

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 207 K
Detaljplan för
GULDFISKEN 7
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 20 september 2006

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:400 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns:

- Gällande detaljplan
- Fastighetsägarförteckning
- Bullermätning utförd av Ingemanssons Teknologi, Malmö, 2005.
- Modellberäkning av halter för PM 10 och NO₂, utförd av stadskontoret 2006-04-30

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra användning av delar inom befintligt hus för bostadsändamål.

I gällande detaljplan, E 24 laga kraft vunnen 1989-05-17, är användningsområdet för fastigheten kontor.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av planen, med tillåten etablering av bostäder, medför ingen ökad trafik jämfört med enbart kontorsändamål för fastigheten och därmed inga ökade negativa konsekvenser beträffande buller och avgaser.

Utförd bullermätning, utförd av Ingemanssons Technology, Malmö 2005, visar att uppmätta bullervärden överstiger riktvärdet för trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbebyggelse.

Bostädernas ytterväggar, dörrar, fönster, luftintag skall ljudisoleras så att riktvärden för buller inomhus 30 dBA och 45 dBA (nattetid) uppfylls.

Luftintag och ventilationssystem skall placeras så att den luft som tillföres bostäderna är tillräckligt ren, dvs. uppfyller Statens Naturvårdsverks föreskrifter och riktvärden om uteluft.

Modellberäkning av halter för PM 10, partiklar mindre än 10 mikro-gram per m³, och NO₂, kvävedioxid, har utförts av stadskontoret 2006-04-30.

Samtliga övre utvärderingströsklar överskrids enligt modellen varför det krävs kontinuerliga mätningar för att komma fram till om MKN-värdena (miljö kvalitetsnormerna) överskrids.

Bedömning

Med de åtgärder som föreslås, med nya fönster med lägst R_w=39 dBA, anses trafikbullerisoleringen tillräcklig för att klara riktvärden för buller inomhus vid nybyggnation.

Statens Naturvårdsverks föreskrifter och riktvärden för uteluft bedöms kunna uppfyllas genom att luftintag och ventilationssystem placeras så att den luft som tillföres bostäderna är tillräckligt ren.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Halmstad och gränsar i söder till Viktoriagatan och i väster till Strandgatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1000 m².

Markägförhållanden

Marken inom området är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad kommun, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 02-04-25. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Kommunens bevarandeprogram från 1985.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan E 24, laga kraft vunen 1989-05-17.

Området i gällande detaljplan är avsett för kontorsändamål.

Genomförandetiden för planen har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2004-10-13, § 330, beslutat att pröva inredandet av bostäder inom fastigheten Guldfisken 7 i en detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

- Bostäder
Arbets-
platser* För planområdet föreslås planbeteckningen **KB**, Kontor och bostäder, dock inte i bostäder i bottenplanet.
I huvudsak planeras bostadslägenheter i våningsplan 1 och 2.
- I fastigheten finns på bottenvåningen vårdcentral, Viktoriakliniken, och tandläkarpraktik.
På första våningen finns Concilia Information och på andra våningen finns Viktoriakliniken, Eldsberga.
I gårdshuset finns på bottenvåningen tandläkarpraktik och på första våningen Vårdcentral.
Vindsvåningen är inte inredd.
För fastigheten planeras 10 lägenheter.
- Tillgäng-
lighet* I entréplanet mot Viktoriagatan finns ”handikappramp” anlagd.
En ny mer estetiskt tilltalande ramp bör utföras.
- I entréplanet finns hiss till 2:a våningsplanet.
- Byggnads-
kultur och
gestaltning* I kommunens bevarandeprogram från 1985 har byggnader inom kvarteret Guldfisken betecknats som byggnadsklass 1 – byggnader av större kulturhistoriskt värde som inte får förändras exteriört --.
- I detaljplanen föreslås, liksom i gällande detaljplan, planbeteckningen **q**.
Planbestämmelsen innebär att bygganden inte får rivas. Ursprunglig arbetsteknik och originalmaterial skall användas vid fasad- och takarbeten samt underhåll av fasader och tak. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt kan avsteg få göras vid fasad och takarbeten mot gården.

Gator och trafik

- Gatunät* Planområdet gränsar till Viktoriagatan och Strandgatan.
Tillfart till tomten med bil sker från Fredsgatan via Stadsbiblioteket parkering och vidare över Imanuelskyrkans tomt.
- Gc-vägar* Utanför fastigheten, längs Viktoriagatan, finns gång- och cykelväg som utgör del av huvudnätet från centrum till öster.
- Parkering* Gården får med hänsyn till miljön och bristen på friytor, inte användas för bilparkering.
Parkeringsbehovet utökas inte vid ändring av användningssättet från kontor till bostäder.

Störningar, byggnadsteknik

Med tanke på trafikintensiteten på Viktoriagatan bör luftintag och ventilationssystem placeras så att den luft som tillförs bostäderna är tillräcklig ren, d.v.s. uppfyller Statens Naturvårdsverks föreskrifter och riktvärden om uteluft.
Vidare skall åtgärder vidtas så att riktvärden för buller inomhus vid nybyggnation uppnås, planbeteckningen **b1**, i planbestämmelserna.

Utförd bullermätning, utförd av Ingemanssons Technology Malmö 2005, visar att ekvivalenta bullernivån utomhus vid fasad 2:a våningen är 64 dBA och Lmax 74 dBA. Inomhus har ekvivalenta bullervärdet uppmätts till 40dBA och Lmax 54 dBA.

Uppmätta bullervärden överstiger riktvärdet för trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbebyggelse,

Enligt Stadsbyggnadskontorets bullerutredning från 1995 är bullervärdet vid husliv mot Viktoriagatan 68-70 dBA.

Riktvärden för buller vid nybyggnation är utomhus 55 dBA vid fasad och maxnivå 70 dBA vid uteplats och inomhus 30 dBA med maxnivå 45 dBA (nattetid).

För att erhålla en tillräcklig trafikbullerisolering för att klara riktvärdena inomhus rekommenderas nya fönster med lägst $R_w = 39$ dBA. Vidare rekommenderas friskluftsventiler som är ljuddämpande, dvs med ett $D_{n,e,w}$ 49 dBA (rel 10 m²) eller bättre.

Stadskontoret har 2006-04-30 utfört modellberäkning för halterna av PM 10, partiklar mindre än 10 mikro-gram per m³ och NO₂, kvävedioxid.

Samtliga övre utvärderingströsklar överskrids enligt modellen därför krävs kontinuerliga mätningar för att komma fram till om MKN-värdena (miljövalitetsnormerna) överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp. Kommunalt vatten- och avlopp finns utbyggt inom området

Värme Fastigheten är ansluten till Kommunala fjärrvärmesystemet.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid detaljplanens upprättande har samråd skett med nedanstående:

Björn Ahnlund
Stefan Nylén
Arne Hansson
Evert Winnberg

Länsmuseet
Byggnadskontoret
Milj- och hälsoskyddskontoret
Stadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

Revidering

Planbeskrivningen har ändrats så att för fastigheten planeras 10 lägenheter.

Vidare har planbestämmelsen **b1**, ändrats att omfatta riktvärden för buller inomhus

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 207 K
Detaljplan för
GULDFISKEN 7
Halmstad, Martin Luther

Byggnadskontoret 20 september 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL)
5 kap. 28 §.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	<u>Planprocessen</u>
----------------	-----------------------------

Samrådsbeslut i BN	juni	2006
Samråd	juli/augusti	2006
Beslut i BN	september	2006
Laga kraft tidigast	oktober	2006

Genomförandetid

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

EKONOMI

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i avtal som upprättats mellan kommunen, byggnadsnämnden, och Niclas Olsson, Olssons Skog & Fastigheter, Getinge.

Detaljplanen medför för övrigt inga kostnader för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Bostädernas ytterväggar, dörrar, fönster och luftintag skall ljudisolas så att riktvärden för buller utomhus 55 dBA, (vid fasad) och 70 dBA (vid uteplats) och inomhus 30 dBA och 45 dBA (natttid) uppfylls.

Luftintag och ventilationssystem skall placeras så att den luft som tillföres bostäderna är tillräckligt ren, dvs. uppfyller Statens Naturvårdsverks föreskrifter och riktvärden om uteluft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av detaljplanen har samråd skett med nedanstående;:

Björn Ahnlund
Stefan Nylén
Evert Winnberg
Arne Hansson

Länsmuseet
Byggnadskontoret
Stadskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 207 K
 Detaljplan för
GULDFISKEN 7
 Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 20 september 2006

----- SÄRSKILT UTLÅTANDE -----

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 21 juni 2006 genomförts under tiden 10 juli—28 augusti 2006. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens Webbsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från

Socialnämnden,	Landsantikvarien,
Länsstyrelsen	Olssons Skog & Fastigheter
Energiverken	Fastighetskontoret
Räddningstjänsten	Kommunala lantmäterimyndigheten
Telia Sonera	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Hyresgästföreningen	Stadskontoret

YTTRANDET FRÅN STATLIGA OCH KOMMUNALA MYNDIGHETER.

Länsstyrelsen

”Ur planbeskrivningen framgår att miljö kvalitetsnormerna i vad avser övre utvärderingströsklar överskrids vilket innebär att luftkvaliteten kontinuerligt ska undersökas genom mätningar och beräkningar. Kommunen planerar utbyggnaden av Södra infarten (en ny infart från E6:an till hamnen) vilket kommer att minska den tunga trafiken på Laholmsvägen. Länsstyrelsen gör sammantaget bedömningen att genomförandet av planen inte leder till en sådan påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark att planen inte kan antas”

Kommentar: *Skrivelsen översändes till Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stadskontoret för kännedom.*

Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun

Ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Om enbart plan 3 inreds för bostäder accepteras detaljplaneändringen med de villkor som angivits i nämndens yttrande 2004-09-17, H § 116.”

”Att använda plan 1 och 2 för bostäder anser miljö- och hälsoskyddskontoret är olämpligt med hänsyn till den mängd trafik som går på Viktoriagatan.”

”Det finns risk för att kväveoxider och partiklar överstiger gällande miljökvalitetsnormer. I plan har dessutom angetts att gällande riktvärden för trafikbuller överstigs. Att använda plan 1 och 2 för bostäder avstyrks.”

Kommentar: *Bostädernas ytterväggar, dörrar, fönster och luftintag skall ljudisolerar så att riktvärden för buller inomhus 30 dBA och 45 dBA (nattetid) uppfylls. Luft som skall tillföras bostäderna skall uppfylla statens Naturvårdsverks föreskrifter och riktvärden om uteluft, planbeteckningen b1 i planbestämmelserna.*

När den planerade nya södra infarten till hamnen tas i bruk kommer trafiken, framför allt den tunga trafiken, att minska på Viktoriagatan, vilket även länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande.

Med vidtagna åtgärder vid byggnationen och den förväntade minskade trafiken på Viktoriagatan bör bostäder kunna tillåtas på plan 2 och 3.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Socialnämnden
Energiverken
Telia Sonera
Räddningstjänsten
Stadskontoret

Landsantikvarien
Fastighetskontoret
Kommunala lantmäterimyndigheten
Hyresgästföreningen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Olssons Skog & Fastigheter, (Byggherre/Fastighetsägare)

”Vårt syfte med planändringen är att möjliggöra en byggnation av 10 lägenheter ej 5 som anges i planbeskrivningen.”

Kommentar: *Planbeskrivningen ändras till att 10 lgh. planeras.*

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift har ej rätt att överklaga planförslaget.

Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklagande.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna skrivelser har föranlett revidering av planförslaget enligt nedan:

Planbeskrivningen har ändrats så att för fastigheten planeras 10 lägenheter.

Planbestämmelsen **b1**, ändras att omfatta riktvärdet för buller inomhus.
Plankarta och planbeskrivning revideras.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagna revideringar och upprättat särskilt utlåtande samt att anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Nedanstående har framfört synpunkter som endast delvis eller inte beaktats:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Bo I Lundberg

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 20 september 2006 § 356 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GULDFISKEN 7, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 207 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 28 september 2006.

Länsstyrelsen har den 3 oktober 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 19 oktober 2006**.

Byggnadskontoret den 24 oktober 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

KLM, Birgitta Johansson

Nybyggnadskartor, P-G Olsson

Bygglov och adm. Mattias Bjellvi, Niklas Källqvist, Maria Grimberg

Planavd. Anders Sennerdal

Planhandläggaren

Stadskontoret, Solveig Koppang

Stadskontoret, registrator

Fastighetskontoret, registrator

Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se