam vegetation kunde vandra in över området. Denna sopades dock bort till största del vid nästkommande översvämning

Slutligen hamnade området ovanför räckvidden av översvämningarna. Förhållandena blev dock inte mycket stabilare. Den strandnära miljön utsattes för flera översandningar av vindburen sand. Då och då bildades ett kortlivat vegetationstäckte mellan perioder av intensivare sandflykt.

Grävplatsen som ligger på ena slutningen av en långsträckt sandrygg, omgavs av fuktigare sänkor i vilka torv bildades. Dessa torvlager framträder i många av de geotekniska undersökningar som utförts i Halmstad. Av detta kan man sluta sig till att kärrområdena måste ha varit omfattande. Vid högvatten i Nissan trycks grundvattnet upp nära markytan även i de högre belägna områdena.. Orsaken till detta var att den postglaciala leran bildade ett ogenomträngligt lager bara några meter under markens yta. Vid tiden för de första bosättningarna måste området närmast Nissan ha varit ett tämligen ogästvänligt ställe.

Under de tidigaste byggnadsskedena upptogs marken runt provtagningsplatsen av en liten inhägnad beteslott på vilken något eller några mindre husdjur rörde sig. I och med att staden expanderade under senare delen av 1400- talet flyttades dessa husdjur ut i de mindre attraktiva områdena som oftast upptogs av kärrmarker. Under detta skede ökar det organiska innehållet i kulturlagren vilket är vanligt vid expansionsskeden. Eventuellt kan man också spåra ett ökat tryck på de omgivande markerna eftersom pollen av ljung blir vanligare i dessa lager, och detta kan indikera att ljunghedar uppstår i stadens omgivningar.”

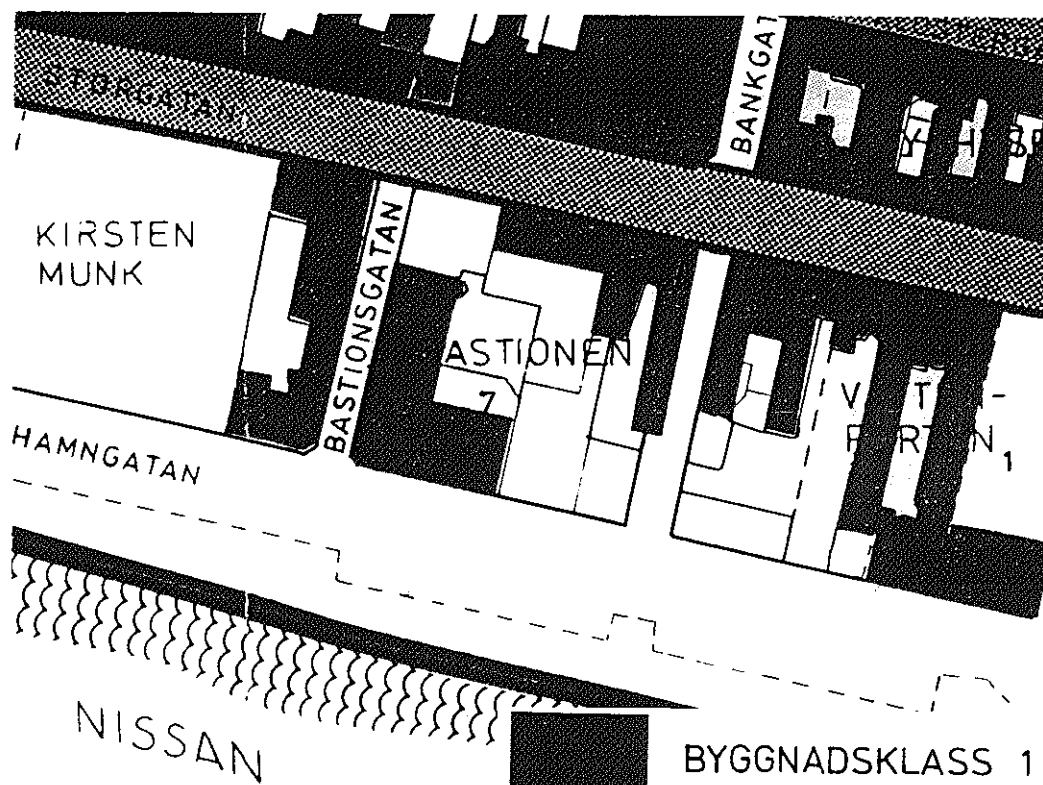
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse, pågående användning. Kvarteret ligger inom område som betecknats som riksintresse för kulturmiljövård med följande rekommendationer:

”All planering och byggande bör ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och detaljplanerna inom området successivt aktualiseras med utgångspunkt från detta och från intentionerna i bevarandeplanen för Halmstad, kulturmiljövårdsprogrammet samt bestämmelserna i PBL 3 kap.”

I bevarandeplanen för Halmstad är flera av gatuhusen inom planområdet betecknade som klass 1, byggnad av större kulturhistoriskt värde som inte får förändras exteriört. Nedanstående bild är ett utdrag ur bevarandeplanen för planområdet.



4.2 Detaljplaner

Inom planområdet:

- Nr 51b, fastställd av Kungl. Maj:t 1940-08-09
- Nr 279, fastställd av Kungl. Maj:t 1958-09-19

Gränsande till planområdet:

- Nr 12b, fastställd av Kungl. Maj:t 1937-02-26
- Nr 47b, fastställd av Kungl. Maj:t 1940-08-09
- Nr 92, fastställd av Kungl. Maj:t 1942-10-02
- Nr 453, fastställd av länsstyrelsen 1969-11-14
- Nr E55, laga kraft 1991-03-14
- Nr 864, lagakraftvunnen 1994-06-21
- Nr 928, lagakraftvunnen 1996-05-22

För detaljplaner nr 864 och 928 är genomförandetiden fem år från det planerna vann laga kraft. För övriga detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Kommunala beslut

- 1997-03-18, § 108, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram ny detaljplan för kvarteret Bastionen.
- 1997-04-09, § 117, beslutade byggnadsnämnden att byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Bastionen.
- 1997-06-18, § 209, beslöt byggnadsnämnden att godkänna planprogrammet för samråd.
- 1997-08-13, § 273, informerades byggnadsnämnden om under programsamrådet inlämnade synpunkter.
- 1997-09-10, § 320, beslutade byggnadsnämnden att godkänna planförslaget för samråd.
- 1997-11-12, § 399, beslutade byggnadsnämnden att låta ställa ut planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt åt öster och sydost. Höjdskillnaden uppgår som mest till halvannan meter.

Någon nämnvärd vegetation finns inte inom området.

- Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs undergrunden av flygsandfält bildade under kvartärtiden. Enligt beskrivningen till ovanstående karta torde urberget ligga på mellan 40 och 50 meters djup.

Grundvattennivån är inte uppmätt för området men med tanke på närheten till Nissan torde den ligga relativt grunt. I det näraliggande kvarteret Kirsten Munck uppmättes grundvattenytan under 1971 och befanns då ligga på mellan 1,3 till 2,7 meters djup under markytan.

Det ankommer på den framtida byggherren att utföra erforderliga geotekniska utredningar.

Fornlämningar

Ingrepp i marken i kvarteret förutsätter länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen. Det kan antas att marken innehåller betydande kulturlager. Ingrepp i marken skall föregås av en arkeologisk undersökning, detta gäller särskilt den södra innergården. Nya serviceledningar skall förläggas till befintliga källarutrymmen för att inte förstöra befintliga kulturlager. Länsstyrelsen lämnar lov till arkeologisk undersökning.

Bebyggelseområden

Kvarteret har ett stort bevarandevärde samtidigt som det behöver förnyas och rustas upp. Historien pekar på den utveckling som varit inom kvarteret, från stadsgårdar som sträckt sig från Storgatan ner till Hamngatan till dagens utveckling där 1800- talets industrialism präglar framför allt byggnaderna utmed Hamngatan och Bastionsgatan. I denna genomgripande förändring står Twistens gatuhus utmed Storgatan intakt genom århundradena.

För att utvecklingen av kvarteret skall kunna fortgå samtidigt som de kvaliteter som bevarats genom seklerna även i framtiden skall kunna bestå föreslår vi att följande skall vara vägledande:

Området får anses färdigexploaterat. Vad kvarteret kan betraktas tåla är en så kallad förädling av dess innandöme. Den förändring som föreslås är en utökad kommersialisering av kvarterets entréplan. Den förvandling som skisseras i detta planförslag avses ske på byggnadernas och miljöns villkor och syftar till att vidmakthålla kvarterets speciella yttre karaktär där dess kvaliteter är som bäst.

Inom nuvarande kvartersgränser bedöms exploateringsgraden inte kunna utökas i någon större omfattning förutom ovan angivna kommersiella utökning. Vissa tillägg i form av sommaringlasad veranda mot Hamngatan kan eventuellt komma

ifråga mot vissa fasader. Frågan får utredas och bedömas i samband med arbetet att studera Hamngatans framtida utveckling.

Utöver ovan nämnda exploateringsförändringar avses planförslaget ge utrymme för ökad exploatering enbart inom befintliga volymer. En mindre tillbyggnadsmöjlighet ges dock på gården för att ändamålsenliga bostäder skall kunna tillskapas. Nedanstående tabeller redovisar ungefärliga ytor före och efter ombyggnad. Ytorna är preliminära och användningssättet kan ändras.

Användningssättet för befintliga lokaler inom kvarteret.

	Handel/Restaur	Kontor	Verkst/outn	Bostad
Plan 1	1160	475	770	
Plan 2	135	1520		
Plan 3		880		110
Plan 4		60		110
Summa	1295	2935	770	220

Föreslaget användningssätt av lokalerna enligt redovisade skisser.
Användningssättet och ytorna kan komma att ändras.

	Handel/Restaur	Kontor	Bostad
Plan1	2630		
Plan 2	135	990	1115
Plan 3			1210
Summa	2765	990	2325

Nedan följer en kortfattad beskrivning av de förslag till förändringar som de kommande ägarna presenterat i gjorda utredningsskisser med de förändringar som detaljplanarbetet medfört. Vissa avsteg från redovisade förändringar väntas kunna ske inom ramen för tillåten användning.

Bottenvåningen föreslås i sin helhet innehålla kommersiella lokaler. Enligt skisserna kommer stora delar av nuvarande gårdar att överbyggas och entréplanet har utformats som en galleria med en inre gågata. Ett flertal entréer föreslås till anläggningen från de omslutande gatorna. Enligt skisserna föreslås bottenvåningen innehålla såväl vanliga affärer som saluhall, restauranger,

kroppsvårdsanläggningar och kulturella anläggningar. Samtliga byggnadsdelar i kvarteret kan nås under tak utom de som inrymmer Skånska Hembageriet.

Övriga våningsplan skall enligt skisserna innehålla en blandning av kontor och bostäder utom ifråga om korsvirkesbyggnaden mot Bankgatan som även framgent skall innehålla bageri och kaféverksamhet. Föreslagna verksamheter inryms i framlagt planförslag.

För att öka tillgängligheten till kvarterets inre föreslår man att ett antal nya entréer skall tillskapas. De entréer som föreslås till kvarterets inre är belägna i hörnan Storgatan - Bastionsgatan, den igenmurade porten i Twistens hus, i anslutning till hörnan Bastionsgatan - Hamngatan, mellan Skånska Hembageriet och energiverkens kontorsbyggnad samt en öppning i energiverkens kontrollhall mot Hamngatan. Alla öppningar utom den i energiverkens centralstation är eller har varit öppningar till byggnaderna. Entréer till kvarteret skall i första hand lösas genom befintliga öppningar. Om de innanförhängande verksamheterna motiverar andra öppningar skall dessa öppningar i första hand förläggas till byggnader som på plankartan inte givits någon verksamhetsbestämmelse i bottenvåningen.

- Byggnadskultur och gestaltning

Sammantaget samspelar de olika byggnaderna inom kvarteret väl med varandra trots att de uppförts under olika tidsepoker. Kvarteret utgör ett mycket betydelsefullt inslag i stadsbilden. Alla gatubyggnader inom kvarteret har bedömts som skyddsvärda exteriört och har av den anledningen fått en skyddsbestämmelse i planen. Byggnaderna i hörnorna Bankgatan - Hamngatan och Bastionsgatan - Storgatan anses kunna tåla mindre förändringar av bottenvåningarna.

I vissa fall har även interiörerna bedömts som mycket betydelsefulla, varför även dessa, utpekade interiörer, givits en skyddsbestämmelse i detaljplanen. De särdrag och värden som kännetecknar byggnaderna skall vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Åtgärder som berör byggnadernas planlösning, förändring i stomme liksom byggnadernas exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk personal. Nedan följer en sammanställning av vad skyddsbestämmelserna avses reglera:

Fasader

Fasaderna skall bevaras i sitt nuvarande skick mot de omgivande gatorna. Fasaderna i husen som ligger i hörnorna Storgatan - Bastionsgatan och Bankgatan - Hamngatan bedöms dock tåla varsamma förändringar av bottenvåningarna. Byggnaden i hörnan Storgatan - Bastionsgatan avses i bottenvåningen få en ny entré till kvarterets inre. För byggnaden som ligger i hörnan Bankgatan - Hamngatan bedöms bottenvåningen tåla viss säsongsbetonad tillbyggnad mot Nissan. Beträffande nya fasadöppningar så skall dessa i första hand anordnas där öppningar tidigare funnits. Allt underhålls- och

renoveringsarbete av fasader, på hus med bevarandekrav, föreslås vara bygglovpliktigt för att undvika att oprövade material och/eller byggnadsteknik kommer till användning. Särskild bestämmelse som skyddar fasader och tak att förvanskas föreslås.

Tak

Befintliga taklutningar och takmaterial skall bevaras. Mot omgivande gator får vare sig nya takkupor (även negativa) eller takfallsfönster inarbetas. Mot gårdssida bedöms takfallsfönster och i vissa fall takkupor kunna få insättas om det motiveras av funktionerna på insidan. Ventilationsanordningar och liknande får inte vara volymbildande på taken. Ventilationsaggregat och liknande anordningar väntas förläggas i vindsutrymmen.

Skyltning mm

Skyltning, nya armaturer, fasadbelysning mm på byggnaderna skall bedömas restriktivt. Ljusskyltar får ej sättas upp på tak eller fasader. Eventuell skyltning skall inskränka sig till att informera om verksamheten i byggnaden och anpassas till husens exteriör.

Utbyggnader

En eventuell ombyggnad av Hamngatan kan möjliggöra att det till de befintliga huskropparna mot Nissan kan motiveras att tillbyggnader typ säsongsbetonade glasverandor för försäljnings- eller serveringsändamål får utföras. Stadsbyggnadskontorets kommande studie av Hamngatan får utvärdera om detta kan bli möjligt.

Invändigt

Invändigt är byggnaderna ombyggda i olika omgångar och dess ursprung är i stora delar förvanskat. I Twistens gatubyggnad och i den angränsande byggnaden söder därom finns kvaliteter som det finns anledning att slå vakt om. Även energiverkens maskinhall har karaktärsdrag som det finns anledning att slå vakt om.

I källaren till Twistens gatuhus finns två relativt flacka kryssvalv som sträcker sig över husets hela bredd. Dessa valv skall bevaras och lokalerna återställas i ursprungligt skick i de delar de är förvanskade.

På andra våningen, i samma hus, finns i ett av rummen ett stucktak utfört i rokokostil med girlander, blomsterkorgar och fåglar och i mitten finns en avbildning av byggnadens gatufasad. Stucken har troligen utförts år 1769, ett årtal som finns med i avbildningen.

^

I grannhuset till Twistens finns entrén till före detta restaurang Norre Kavaljeren. På skärmtaket ovanför entrén till restaurangen finns ett konstverk utfört av Walter Bengtsson som förknippas med byggnaden. Skulpturen skall finnas kvar och får inte avlägsnas från byggnaden. Likaså finns i bottenvåningen fyra stycken fönster, utförda av Erik Höglund, som också skall finnas kvar och inte får avlägsnas.

Ovan redovisade interiörer och utsmyckningar skyddas med planbestämmelse i detaljplaneförslaget. Maskinhallen föreslås inte skyddas genom planbestämmelse men kvaliteterna i hallen bör beaktas i samband med projekteringen.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet uppvisar en nivåskillnad på halvannan meter men väntas inte påverka tillgängligheten till kvarteret. Den omgivande marken bör kunna utformas så att minimala hinder uppstår för rullstolsburna personer eller för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är viktigt att man vid den yttre planeringen inte bygger upp konstlade hinder, vilket försvårar för rörelsehindrade personer eller personer med nedsatt synförmåga.

Byggnaderna inom kvarteret byggdes upp under en tid då tillgängligheten för rörelsehindrade inte beaktades i lika hög grad som idag. I vissa avseenden kan bevarandekravet och tillgänglighetskravet komma att skilja sig åt. På grund av byggnadernas utförande och olika höjdsättning kommer förmodligen inte tillgänglighetskravet att kunna uppfyllas i lika hög grad som vid nyprojektering utan att deras kulturhistoriska värde påverkas negativt. Byggnadsnämnden väntas inte göra några avsteg från tillgänglighetskravet som inte har kulturhistoriska förtecken.

En oeftergivlig förutsättning är dock att bottenvåningens kommersiella ytor måste kunna nås av personer med funktionshinder. Tillgängligheten i övriga delar av byggnaderna får vägas mot bevarandeintresset och studeras under planarbetets gång under förutsättningen att så stora delar som möjligt skall vara åtkomliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Gällande lagstiftning och tillämpningsregler ger stöd för kravet på att personer med nedsatt rörelseförmåga skall ges en bra tillgänglighet. Vi vill även fästa projektörernas uppmärksamhet på att den inre färgsättningen är viktig, framför allt för synskadade som förflyttar sig inne i byggnaden.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 16 och har skyddsnivå 1. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs störst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Gator och trafik

Biltrafik

Planförslaget omfattar de tre gatorna Storgatan, Bankgatan och Bastionsgatan som alla föreslås bli gågator. Detta innebär att gatorna endast är tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik samt för distributionsfordon. Som tidigare nämnts så arbetar stadsbyggnadskontoret med en översyn av Hamngatan. Vad denna översyn kommer att få för konsekvenser för trafiken till planområdet är ännu för tidigt att ha någon uppfattning om.

Möjligheten att med bil angöra området är begränsad. Förutom varutransporter så tillåts allmän biltrafik endast på Hamngatan idag. Övriga gator är endast öppna för gång- och cykeltrafik samt distributionsfordon och fordon med specialtillstånd. Planförslaget avser inte ändra på detta förhållande. Ovan nämnda utredning som stadsbyggnadskontoret utför kan dock komma att medföra konsekvenser för området.

Under programarbetets gång har det framförts önskemål om att åstadkomma uteserveringar mot Hamngatan. Begäran har även framförts om att utanför befintliga huskroppar bygga inglasade verandor mot Nissan. Dessa förändringar kommer att innebära ett minskat gaturum och att marken "privatiseras". Även denna frågan förväntas få sin lösning i ovanstående utredning av stadsbyggnadskontoret.

Gång- och cykeltrafik

Omgivande gator utom Hamngatan föreslås som gågator i detaljplanen. Hamngatan är som tidigare nämnts föremål för utredning.

I förutsättningarna för utredningen om Hamngatan ingår att studera möjligheten att inrymma en separat cykelväg. Denna cykelväg skulle kunna avlasta den omfattande cykeltrafik som förekommer på Storgatan. Blandningen av trafikslagen som förekommer på Storgatan har inneburit flera olyckstillbud särskilt under sommarmånaderna när många människor är i rörelse och konkurrerar om det begränsade utrymme som Storgatan utgör. Under innevarande sommar har Storgatan varit avstängd för cykeltrafik. En utvärdering av avstängningen skall göras under hösten.

Plantekniskt avses gågatorna få användas av gående och cyklister samt distributionsfordon.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 meter från bussterminalen för lokalbussarna och cirka 150 meter från en större hållplats vid Stora torg. Från bussterminalen utgår alla lokalbussar.

Parkering

Plangenomförandet innebär dels att ett antal platser som finns inom kvarteret försvinner och dels att föreslagna verksamheter kräver ett utökat antal platser. Bilparkeringen går inte att lösa på den egna fastigheten utan platserna måste ersättas genom parkeringsavlösen.

Antalet platser som skall ersättas beräknas utifrån det behov som föreslagna verksamheter genererar minus vad nuvarande verksamhet kräver. Dessutom skall de tolv platser som idag finns inom området avlösas. Antalet platser som måste avlösas får regleras i samband med bygglovprövningen, eftersom det då väntas vara känt vad de olika lokalerna skall användas till.

Miljökonsekvenser

Särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas.

Transporter

Den kommersiella verksamheten i kvarteret förutsätter vissa transporter av varor. Dessa transporter beräknas ske på liknande sätt som sker längs Storgatan i övrigt, dvs under vissa tider på dagen. Liknande förfaringssätt finns på många andra platser.

Sophantering

Sophantering i kvarteret bedöms inte förorsaka några bekymmer. Byggnaderna skall förses med soprum som medger källsortering enligt Renhållningsbolagets anvisningar.

Ljusvärden i bostäder

De föreslagna bostäderna kommer att lokaliseras och utformas med tanke på väderstrecken.

Lägenheterna bedöms med hänsyn till den centrala placeringen mitt i staden få acceptabla ljusvärden.

Buller, luftföroreningar

De lägenheter som vänder sig mot omgivande gator kan utsättas för buller och annan störande verksamhet, främst från Storgatan och Hamngatan.

Om restauranger blir en del i den kommersiella verksamheten som planeras, kan dessa ge upphov till störande inslag, främst utomhus vid köbildningar, uteserveringar, musik och liknande.

Det är angeläget att kunna erbjuda bostäder i centrala lägen, för att ge staden ett liv efter butikernas och kontorens stängningstider. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan, med stöd av miljöskyddslagen, råda/förelägga om åtgärder som reglerar ljudnivåer, ljudisolering och verksamhet.

Diskotek, dansrestauranger och liknande är mindre lämplig verksamhet i kvarteret med tanke på de planerade bostäderna. Restauranger bör kunna accepteras. Eventuell lokalisering av diskotek, dansrestaurang och liknande måste prövas noggrant så att bostäder ej störs.

Biltrafiken längs Hamngatan är relativt begränsad. Bullernivåer bedöms bli acceptabla. De gränsvärden som gäller är för bostäder inomhus 30 dBA och för kontor 40 dBA (ekvivalentnivåer).

För restauranger finns omfattande krav vad gäller bland annat ventilation. Det är viktigt att utformningen av ventilationslösningar säkerställer att frånluften ej ger upphov till problem för bostäderna.

Gatumiljö - yttre gestaltning

Ett helhetsgrepp på miljön längs Nissan bör eftersträvas. Verksamheterna inom kvarteren skall samverka med utemiljön. Möjligheter till säsongsbetonade aktiviteter i det offentliga rummet bör utredas i ett större sammanhang.

En ny fast gång- och cykelförbindelse över Nissan skulle kunna knyta ihop den planerade bebyggelsen inom Gamletull med centrumkärnan. En möjlig placering av en bro kan vara i Bankgatans förlängning. Härigenom får man en för området bra koppling från Gamletull alldeles invid Musikskolan, till Lilla Torg via Bankgatan. En bro i detta läge skulle även kunna innebära en större tillgång på parkeringsplatser för centrumhandeln.

Det är angeläget att göra gatumiljön i Bastionsgatan attraktiv. Genom att tillföra verksamheter i bottenplan som har allmänt intresse skapas förutsättningar för en levande gatumiljö. Föreslagna nya entréer till kvarteret öppnar förutsättningar för att gatan blir attraktivare.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda till området. Kvarteret Bastionen är beläget inom det område av centrala Halmstad som sedan lång tid är utbyggt med separata spill- och dagvattenledningar. I samband med om- och tillbyggnader inom kvarteret skall separering, i de fall det inte redan skett, av dag- och spillvattenavloppen genomföras.

Dagvattenledningarnas tekniska lösning skall redovisas för tekniska kontorets va- avdelning i samband med projekteringen av va- anläggningen för kvarteret.

- Värme

Fjärrvärme är utbyggt i de centrala delarna av Halmstad. Kapaciteten i ledningarna förväntas möjliggöra att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till nätet.

- El

Halmstads energiverk svarar för eldistributionen inom området. Området skall försörjas med el från en transformatorstation belägen inom kvarteret Kirsten Munck. Kapaciteten på den befintliga anläggningen väntas räcka för den tillkommande bebyggelsen.

Inom kvarteret, helst i korsningen Bankgatan - Hamngatan, kommer energiverken att behöva ett ventilerat utrymme som bland annat skall inrymma ett signalkabelkorskopplingsskåp.

- Avfall

Byggnaderna inom kvarteret skall förses med soprum som medger källsortering enligt Renhållningsbolagets anvisningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

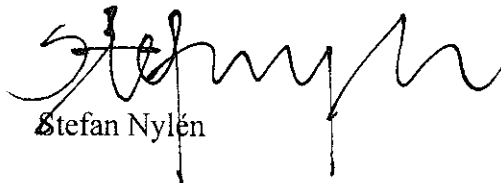
Detaljplanens genomförandetid föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

Övrigt

Byggnadskroppar som grundläggs i närheten av ledningar skall grundläggas på sätt som kan godkännas av ledningsrättshavaren. I princip skall grundläggning ske på samma nivå som lägst belägna ledning utmed ledningsområde.

Halmstad 1998-01-21


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-04-27


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut 1998-03-26

§.....

i tjänsten



Detaljplan för
KV BASTIONEN m fl
S:t Nikolai, Halmstad

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-04-27

Janet Larsson
Janet Larsson

Byggnadskontoret i januari 1998

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1998-03-26
§ 18

I tjänsten

Per Haggard

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL:s) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl program- som samråds- och utställningsskedet.

Tidplan

<u>Planprocessen</u>	<u>År/vecka</u>
Uppdrag BN	9715
Beslut om programsamråd i BN	9725
Programsamråd	9726-9731
Samrådsbeslut i BN	9737
Samråds- och remisskede	9738-9741
Utställningsbeslut i BN	9746
Utställningsskede	9747-9750
Godkännande i BN	9804
Antagande av KF	9813
Laga kraft (tidigast)	9817

Byggprocessen

Ombyggnaden av kvarteret väntas påbörjas omedelbart efter det detaljplanen vunnit laga kraft. Någon definitiv tidplan för projektet har ännu inte redovisats.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Åtgärd, anläggning

Genomförande

Vatten och avlopp
Gator (allmän plats)
El
Fjärrvärme
Tele
Fastighetsbildning

Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Energiverken
Energiverken
Telia AB
Kommunala
fastighetsbildningsmyndigheten

Planområdet omfattar kvarteret Bastionen och tre av de omgivande gatorna (Storgatan, Bankgatan och Bastionsgatan), kvartersmarken avses överlätas för privat exploatering. Allmän platsmark inom planområdet är kommunen huvudman för.

Avtal

Halmstads kommun och KB Järnet har ingått en principöverenskommelse innebärande att kommunen under vissa förutsättningar skall sälja kvarteret Bastionen till bolaget. Försäljningen är kopplad till utflyttning av energiverken till Albany Nordiskafilt AB:s före detta kontorslokaler inom Gamletullsområdet.

Plangenomförandet och fastighetsöverlåtelsen kommer att regleras i ett avtal mellan kommunen och KB Järnet. Avtalet skall godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplaneförslaget antas. Avtalet skall belysa ansvars- och kostnadsfördelningen mellan parterna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvarteret omfattar hela Bastionen 7 och del av Halmstad 5:1, ägare Halmstads kommun. Till förmån för Bastionen 7 gäller 2 officiälservitut och 41 avtalsservitut avseende rätt till utrymme för ledningar, transformatorstationer, nätstationer mm. Genom fastighetsreglering avstår Bastionen 7 hela sitt nuvarande markområde och erhåller i utbyte ett område som avstyckas för ändamålet från Halmstad 6:48 (lotten A), ägare KB Järnet. På motsvarande sätt avstår lotten A all avstyckad mark och erhåller det område som motsvaras av nuvarande Bastionen 7 och del av Halmstad 5:1.

Syftet med regleringen är bland annat att bibehålla de 43 servituten som förmån för Bastionen 7. Med Bastionen 7 i sitt nya läge skall därutöver följa servitutsrätt att bibehålla ett källarutrymme om cirka 25-30 kvm inom kvarteret Bastionen (lotten A) för ett signalkabelkorskopplingsskåp.

Bastionen 7 kommer efter regleringen lämpligen att förses med en ny registerbeteckning.

Planerad byggnation inom kvarteret Bastionen medger ingen uppdelning av kvarteret i mer än en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

För genomförandet av planen inom kvarteret väntas inga kommunala investeringar uppstå.

Exploateringen och förädlingen av kvarteret innebär dels att ett antal befintliga parkeringsplatser försvinner och dels att den föreslagna verksamheten kräver nya parkeringsplatser. Ersättningsplatserna avses inte anordnas på den egna fastigheten utan ersättas genom parkeringsavlösen. Antalet platser som måste avlösas får regleras i samband med bygglovprövningen.

TEKNISKA FRÅGOR

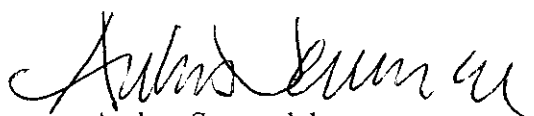
All grundläggning inom planområdet av såväl byggnader som serviceledningar och liknande kräver länsstyrelsens tillstånd.

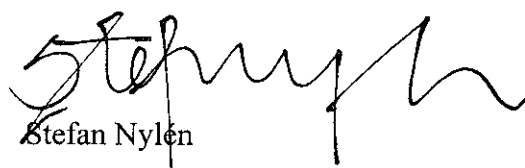
Samråd skall ske med ledningsrättshavaren vid grundläggning i närheten av ledningar.

Serviceledningar för vatten och avlopp projekteras av byggherren och skall i vanlig ordning godkännas av kommunen.

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga geotekniska utredningar. Vidare skall sådan grundläggningsmetod väljas att radonhalten i byggnaden inte överstiger gällande gränsvärden.

Halmstad 1998-01-21


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

**Detaljplan för
KV BASTIONEN
S:t Nikolai, Halmstad**

Byggnadskontoret i september 1997

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1997-06-18, § 209, att godkänna programhandlingarna för samråd. Samråd har ägt rum med berörda markägare, hyresgäster m fl. Vidare har samrådsyttrande begärts in från nämnder styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1997-06-24 underrättats om planprogrammet.

./.
Samrådsmöte hölls 1997-07-02 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset, Halmstad. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning på byggnadskontoret under tiden 1997-06-24 till och med 1997-07-25.

Av begärda 21 samrådsyttranden har samtliga svarat. Härutöver har två skrivelser inlämnats. Även remissinstanser som fått programmet för kännedom har inlämnat yttranden.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande följande synpunkter på planprogrammet:

"Planprogrammet visar att kommunen har en hög ambitionsnivå när det gäller att bevara de kulturhistoriska värdena i kvarteret och en antikvarisk grundsyn, som länsstyrelsen helt ställer sig bakom.

Det är angeläget att kommunen inför en planerad försäljning skapar förutsättningar för ett bevarande i enlighet med bevarandeplanens intentioner så att riksintresset kan tillgodoses.

Kvarteret Bastionen innehåller flera för staden omistliga byggnader som "Twistens", "Skånska Hembageriet" och Energiverkets byggnader mot Hamn- och Bastionsgatorna, de två äldre ritade av dåvarande stadsarkitekten Sven Gratz.

Programhandlingarna ger en god bild av kvarterets historia, byggnadernas tidigare och nuvarande användningssätt och inte minst kulturhistoriska värden.

Ett slutligt ställningstagande till alla detaljer i förändringsförslaget av betydelse för helheten, stadsbilden och de kulturhistoriska värdena kan givetvis göras först i samband med ett upprättat planförslag.

Beträffande de förslag till förändringar, som nu redovisas och som bl.a. rör byggnader och deras fasader vill dock länsstyrelsen redan nu framhålla följande:

- de i bevarandeplanen som klass 1 redovisade byggnaderna skall så långt som möjligt bevaras helt intakta. De bör ges skydd i detaljplan med Q-beteckningar, som i tillämpliga fall även innefattar skydd av interiörer
- gårdsflyglar bör om möjligt bevaras
- inga nybyggnader, som innebär att hittills orörda kulturlager berörs, bör komma ifråga
- För ev. nya entréer bör i största möjliga utsträckning befintliga öppningar användas, ny entré i Energiverkets byggnader, såvitt gäller de äldre, bör därför inte tas upp
- om ny öppning skall göras mot Storgatan i "Twistens" byggnad måste det säkerställas att kryssvalven i källaren inte skadas
- att förse hela kvarterets innergård med glastak kan under vissa förutsättningar accepteras
- inglasning av Bastionsgatan är helt främmande för stadens byggnadstradition och bör inte ske
- mindre partier av fasaden på Skånska Hembageriet kan ev. inglasas, men kräver i så fall ytterligare detaljerade studier och illustrationer"

Kommentar:

- Som framgår av programhandlingarna föreslås de byggnader som i bevarandeplanen betecknats som byggnadsklass 1 skyddas exteriört. Även skyddsvärda interiörer föreslås få adekvata skyddsbestämmelser i förebyggande syfte.
- Gårdsflyglarna ges inga skyddsbestämmelser men skall de ersättas får byggnaderna endast ersättas med motsvarande volym. Dessutom skall byggnadernas utformning anpassas till omgivande bebyggelse.
- Föreliggande detaljplan kan genomföras utan att befintliga kulturlager behöver beröras.
- Målsättningen med planförslaget är att inte behöva göra nya öppningar i byggnader som i detaljplanen betecknats som skyddsvärda. Skulle byggnadernas inre funktion motivera en ny öppning skall sådan öppning kunna medges om öppningen anpassas till fasaden.
- Om det blir aktuellt att ta upp den igenmurade öppning som en gång funnits i Twistens hus mot Storgatan måste nyöppningen ske så att byggnaden inte skadas. Portalen gränsar till de källarvalv som länsstyrelsen nämner inte får skadas och som i detaljplanen föreslås skyddas. En eventuell öppning av denna portgång måste föregås av en omsorgsfull projektering.

- Samrådsförslaget har modifierats i så motto att delar av den överglasade gården mot Skånska Hembageriet har borttagits. Alltväl är det viktigt att där inglasning blir aktuell detta sker på ett sätt så att befintliga byggnader inte förfars och att inglasningen anpassas till befintliga byggnader.
- I föreliggande detaljplaneförslag har tankarna på inglasade väderskydd utmed Bastionsgatan övergivits.
- Beträffande inglasning av gårdsfasaden på Skånska Hembageriet så inskränker sig samrådsförslaget till att endast "docka" en förbindelse mellan bageriet och handelsytorna i det inre av kvarteret.

Fastighetsbildningsmyndigheten, har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget men påpekar att området omfattas av tomtindelning från 1940-12-30 (nr 95).

Polismyndigheten har meddelat att man inte har något att erinra mot planprogrammet.

SAMRÅD MED MARKÄGARE M FL

Markägarsamråd hölls 1997-07-02 i byggnadsnämndens sessionssal i Rådhuset, Halmstad.

Brev med inbjudan hade sänts ut till fastighetsägare upptagna i fastighetsförteckningen. Dessutom har lappar med inbjudan till samrådsmötet satts upp i trappuppgångar i närbelägna flerbostadshus. Deltagarna vid mötet fick anteckna sig på närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1997-06-24 till och med 1997-07-25. Två skrivelser har inlämnats.

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Stiftelsen Hallands läns museer har meddelat att man avstår från att lämna yttrande i ärendet.

KB Järnet meddelar att de inte har något att erinra mot själva detaljplaneförslaget men företaget önskar diskutera delar av de föreslagna förutsättningarna.

Kommentar:

Programhandlingarna har diskuterats med representanter för bolaget. Synpunkter som ansågs relevanta har inarbetats i föreliggande planförslag.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av:

Hallandstrafiken AB

Telia AB

Barn- och ungdomsnämnden

Renhållningsbolaget

Utbildningsnämnden

Energiverken framför följande synpunkter på planförslaget i sitt samrådssvar:

- Befintliga fjärrvärmeledningar inom kvarteret kan komma att behöva flyttas vilket utföres av energiverken mot ersättning.
- Befintlig transformatorstation inom kvarteret bör kunna slopas och ersättas med matning från intilliggande stationer om belastningen inte blir alltför hög. Befintliga kablar skarvas, flyttas eller slopas.
- Energiverken behöver vidare ett cirka 30 m² stort utrymme inne i byggnaden för signalkorskopplingsskåp och batteri. Utrymmet bör helst vara beläget i korsningen Hamngatan - Bankgatan. Utrymmet kan vara beläget i källaren och säkerställs genom ledningsrätt eller servitut.
- ”I trottoaren utmed Hamngatan finns många elkablar, som kan behöva skyddas och säkerställas med ledningsrätt eller flyttas om befintlig byggnad skall ökas mot Hamngatan.”
- ”Kostnader för ombyggnad och slopande av Energiverkens utrustning till och inom kvarteret Bastionen samt nybyggnad av signal- och batterirum kan inte bestridas av Energiverken.”

Kommentar:

- Det fortsatta arbetet med detaljplanen och projekteringen får ge svar på i vilken omfattning befintliga ledningar kommer att behöva flyttas.
- Vilken belastning (energiförbrukning) de framtida verksamheterna inom kvarteret kommer att få är inte känt av oss.
- Frågan om var utrymmet för batteri- och signalrum skall förläggas får lösas mellan energiverken och den tänkta köparen. Genomförandebeskrivningen kommer att behandla frågan.
- En eventuell utökning av kvarteret mot Hamngatan är ännu inte färdigutredd. Frågan får förmodligen sin lösning i Stadsbyggnadskontorets utredning.
- Vi förutsätter att kostnadsfrågan kommer att få sin lösning.

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret framför följande synpunkter:

- ”Principen för beräkning av P-platser skall redovisas. Slutligt ställningstagande för antalet P-platser får tas i bygglovet.”
- ”Bevarandekraven interiört skall preciseras och i första hand endast omfatta källarvalven.”
- ”Restriktioner mot restaurang/discotek skall ej regleras i detaljplanen.”

Kommentar:

- Planbeskrivningen redovisar beräkningssättet för parkeringsplatsbehovet sådant det väntas beräknas vid bygglovsprövningen. Redovisade skisser är alltför preliminära för att beräkna antalet platser som skall ersättas.
- Planförslaget redovisar vilka interiörer som avses bevaras. Förutom källarvalven föreslås även stucktaket på andra våningen till Twistens hus att bevaras liksom fönster i bottenvåningen till före detta restaurang Norre Kavaljeren.
- Planförslaget redovisar inga restriktioner vad beträffar restaurang eller diskotek.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden säger följande i sitt yttrande:

"Den ökade exploateringen av kvarteret medför ökad trafik på Hamngatan och behov av parkeringsplatser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Svartmunken föreslagit att en fördjupad översiktsplan tas fram för Halmstads centrumkvarter. I en sådan översikt bör behov och lokalisering av parkeringsanläggningar samt trafikföring belysas. Behovet av en sådan plan förstärks än mer inför planeringen av kvarteret Bastionens framtida användning.

Tillgången på offentliga toaletter i centrum är otillfredsställande. Kommunens strävan är att "öppna upp" för publika verksamheter mot Nissan. Vid översyn av Hamngatans framtida utformning bör möjlig lokalisering av offentliga toaletter studeras.

Övriga hälsoskyddsaspekter som kan bli aktuella t.ex. dagerbelysning, buller och luftföroreningar är väl beskrivna under rubriken miljökonsekvenser i förslaget."

Kommentar:

Den trafik kvarterets ändrade användning väntas ge upphov till finns närmare beskrivet i programmet. I planprogrammet finns även en beräkning på hur många bilplatser som behöver tillskapas när kvarteret omdanats enligt av bolaget presenterade intentioner. Var dessa bilplatser skall ersättas och nyskapas har inte närmare redovisats i programmet utan förslag på ersättningsplatser kommer att redovisas i samrådshandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret har fått planeringsberedningens uppdrag att se över gällande parkeringsplan. Eventuellt kan detta uppdrag utökas till att även omfatta trafikföringsfrågor. I övrigt hänvisas till den trafikplan som utarbetas jämsides med översiktsplanen.

När det gäller Hamngatan håller stadsbyggnadskontoret även i detta fall på med en studie på hur gatan skall gestaltas i framtiden. Rätt forum för att bestämma eventuella toaletters lägen borde vara i samband med detta förarbete för att sedan eventuellt inarbetas i föreliggande detaljplan.

Servicenämnden säger sig inte ha något att erinra mot planprogrammet under förutsättning att försäljning sker.

Handikapprådet framför följande synpunkter på planprogrammet:"Allmänt

En förnyelse av det gamla, centralt belägna kv Bastionen inrymmer en rad intressanta utvecklingsmöjligheter. Projektet kan komma att utgöra en del i arbetet att återbefolka citykärnan och påbörja processen att vända staden mot Nissan. Därmed skapas en möjlighet att utnyttja en slumrande miljö med stora mänskliga och kommersiella värden. Förnyelsen av kvarteret skulle också kunna bli ett gott exempel på hur tillgängligheten till äldre fastigheter kan lösas.

Tillgänglighet

Inom Halmstads kommun har i vår påbörjats ett arbete med att ta fram ett kommunalt handlingsprogram i handikappfrågor. Ett av de viktigaste målen med handlingsprogrammet är att öka tillgängligheten för funktionshindrade i kommunen. I sammanhanget kan även noteras att kommunen i samverkan med andra driver ett EU-projekt som syftar till att även locka funktionshindrade turister till Halmstad. En sådan satsning förutsätter god tillgänglighet i kommunen.

Med hänsyn till ovanstående anser Handikapprådet att planprogrammet uttrycker en för låg ambitionsnivå när det gäller kravet på tillgänglighet. Vid en förnyelse av den här omfattningen måste målet vara att göra samtliga lokaler i kvarteret tillgängliga för funktionshindrade. Skall avsteg göras från denna huvudprincip måste synnerliga skäl föreligga. Skälen skall baseras på kulturhistoriska värden och inte andra orsaker. Enligt programförslaget skall det vara ett oeftergivligt krav att lokalerna i markplanet göres tillgängliga. Uppfylles denna målsättning bör det också finnas goda möjligheter att nå lokalerna i övriga våningsplan. Dessa lokaler utgöres i huvudsak av bostäder och kontor. Handikapprådet anser att några dispenser från arbetslokalernas tillgänglighet ej bör ifrågakomma.

Bostäder

När det gäller bostäder finns idag en brist på centralt belägna lägenheter. Inte minst funktionshindrade ser stora fördelar med att bo centralt med närhet till handel och övrig service. Mycket talar för att framtidens äldre gärna söker sig till centralt boende. Det är därför viktigt att de lägenheter som produceras får en god tillgänglighet. Några dispenser från t ex hisskrav bör ej beviljas.

Parkering

Stadskärnans omvandling till en allt mer bilfri zon har många fördelar, men kan för människaor med rörelsehinder utgöra ett problem. Redan i detaljplanen bör därför P-platser för rörelsehindrade anvisas i anslutning till kvarteret.

Hamngatans förändring

När det gäller den länge diskuterade omvandlingen av Hamngatan vill Handikapprådet framhålla att speciell hänsyn måste tagas till rörelsehindrade bilisters behov, dessa bör i så stor utsträckning som möjligt ges möjlighet att kunna nå stadens inre delar. Vidare måste en strandpromenad utformas på ett sådant sätt att den även kan utnyttjas av funktionshindrade. Den nyligen anlagda promenaden nedanför Restaurang Svea utgör tyvärr ett exempel på motsatsen."

Kommentar:

Allmänt

Vi instämmer i handikapprådets positiva grundsyn om att området kan bli ett bra exempel på hur tillgängligheten för funktionshindrade skall lösas. Samtidigt ser vi vissa motsättningar mellan områdets kulturhistoriska kvaliteter och kravet på tillgänglighet. Ambitionen vad beträffar tillgängligheten för funktionshindrade måste vara hög i detta projekt då det i stor utsträckning rör sig om publika lokaler. Hur tillgängligheten skall lösas i detalj får den fortsatta projekteringen utvisa.

Tillgänglighet

Innan det kommunala handlingsprogram, som handikapprådet nämner tagits fram får byggnadsnämnden behandla tillgänglighetsfrågorna på liknande sätt som vid andra ombyggnadsprojekt. Nuvarande lagstiftning och tillämpningsregler ger bra möjligheter till en god tillgänglighetsbedömning vid bygglovsprövningen. Byggnadsnämndens policy vid avsteg från tillgänglighetskravet följer handikapprådets syn på frågan, nämligen att endast kulturhistoriska skäl ger rätt till avsteg från tillgänglighetskravet. Frågan får bevakas i samband med bygglovprövningen.

Bostäder

Vi kan se fördelarna med ett centralt boende för personer med funktionshinder. Målsättningen från byggnadsnämndens sida är att göra alla lägenheter tillgängliga för alla. Nämnden har dock att väga motstående intressen mot varandra.

Parkering

Som framgår av programmet är parkeringsfrågan inte färdigutredd ej heller är planområdet färdigpreciserat. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att studera den framtida utformningen av Hamngatan på vilken man kan tänka sig bilparkering. Detaljutformningen av gatan ligger inom tekniska kontorets ansvarsområde. Vi förutsätter att kontoret tar vederbörlig hänsyn till handikapplatser i samband med projekteringen. I tekniska kontorets yttrande framgår att kontoret är delaktigt i framtagandet av handlingsprogrammet för handikappfrågor vilket bör borga för att handikappfrågan inte negligeras.

Hamngatans förändring

En eventuell strandpromenad utmed Nissan ligger utanför vad denna detaljplan har att reglera.

Tekniska nämnden genom tekniska kontoret framför följande synpunkter på förslaget:

"Allmänt

Tekniska kontoret anser att föreliggande planprogram kan ligga till grund för framtagande av detaljplan för aktuellt kvarter.

Under kapitel 8.1, "Gatumiljö - yttre gestaltning" framhålls det angelägna att skapa en trevlig miljö i kvarterets omgivning. Vidare att speciell omsorg bör läggas kring utformningen av miljön längs Hamngatan.

Tekniska kontoret instämmer i denna uppfattning."

Trafik/Gata

- Tekniska kontoret är intresserade av att få ta del av och eventuellt påverka stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan.
- Kontoret är tilltalat av tanken på parkeringsplatser inom Gamletull men anser att gc- brons läge bör övervägas noga.
- Tekniska kontoret påminner om att kontoret tillsammans med Handikapprådet arbetar på ett måldokument som syftar till att förbättra trafikmiljön för funktionshindrade.
- Kontoret anser vidare att det bör övervägas om eventuella uteserveringar och överglasningar skall förläggas på kvartersmark. Uteserveringar och överglasningar kan få konsekvenser för distributionsfordons tillgänglighet till fastigheterna.
- Kontoret vänder sig mot det förhöjda övergångsställe som redovisas på en idéskiss. Trafiksäkerheten, anser kontoret, måste studeras övergripande.
- För att minska biltrafiken på Storgatan, vill tekniska kontoret att varuleveranser i huvudsak sker från Hamngatan där nya lastzoner föreslås anläggas.

Va

- Området är utbyggt med separata spill- och dagvattenledningar. Vid om- och tillbyggnader vill därför kontoret att separering genomförs i det fall detta inte redan gjorts.

Kommentar:**Trafik/Gata**

- Vi föreslår att tekniska kontoret inleder ett samarbete med stadsbyggnadskontoret åtminstone i fråga om utformningen av Hamngatan.
- Av remissvaret att döma torde en samsyn finnas mellan tekniska kontoret och byggnadskontoret vad beträffar parkeringsplatsernas lokalisering. Placeringen av en framtida bro för gång- och cykeltrafik kräver självfallet en viss eftertanke och ligger utanför vad denna detaljplan har att behandla..
- Byggnadskontoret kommer att studera det måldokument, som bland annat tekniska kontoret är i färd med att utarbeta, med stort intresse. Vårt syfte med detaljplanen är också att förbättra för bland annat funktionshindrade varför vi antar att framlagt förslag inte strider mot det kommande måldokumentet.

- Uteserveringar, med eller utan väderskydd, måste förläggas på sådant sätt att bland annat distributionsfordon har möjlighet att angöra fastigheterna. Framlagt förslag behandlar endast kvarteret Bastionen och den del av Halmstad 5:1 som är bebyggd vid Bankgatan. Eventuella uteserveringar mm kommer således att ligga på allmän platsmark som tekniska nämnden har att utfärda föreskrifter för.
- Stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan förmodas behandla bland annat trafiksäkerheten på ett övergripande sätt. På idéskissen föreslaget övergångsställe skall ses som en illustration på mark som inte kommer att behandlas i detta detaljplaneförslag.
- Föreliggande detaljplaneförslag kommer inte att motverka att varuleveranser sker från Hamngatan.

Va

- Planbeskrivningen föreslås informera om att området är utbyggt med separata spill- och dagvattenledningar.

Hemvårdsnämnden har meddelat att nämnden sammanträder först efter remisstidens utgång. Hemvårdsförvaltningen föreslår dock nämnden besluta att den ej har något att erinra mot programmet.

Kommentar:

Hemvårdsnämndens remissvar får inarbetas i samrådsredogörelsen.

Kultur- och fritidsnämnden har genom chefen för dess förvaltning meddelat att nämndens sammanträde, där planärendet kommer att behandlas, sker 1997-08-20. Förvaltningen föreslår nämnden göra följande yttrande:

”Kvarteret Bastionen, är som också betonas i förslaget, av mycket stort bevarandevärde såväl exteriört som interiört. Kvarteret innehåller några av Halmstads äldsta byggnader. Förvaltningen motsätter sig en överglasning av Bastionens innergård, något som är främmande för den miljö det här är frågan om. Förvaltningen instämmer helt med landsantikvariens synpunkter härvidlag. Förvaltningen är också mycket tveksam till de föreslagna nya entréerna i de kulturhistoriskt värdefulla husen.

Kvarterets upprustning bör ske betydligt varsammare - det liggande förslaget ter sig alltför drastiskt. Frågan är också om det verkligen finns underlag för de planerade kommersiella verksamheterna i kvarteret Bastionen. På olika platser i landet finns exempel på halvtomma gallerior.

Enligt förvaltningens mening bör den kommersiella verksamheten i kvarteret Bastionen begränsas till förmån för verksamhet som kan utgöra en motvikt mot överutbudet av restauranger och pubar längs Storgatan. Det är viktigt att Storgatan får en blandad verksamhet: butiker, restauranger, kontor och kultur.”

Kommentar:

- Överglasningen av gården föreslås i samrådshandlingarna att modifieras något. Sålunda avses inte gården närmast nuvarande Skånska hembageriet att inglasas i den omfattning som idéskisserna visade i programhandlingarna.
- Entré till kvarteret kommer främst att ske i redan befintliga öppningar. På grund av inre funktioner kan andra entréer komma att behöva tas upp, detta skall då ske på sätt så att husens exteriör inte förvanskas.
- Planförslaget tar ingen ställning till huruvida förslaget är kommersiellt gångbart eller ej. Upprustningen avses inte förvanska de kvaliteter husen har in- eller utvändigt.
- Kvarteret avses få inrymma de centrumfunktioner som är rådande i centrala staden, vilket innebär att de verksamheter som kultur- och fritidsförvaltningen anger är möjliga att hysa.

Nissastaden anför följande i sitt remissvar:

”Representant för bolaget har underhand haft kontakt med byggnadskontoret i detta ärende vilket medför att vi helt instämmer i de ställningstaganden som göres vad avser parkeringsfrågorna.

1. Vi är således helt överens med byggnadskontoret om att välbelägna parkeringsplatser i centrala Halmstad är en bristvara som vi skall vara rädda om.
Situationen kan förbättras om befintliga platser utnyttjas bättre vilket kan åstadkommas genom ett parkeringshänvisningssystem.
2. Den pågående ”förtätningen” av centrum samt kvalitetshöjning av trafikstråk (t ex stadsbyggnadskontorets översyn av Hamngatan) gör emellertid att ett parkeringshänvisningssystem ej är nog. Tiden är nu inne för att bygga en fast förbindelse till Gamletullsområdet så att p-platserna där också kan utnyttjas för centrumhandeln.”

Kommentar:

I detta planärende krävs att de parkeringsplatser som ackumuleras av den tänkta verksamheten kan lösas på ett acceptabelt sätt.

Frågeställningarna som AB Nissastaden tar upp är viktiga för att trafikmiljön i centrum skall få en nöjaktig lösning på längre sikt. I denna mer långsiktiga lösning anser vi att en strategiskt belägen gång- och cykelbro över Nissan bör ingå.

Räddningsnämnden säger i sitt remissvar att man inte har några synpunkter på planen i detta skedet utan vill återkomma i samband med utformningen av de olika lokalerna.

Socialnämnden har lämnat in handikapprådets synpunkter som bilaga till sitt sammanträdesprotokoll.

Kommentar:

Handikapprådets synpunkter och kommentarer till dessa synpunkter finns återgivna i sin helhet på annan plats i denna redogörelse.

Landsantikvarien framför i sin skrivelse följande synpunkter på planprogrammet:

"Arbetet bedrivs mot bakgrund av en eventuell försäljning av det kommunägda kvarteret till privat exploatör, som önskar "förädla" det genom att öka exploateringen.

Kvarteret Bastionen ligger inom ett område av riksstyrelse enligt NRL för kulturmiljövården. Majoriteten av byggnader, liksom bebyggelsemiljön och bebyggelsemönstret illustrerar Halmstads utveckling från 1600-talet till 1900-talet. Flertalet hus är också uppmärksammade som skyddsvärda i bevarandeplanen för Halmstad (1985).

Allmänna synpunkter

Program- och planarbetet bedrivs under ovanligt stark tidspress. Remissen går t ex ut under semestertid, då många ordinarie handläggare och förtroendevalda har semester, något som inte medverkar till bredd och djup i remissopinionen.

En annan allmän synpunkt är om det överhuvudtaget är principiellt lämpligt att det allmänna genom kommunen avyttrar detta ur många aspekter centrala kvarter och därigenom frånträder den strategiskt viktiga rollen som fastighetsägare.

Slutligen skall dock framhållas att med reservation för ovanstående har Byggnadskontorets handläggare åstadkommit en programskiss som till väsentliga delar tillmötesgår kulturmiljövårdens krav på bevarande och styrning av ombyggnad och underhåll. (Detta får utvecklas mera i kommande detaljplaneförslag).

Särskilda synpunkter (endast avvikande synpunkter)

Exploatering

Gårdsflyglar bevaras i första hand. I andra hand ges de volym och orientering lika befintliga.

Skyltning mm

Fasadbelysning bör studeras särskilt och användas med stor urskiljning.

Öppningar

Nya öppningar på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör i princip inte tillåtas.

Fornlämningar 5.2

Även "ovanjordisk" grundläggning förutsätter länsstyrelsens tillstånd, liksom t ex pålning, serviceledningsdragningar etc.

Utformning av kvarterets entréplan (6.1 Bebyggelse)

Helt nya entréer i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör i princip inte tillåtas.

En total överglasning av gården liksom av Bastionsgatan är helt främmande för Halmstads byggnadstradition och skapar även ett arkitektoniskt tvetydigt förhållande mellan ute och inne, som saknar förankring i denna ålderdomliga kulturmiljö. Endast begränsade skärmtak bör tillåtas."

Kommentar:

Allmänna synpunkter

- Den hårt pressade tidplanen har varit ett krav från såväl köpare som säljare. Önskvärt för framtiden vore om detaljplaner med ett så stort allmänintresse som denna detaljplan har, ges en något längre handläggningstid.
- Lämpligheten med att sälja kvarteret har fattats av kommunens förtroendevalda och ligger utanför vad denna detaljplan har att ta ställning till. Om kommunen eller ett privat företag är lämpligast att förvalta kvarteret kan diskuteras.

Särskilda synpunkter

Exploatering

De huskroppar som delar kvarteret i en nordlig och en sydlig gård och som idag innehåller restaurangkök och kontorslokaler för energiverken, avses enligt senaste uppgifter få finnas kvar. Planen kommer att medge att byggnaderna får finnas kvar men ges inget bevarandeskydd. Byggnaderna får ersättas till nuvarande volym. Viss tillbyggnadsmöjlighet kommer att tillåtas.

Skyltning mm

Detaljplanen avses få bestämmelse om bland annat skyltning av fasader. Det är möjligt att det även bör bestämmas hur fasadbelysning skall utformas.

Öppningar

Planförslaget kommer att vara restriktivt vad beträffar nya öppningar i befintliga fasader. Under planarbetets gång skall möjligheten till nya öppningar studeras.

Fornlämningar

Planförslaget föreslås kompletteras med uppgift om att länsstyrelsens medgivande krävs vid olika slag av grundläggning.

Utformning av kvarterets entréplan (6.1 Bebyggelse)

Utformningen av entréer kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. I händelse av att det blir aktuellt med nya entréer, som är motiverade med hänsyn till byggnadernas innehåll, skall dessa anpassas till och underordnas befintliga fasader.

- I programförslaget redovisade skisser och textmassa avseende inglasningar kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. I programhandlingarna föreslagna inglasningar kommer att modifieras.

Hallands Köpmannaförbund har inlämnat följande yttrande:

"Hallands Köpmannaförbund har erhållit rubricerad detaljplan "för kännedom" men finner trots det skäl för att utifrån vårt detaljhandelskunnande avge synpunkter i ärendet.

Att aktuellt kvarter byggs om finner vi bra samtidigt som vi vill varna för övertro på galleriornas förträfflighet. I vart fall avseende detaljhandelns intresse. Visst finns det gallerior som fungerar tillfredsställande, men vår uppfattning och erfarenhet är att trenden pekar på "fristående" butikslokaler med egen entré och inte minst skyltfönster mot gata. Efterfrågan av sådana lokaler är relativt stor inte minst från kedjeföretagen. Vår förbundsjurist som bl a har att förhandla med fastighetsägare om lokalkontrakt och villkor för dessa bekräftar vårt påstående. Köpmannaförbundet har ett relativt stort antal intresseanmälning för butikslokaler, men ytterst få som är intresserade av läge i gallerior.

För Halmstads vidkommande har Brogatan 13, och delvis Mittpunkten, visat på alla de svårigheter som är förknippat med att driva butiksrörelse i gallerior utan direkt anslutning till gatumark. Ett skäl är naturligtvis att många gallerior runt om i Sverige kommit att planeras på ett sätt som är mindre tilltalande för genomströmning. Erfarenheter runt om visar att gallerior som erbjuder flera huvudingångar med intressanta företeelser i respektive ända genererar påtagligt bättre köpkraft än i de fall gallerians enda huvudingång också är utgång. I förslag kring Kv Bastionen tycks möjligheten till genomströmning finnas, men enligt vår uppfattning i alltför "inträngda" former. Hur gallerian utformas är förvisso upp till fastighetens ägare men våra synpunkter grundar sig på att det redan i kommunens detaljplan finns en presenterad uppfattning i frågan.

Att det sedan några år sker en förskjutning av köpkraften i riktning Karl XI:s väg med utgångspunkt Storgatan gör sig allt mer tydlig. Storgatan som under ett flertal decennier varit huvudgata för kommersiell detaljhandel har under senaste 10 åren kommit att bli allt mer ointressant för detaljhandel då andra näringsgrenar i allt större omfattning gör sig gällande på gatan. Idag anses gränsen för detaljhandels intresse gå vid korsningen Storgatan/Klammerdammsgatan ner till Kombihuset. För de som bedriver detaljhandel ytterligare ett steg i riktning Norre Port handlar det mer om att de är väletablerade i staden, men intresset för nya etableringar pekar åt andra väderstreck.

Här kan gallerian vid Bastionen fylla en viktig funktion att återupprätta Storgatans kraft med ökad mångfald av kommersiella verksamheter i samklang med bl a kulturella inslag.

Tillgänglighet är en ytterst väsentlig faktor och i planförslaget omtalas p-yta med broförbindelse till det s k gamletullsområdet. Vi hänvisar till tidigare skrivelse i ärendet avseende planförslag Kv Svartmunken.

Köpmannaförbundet har sedan Ni varit i kontakt med befintliga hyresgäster i rucierat kvarter blivit kontaktade av företag som begärt vår hjälp i fortsatta diskussioner avseende hur deras verksamhet kommer att påverkas inför och under byggnationstid. Då det sannolikt handlar om relativt stort intrång i deras verksamhet kommer med största sannolikhet vår förbundsjurist att åta sig ärendet enligt särskild fullmakt från aktuell näringsidkare.

Köpmannaförbundet ser det som väsentligt att cityförnyelse är att skapa ett engagemang där en spännande arbetsgemenskap skapas och omfattar alla som är beroende stadens positiva utveckling. Det handlar till stora delar om att finna rimliga former för förändringar där också hänsyn tas till redan etablerad verksamhet vilka i flertalet fall kommit att investera stort engagemang och inte minst olika åtaganden. För att undvika motstridiga intressen i aktuell utvecklingsplan förutsätter Köpmannaförbundet att fortsatt planering sker med stor öppenhet mot såväl nya som gamla intressenter i kvarteret.

Slutligen noterar vi att datum för yttrande är 1 augusti 1997, vilket för de flesta torde vara en ytterst olycklig tidpunkt av flera kända skäl. För Hallands Köpmannaförbund spelar det sannolikt mindre roll eftersom vi erhållit handlingarna för kännedom, men vi förutsätter att vår kunskap och erfarenhet trots det är till nytta i den vidare beslutsprocessen."

Kommentar:

Köpmannaförbundets synpunkter ligger i många av frågorna utanför vad denna detaljplan har att reglera. Synpunkterna torde dock vara av stort intresse för den blivande fastighetsägaren. Det fortsatta planarbetet kommer att drivas enligt reglerna för PBL (plan- och bygglagen), vilket innebär att Hallands Köpmannaförbund kommer att få ta del av planförslaget under dess olika utvecklingsskeden i egenskap av intresseorganisation för köpmännen i staden. Att planprogrammet sänts till förbundet för kännedom innebär inte att framförda synpunkter väger lättare än vad synpunkter framförda av remissinstanser som fått förslaget för yttrande gör.

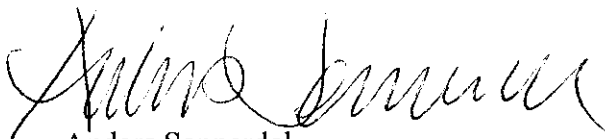
Förbundet säger att de butikslokaler som kan erbjuda egen ingång och skylfönster mot gata råder störst efterfrågan på. Likaså anser förbundet att gallerior som kan erbjuda flera huvudingångar är bättre ur handelssynpunkt. Eftersom det finns ett stort bevarandevärde på kvarteret och dess exteriör kan det knappast bli tal om att förändra fasaderna med nya öppningar för fönster och entréer i någon större omfattning.

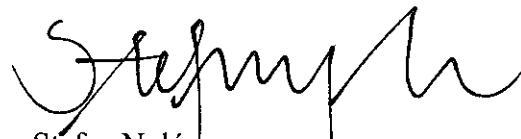
STÄLLNINGSTAGANDE

Det är först under samrådstiden det fullständiga materialet till planförslaget föreligger. Synpunkter som inlämnats från remissinstanser under programskedet har i befogade delar inarbetats i samrådshandlingarna.

Vi föreslår byggnadsnämnden att låta sända föreliggande planförslag på remiss samt att låta samråda med berörda fastighetsägare, hyresgäster m fl.

Halmstad 1997-09-10


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

**Detaljplan för
KV BASTIONEN m fl
S:t Nikolai, Halmstad**

Byggnadskontoret i november 1997

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1997-09-10, § 320, att godkänna planförslaget för samråd samt att samråd skulle ske med berörda markägare, hyresgäster m fl samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser m fl.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1997-09-16 underrättats om planändringen.

Förslaget har hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1997-09-17 till och med 1997-10-15. Markägarsamråd hölls under programsamrådstiden 1997-07-02. Något nytt möte har inte hållits under samrådstiden.

Av begärda 13 yttranden har samtliga svarat, även remissinstanser som fått förslaget för kännedom har svarat. Några skrivelser har inte inlämnats.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen framför i sin skrivelse följande om planen:

"Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med naturresurslagen (NRL) och översiktsplanen samt uppfyller väl varsamhetskraven enl 10 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har inga erinringar, som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

.....

Rådgivande synpunkter

Kvarteret ligger inom kulturmiljö av riksintresse enligt NRL, Halmstads innerstad. Orörda kulturlager under mark omfattas av skydd enligt 2 kap kulturminneslagen (KML).

Ingrepp i orörda kulturlager skall undvikas. Länsstyrelsen bedömer att kulturlager under den norra innergården helt skall skyddas från ingrepp. Ev nybyggnad här skall därför grundläggas på platta. Inom den södra innergården, som redan utsatts för stora förändringar, skall arkeologisk förundersökning föregå exploatering. Här skall också alla ledningsdragningar i mark förläggas.

Ett generellt problem betr kulturlagren under mark i innerstaden är en fortgående uttorkning och dränering av desamma. Inför en ev exploatering inom kvarteret bör kommunen därför i samråd med läns museet och länsstyrelsen utreda omständigheterna kring dräneringen av kulturlagren och möjligheterna till att motverka densamma, t ex genom tätning kring kulturlagren.

Överglasade ytor kan leda till minskat vatteninsläpp, vilket i sådana fall bör kompenseras/motverkas på annat sätt.

Överglasning av innergårdar är ett främmande inslag i den äldre innerstadsmiljön och bör användas med försiktighet. Med hänsyn till hur kvarterets innergård och speciellt den södra delen redan kraftigt omformats, accepterar länsstyrelsen en inglasning enligt förslaget. På den norra gården bör däremot inglasningen begränsas så mycket som möjligt.

Ur kulturhistorisk - men också ur resurshushållningssynpunkt - bör hela raden av f d Elverksbyggnaden utefter Hamngatan bevaras och ges skyddsbeteckning i detaljplanen. De tre husen representerar olika stadier i elverkets historia och utveckling under drygt etthundra år. Kontorsbyggnaden i norr från 1940 som är uppförd i rött tegel, i tidstypiskt funktisutförande, representerar det sista ledet i denna kommunaltekniska utveckling inom kvarteret och fullständigar denna "industriensemble" mot Hamngatan."

Kommentar:

Planbeskrivningen föreslås preciseras med uppgift om att exploatering av den södra innergården skall föregås av en arkeologisk förundersökning.

Enligt uppgift från tekniska kontoret, som regelbundet utför grundvattenmätningar, har man inte kunnat konstatera någon grundvattensänkning i innerstaden.

I samrådsförslaget medgiven överbyggnad av den norra gården föreslås utgå. Förutom länsstyrelsens argument för att avstå från överbyggnaden av denna gård befaras att befintliga korsvirkesfasader kommer att ta skada vid en sammanbyggnad.

Vi instämmer i länsstyrelsens bedömning att energiverkens senaste kontorsbyggnad i hörnan Hamngatan - Bankgatan har kvaliteter som är bevarandevärda. Sammantaget avspeglar byggnaderna energiverkens utveckling inom kvarteret. Vi föreslår att även denna byggnaden ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

SYNUNKTER FRÅN SAKÄGARE M FL

Hyresgästföreningen har meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av följande:

Kommunstyrelsen

Nissastaden

Räddningsnämnden

Renhållningsbolaget

Servicenämnden

Socialnämnden

Telia AB

Energiverken har meddelat att man inte har några ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Energiverken framförde synpunkter på programhandlingarna. Svaret på samrådsförslaget får tolkas som att energiverken är tillfreds med framlagt planförslag.

Kultur- och fritidsnämnden har lämnat följande remissvar:

"Kultur- och fritidsnämnden vidhåller med kraft sina protester mot den planerade överglasningen av kvarteret. Det räcker inte att modifiera den något, som byggnadskontoret föreslår.

Överglasningen hör inte ihop med denna miljö utan är uttryck för en tillfällig modetrend, som inte för kortsiktiga kommersiella intressen får tillåtas förstöra ett av Halmstads äldsta kvarter!

Glasa inte över!

Nya öppningar i de gamla fasaderna bör inte tillåtas.

Kultur- och fritidsnämndens stadsgalleri hyr lokaler i kvarteret. Läget är synnerligen attraktivt och medverkar till de höga besöksiffrorna. Galleriet är god reklam för Halmstad, inte minst för de många turister som sommartid vistas på Storgatan.

Kultur- och fritidsförvaltningen förutsätter därför att galleriet får behålla sin nuvarande lokal och att nämnden kompenseras för eventuella framtida hyreshöjningar.

Vidare vill kultur- och fritidsförvaltningen framföra synpunkter från kvartersspöket Mäster Mats. Han har redan idag heltidssysselsättning med glaskrossning. Skulle en överglasning av kvarteret bli verklighet kommer han att begära personalförstärkning vilket innebär ökade kostnader."

Kommentar:

Utställningsförslaget föreslås modifieras ytterligare något beträffande överbyggnaden av gårdarna jämfört med samrådsförslaget. Överbyggnad av den norra innergården föreslås utgå. (Se även kommentarer under länsstyrelsens yttrande).

Beträffande nya öppningar i befintliga fasader så föreslås sådana bedömas restriktivt. Enligt de föreslagna skyddsbestämmelserna får inte byggnaderna förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär.

Beträffande framtida hyresnivåer för stadsgalleriet så kan dessa inte regleras i föreliggande detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden genom miljö- och hälsoskyddskontoret framför följande synpunkter på förslaget:

”Blandning av bostäder och främst ljudalstrande verksamheter medför inte sällan klagomål från boende över bullerstörningar.

Planförfattarna är medvetna om detta och konstaterar att t ex diskotek och dansrestauranger är mindre lämplig verksamhet. Vidare noteras att Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan råda/förelägga om åtgärder som reglerar bl a ljudnivån. I planbestämmelserna föreskrivs också att buller från omgivande verksamheter ska dämpas så att ekvivalentnivån inomhus i bostäder och kontor blir högst 30 dBA.

Enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets uppfattning finns en uppenbar risk för konflikt mellan boendes krav på en dräglig tillvaro och verksamhetsutövare. Planbestämmelsen om högsta ljudnivå är därför bra. Ljudkällor inomhus kan i allmänhet reduceras genom olika isoleringsåtgärder. Lågfrekventa ljud (bastoner) är dock mycket svåra att reducera.

Lokaler där bullrande verksamhet kan tänkas förekomma bör därför redan från början konstrueras/utformas så att spridning av buller via t ex bärande konstruktioner, bjälklag, fönster, dörrar, ventilationskanaler etc, minimeras.

Om Miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle tvingas ingripa och ställa krav sedan en verksamhet startat upp får detta väl närmast ses som ett misslyckande i planeringen.

När det gäller biltrafik konstateras att möjligheten att med bil angöra området är begränsad. Det sägs också att verksamheterna inom kvarteret ska samverka med utemiljön. För byggnaderna mot Hamngatan kan inglasade verandor och uteserveringar kanske bli möjliga.

Ambitionerna i Halmstad 2007 är att inte ha parkeringsytor mellan Bastionen och Nissan. Handeln i kvarteret bör därför begränsas till sådana verksamheter som inte ökar trafikarbetet i närområdet.”

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att inte ha några erinringar mot planförslaget utöver ovanstående synpunkter.

Kommentar:

Vad beträffar eventuellt framtida bullerproblem från verksamhet inom kvarteret så får frågan lösas i samband med bygglovgivningen. Planbeskrivningen föreslås dock kompletteras med uppgift om att bullerproblematiken skall beaktas vid bygglovbehandlingen.

Som framgår av handlingarna arbetar stadsbyggnadskontoret med en utredning om Hamngatan och som förmodas behandla bland annat parkeringsmöjligheterna utmed gatan. Möjligheten att styra handelsverksamhet i detaljplan är begränsad.

Handikapprådet har inget att erinra mot planförslaget. Rådet pekar dock på den skrivelse som lämnades in under programsamrådet.

Kommentar:

Skrivelsen i dess helhet och kommentarer till skrivelsen finns återgivet i programsamrådsredogörelsen.

Tekniska kontoret har under samrådssidens sista dag avlämnat följande yttrande:

"Trafik/Gata

Bastionsgatan samt delar av Storgatan och Bankgatan ingår i det framlagda planförslaget. Tekniska kontoret finner det naturligt att även Hamngatan skall ingå. Stadsbyggnadskontorets uppdrag att studera den framtida utformningen av Hamngatan borde därför påskyndas och ingå i planförslaget.

Som framgick av yttrandet på planprogrammet förutsätts Tekniska kontoret få ta del av och påverka detta arbete.

I händelse av att denna utformning helt eller delvis anpassas till Kv. Bastionens ombyggnad bör åtminstone del av investeringen för att bygga om Hamngatan regleras inom ett exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Läget för en gcm-bro över Nissan mot Gamletull kommer att få stor betydelse för Hamngatans utformning. Det är därför av vikt att placeringen av bron fastställs i tidigt skede.

Gatubelysning

Planen omfattar även delar av Storgatan, Bankgatan och Bastionsgatan som beroende på användning och utformning kommer att förändras. Förändringen innebär troligen också att belysningen behöver byggas om, vilket bör ingå i projektet och samordnas med Tekniska kontorets synpunkter på utformning.

Beträffande Hamngatans utformning är det lämpligt att i samband med utredning om utformning även ta med hur belysningsfrågorna skall lösas. Utrustning för mätning och styrning av gatubelysning som finns i Energiverkens kontrollrum, flyttas lämpligen tillsammans med Energiverkens övriga utrustning."

Kommentar:

Trafik/Gata

Föreliggande detaljplan har bedömts som så angelägen att få fram att stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan inte kan inväntas. Framlagt detaljplaneförslag väntas inte försvåra stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan. Om tekniska kontoret vill påverka utredningen om Hamngatan föreslår vi att kontakt tas med handläggande tjänsteman på stadsbyggnadskontoret.

Ombyggnaden av Hamngatan är inte direkt hänförligt till detta projekt och eftersom gatan ligger utanför vad denna detaljplan har att reglera finner vi inga hållbara argument för att ombyggnadskostnaderna skall regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och den tänkta köparen.

Vi instämmer i tekniska kontorets bedömning att ett läge för en ny bro för GCM- trafik bör beslutas och byggas inom en snar framtid.

Gatubelysning

Tekniska kontoret har inte presenterat några synpunkter på utformningen av Storgatan, Bankgatan eller Bastionsgatan som behöver få någon påverkan på befintlig gatubelysning. Såvitt vi känner till har gatubelysningen längs Storgatan nyligen bytts ut. Belysningen på övriga gator bör anpassas till den omkringliggande standarden på belysningsstolpar och armatur.

Vi utgår ifrån att stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan även tar upp gestaltungsfrågor som gatubelysning och hur detta skall lösas. Beträffande utrustning för mätning och styrning av gatubelysningen så har energiverken i ett remissvar sagt sig vilja ha kvar ett utrymme för bland annat signalkabelkorskopplingsskåp. Frågan om styrning och mätning av gatubelysningen ligger utanför vad denna detaljplan har att reglera.

Landsantikvarien säger, utöver vad som framfördes under programsamrådet, följande i sitt remissvar:

- Den överglasningsfria zonen bör vidgas till att omfatta hela den norra kvartershalvan. Detta motiveras både av estetiskt-arkitektoniska skäl och en önskan om att bereda bevarandeförhållanden för befintliga kulturlager, som tar skada av uttorkning. Markbeläggningen bör bli därför vara genomsläpplig för regnvatten. Smågatsten kan vara lämpligt.
- Energiverksbyggnaden från 1940 i hörnet Bankgatan-Hamngatan har ett funktionellt samband med de äldre energiverksbyggnaderna och har en nyktert funktionalistisk arkitektur, något som bör motivera att huset bevaras. Även om det genom sin "skräddarsydda" byggrätt och stabila konstruktion indirekt har ett skydd mot rivning borde detta kompletteras med ett omnämnande i beskrivningen (jfr omnämnande av den gamla maskinhallens interiöra kvaliteter).
- Service- och fjärrvärmeledningar bör i görligaste mån förläggas till befintliga källarutrymmen för att inte penetrera och förstöra befintliga kulturlager."

Kommentar:

- Planförslaget föreslås ändras så att överbyggnadsmöjligheten av den norra innergården utgår enligt landsantikvariens önskemål. Även andra remissinstanser har framfört synpunkten.
- Energiverkens nuvarande kontor i hörnet Hamngatan - Bankgatan föreslås få samma skyddsbestämmelse som övriga skyddsvärda byggnader. Huset som uppfördes omkring 1940, efter ritningar av Halmstads dåvarande stadsarkitekt F. Wetterqvist, speglar tillsammans med övriga energiverksbyggnader energiverkens framväxt på platsen.

- Ledningsdragning regleras inte i detaljplanen. Orörda kulturlager under mark skyddas enligt kulturminneslagen vilket innebär att det krävs länsstyrelsens tillstånd för schaktningsarbeten.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras enligt följande:

Plankartan

- Föreslagen överbyggnad av den norra gården utgår, marken bortprickas.
- Byggnaden i hörnan Bankgatan - Hamngatan ges en skyddsbestämmelse.

Planbeskrivningen

- Beskrivningen kompletteras med uppgift om att exploatering av den södra innergården skall föregås av en arkeologisk förundersökning.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att med ovan föreslagna förändringar godkänna förslaget för utställning.

NAMNLISTA

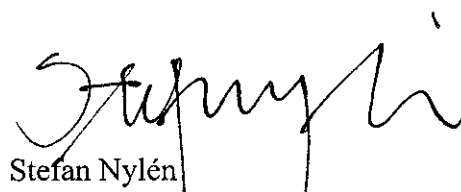
Inga sakägare har framfört synpunkter mot detaljplaneförslaget under samrådtiden.

Kultur- och fritidsnämnden har framfört synpunkter mot detaljplaneförslaget som delvis inte kunnat beaktas.

Halmstad 1997-11-12



Anders Sønnerdal



Stefan Nylén

Byggnadsnämnden beslöt vid sitt sammanträde 1997-11-12 att utöver ovanstående justeringar även ge byggnaden i hörnan Storgatan - Bastionsgatan en skyddsbestämmelse. Skyddsbestämmelsen innebär att byggnaden skall bevaras, dock får varsam ombyggnad av bottenvåningen ske innebärande att ny entré till kvarterets inre tas upp i denna byggnad. Se även planbeskrivningen.

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Planområdesgräns ritad 3 mm utanför planområdet
 --- Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
 Allmänna zoner

- GÅTAN
 Gång- och cykelstråk samt leveransstråk
 Kvartersmark
 BH₁ K₁ Handel i markplanet, i övrigt bostäder.
 BH₁ H₁ Handel i markplanet, i övrigt bostäder samt där byggnadsdelen är lämpligt även handel och kontor.
 H₁ H₁ Handel
 H₁ K₁ Handel i markplanet, i övrigt kontor
 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Markens får inte bebyggas
 MARKENS ANORDNANDE
 ej parkering Parkeringsplats får inte finnas.
 PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

Högsta antal våningar.

Gården får överbyggas

Vind får lodas. Eventuella taklukor eller takfönster, endast mot vinden, skall anordnas på ett sådant sätt att de inte hindrar vinden.

anordnas för att möjliggöra erforderliga ventilationsanordningar.

Utseende för bebyggelse

Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse och omgivande egenhet.
 Skulptering och fasadbeklädnad skall ägnas särskild omsorg. Se vidare härnär i planbestämmelserna.

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

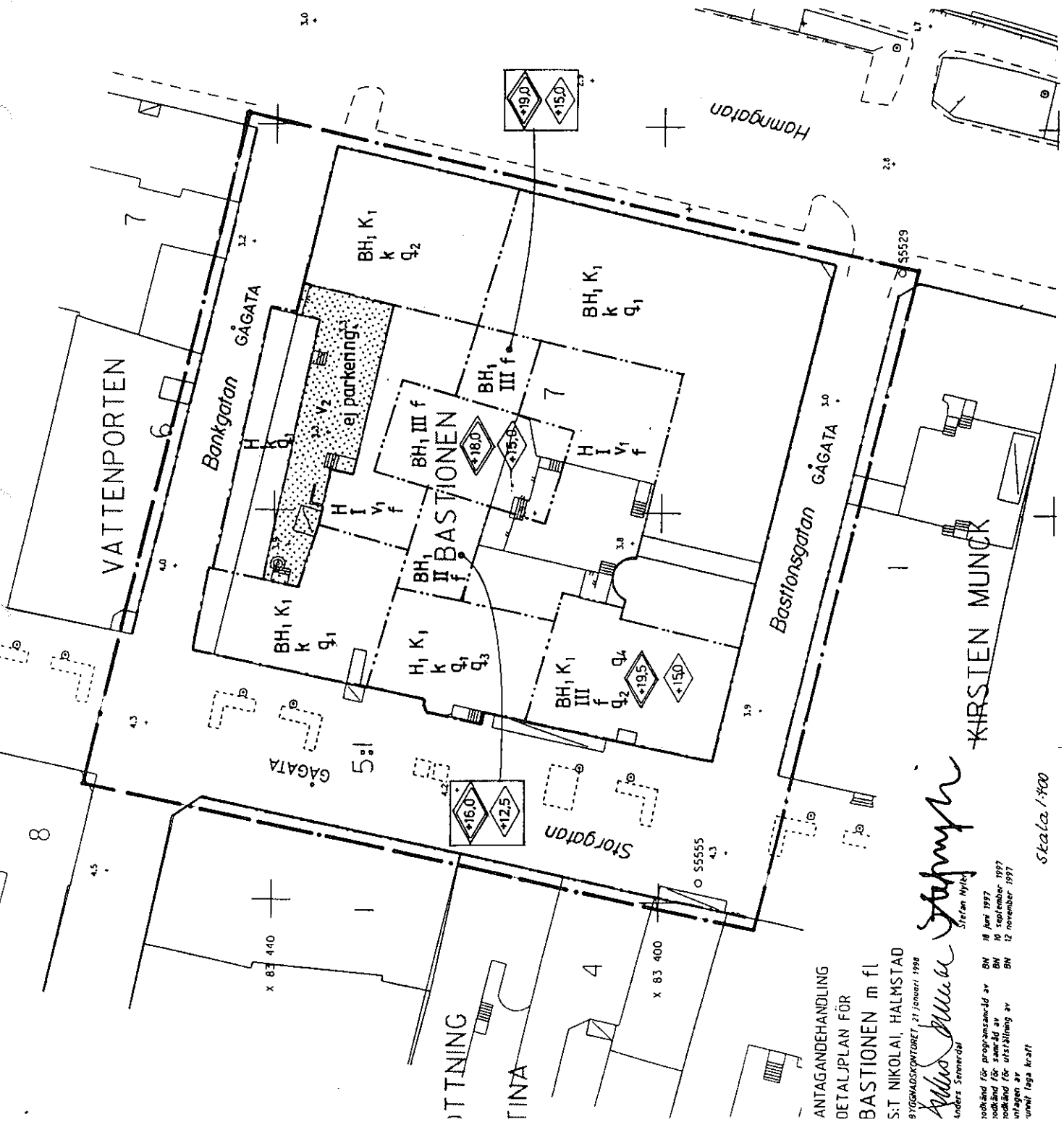
Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

Värde för
 Värde för
 Värde för

TYGHUSET



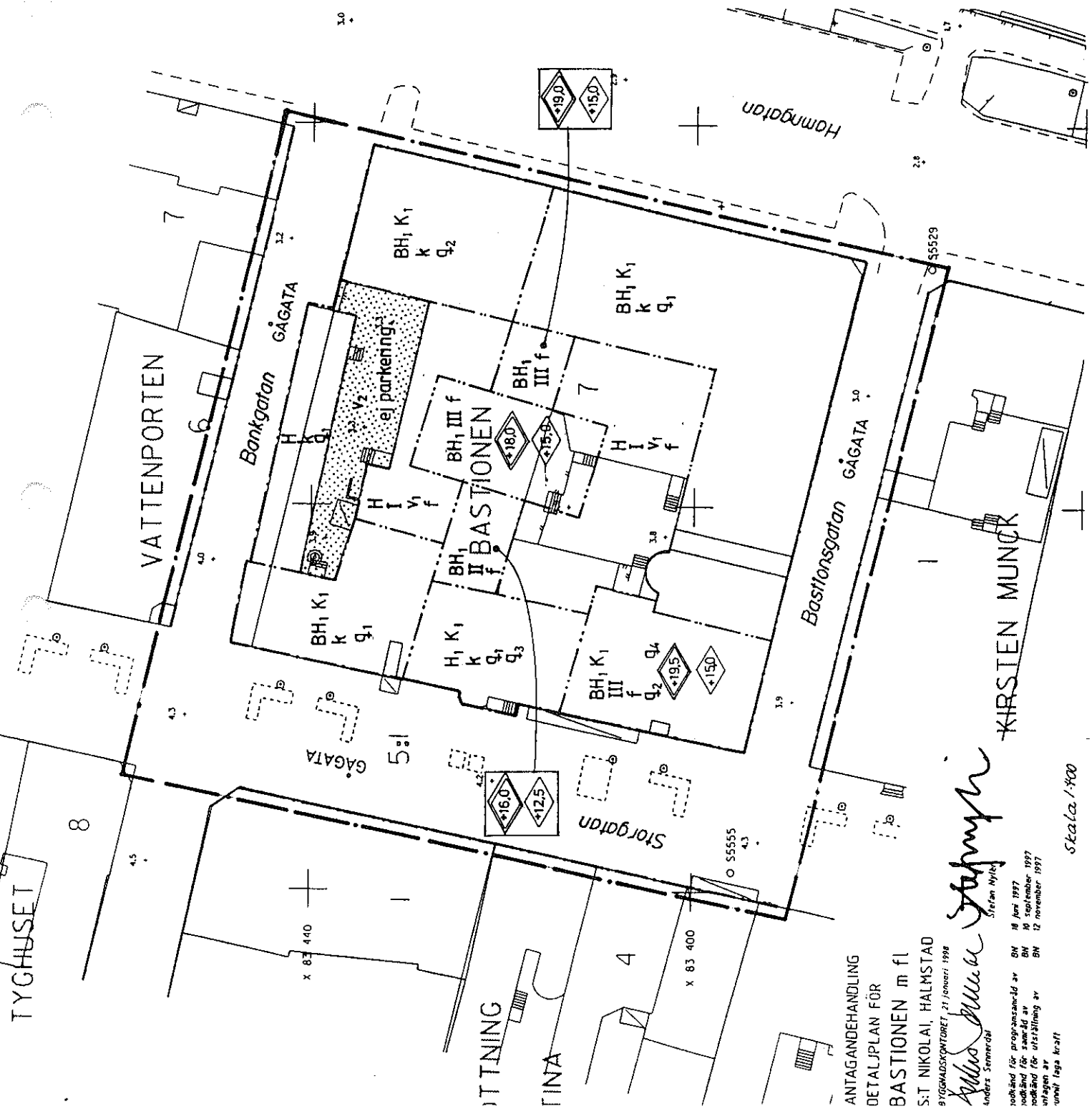
ANTAGANDEHANDLING
 DETALJPLAN FÖR
 BASTIONEN m fl

S.T. NIKOLAI, HALMSTAD
 BYGGNADSKONTORET, 21 januari 1998

Stefan Nyberg
 S.T. NIKOLAI

18 juni 1997
 10 september 1997
 12 november 1997

Skala 1:400



ANTAGANDEHANDLING
 DETALJPLAN FÖR
 BASTIONEN m fl

S.T. NIKOLAI, HALMSTAD
 BYGGNADSKONTORET, 21 januari 1998

Stefan Nyberg
 S.T. NIKOLAI

18 juni 1997
 10 september 1997
 12 november 1997

Skala 1:400

Höjdsystem: RH70

Måtklass: III

Beteckningssystem: TFA 4.68:2

Grundkartans beteckningar

fastighetsgräns	gräns för ledningsrätt
registernummer	3:7
bonings- resp uthus	
bonings- resp uthus	
skärmtak	
väg	
staket	
stodmur	
häck	
stennmur	
slätt	
ägoslagsgräns	
äker	
liv- resp. barrskog	
tröträd	
barträd	
nivåkurvor	
avvägd gatuhöjd	
fastställd gatuhöjd	
ledningsstolpe	
belysningsstolpe	
polygonpunkt	

- Befintlig korsvirkesbyggnad i två våningar, putsad i klassicerande stil mot Storgatan och Bankgatan
- Kontor och handel idag (stadsgalleri, kafé, kontor)
- Byggnaden skall bevaras
- Skall innehålla handel i bottenvåningen, i övrigt kontor och bostäder.

- Befintligt korsvirkeshus i två våningar
- Bageri och kafé idag (Skånska Hembaget)
- Skall bevaras
- Handel enligt planen (bageri, kafé)

- Öppen gård skall utformas så att den anpassas till den omgivande bebyggelsen och miljön.
- Bulparkering ej tillåten.

- Befintligt tegelhus i funktionalistiskt utförande
- Kontor och bostäder för energiverken och dess personal
- Byggnaden skall bevaras. Färsam ombyggnad av bottenvåningen är tillåten.
- Skall innehålla handel på bottenvåningen, i övrigt kontor och bostäder

- Befintligt tegelhus i tre våningar uppfört samtidigt med gatuhuset (överkrets centralbyggnad)
- Restaurangkök och kontor idag.
- Får ersättas med motsvarande volym som idag.
- Skall innehålla handel i bottenvåningen, i övrigt bostäder.

- Förelagten ny byggnad i högst tre våningar som skall anpassas till omgivande bebyggelse.
- Skall innehålla handel i bottenvåningen, i övrigt bostäder.

- Befintligt tegelhus i eklektisk industriarkitektur.
- Elektrisk centralstation, kontorsbyggnad för energiverken.
- Byggnaden skall bevaras.
- Skall innehålla handel i bottenvåningen i övrigt kontor och bostäder.

- Befintligt tegelhus i eklektisk industriarkitektur.
- Tidigare maskinhall, numera förråd
- Byggnaden skall bevaras.
- Skall innehålla handel i bottenvåningen i övrigt kontor och bostäder.

- Förelagten överglasad gård som skall anpassas till omgivande byggnader.
- Skall innehålla handel i en våning.

- Befintligt tegelhus i eklektisk industriarkitektur.
- Tidigare ångpannerum, numera garage.
- Byggnaden skall bevaras.
- Skall innehålla handel i bottenvåningen i övrigt kontor och bostäder.

ANTAGANDEHANDLING
ILLUSTRATIONSKARTA TILL
DETALJPLAN FÖR
BASTIONEN m fl

S:T NIKOLAI, HALMSTAD
BYGGNADSKONTORET 21 januari 1998

Anders Severin
Anders Severin
Sofia Nyberg
godkänd för programändring av BH 18 juni 1997
godkänd för ändring av BH 10 september 1997
godkänd för utställning av BH 12 november 1997
anläggnings
av BH 13 september 1997

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — • Planområdesgräns (ritad 3 mm utanför planområdet)
- — — • Användningsgräns
- — — .. — — — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

GÅGATA Gång- och cykeltrafik samt leveranstrafik

Kvartersmark

BH₁ Handel i markplanet. I övrigt bostäder.

BH₁ K₁ Handel i markplanet. I övrigt bostäder samt där byggnadsnämnden prövar lämpligt även handel och kontor.

H Handel

H₁ K₁ Handel i markplanet. I övrigt kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

ej parkering Parkeringsplats får inte finnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

+00,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

+00,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

III, IV Högsta antal våningar.

V₁ Gården får överbyggas

V₂ Gården får inte överbyggas

Vind får inredas. Eventuella takkupor eller takfönster, endast mot gården, skall anpassas väl till bebyggelsen. I första hand skall vindarna användas för att dölja erforderliga ventilationsanordningar.

Utseende (ny bebyggelse)

f Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till angränsande bebyggelse och omgivningens egenart.

Skyltning och fasadbelysning skall ägnas särskild omsorg. Se vidare härom i planbeskrivningen.

Varamhet

Varsamhetsbestämmelser

k De särdrag och värden som kännetecknar byggnaden skall vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Åtgärder som berör byggnadens planlösning, förändring i stomme liksom byggnadens exteriör skall

Varsamhet

Varsamhetsbestämmelser

- k De särdrag och värden som kännetecknar byggnaden skall vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Åtgärder som berör byggnadens planlösning, förändring i stomme liksom byggnadens exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

Värdefulla byggnader

Skyddsbestämmelser

- q₁ Byggnaden är värdefull enligt PBL 3 kap 12 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuell exteriör förändring eller underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivas.
- q₂ Byggnaden är värdefull enligt PBL 3 kap 12 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid eventuell exteriör förändring eller underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivas. Varsam ombyggnad av bottenvåningen är tillåten. Se vidare planbeskrivningen.
- q₃ Interiören är av kulturhistoriskt intresse. Särskilt kan nämnas källarvalven och stucktak på våning två som skall bevaras. Invändiga förändringar skall ske med hänsyn till dessa intressen.
- q₄ Befintliga glasmosaikfönster i entrevåning (fyra stycken, utförda av Erik Höglund) skall bevaras. Skulptur på skärmtak ovanför befintlig entre (utförd av Valter Bengtsson) skall bevaras. Utsmyckningarna får inte flyttas från sina avsedda platser.

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna. Buller från omgivande verksamheter skall dämpas så att ekvivalentnivån inomhus i bostäder och kontor blir högst 30 dB (A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Tomtindelningar

Tomtindelning som fastställdes 1940-12-30 upphör att gälla i och med denna plans lagkraftträdande.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för allt utvändigt underhållsarbete på byggnader som betecknats med q₁ och inuti byggnader som betecknats med q₂.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Denna plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Geomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
KV BASTIONEN m fl
S:t Nikolai, Halmstad**

Byggnadskontoret i januari 1998

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1997-11-12, § 399, att låta ställa ut förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Förslaget har varit utställt under tiden 1997-11-21 till och med 1997-12-21.

Inga skrivelser har inlämnats. Av begärda nio yttranden från remissinstanser har samtliga svarat. Dessutom har åtta svar inlämnats av remissinstanser som fått ärendet för kännedom.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har meddelat att man ej har någon erinran mot detaljplaneförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten har ej någon erinran mot detaljplaneförslaget.

Polismyndigheten som fått förslaget för kännedom har meddelat att man ej har något att erinra mot planen.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE M FL

Hyresgästföreningen har inte något att erinra mot detaljplaneförslaget.

Inga skrivelser har inlämnats till byggnadsnämnden under utställningstiden.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats av:

Kommunstyrelsen
Nissastaden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Telia AB

Energiverken säger i sitt yttrande följande:

- "Energiverken skall kostnadsfritt med servitutsrätt disponera källarutrymmet för signal- och batteriutrustning.
- Slopandet av bef transformatorstation inom kvarteret förutsätter att den nye fastighetsägaren betalar ny elanslutningsavgift."

Kommentar:

- Frågan får lösas i samband med fastighetsregleringen för planområdet.
- Överenskommelse finns mellan kommunen och energiverken om ombyggnad av kablar mm i samband med slopandet av befintlig transformatorstation. Anslutningsavgifter för anläggningar får följa gällande praxis.

Kultur- och fritidsnämnden säger i sitt remissvar att man inte har några ytterligare synpunkter utöver de som tidigare lämnats i ärendet. Under samrådstiden avlämnade nämnden följande synpunkter som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses:

- Nämnden protesterar mot överbyggnaden av gårdarna.
- Vidare anser nämnden att nya öppningar i befintliga fasader inte bör tillåtas.
- Nämnden förutsätter att stadsgalleriet får behålla sina nuvarande lokaler samt att nämnden kompenseras för eventuella framtida hyreshöjningar.

Kommentar:

Nämndens synpunkter finns kommenterade i samrådsredogörelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men vidhåller de synpunkter nämnden framförde under samrådstiden. Under samrådstiden framfördes synpunkter enligt följande:

- Nämnden befarar att blandningen av bostäder och ljudalstrande verksamhet kan komma att medföra konflikt mellan de boendes krav på en dräglig boendemiljö och verksamhetsutövare. Ljudkällorna måste isoleras så att framtida konflikter inte uppkommer.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill vidare att handeln i kvarteret begränsas till sådan handel som inte ökar trafikarbetet i området.

Kommentar:

- Bullerproblematiken kräver en viss kreativitet från byggherrens sida och dennes konsulter. Problematiken får särskilt beaktas i samband med bygglovgivningen.
- Möjligheterna att styra vilken typ av handelsverksamhet som skall etablera sig i kvarteret är begränsad.

Se även kommentarer i samrådsredogörelsen.

Tekniska nämnden beslutade vid sitt sammanträde 1997-12-17, § 145, att tillstyrka framlagt detaljplaneförslag. Nämnden konstaterar dock att de synpunkter som framfördes under samrådstiden inte har tillmötesgåtts. Under samrådstiden framfördes följande synpunkter:

- Stadsbyggnadskontorets uppdrag att studera den framtida utformningen av Hamngatan bör påskyndas och inarbetas i planförslaget. Om Hamngatans utformning anpassas till kvarteret Bastionen bör delar av kostnaden för ombyggnaden bäras av fastighetsägaren och regleras i ett exploateringsavtal.
- Läget för en gång- och cykelbro över Nissan bör bestämmas så fort som möjligt eftersom denna bro kommer att få stor betydelse för utformningen av Hamngatan.
- Vidare framfördes, under samrådstiden, synpunkter om att gatubelysningen troligen behöver byggas om och ingå som en del i den yttre utformningen kring kvarteret.

Kommentar:

Synpunkterna avvisades till stor del i samrådsredogörelsen. Se även samrådsredogörelsen och dess kommentarer.

Landsantikvarien säger i sitt yttrande inte ha några ytterligare synpunkter än de som framförts tidigare i detta ärende. Under samrådstiden framfördes följande synpunkter:

- Antikvarien ansåg att den norra gården inte skulle få överbyggas dels av estetiska skäl men också av bevarandeskäl då befintliga kulturlager skadas av uttorkning.
- Vidare ansåg landsantikvarien, under samrådstiden, att energiverkens nuvarande kontorsbyggnad i hörnan Bankgatan - Hamngatan bör ges en skyddsbestämmelse.
- Slutligen vill landsantikvarien att service- och fjärrvärmeledningar i görligaste mån skall förläggas till befintliga källarutrymmen för att befintliga kulturlager inte skall penetreras och förstöras.

Kommentar:

De två första punkterna i landsantikvariens remissvar har tillmötesgåtts i nu framlagt förslag. Punkt nummer tre regleras inte i detaljplanen. Orörda kulturlager under mark skyddas enligt kulturminneslagen vilket innebär att det krävs länsstyrelsens tillstånd för schaktningsarbeten.

Handikapprådet har inget att erinra mot planförslaget. Rådet pekar dock på den skrivelse som lämnades in under programsamrådet.

Kommentar:

Handikapprådets skrivelse redovisas i sin helhet i programsamrådsredogörelsen. I korthet framför rådet kritik mot planprogrammet på följande punkter:

Tillgänglighet

- Planprogrammet uttrycker en för låg ambitionsnivå när det gäller kravet på tillgänglighet.
- Några dispenser från tillgänglighetskravet vad beträffar arbetslokaler bör ej komma ifråga.

Bostäder

- Dispenser från hisskravet vad beträffar bostäder bör ej beviljas

Parkering

- Parkeringsplatser för rörelsehindrade bör redovisas i detaljplanen i anslutning till kvarteret.

Hamngatans förändring

- Speciell hänsyn måste tas till rörelsehindrade bilister så att dessa kan nå stadens inre delar.
- Strandpromenaden måste utformas på ett sätt så att den även kan utnyttjas av funktionshindrade.

Frågorna om hisskrav och tillgänglighet regleras i kontrollplanen i samband med byggnämnan. Beträffande Hamngatans förändring så ligger denna gata utanför vad denna plan har att reglera. Parkeringsfrågan får belysas i samband med stadsbyggnadskontorets utredning om Hamngatan. Se även kommentarer i programsamrådsredogörelsen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under utställningstiden har inga synpunkter som föranleder någon förändring av detaljplaneförslaget framförts.

Vi föreslår byggnadsnämnden besluta att överlämna förslaget till kommunfullmäktige med begäran om att anta detaljplanen.

NAMNLISTA

Besvärshänvisning till:

Inga sakägare har framfört synpunkter mot planförslaget under samråds- eller utställningsskedet.

Kvarstående anmärkningar efter programsamråd, plansamråd och utställning:

Energiverken

Kultur- och fritidsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tekniska nämndenHandikapprådet

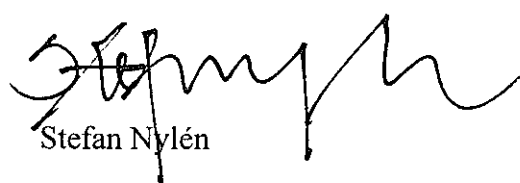
Socialnämnden

Hallands köpmannaförbund

Halmstad 1998-01-21



Anders Sennerdal



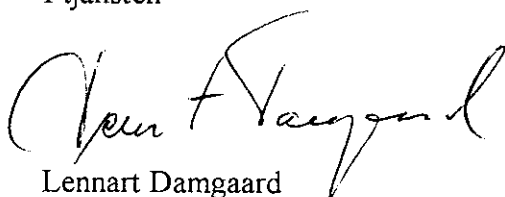
Stefan Nylén

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 mars 1998 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BASTIONEN; S:t Nikolai, Halmstad**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 6 april 1998.

Länsstyrelsen har den 15 april 1998 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Beslutet har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL **vunnit laga kraft den 27 april 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, Sennerdahl

Byggnadskontoret, Mattsson

Byggnadskontoret, Eltér

Byggnadskontoret, karttek.

Stadsbyggnadskontoret, Koppang

Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-13 72 32

Telefax
035-13 72 82