

ANTAGANDEHANDLING

Plan 974 SNI K

Bilan 15, 16, 17 m fl

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 11 oktober 2000

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom Bilan 15, 16, 17 m fl. Södra delen av planområdet föreslås även tillåtas kontor, samt handel i bottenvåningen.

I den norra delen av planområdet föreslås åtta radhus i 2½ våning samt att det äldre bostadshuset inom Bilan 17 bevaras. Radhusen och det äldre bostadshuset placeras kring en gemensam grön gård. Parkering föreslås ske på kvartersmark med tillfart från Södra vägen. I södra delen av planområdet föreslås flerbostadshus i tre våningar mot öster och tre våningar med en indragen fjärde våning mot Fiskaregatan i väster. Två utbyggnadsetapper redovisas. En första etapp med 28 lägenheter och en andra etapp längst i söder med ytterligare 14 lägenheter. Den andra etappen ersätter den befintliga brandskadade kontors- och lagerbyggnaden. Befintligt bostadshus inom Bilan 15 föreslås rivas. Parkering föreslås ske i källarplanet. Sammanlagt beräknas hela planområdet, radhus och flerbostadshus, inrymma 52 lägenheter.

I planområdet ingår också korsningen Södra vägen/Vindrosvägen samt en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen avses tas bort då den har ersatts av en ny transformatorstation inom kv Blålockan. En mindre del av den befintliga parkmarken vid korsningen föreslås tillfalla kv Bilan och resterande del föreslås utgöras av gatumark.

Planområde

Planområdet (*se bild 2*) ligger strax söder om centrala Halmstad och utgörs av fastigheterna Bilan 15, 16, 17 samt del av fastigheten Halmstad 1:1. Bilan 15, 16, 17 ägs av Hembergs Förvaltnings AB och Halmstad 1:1 ägs av Halmstads kommun. Sammanlagt omfattar planområdet ca 0,7 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Halmstads kommun, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige oktober 1990 ingår planområdet i område för tätortsbebyggelse.

En skiss till fördjupad översiktsplan för Söder har gjorts 1993 (ej politiskt behandlad). I denna redovisas Bilan 15 och 16 som område för verksamheter och Bilan 17 som område för bostäder.

Detaljplan

Bilan 15 och 16 utgörs enligt gällande detaljplan av område för småindustri och kontor i två våningar, medan Bilan 17 utgörs av område för bostäder i en våning. Bilan 17 beskrivs vidare som en värdfull miljö där bebyggelsen ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader ska utgöras av trä eller puts i företrädesvis ljus kulör. Taket ska utgöras av röda takpannor. (Detaljplan nr 857 för Blåkklockan, Bilan och Bojen, laga kraft 1992-01-13. Genomförandetiden gick ut 1997.) En tomtindelning upprättades 1958-05-07 för fastigheterna Bilan 15, 16 och 17.

Korsningen Södra vägen/Vindrosvägen samt transformatorstationen utgörs av område för gata, samt park och transformatorstation. (detaljplan nr 203 laga kraft 1952-06-06).

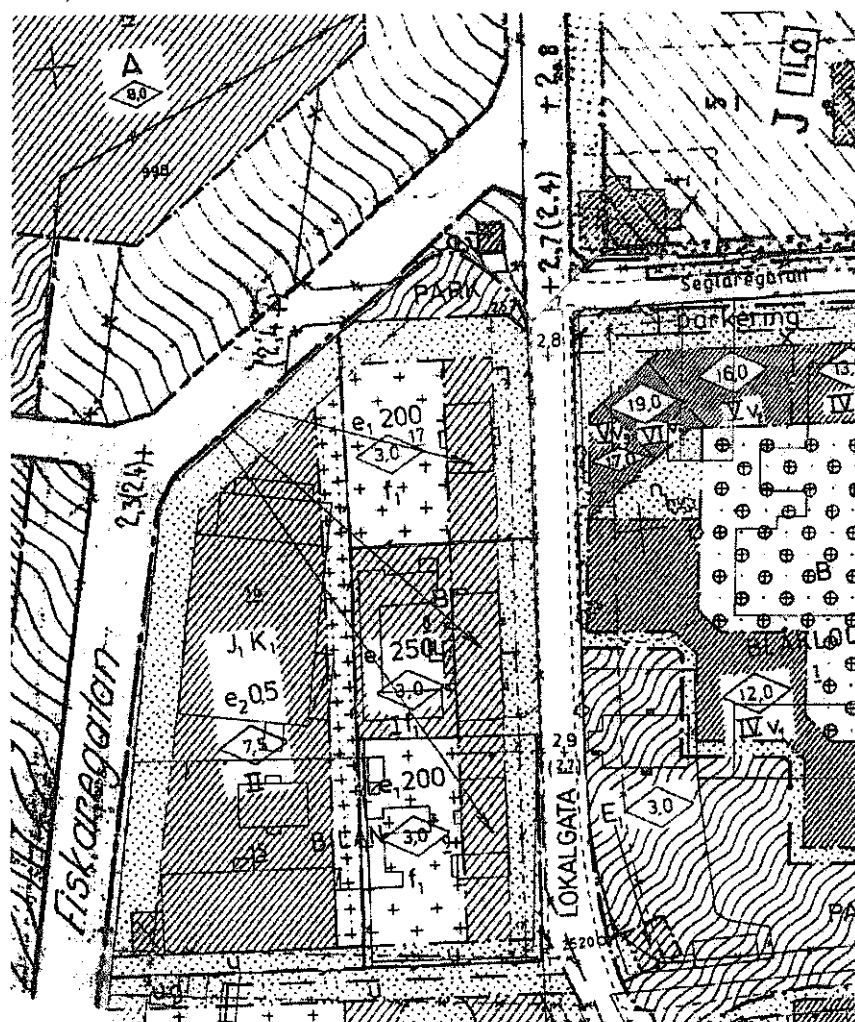


Bild 1: Gällande detaljplaner, nr 857, nr 203 och nr 454.

Särskilda intressen

Riksintresse. Planområdet ligger inom område som betecknas som riksintresse för kulturmiljövården, KN35. Planområdet ingår även i område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 1999-08-19, §258, beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Bilan 15, 16 och 17.

Byggnadsnämnden har 1999-09-08, §292, uppdragit åt byggnadskontoret att ombesörja framtagandet av erforderlig detaljplan.

OMRÅDESBESKRIVNING

Allmänt

Söder är ett allmänt använt begrepp, men inget officiellt namn, för stadsdelen söder om centrala Halmstad. Nästan all mark inom Söder har varit kronojord och benämns Slottsjorden.

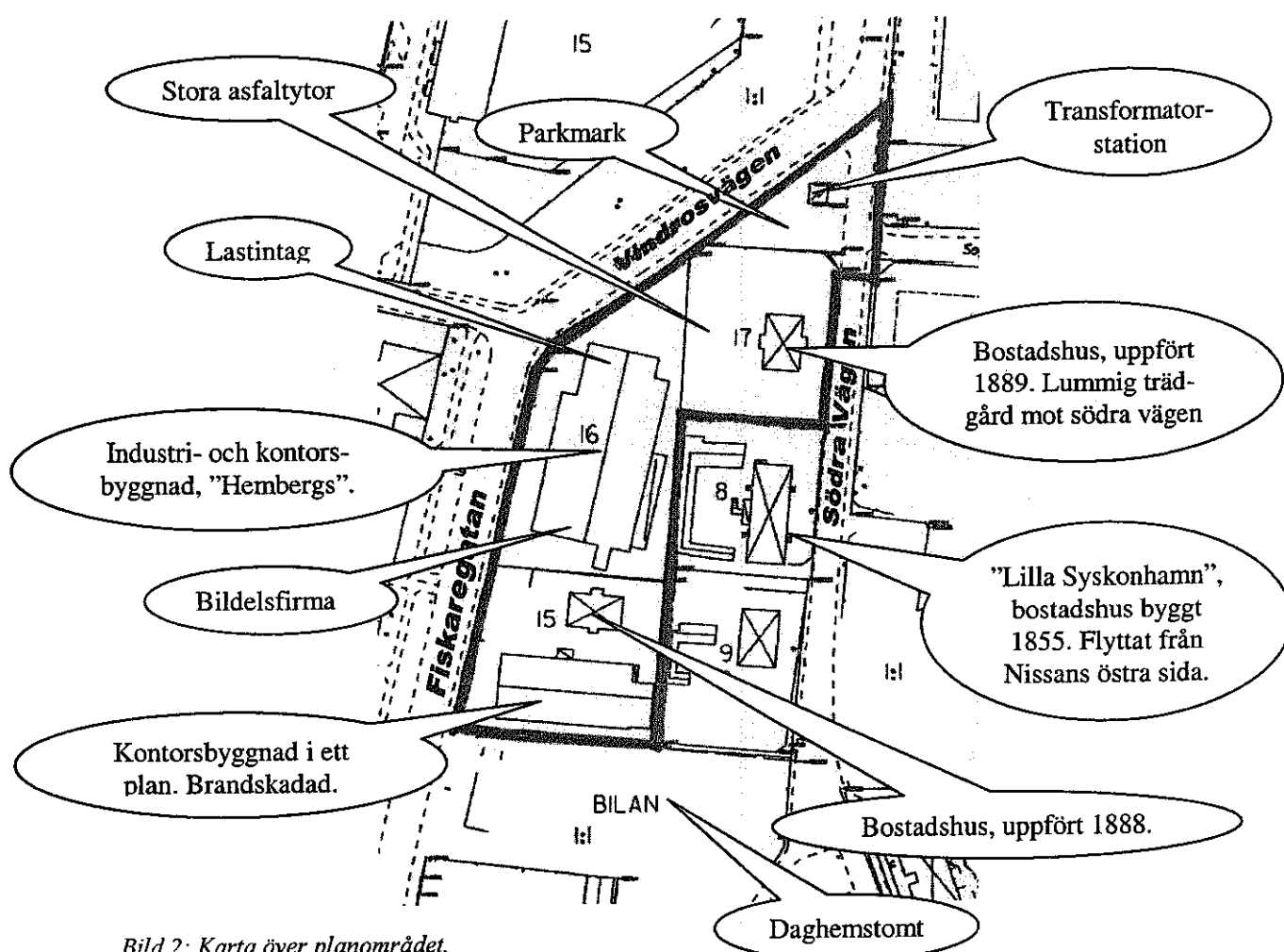


Bild 2: Karta över planområdet.

Söder innehåller mycket blandad bebyggelse. I norra delen finns ett klart urskiljbart institutionsområde, och längs Nissan finns ett område med äldre industrier som nu successivt omvandlas till bostäder. I södra och sydvästra delen finns enklare trähusbebyggelse, t ex Lotskolonin. I västra delen av Söder finns bostadshus byggda mellan 1932-36 enligt trädgårdsstadens principer.

Längs Södra vägen ligger äldre spontant framvuxen trähusbebyggelse, ursprungligen ofta uppförd för arbetare, sjömän och fiskare. Inom fastigheten Bilan 8 ligger den flyttade manbyggnaden "Lilla Syskonhamn", som tidigare låg på östra sidan om

Nissan. Till det utmärkande för Söder hör det breda gröna gaturummet längs Södra vägens norra del och längs Fiskaregatan. Stråket är Söders mittnerv och bör, enligt skissen till den fördjupade översiktsplanen, rustas upp och tillföras mer grönska.

De som bor på Söder har nära till rekreationsområden, dels finns Slottsparken närmast centrum, och dels finns hela Västra stranden och Aleskogen inom gångavstånd.

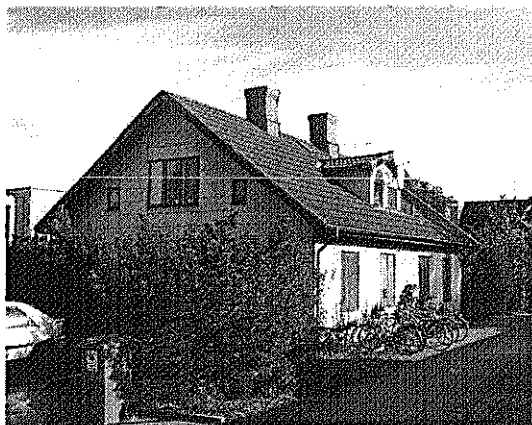


Bild 3: Bostadshus inom Bilan 15



Bild 4: Brandskadad kontorsbyggnad inom Bilan 15 som numera rivits.

Befintlig bebyggelse, markanvändning och vegetation

Bilan 15 (se bild 3 och 4)

Inom Bilan 15 ligger ett äldre bostadshus i 1 ½ plan, samt en enplans kontors- och lagerbyggnad med tillhörande lastintag. Kontors- och industribyggnaden uppfördes 1976. Byggnaden har nyligen brunnit och därför tagits bort. Tidigare användes byggnaden som dagcentral. Bostadshuset uppfördes 1888 av skeppare Peter Nilsson och kallades Nydal. Bostadshuset har en våning och inredd vind. Fasaden är klädd med eternitskivor och stommen är av plank. Fasaden är troligen putsad under eterniten. I anslutning till bostadshuset finns en mindre trädgård omgiven av häckar.

Marken närmast Fiskaregatan är asfalterad och används mestadels för parkering.

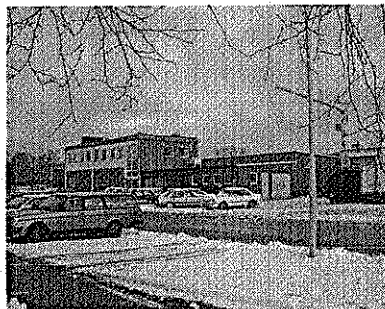


Bild 5, 6 och 7: Hembergs lastintag mot Vindrosgatan och Hembergs industribyggnad mot Fiskaregatan.

Bilan 16 (se bild 5, 6 och 7)

Inom Bilan 16 finns en industribyggnad med flera lastintag tillhörande Hembergs Förvaltnings AB samt lokaler för en beg. bildelsfirma. Industribyggnaden omges av asfalterade ytor som används för parkering, lastning och uppställning.



Bild 8: Bilan 17 från sydost.



Bild 9: Bilan 17 från sydväst.



Bild 10: Södra vägen och transformatorstationen.

Bilan 17 (se bild 8 och 9)

Fastigheten Bilan 17 ligger vid Södra vägen. Ett bostadshus är placerat på fastighetens östra del och mot Södra vägen finns en liten trädgård. Västra delen av fastigheten är asfalterad.

Bostadshuset uppfördes 1889 av stuvare J. Andersson. Husets namn blev Eriksdal men kallades också Julle smeds hus. Enligt en situationsplan från 1952 fanns då också två uthus på tomten. Hembergs Förvaltnings AB äger nu fastigheten och har lager i bottenvåningen. På övervåningen finns en fyrrumslägenhet som hyrs ut.

Bostadshuset inom Bilan 17 utgörs av en för tiden och området tidstypisk byggnad. Det innehöll ursprungligen två lägenheter. Bostadshuset har genomgått förändringar bl a när fasaderna reveterats troligen på 1940-50-talet då sannolikt även nya vindskupor tillkommit mot bakgården i väster. Trots de relativt omfattande förändringar som skett har bostadshuset bevarat sin karaktär. Bevarade detaljer som fönster, entréparti och taktassar förstärker intrycket och det kulturhistoriska värdet.

Bilan 17 utgör, tillsammans med de andra äldre bostadshusen utmed Södra vägen, en viktig historisk anknytning samt medverkar till att bibehålla Söders karaktär. I samband med läns museets yttrande över ny detaljplan i kv Barkskeppet och kv Blocktyget konstaterar också läns museet att samtliga bostadshus i kv Bilan som har ett läge ut mot Södra vägen är viktiga att bevara då de bidrar till att skapa ett välkomnande och historiskt förankrad entré till området.

På en övergripande nivå är alltså bostadshuset inom Bilan 17 en viktig del i raden av äldre byggnader utmed Södra vägens västra sida.

Korsningen Södra vägen/Vindrosvägen, Transformatorstation (se bild 2 och 10)

I planområdet ingår korsningen Södra vägen/Vindrosvägen samt en befintlig transformatorstation. Kring transformatorstationen finns ett mindre parkområde.

Offentlig och kommersiell service

Halmstads centrum ligger inom 800 m med både offentlig och kommersiell service i form av bl a butiker och vårdcentraler.

När det gäller skola och äldreomsorg finns låg- och mellanstadieskola vid Slottsjord (500 m), och gymnasieskola vid Kattegatt (400 m). Högstadieläverna hänvisas till Brunnsåkersskolan (900 m). Ingen förskola finns inom söder, men en fastighet avsedd för detta ligger söder om planområdet. Äldre- och handikappomsorg finns vid

Patrikshill (300 m).

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet.

Geologi och radon

Enligt geologiska kartan utgiven av Sveriges geologiska Undersökning (SGU) utgörs marken inom planområdet av flygsandsfält från kvartärtiden. Ingen geoteknisk undersökning finns dokumenterad för planområdet. Däremot har geotekniska undersökningar utförts för kv Blåklockan som ligger mellan planområdet och Nissan. Dessa visar på sand ner till ca 3 m, därefter sand, silt och lera. Grundförhållanden är mycket varierade i såväl djup- som planledd. Grundvattennivån ligger i samma nivå som Nissan.

Kvarteret ligger inom normalriskområde med normallåg markradioaktivitet.

Havsnivåhöjningar

Planområdet ligger ca 2,5 m över havsnivån. I samband med globala klimat förändringar förväntas havsnivåerna långsamt stiga. För bebyggelse är ett tidsperspektiv på 50-100 år vanligt. På 50 år är 25-30 cm en trolig höjning av havsnivån och på 100 år 60-70 cm. För att undvika skador i samband med översvämningar bör därför tröskelnivåer inte underskrida +2,50 m.

	Nuvarande vattenstånd	30 cm höjning (50 år)	70 cm höjning (100 år)
HHW (Högsta högvatten, återkomstintervall 50 år)	+2,21 m	+2,51 m	+2,91 m
MHW (Medelhögvatten, återkomstintervall 2 år)	+0,90 m	+1,20 m	+1,60 m

Gator och trafik

Planområdet begränsas av Fiskaregatan i väster, Vindrosvägen i nordväst och Södra vägen i öster. I skiss till fördjupad översiktsplan för Söder betecknas Fiskaregatan och aktuell del av Vindrosvägen som huvudgata och uppsamlingsgata inom Söder medan Södra vägen betecknas som lokalgata.

Idag trafikerar kollektivtrafiken Fiskaregatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar och fjärrvärmeledningar finns i de omgivande gatorna.

I södra delen av planområdet finns en större dagvattenledning och i planområdets norra del finns fjärrvärmeledningar strax söder om transformatorstationen. Transformatorstationen är gammal och ska tas bort då den inte behövs längre. Ett önske-

mål från Energiverket är ett 5 m brett ledningsområde för elledningar över Bilan 16 och 17.

FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Planområdet, Bilan 15, 16 och 17 föreslås bebyggas med bostäder. Södra delen av planområdet föreslås både tillåtas för bostäder och kontor, samt handel i bottenvåningen. Fastighetsägaren har anlitat FFNS Arkitekter i Helsingborg som har tagit fram skisser över området. Dessa ligger till grund för planförslaget.

Sammanlagt beräknas hela planområdet, radhus och flerbostadshus, inrymma 52 lägenheter.

Stadsradhus

I norra delen av planområdet, mot Vindrosvägen och Södra vägen föreslås åtta radhus i 2½ våning samt att det äldre bostadshuset inom Bilan 17 bevaras (2 lägenheter). Till varje radhus hör förgårdsmark mot gatan och en egen trädgård med plats för förrådsbyggnad. Entréerna ska placeras mot gatan. Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 6,0 m och högstanockhöjd till 9,5 m. Nya fasader ska dämpa buller från omgivande gator så att inomhusnivån blir högst $L_{eq} 30$ dBA och $L_{max} 45$ dBA.

Planbestämmelserna för det äldre bostadshuset anpassas huvudsakligen efter befintlig utformning. Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 4,5 m, en våning, och en takvinkel som ska ligga mellan 30-35 grader, samt en skyddsbestämmelse som säger att huset är värdefullt och inte får förvanskas eller rivas. Vid en ev exteriör förändring eller underhåll ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

Radhusen och det äldre bostadshuset är placerade kring en gemensam grön gård. Marken kring radhusen föreslås i största möjliga utsträckning utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet. Parkering föreslås ske på kvartersmark med tillfart från Södra vägen. Mot Vindrosvägen föreslås trädplantering.

Närmast korsningen Södra vägen/Vindrosvägen finns inom kvartersmark ett skyddsområde för en befintlig fjärrvärmeledning (u). Genom den gemensamma bostadsgården löper ett 4-5 m brett skyddsområde för planerade elledningar (u).

Flerbostadshus, etapp 1 och 2

I södra delen av planområdet föreslås flerbostadshus (B) i tre våningar mot öster och tre våningar med en indragen fjärde våning mot Fiskaregatan i väster. Högsta tillåtna byggnadshöjd för trevåningsdelen är 10,0 m och för fyrvåningsdelen 13,0 m. Nya fasader ska dämpa buller från omgivande gator så att inomhusnivån blir högst $L_{eq} 30$ dBA och $L_{max} 45$ dBA.

Två utbyggnadsetapper redovisas. I etapp 1 föreslås ett flerbostadshus utformat med fem byggnadskroppar kring ett gemensamt trapphus. Enligt skissen inryms totalt 28 lägenheter varav 20 st 3:or à 75 m² och 8 st 4:or à 99 m². Alla lägenheter har balkong eller altan. Uteplatser närmast Fiskaregatan ska förses med skydd mot trafik-

buller från gatan så att bullernivån Leq 55 dBA inte överskrids. I källarplanet föreslås ett parkeringsdäck med 34 parkeringsplatser samt lägenhetsförråd. Största sammanlagda bruttoarean ovan mark får för etapp 1 vara 3 300 m².

I etapp 2 föreslås ett flerbostadshus i den södra delen av planområdet med enligt skissen ytterligare 14 lägenheter, alla med 3 rok. Både kontors- och bostadsändamål samt handel i bottenvåningen tillåts (BKH). Denna etappen ersätter den befintliga brandskadade kontors- och lagerbyggnaden. Befintligt bostadshus inom Bilan 15 föreslås flyttas eller rivas. Största sammanlagda bruttoarean ovan mark får för etapp 2 vara 1 600 m².

Marken kring byggnaderna föreslås i största möjliga utsträckning utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet. Mot Fiskaregatan föreslås trädplantering.

Längst i söder finns ett skyddsområde för en befintlig större dagvattenledning (u).

Korsningen Södra vägen/Vindrosvägen

En mindre del av den befintliga parkmarken vid korsningen föreslås tillfalla kv Bilan och resterande del föreslås utgöras av gatumark. Korsningen Vindrosvägen/Södra vägen kan eventuellt byggas om så att Södra vägen utformas som en utfart till Vindrosvägen. Planförslaget utformas så att både ombyggnad av korsningen och ett bevarande av befintlig utformning är möjlig. Transformatorstationen avses tas bort då den har ersatts av en ny transformatorstation inom kv Blåkklockan.

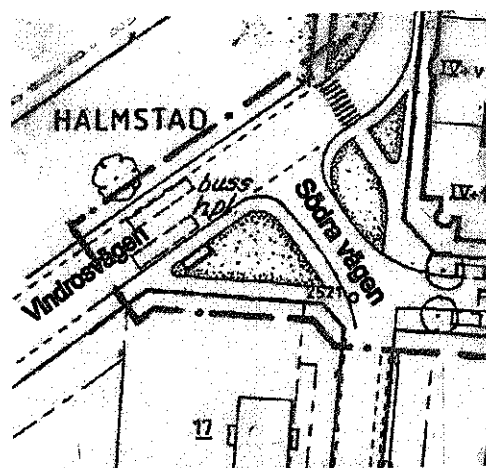


Bild 11: En ny ombyggnad av vägkorsningen där transformatorstationen tagits bort.

Tillgänglighet

Innergårdar och lägenheter ska ha hög grad av tillgänglighet. Fastighetsägaren ansvarar för att tillgänglighet uppnås mellan fastighet och allmän gata, samt att tillgängligheten löses inom kvartersmark. Angöringsplats för taxi, färdtjänst mm ska finnas vid entrén till flerbostadshusen.

MILJÖKONSEKVENSER

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte avses upprättas.

Bullerberäkning

En bullerberäkning har gjorts för att undersöka vägtrafikbullernivåerna vid den före-

slagna bebyggelsen. Fiskaregatan beräknas trafikeras av 1 800 f/d och Södra vägen av 1 200 f/d (i fordonsantalet är inberäknat det tillskott som ytterligare bostadsutbyggnad på Söder, inom t ex Barkskeppet och Blocktyget, kommer att medföra).

	Leq	Lmax
Fasad mot Fiskaregatan	57 dBA	81 dBA
Innergård mot Fiskaregatan (uteplatser)	49 dBA	76 dBA
Fasad mot Södra vägen	56 dBA	82 dBA

Riktvärden är enligt Naturvårdsverket Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA vid uteplatser.

Krav ställs i planen att nya fasader ska dämpa buller från omgivande gator så att inomhusnivån blir högst Leq 30 dBA och Lmax 45 dBA, samt att uteplatser närmast Fiskaregatan ska förses med skydd mot trafikbuller från gatan så att bullernivån Leq 55 dBA inte överskrids.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Energiverken
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Länsmuseet

Frank Johansson
Tommy Andersson
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne
Eva-Lena Torudd
Fredrik Hjelm

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Nilsson

Tillh... KOMMUNFULLMÄKTIGES
Halm... beslut...
§....

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001-02-23



ANTAGANDEHANDLING

Plan 974 SNI K

Detaljplan för

BILAN 15, 16, 17 m fl

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 11 oktober 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom Bilan 15, 16 och 17. I södra delen av planområdet föreslås även tillåtas kontor, samt handel i bottenvåningen.

I den norra delen av planområdet föreslås radhus i 2½ våning samt att det äldre bostadshuset inom Bilan 17 bevaras. I södra delen av planområdet föreslås flerbostadshus i tre våningar mot öster och tre våningar med en indragen fjärde våning mot Fiskaregatan i väster. Sammanlagt beräknas hela planområdet, radhus och flerbostadshus, inrymma 52 lägenheter.

I planområdet ingår också korsningen Södra vägen/Vindrosvägen samt en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen avses tas bort då den har ersatts av en nytransformatorstation inom kv Blåklockan. En mindre del av den befintliga parkmarken vid korsningen föreslås tillfalla kv Bilan och resterande del föreslås utgöra gatumark.

Planförfarande

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

Programhandling har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Programhandlingen har varit föremål för samråd och remiss, 2000-02-21 till och med 2000-03-20.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN
Samrådsbeslut i BN
Utställningsbeslut i BN

februari 2000
maj 2000
augusti 2000

Godkännande av BN
Antagande i KF
Laga kraft (tidigast)

oktober 2000
november 2000
december 2000

Genomförande

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Möjlighet finns att bygga ut planområdet etappvis.

Transformatorstationen ska tas bort innan stadsradhusen påbörjas.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöra område för bostäder (B), samt för bostäder, kontor och handel (BKH). Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Södra vägen föreslås utgöra allmän gata (LOKALGATA).

Halmstads kommun ansvarar för gata, va-ledningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan fastighetsägaren och Halmstads kommun.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör Bilan 15,16 och 17 samt Halmstad 1:1 (del av). Berörd kvartersmark föreslås utgöras av flera fastigheter; en fastighet som omfattar flerbostadshusen i den södra delen av planområdet, en fastighet som omfattar det äldre bostadshuset mot Södra vägen, samt en fastighet för respektive radhus.

Ett område om ca 250 m² skall i detaljplanens norra del tillföras kvartersmarken från Halmstad 1:1.

Erforderliga parkeringsplatser ska vid nybyggnad lösas inom den egna kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall inrättas för den för radhusen och för det äldre bostadshuset gemensamma gården (inklusive gångvägar) och parkeringen.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet u-märkta ledningsområden för el- och fjärrvärmeledningar bör säkerställas med ledningsrätt. Va-ledningar inom planområdet skall säkerställas med ledningsrätt.

Tomtindelning

Den tomtindelning (T 465) som fastställdes 1958-05-07 för fastigheterna Bilan 15, 16 och 17 upphävs i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

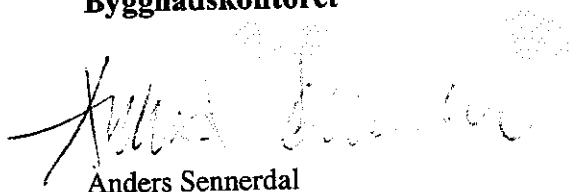
En utredning om eventuella föroreningar i marken inom planområdet skall utföras av fastighetsägaren.

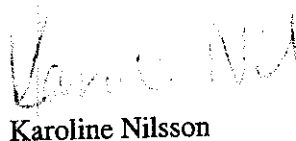
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsö
Tommy Andersson

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

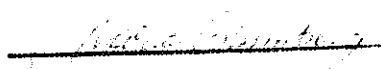

Karoline Nilsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut... 2001-02-23
§.....13.....
i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2001 -02- 23



Plan 974 SNI K
Detaljplan för
BILAN 15, 16, 17 m fl
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 16 augusti 2000

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-05-10 §163 genomförts under tiden 16 maj – 13 juni 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Fullständiga planhandlingar har satts upp i trappuppgångar inom och i anslutning till planområdet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de berörda remissinstanserna.

Följande tre remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Kommunstyrelsen
Barn- och ungdomsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Från berörda sakägare har tre skrivelser med synpunkter inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Hans-Erik och Eva Johansson, Bilan 8

Hans-Erik och Eva Johansson bestrider förslaget till detaljplan för Bilan 15, 16, 17 m fl. De skriver att deras fastighet (Bilan 8, Lilla Syskonhamnen) är bevarandeklassad och att de fick ta stor hänsyn till den yttre miljön vid renoveringen. Den miljön som då skapades kommer att saboteras vid den tänkta planändringen anser fastighetsägarna. Redan idag har höga hus byggts mot Nissan (Blåklockan) öster om Bilan 8. Att även få höga hus åt väster gör att vi befärar att om vårt hus kommer att mista sitt värde, både ekonomiskt och kulturellt skriver fastighetsägarna.

Fastighetsägarna skriver att de kan acceptera de tre byggnadskropparna närmast Fiskaregatan då det då lämnas mer friktor och även överensstämmer mer med befintlig bebyggelse.

Slutligen undrar man lite över en byggnad närmast fastighetsgränsen, bl a höjden.

Kommentar:

Planförslaget med flerbostadshusen mot Fiskaregatan samt stadsradhusen mot Vindrosvägen kvarstår. Den lilla byggnaden i fastighetsgränsen, som är en tvättstuga, tas bort i detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan, Per Drake styrelseordf.

Föreningen anser att planförslaget har utvecklats positivt gentemot programversionen, dock anser man att formuleringarna om att "eventuellt" bygga om korsningen Vindrosvägen /Södra vägen är för vaga. Trafiksituationen är nu tidvis mycket besvärlig i korsningen och föreningen anser det fördelaktigt med en korsning ombyggd enligt skiss på sid 11 i samrådshandlingen.

Kommentar:

Förslaget till detaljplan medger en ombyggnad av korsningen enligt nämnda skiss. En viss osäkerhet råder dock ang exakt utformning och tidpunkt för genomförandet av ombyggnaden då en översyn av hela Söders gatunät diskuteras.

Hembergs Förvaltnings AB genom Bygg-Fast Projekt AB

Den fjärde våningen var från start placerad åt öster. På byggnadskontorets inrådan har vi nu förlagt denna våning åt väster. Detta för att skymma så lite sol som möjligt åt fastigheterna i öster. Vid denna växling "tappade" vi uthyrbar yta. Den nu föreslagna indragningen (3 m) av våningen reducerar vår uthyrbara yta ytterligare. Sammanfattningsvis accepterar vi växlingen från öster till väster, dock kan vi ej godkänna den föreslagna indragningen.

Kommentar:

Diskussioner har förts mellan Halmstads kommun och exploatören. Ang. förslaget indrag av den fjärde bostadsvåningen mot Fiskaregatan så har det i det bearbetade planförslaget minskats ner från 3 till 2 m, vilket exploatören accepterat.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSESR m.fl.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inget att erinra mot planen men påpekar att en ytterligare utbyggnad inom Söder kommer att innebära ett ökat behov av fler skollokaler.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen skriver att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att "avtal skall upprättas mellan fastighetsägaren och Halmstads kommun".

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt ovan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det bör utredas huruvida marken är förorenad före planen fastställs, samt hur dagvattnet ska omhändertas. Vidare skriver miljö- och hälsoskyddsnämnden att husen i kvarteret bör utformas så att naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Kommentar:

Fastighetsägaren skall utreda om det finns föroreningar i marken. Denna utredning samt eventuellt åtgärdsprogram är en förutsättning för planens fastställelse.

Marken kring redovisade byggnader föreslås i största möjliga utsträckning utgöras av gräs- och grusytor o dyl så att dagvatten kan infiltreras. Övrigt dagvatten föreslås ledas till det kommunala va-nätet.

I detaljplanen finns bestämmelse om att fasaderna ska dämpa buller så att naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller inte överskrids inomhus. Utomhusvärdena skiljer endast ett par decibel från gränsvärdena, vilket kan accepteras i innerstadsmiljö.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken	Polismyndigheten
Handikapprådet	Renhållningsbolaget
Hemvårdsnämnden	Räddningsnämnden
Hyresgästföreningen	Servicenämnden
Hallandstrafiken	Socialnämnden
Landsantikvarien	Tekniska nämnden
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Telia AB
Länsstyrelsen	Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar:

- Tvättstugan på gården tas bort i detaljplanen, vilket innebär att även led-

ningsområdet (u-området) justeras något.

- Föreslaget indrag av den fjärde bostadsvåningen mot Fiskaregatan minskas från 3 till 2 m.
- Dessutom föreslås berörd kvartersmark utgöras av flera fastigheter; en fastighet som omfattar flerbostadshusen i den södra delen av planområdet, en fastighet som omfattar det äldre bostadshuset mot Södra vägen, samt en fastighet för respektive radhus. En gemensamhetsanläggning skall bildas för den för radhusen och för det äldre bostadshuset gemensamma gården och parkeringen.
- Utfartsförbud föreslås mot Vindrosvägen.

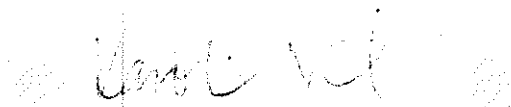
Planarbetet föreslås fortsätta med att utställningshandlingar utarbetas med utgångspunkt från kommentarerna ovan.

Vid Byggnadsnämndens sammanträde 16 augusti 2000 beslutades att indraget av flerbostadshusens fjärde våning mot Fiskaregatan skall kvarstå med 3 m enligt samrådsförslaget.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

Plan 974 SNI K
Detaljplan för
BILAN 15, 16, 17 m fl
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 11 oktober 2000

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits i programsamrådsskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2000-08-16 § 265 genomförts under tiden 25 augusti - 24 september 2000. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har överlämnats till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret under utställningstiden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inkommit med erinran

Från berörda sakägare har två skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Hans-Erik och Eva Johansson, Bilan 8

Hans-Erik och Eva Johansson bestrider förslaget till detaljplan för Bilan 15, 16, 17 m fl. De skriver att deras fastighet (Bilan 8, Lilla Syskonhamnen) är bevarandeklassad och att de fick ta stor hänsyn till den yttre miljön vid renoveringen. Den miljö som då skapades kommer att saboteras vid den tänkta planändringen anser fastighetsägarna. Redan idag har höga hus byggts mot Nissan (Blåkklockan) öster om Bilan 8. Att även få höga hus åt väster gör att vi befärar att vårt hus kommer att

mista sitt värde, både ekonomiskt och kulturellt skriver fastighetsägarna.

Fastighetsägarna skriver att de kan acceptera de tre byggnadskropparna närmast Fiskaregatan då det då lämnas mer friytor och även överensstämmer mer med befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Planförslaget med flerbostadshusen och stadsradhusen kvarstår.

Birgitta Nilsson, Balansen 7, Neptunigatan 10

Birgitta Nilsson anser det vara absolut nödvändigt att korsningen Södra vägen/Vindrosvägen byggs om enligt detaljplanens förslag så att de som kör norrut på Södra vägen har väjningsplikt i korsningen med Vindrosvägen.

Kommentar:

Korsningen kommer att byggas om. En viss osäkerhet råder dock ang exakt utformning och tidpunkt för genomförandet av ombyggnaden då en översyn av hela Söders gatunät diskuteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER m.fl.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen bör föreskriva att åtgärder vidtas så att maxnivån för trafikbuller vid uteplats inte överstiger 70 dBA

Kommentar:

Den genomsnittliga bullernivån (ekvivalentnivån) vid balkongerna som är indragna ca 15 m från Fiskaregatan är mycket låg, 49 dBA (gränsvärdet går vid 55 dBA). Därför bedöms att maxvärdet 76 dBA (som inträffar då t ex en större lastbil kör förbi) kan accepteras utan att balkongerna inglasas. Däremot läggs en bestämmelse till planen om att de uteplatser som ligger närmast Fiskaregatan, ca 6 m från gatan, ska förses med bullerskydd mot trafikbullret.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken
Handikapprådet
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Hallandstrafiken
Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Länsstyrelsen

Polismyndigheten
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Servicenämnden
Socialnämnden
Tekniska nämnden
Telia AB
Utbildningsnämnden

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter medför att planen kompletteras med en bestämmelse om bullerskydd för uteplatser närmast Fiskaregatan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Yttranden vilka inte har tillgodosetts i planen:

Hans-Erik och Eva Johansson, Bilan 8

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Nilsson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 januari 2001 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Bilan 15, 16 och 17 m.fl., S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 974K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 2 februari 2001.

Länsstyrelsen har den 21 februari 2001 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft** den **23 februari 2001**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 2 mars 2001.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Nylén
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadskontoret
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev