

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
FABRIKÖREN OCH FILAREN
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 1996

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är ett av Halmstads äldsta industriområden. Rådande konjunkturer har medfört uppblandning av industriverksamheten. Högskolans etablering i kv Fanan liksom viss handelsverksamhet i kv Filaren är exempel på nya verksamheter.

Med anledning därav har krav framställts på ett mera flexibelt nyttjande av markområden och byggnader. I planförslaget har detta så långt det är möjligt beaktats. En av konsekvenserna härav är att det behövs fler biluppställningsplatser inom planområdet.

Planområdet kan komma att angränsa till nya trafikleder. Detta har uppmärksammats i planförslaget. Detaljplanen försvårar inte ett eventuellt genomförande av dessa idéer.

PLANDATA**Läge och areal**

Planområdet är beläget c:a 2,5 km sydöst om Halmstads centrum. Planförslaget berör kvarteren Fabrikören och Filaren. Områdets areal är c:a 13 ha. Det avgränsas av Kristian IV:s väg i norr, Pilefelts-gatan i öster, Larsfridsvägen och Svetsaregatan i söder och Knäredsgatan i väster.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken ägs av privata markägare. Allmän-
platsmarken (Halmstad 2:16) ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget överensstämmer med **Översikts-
plan 90 (ÖP90)**. Översiktsplanen har antagits av kom-
munfullmäktige 1990-10-25.

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande stadsplaner:

<u>Rubrik</u>	<u>Fastställersedatum</u>
Ändring och utvidgning av industriområde vid LARSFRID	1947-05-23 (arknr 193)
Del av kv FILAREN	1954-07-24 (arknr 284)

Stadsplanernas genomförandetid har gått ut.



Specialutredning

Parkeringsfrågor, ägoförhållanden och exploateringsgrad framgår av utredning upprättad i mars 1994 av byggnadskontoret.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden uppdrog 1993-08-11 § 272 åt byggnadskontoret att upprätta detaljplan för kvarteret Fanan. Uppdraget omfattade också de nu aktuella kvarteren Fabrikören och Filaren. Anledningen till att endast dessa två kvarter nu är föremål för detaljplaneläggning beror på oklarheter i framtida markanvändning i kvarteret Fanan. Med hänsyn till kommande markregleringar i kvarteret Filaren kan ärendet inte längre vila. Markfrågorna i kvarteret Fanan får därför behandlas i en särskild plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Kvartersmark

Industrikvarteren är i princip fullbyggda. Endast mindre byggnadskompletteringar kan göras. Större åtgärder kräver någon form av samverkan mellan tomterna. Ingående tomters nuvarande exploateringsgrad varierar mellan 0,2 - 0,8.

Föreslagna planbestämmelser tillgodoser områdets nuvarande användning samtidigt som de medger en viss flexibilitet. Kontor och högskola är exempel på verksamheter som kan etablera sig i området. Vidare kan om byggnadsnämnden finner det lämpligt sociala och kommersiella serviceverksamheter för områdets behov såsom restauranger, motionshallar m m inrymmas.

Området är inte lämpligt för detaljhandel i större omfattning. Planförslaget möjliggör däremot handel i parti med lagervaror. Där byggnadsnämnden prövar det lämpligt kan detaljhandel i undantagsfall tillåtas.

Biluppställning

I planområdet som helhet upplevs inte nuvarande verksamheter medföra några parkeringsproblem. De nya planbestämmelserna medför andra verksamheter vars konsekvenser kan utmynna i ett ökat behov av bilplatser. Detta behov förutsätts bli löst inom egen tomtmark och kommer att bevakas vid bygglovprövningen.

En ny infart till Halmstad är under utredning. Markområden sydväst om Knäredsgatan kan bli aktuella för den nya leden. Tomter som använder området för biluppställning och med uppställningsplatser vin-

kelrätt mot gata kan, med beaktande av de krav som ställs med hänsyn till trafiksäkerhet och en större trafikmängd, tvingas att lösa sitt bilplatsbehov på annat sätt utanför den egna tomten. Se vidare pareringsutredning, upprättad i mars 1994 av byggnadskontoret. Tills vidare kan markområdet vid Knäredsgatan användas för biluppställning.

Vidare förutsätts att Nitaregatan även framledes kan användas för biluppställning av de intill liggande tomter som inte klarar detta på egen tomtmark.

Gatuanslutning

Om ovan nämnda led kommer till stånd får även Kristian IV:s väg en större dignitet. Detta påverkar industritomterna som har utfart mot denna gata.

Stadsbyggnadskontoret har underhand framfört att nu aktuell detaljplaneändring bör ta hänsyn till de idéer som finns för trafiknätets eventuella utbyggnad. Av den anledningen bör tomtutsläpp mot Kristian IV:s väg av trafiktekniska skäl undvikas. Utsläppen kan försvåra anläggandet av en planskild korsning med Västkustbanan.

För att **Filaren 16** skall kunna erhålla en tillfredsställande infart, vid en eventuell stängning av tomtens direktutfart mot Kristian IV:s väg, har Nitaregatan i planförslaget kompletterats med en vändplats. Denna förbättrar bl a manöverutrymmet för större fordons tillfart till fastigheten.

För **Filaren 19** föreslås utfartsförbud mot Kristian IV:s väg. Tomten bör på sikt förlägga utfarten mot Nitaregatan. Detta medför att en av tomtens lagerbyggnader måste rivas. Aktuell del har på plankartan föreslagits som byggnadsfri zon. Vidare föreslås en hörnavskärning i tomtens nordvästra del. I planförslaget ingår marken som allmänplatsmark.

Filaren 1 har sin huvudtillfart från Pilefeltsgatan. Viss tillfart sker dock från Svetsaregatan över Fabrikören 25. Vid förändringar inom tomten kan denna tillfartsmöjlighet upphöra. Ägaren till Filaren 1 har därför underhand hos stadsbyggnadskontoret begärt att tomten får en annan tillfart till Svetsaregatan. I planförslaget föreslås att tomten får denna möjlighet genom industrispårsområdets västra del. Det fria utrymmet mellan spår och tillfartsgata blir minst 2,0 m.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddrumsort. I fastställd skyddsrumspan ingår det i hemskyddsområde 46 med skyddsnivå 1. Tre skyddsnivåer finns. Högst krav ställs inom nivå 1. Skyddsrumsbeked skall inhämtas hos byggnadsnämnden innan byggnadsarbetet påbörjas.

Industrispår

Röda Korsets katastroflager på tomten Fabrikören 25 är anslutet till industrispår. Spåret har tidigare anslutit Fanan 27. Även tomterna i kv Filaren har haft industrispårsanslutning. Där industrispåret inte är intakt har spårområdet till stor del in-
språktagits för upplag m m.

Planförslaget möjliggör att spårområdet införlivas med tomterna. Industrispåret kvarstår fram t o m Fabrikören 25.

Gatunätet

Nitaregatan med parkeringsplatser är utbyggd på mark som enligt gällande plan utgör parkmark. I planförslaget har gatan kompletterats med vändplats för att möjliggöra en bättre anslutning av tomten Filaren 16. (Se vidare under rubriken bebyggelseområden).

Vatten-, avlopps-, el-, tele- och gasanläggningar

Rubricerade ledningsnät är utbyggda. I de fall ledningarna berör kvartersmark har planförslaget säkerställt ledningsområdena.

Angivna u-områden upptar en gasledning inom Fabrikören 23. Övriga u-områden inrymmer elledningar.

VA-anläggningarna utgörs av s k kombinerade avloppssystem som skall saneras. De skall utbyggas med separata allmänna avloppsledningar för spill- och dagvattenavlopp. Vid nybebyggelse, renovering av byggnader eller markanläggningar skall det göras förberedelse för separering av dag- och spillvattenavlopp.

Gasledningar skall före markarbeten utmärkas. Sydgas AB skall kontaktas för kostnadsfri utsättning och genomgång av gällande skyddsföreskrifter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid av fem år efter det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Bygglovplikt

Planförslaget medger inte några bygglovsbefriande åtgärder. Under rubriken bebyggelseområden framgår att planområdet betraktas som fullbyggt. Med beaktande av brandsäkerhet, parkering m m bör varje åtgärd föregås av prövning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar, kontor och tjänstemän:

Energiverken

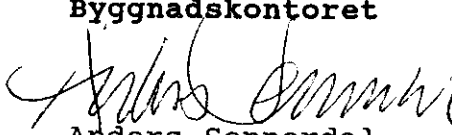
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Nissastaden AB
Halmstads Näringslivs AB
Stadsbyggnadskontoret

Tekniska kontoret

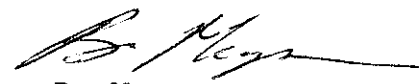
Frank Johansson
Karl-Olof Norling
Carl-Erik Nilsson
Stig Ove Rick
Torbjörn Frölich
Tommy Andersson
Solveig Koppang
Evert Winnberg
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Björn Önnarfalk

Ulla Bielenstein på byggnadskontoret har svarat för uppritningen av planförslaget och även medverkat i den formella handläggningen.

Byggnadskontoret

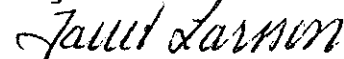

Anders Sennerdal


Roland Efraimson


Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1996-04-25


Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1996-03-28

§ 23

I tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
FABRIKÖREN OCH FILAREN
 Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 1996

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett normalt planförfarande. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet.

Tidplan för handläggning av detaljplanen

Samråd	september - oktober 1995
Utställning	november - december 1995
Antagande i kommunfullmäktige	februari 1996
Lagakraft tidigast	mars 1996

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid av 5 år efter det att antagandebeslutet vunnit lagakraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Äläggning/åtgärd

Allmänplatsmark, gata
 Allmänplatsmark, natur
 Allmänt VA-nät
 El-nät
 Gas
 Tele
 Kvartersmark
 Fastighetsbildning

Genomförande- och driftsansvarig

Tekniska kontoret
 Tekniska kontoret
 Tekniska kontoret
 Energiverket
 AB Sydgas
 Telia AB
 Resp fastighetsägare
 Fastighetsbildningsmyndigheten, byggnadskontoret

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Halmstad 2:16 ägs av kommunen. Övriga fastigheter är i enskild ägo. Planförslaget möjliggör att delar av Halmstad 2:16 (område för industrispår) genom fastighetsbildning kan sammanläggas med angränsande tomtmark.

Av byggnadskontoret i mars upprättade parkeringsutredning framgår att det för närvarande inte bedöms föreligga några parkeringsproblem. Verksamhetsförändringar i överensstämmelse med planförslaget kan medföra ökat bilplatsbehov. Behovet skall lösas inom den egna tomten och kan därför begränsa användnings-sättet.

Idag använder några industritomter i kv Filaren kommunägda markområden vid Knäredsgatan och Nitaregatan för biluppställning. Markområdet vid Knäredsgatan kan beröras av en ny infart till Halmstad. Tills vidare kan dock markområdet användas för biluppställning.

Ovan nämnda nya infart kan även komma att påverka Knäredsgatans nuvarande anslutning med Kristian IV:s väg. För att underlätta ett eventuellt genomförande av infarten föreslås på stadsbyggnadskontorets inrådan att del av Filaren 19 ianspråktas för gatuändamål. Den nye tomtägaren Nyhems Ytbehandling AB har tagit del av förslaget och informerats om att berörd markdel eventuellt kommer att inlösas av kommunen.

Inom planområdet finns områden med allmänna underjordiska el- och gasledning. På plankartan är dessa u-betecknade. Gasledningarna berör tomterna Fabrikören 23 och Filaren 19 (inom allmänplatsmark). På Filaren 22 finns en transformatorstation.

Rätten till utrymme för allmänna anläggningar på kvartersmark förutsätts bli säkerställd genom ledningsrätt eller servitut.

Filaren 1 föreslås få tillfartsmöjlighet till Svetsaregatan via industrispårsområdet på Halmstad 2:16. På plankartan har detta område z-betecknats. Denna rättighet bör lämpligen regleras genom servitut vars yttre begränsning bör gå 2,0 m från rälskant. Markens huvudanvändning bör vara för industrispårsändamål. Tomtens nuvarande tillfart till Svetsaregatan sker över Fabrikören 25. Tomtens huvudtillfart sker från Pilefeltsgatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kan ur kommunal synvinkel i huvudsak betraktas som slutfört. De kostnader som kan åläggas kommunen är sådana som kan uppstå om genomförandet av den nya infarten kommer till stånd. Övriga genomförandefrågor inom kvartersmark åligger resp exploatör.

Kostnad för anläggande av tillfart till Svetsaregatan för Filaren 1 över industrispårsområdet på fastigheten Halmstad 2:16 har av tekniska kontoret beräknats till c:a 180.000 kronor. Denna kostnad bör bestridas av ägaren till Filaren 1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med följande förvaltningar och tjänstemän:

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Thomas Högberg
Tommy Andersson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Roland Efraimson

Bo Magnusson

Antagandebeslut har vunnit laga

kraft 1996-04-25

Janet Larsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 1996-03-28

§ 23

I tjänsten

Janet Larsson

Detaljplan för
FABRIKÖREN OCH FILAREN
 Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 november 1995

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, PLANFÖRSLAG UPPRÄTTAT 1995-08-09

Byggnadsnämnden har 1995-08-09 § 290 godkänt planförslaget för samrådsremiss. Denna har genomförts under tiden 4 september - 9 oktober 1995. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt för allmänheten på byggnadskontoret. För utbyte av information och synpunkter anordnades ett samrådsmöte i byggnadsnämndens sessions-sal den 21 september 1995. Mötet bevistades av 10 personer. Referat från mötet, daterat 1995-08-04, biläggs redogörelsen.

Under remisstiden har 16 skrivelser inkommit från remissinstanserna och en från en berörd sakägare. Av skrivelserna är det fem som berör erinringar. Planförslaget har justerats så att synpunkterna tillgodosetts. Planförslaget föreslås därmed utställas.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med naturresurslagen (NRL) och översiktsplanen för Halmstad. Några erinringar som kan komma att läggas till grund för statlig prövning enligt PBL 12:1 föreligger inte. Vidare framförs att hälsoaspekterna bör särskilt beaktas då nya verksamheter lokaliseras i området. Slutligen uppmärksammas att det är angeläget att befintlig vegetation så långt det är möjligt ges ett planmässigt skydd.

Kommentar:

Synpunkterna avseende vegetationen har uppmärksamrats så till vida att marklov för trädfällning föreslås inom kvartersmarken.

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Obes Mekaniska, Fabrikören 9, framför genom Lennart E Bengtsson att företaget önskar friköpa arrenderad mark (spår område i planförslaget) och införliva denna med tomten vilket även framfördes vid samrådsmötet.

Kommentar:

Kommunstyrelsen stödjer förslaget som framgår nedan. I det slutliga planförslaget föreslås därför spår området utgå i berörd del. Spår området kvarstår fram t o m tomten Fabrikören 25 (Röda Korset).

YTTRANDE FRÅN STYRELSE OCH NÄMNDER M FL

Sydgas AB, uppmärksammar att planområdet berörs av gasledning. Ledningsnätet framgår av bifogade karta. Det framföres att gasservis fram till Fabrikören 25 berör tomten Fabrikören 23. Berörd del föreslås som ett 4,0 m brett u-område. Vidare uppmärksammas att föreslaget u-område på Filaren 19 bör breddas 2,0 m för att ge erforderligt skydd för befintlig gasledning. Det påtalas att före påbörjande av markarbeten skall Sydkraft AB kontaktas för kostnadsfri ledningsvisning liksom genomgång av gällande skyddsföreskrifter. Slutligen framföres att kostnad för en eventuell flyttning av gasledning till följd av ett plangenomförande skall belasta resp exploatör.

Kommentar:

Framförda synpunkter uppmärksammas i det slutliga planförslaget. Dock skall kostnaden för eventuell ledningsomläggning, förorsakad av plangenomförandet, regleras avtalsvägen med Sydgas AB.

Kommunstyrelsen föreslår en hörnavskärning av tomten Filaren 19:s nordvästra hörn för säkerställande av utrymme för en eventuell framtida planskild korsning med Väst-kustbanan och ny infartsled. Vidare föreslås att spårområdet norr om Fabrikören 25 utgår och att denna mark tillförs Fabrikören 9. (Industrispåret är upprivet i berörd del).

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses i det slutliga planförslaget. Berörda sakägare Filaren 19 och Fanan 27 har beretts tillfälle att yttra sig över revideringen. Patrik Hammarsten har underhand uttalat att ingen erinran föreligger för föreslagen hörnavskärning av företagets tomt Filaren 19.

Landsantikvarien har ingen erinran mot planförslaget. Dock påtalas att i den industri-minnesinventering som utfördes år 1983 uppmärksammar industribyggnaderna på Filaren 10, 19, 16 och 21. Samtliga bedöms som kulturhistoriskt mindre intressanta.

Tekniska kontoret

Ur VA-synpunkt föreslås följande textkomplettering: "Planförslaget tillhör de områden med kombinerade avloppssystem som skall saneras och byggas ut med separata allmänna avloppsledningar för spill- och dagvattenavlopp. Förberedelse för separering av spill- och dagvattenavlopp skall krävas vid varje nybyggnad, renovering av byggnader och markanläggningar inom planområdet.

I övrigt finns ingen erinran.

Kommentar:

Synpunkterna inarbetas i planbeskrivningen för det slutliga planförslaget.

YTTRANDE UTAN ERINNINGAR

Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renhållningsbolaget
Räddningsnämnden
Försvarsmakten FO 31

Polismyndigheten
SJ:s fastighetsdivision
SJ:s godstransportsdivision
Telia AB
Hyresgästföreningen

STÄLLNINGSTAGANDEN

Av ovan framgår att de synpunkter som skriftligen framförts under samrådsremissen har tillgodosetts. Det slutliga planförslaget har kompletterats enligt följande:

Inom kvartersmarken krävs det marklov för att fälla träd.

Del av tomten Filaren 19 föreslås betecknas HUVUDGATA. (Föreslagen hörnavskärning vari ingår ledningsområde för befintlig gasledning).

Industrispårsområdet väster om Fabrikören 9 kan sammanläggas med tomten.

Befintligt ledningsområde för gasservis på Fabrikören 23 föreslås u-betecknas.

Beskrivningstexterna har kompletterats med utförligare uppgifter om både gas- och VA-ledningar.

Med ovanstående genomförda ändringar föreslås planförslaget utställas.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Bo Magnusson

Detaljplan för
FABRIKÖREN OCH FILAREN
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 17 januari 1996

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har 1995-11-08 § 511 godkänt planförslaget för utställning. Det har varit utställt utan att någon erinran inkommit. Dessförinnan har det varit föremål för samrådsremiss under tiden 4 september - 9 oktober 1995. Informationsmöte anordnades under samrådstillfället den 21 september 1995. Redogörelsen för samrådsremissen är daterad 1995-11-08. De synpunkter som inkom under remissen tillgodosågs i utställningsförslaget.

Planutställningen har pågått under tiden 20 november - 20 december 1995. Under denna tid har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset. Berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har skriftligen underrättats om planutställningen. Annons om utställningen har varit införd i Hallandsposten 1995-11-20.

Under utställningstiden har 15 skrivelser inkommit. Ingen av skrivelserna upptar någon erinran mot planförslaget. Däremot hänvisar Sydgas AB till sitt samrådsyttande även i utställningsskedet. Vid telefonkontakt med dem konstateras att utställningsförslaget tillgodoser de synpunkter som framfördes av bolaget under samråds-skedet. Planförslaget kan därmed antas i föreliggande skick.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har genom Barbro Toftgård 1995-12-13 meddelat att ingen erinran föreligger mot planförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten har underhand meddelat samma ledes.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH HYRESGÄSTER

Hallands läns landsting, Fallskärmen 8, ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL

Sydgas AB hänvisar till sitt yttrande från samrådsremissen. I detta framhålls att Nitaregatan berörs av en gasledning. Vidare begärs att ledningsområdet på Filaren 19 utökas med 2 m, att ett u-område för servisledning inläggs på Fabrikören 23 och att planhandlingarna uppmärksammar hur schaktarbeten skall bedrivas i anslutning till gasledningar.

Kommentar:

Vid telefonsamtal med bolaget konstateras att de framförda synpunkterna har beaktats i det slutliga planförslaget. Någon erinran föreligger således inte mot planförslaget.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

**Energiverken
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Tekniska nämnden
Banverket
Hyresgästföreningen**

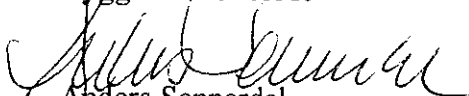
**Landsantikvarien
Hallandstrafiken
Renhållningsbolaget
I 16 / FO 31
SJ
Högskolan i Halmstad**

SAMMANFATTNING

Av ovan framgår att det nu mer inte föreligger några negativa synpunkter på planförslaget.

Planförslaget kan antas i befintligt skick.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Roland Efraimson



Bo Magnusson

Lennart Damgaard

96. 05 03.

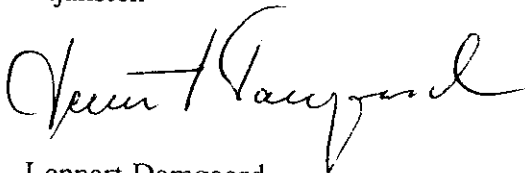
P 30 / 1995-38

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 28 mars 1996 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Fabrikören och Filaren**. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 april 1996.

Länsstyrelsen har den 17 april 1996 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 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 april 1996.

I tjänsten



Lennart Damgaard

Blankett/lagakkf

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset

Telefon
035-137000

Telefax
035-137282