

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
KALVEN 9 m fl
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta redovisat på grundkarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Grundkarta med gällande plangränser
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar fastigheten Kalven 9. Inom planområdet finns en byggnad som ursprungligen uppfördes som lager och kontor för en elfirma. Efter att elfirman flyttat fanns under en tid en färgaffär i byggnaden. För närvarande används delar av byggnaden som kontor. Gällande stadsplan medger att området skall användas för bostadsändamål. Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att inrymma kontorsverksamhet inom planområdet.

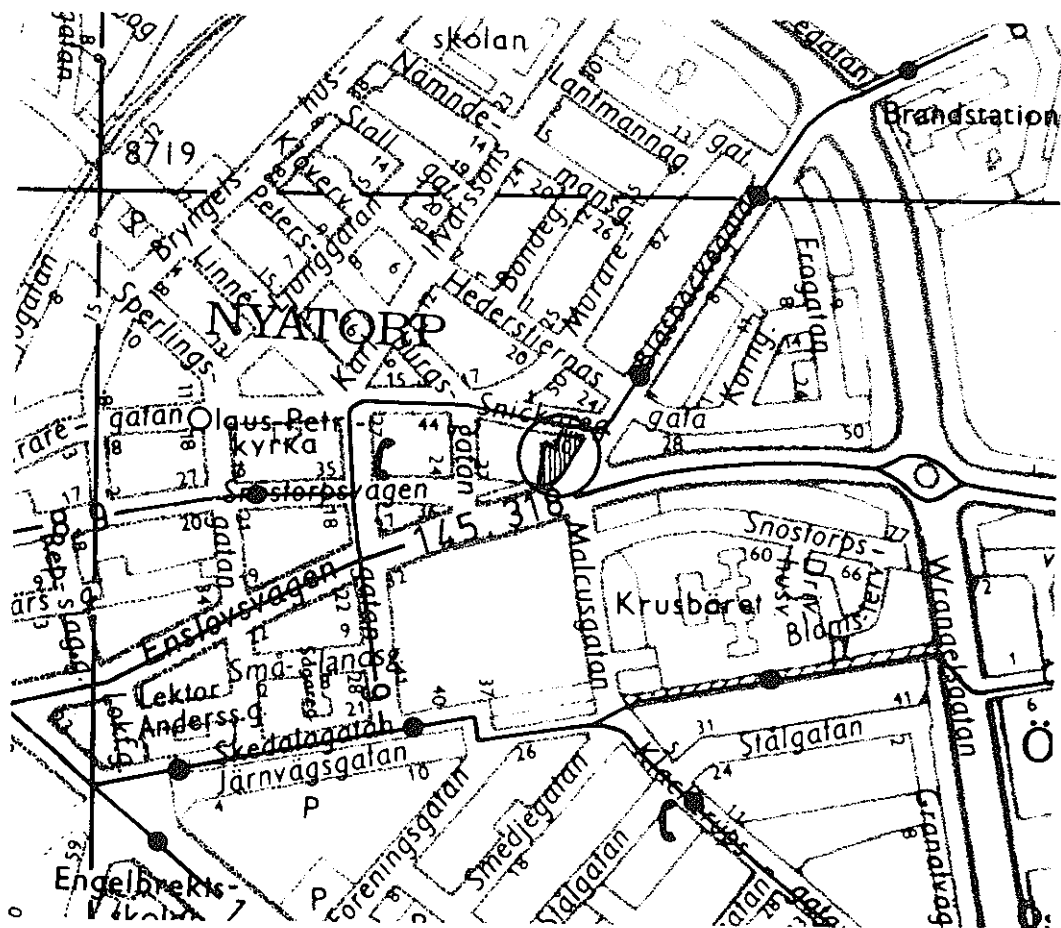
Förslaget medger inga utbyggnadsmöjligheter men vill visa på lösningar beträffande infart, parkeringar m m. Planområdet berörs också i sin södra del av gång- och cykelvägen utmed Enslövsvägen/Växjövägen.

Tidigare har det prövats om fastigheten Kalven 9 var lämplig för handelsverksamhet. Planförslaget överklagades och regeringen bedömde att handelsverksamhet inom fastigheten skulle medföra ökade olägenheter för omkringliggande fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Nyatorpsområdet, cirka halvannan kilometer från centrum. Området gränsar i norr till Snickaregatan, i öster till Blåsbackegatan, i söder till Enslösvägen och i väster till andra fastigheter inom kvarteret Kalven.



Areal

Planområdet har en areal om cirka 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kalven 8 och 9 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området inte speciellt redovisat med avseende på användningssätt utan medtaget som allmän tätortsbebyggelse. I detta program föreslagen användning får anses överensstämma med ÖP:s intentioner.

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett dokument kallat Staden, diskussionsunderlag om framtida bebyggelse och trafik, upprättat i maj 1997. Handlingen är att betrakta som ett förarbete till den nya ÖP som skall utarbetas. Även i detta dokument är området medtaget som allmän tätortsbebyggelse, pågående användning.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan (detaljplan), arkiv nr 195. Kungl. Maj:t fastställde planen 1947-10-10. Genomförandetiden har gått ut.

Under 1992-93 utarbetades ett planförslag där det prövades om handelsverksamhet var lämplig aktivitet inom fastigheten Kalven 9. Planförslaget överklagades varvid regeringen i sitt beslut bland annat konstaterade att handelsverksamhet inom Kalven 9 medför ökade olägenheter genom buller och avgaser för bland andra ägaren till Kalven 8 och att planförslaget därför ej kunde accepteras.

Kommunala beslut

- 1997-10-28, § 417, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för fastigheten Kalven 9.
- 1997-11-12, § 402, beslöt byggnadsnämnden att ge byggnadskontoret i uppdrag att genom ny detaljplan pröva lämpligheten av kontorsändamål inom Kalven 9 samt att plankostnadsavtal skall upprättas.
- 1998-01-21, § 9, beslutade byggnadsnämnden att låta samråda om detaljplaneförslaget samt att sända det på remiss till nämnder, styrelser m fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

-Mark och vegetation

Marken inom planområdet är relativt plan. De delar av fastigheten som inte upptas av hus, körytor och parkering är gräsbesådda med inslag av buskvegetation. I den södra delen av planområdet står en skyddsvärd kastanj som avses skyddas genom bestämmelse i planförslaget.

-Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska kartan, utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), utgörs undergrunden av sand bildad under den kvartära tiden.

Någon geoteknisk undersökning är ej utförd. Det ankommer på den framtida byggherren att vid behov utföra grundundersökning.

-Fornlämningar

Inom planområdet finns inte några kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområde

Gällande stadsplan (detaljplan) medger för Kalven 9 att bostäder i högst två våningar får uppföras på tomten. Närheten till den hårt trafikerade Enslövsvägen gör det mindre lämpligt att förlägga bostäder på fastigheten.

1978-08-09, § 1026, medgav byggnadsnämnden dispens bland annat från användningssättet och tillät, efter hörande av grannar, bygglov för uppförande av en kontors- och lagerbyggnad.

1991-12-18, § 724, beslutade byggnadsnämnden bevilja tillfälligt byggnadslov att gälla till 1993-12-31 för användning av lokalen till affärsändamål.

Nuvarande ägare till fastigheten har för avsikt att avyttra densamma till ett företag som bedriver konsultverksamhet inom databranschen. Byggnaden skall, om planen vinner laga kraft, byggas om till kontor och inrymma cirka 20 arbetsplatser. Syftet med föreliggande planförslag är att pröva om det är lämpligt att inrymma kontor i byggnaden.

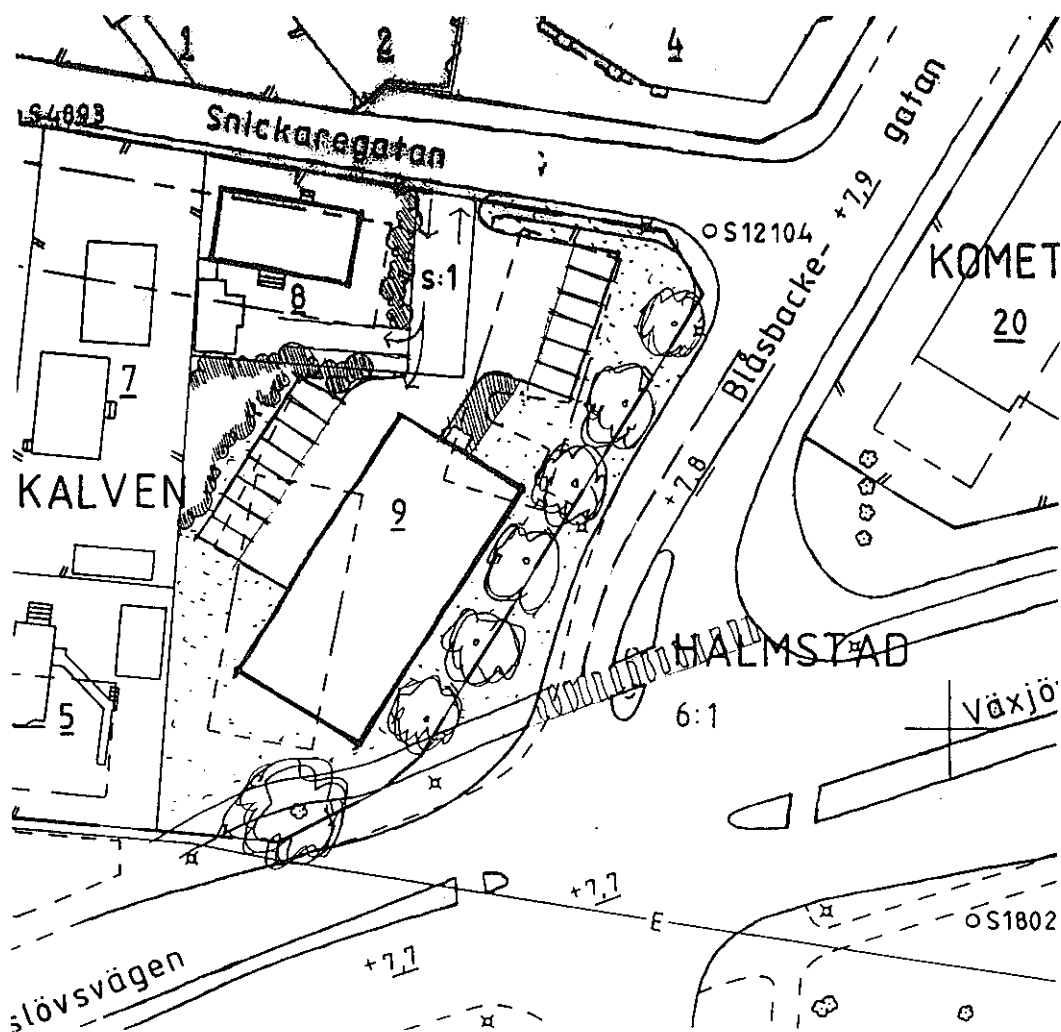
Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 32 och med skyddsnivå 1. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Gator och trafik

Biltrafik

Kalven 8 och 9 har sin tillfart från Snickaregatan, en lokalgata med en reserverad gatubredd om sju meter och som i öster mynnar i Blåsbackegatan. Fastigheterna har en gemensam in- och utfart via en samfällad väg som avses finnas kvar. Trafikföring och parkeringslösning framgår av nedanstående skiss.



Gång- och cykeltrafik

Från Vallås-, Sannarpsområdet går en gång- och cykelväg (GC- väg) utmed Växjövägen fram till östra sidan av Blåsbackegatan (där Växjövägen övergår till Enslövsvägen). Denna GC- väg väntas i framtiden byggas ut längs hela Enslövsvägen och kopplas samman med GC- vägen utmed Laholmsvägen. För att bereda plats för denna kommande GC- väg krävs en viss gränsjustering av Kalven 9. GC- vägen ges en bredd av tre meter. Den föreslagna GC- vägen gränsar till en kastanj som i planförslaget föreslås skyddas.

Parkering

Behovet av bilparkering för verksamheten skall tillgodoses på den egna tomten. Kontorsverksamhet inom byggnaden (480 m² BTA) kräver 13 bilplatser, elva för sysselsatta och två för besökande.

Kalven 8 skall dessutom inom Kalven 9 ha tillgång till en biluppställningsplats med nyttjanderättsavtal.

Störningar

Såväl Enslövsvägen/Växjövägen som Blåsbackegatan är starkt trafikerade. 1996 trafikerades Enslövsvägen/Växjövägen av cirka 10.000 fordon per årsmedeldygn strax väster om Blåsbackegatan. Samma år passerades Blåsbackegatan av cirka 5.000 fordon per årsmedeldygn strax söder om Snickaregatan.

Riktvärdet för trafikbuller i kontorslokaler är 40 dB(A) i befintliga miljöer. Riktvärdet är utformat som ekvivalentnivå (medelvärde av alla bullerhändelser över ett årsmedeldygn).

Kontorsverksamhet i byggnaden väntas inte medföra någon omfattande trafik till anläggningen jämfört med när det bedrevs kontors- och lagerverksamhet i byggnaden. De närmast belägna bostadshusen väntas inte drabbas av några ökade olägenheter på grund av den ändrade användningen.

Teknisk försörjning

-Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar är anslutna till kommunens allmänna ledningsnät.

-Värme

Enligt värmeplanen för Halmstads tätort skall området uppvärmas med fjärrvärme.

-El

Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen till området.

-Tele

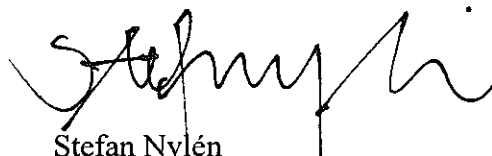
Området berörs av telekablar i den nordöstra delen av Kalven 9. Kablarna föreslås säkerställas genom ledningsrätt.

Genomförandetid

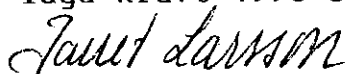
Genomförandetiden föreslås bli fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Halmstad 1998-03-11


Anders Sennerdal


Stefan Nylen

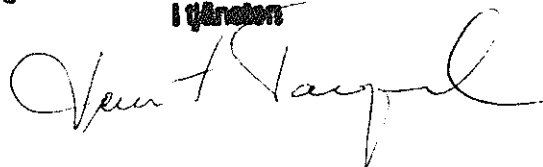
Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-04-14


Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I
Halmstad beslut 1998-03-11

§ 77

i tjänsten



**Detaljplan för
KALVEN 9 m fl
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens regler (PBL 5:28) för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger endast vid samrådstillfället.

Planprogram har bedömts inte behöva upprättas då planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Likaså bedöms inte anläggningen medföra någon större påverkan på miljön varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

Tidplan

Samråd	februari 1998
Antagande av byggnadsnämnden	mars 1998
Laga kraft (tidigast)	april 1998

Genomförandetid

Planförslaget föreslås få en genomförandetid av fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. Det ankommer på tekniska kontoret att ställa i ordning den allmänna platsmarken så att den kan användas för avsett ändamål.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet är i privat ägo

Planförslaget medför att fastighetsreglering krävs för Kalven 9 innebärande att del av Kalven 9 frånträds i söder mot Enslövsvägen till förmån för det allmänna. Marken skall användas till en framtida gång- och cykelbana.

Planområdet omfattar fastigheten Kalven 9 samt samfälligheten Kalven s:1. Kalven s:1 är gemensam för Kalven 8 och 9 med lika andel (1/2 var) och är avsedd till utfart från deläggande fastigheter. Inom Kalven s:1 finns enskilda ledningar för vatten och avlopp som tillhör Kalven 8, från sydöstra hörnet av Kalven 8 fram till anslutningspunkt i Snickaregatan.

Ägarna till Kalven 8 skall efter planens genomförande erhålla nyttjanderätt för en biluppställningsplats inom Kalven 9. Bilplatsen skall erhållas inom område som på plankartan illustrerats som bilparkering.

EKONOMISKA FRÅGOR

För planarbetet har plankostnadsavtal tecknats mellan byggnadsnämnden och Trelp AB, varför planavgift inte skall utgå i samband med bygglovansökan.

Kostnaden för iordningställandet av tomtmarken på Kalven 9 bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnaden av gång- och cykelvägen (GC- vägen) sker genom kommunens försorg och handläggs av stadsbyggnadskontoret. Kostnaden för GC- vägen är beräknad till 50.000 kronor inklusive kostnader för mark, fastighetsbildning och flyttning av staket.

Halmstad 1998-03-11


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1998-04-14

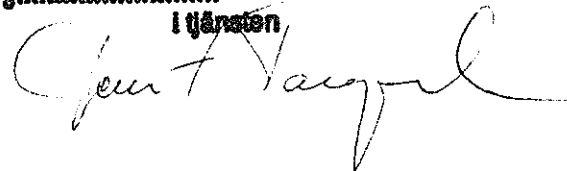

Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 1998-03-11

§ 72

i tjänsten



**Detaljplan för
KALVEN 9 m fl
Martin Luther, Halmstad**

Byggnadskontoret i mars 1998

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade 1998-01-21, § 9, att låta samråda om förslaget till detaljplan samt att sända det på remiss till ett antal nämnder, styrelser med flera.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1998-01-27 underrättats om planändringen.

Samrådsmöte hölls 1998-02-04 i byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset, Halmstad. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning på byggnadskontoret under tiden 1998-01-26 till och med 1998-02-16.

Av begärda tio yttranden har samtliga svarat. Inga skrivelser har inlämnats i ärendet.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen säger sig inte ha några erinringar mot planförslaget som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

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

Kommunala lantmäterimyndigheten har också meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Markägarsamråd hölls 1998-02-04 i byggnadsnämndens sessionssal i Rådhuset, Halmstad. Brev med inbjudan hade sänts ut till fastighetsägare upptagna i fastighetsförteckningen. Minnesanteckningar fördes vid mötet och bifogas utlåtandet. Inga särskilda synpunkter mot detaljplaneförslaget framfördes under

mötet. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1998-01-26 till och med 1998-02-16. Inga skrivelser har inlämnats från sakägare.

Hyresgästföreningen har meddelat att man inget har att erinra mot detaljplaneförslaget.

Tylö Data AB (blivande ägare till Kalven 9) har skriftligen meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inlämnats från:

Energiverken

Kommunstyrelsen (genom stadsbyggnadskontoret)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Telia AB

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) tillstyrker framlagt planförslag. Kontoret instämmer också i planförslagets bedömning att kastanjen i den södra delen av planområdet skyddas genom bestämmelse.

STÄLLNINGSTAGANDE

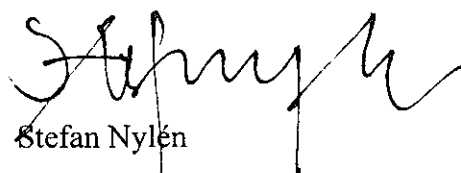
Då inga synpunkter inlämnats som föranleder någon förändring av detaljplaneförslaget föreslår vi byggnadsnämnden att antaga detaljplanen för Kalven 9 m fl, med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande 1987-06-25, § 214.

NAMNLISTA

Inga sakägare har under samrådsskedet framfört synpunkter mot planförslaget.

Halmstad 1998-03-11


Anders Sennerdal

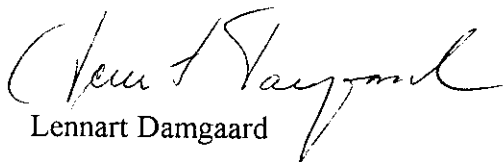

Stefan Nylén

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 11 mars 1998, § 77, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Kalven 9, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E132K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 19 mars 1998.

Länsstyrelsen har den 14 april 1998 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 14 april 1998**.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Mattsson
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Länsstyrelsen
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282