

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

OSKARSTRÖM 3:179

Oskarström, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2011/0534

Kommunstyrelsen 2012-09-04

Plan E 289 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
16	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
17	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration, 2012-08-07
- Särskilt utlåtande, 2012-08-07
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2012-05-15

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2012-03-21)
- Grundkarta, (2012-03-14)
- Bullerutredning, Teknik- och fritidsförvaltningen (2012-04-17)
- Radonmätning, Sweco, (2012-03-30)

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra användning på fastigheten från C₁ (- *föreningslokal/samlingslokal*) till Q₁ (- *Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Ej bostäder.*) för att bredda användningen samt att underlätta för en eventuell försäljning av fastigheten.

Huvuddrag

Användningen på de två huvudbyggnaderna blir ändrad till Q₁ (- *Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Ej bostäder.*). Detta innebär att användningen är fri så länge den inte inkräktar på bevarandet av byggnaderna eller stör omgivningen. Båda byggnaderna har, precis som i gällande detaljplan, försetts med bestämmelsen q₁ som innebär att byggnaderna även i fortsättningen ska bevaras och skyddas från rivning och förvanskning.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

På initiativ av fastighetsnämnden gav byggnadsnämnden, 2008-11-12 BN § 480, byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Oskarström 3:179. Planändringen skulle komplettera planbestämmelserna så att det blir möjligt att använda fastigheten som förskola/skola, bostäder, kontor och icke störande verksamheter. Detta för att underlätta en försäljning av fastigheten. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade, KSU 2011-10-18 § 191, att ge samhällsbyggnadskontoret förnyat planuppdrag för att ge möjlighet att handlägga ärendet enligt den nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Samråd

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2012-05-15 § 105 att samråd skulle ske om planförslaget. Samråd pågick mellan den 24:e maj och den 22:a juni 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare gavs möjlighet att yttra sig under samrådet. De kompletta handlingarna fanns tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida samt i rådhuset under samrådstiden. Inget allmänt möte hölls. Efter samrådet sammanställdes och kommenterades de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är normalt planförfarande, i andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och kan hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för båda processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

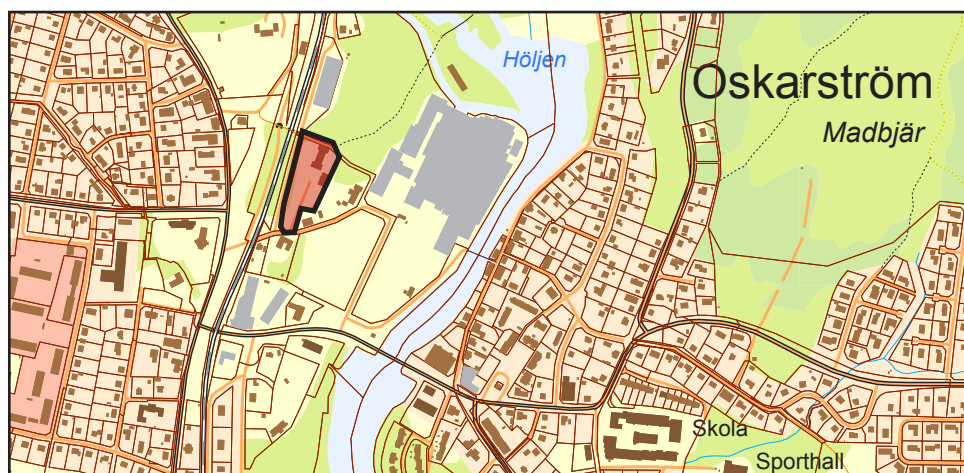
Detaljplan för Oskarström 3:179 handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande. Detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft tidigast under tredje kvartalet 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet består av hela fastigheten Oskarström 3:179 och är beläget på skolberget i Oskarström. Området avgränsas i norr av en gång- och cykelväg och i söder av Bruksgatan. I öster gränsar planområdet till arbetarbostaden tillhörande den gamla Jutefabriken och i väster till en

tillfartsväg. Planområdet omfattar ca 0,65 ha.



Planområdets placering i Oskarström.

Markägoförhållanden

Fastigheten Oskarström 3:179 ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras.

Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

- Planområdets ringa omfattning och det faktum att ingen bebyggelse tillkommer i och med ett genomförande. Planens syfte är endast att bredda användningen samt att underlätta för en eventuell försäljning av fastigheten.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmaste Natura 2000-områdena: Johansfors-Nissaström som ligger 3,5 km från planområdet, Virsehatt 2,7 km, Biskopstorp 3,1 km och Vapnömosse 3,0 km från planområdet. Dessa avstånd bedöms vara för långa avstånd för att Natura 2000-områdena ska påverkas vid ett genomförande av planen.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekat som ”befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner”, det finns inga andra redovisade intentioner för området. I delöversikten för Oskarström är planområdet markerat som allmänna funktioner, någon annan redovisad intention för området finns inte. Planförslaget bedöms således vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan för Oskarström delområde VIII plnr 846. Planen vann laga kraft 1991-09-25 och genomförandetiden på 10 år har gått ut. Den gällande planen medger C₁ - *föreningslokaler, samlingslokaler*. Det ligger dessutom rivningsförbud på båda huvudbyggnaderna (q₁).

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun:

Värdegrund Halmstad 2020 innebär bland annat att ”Halmstads kommuns utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Det innebär att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.” Detaljplanen stämmer väl överens med Värdegrund Halmstad 2020, då den ser till utvecklingen av Oskarström samtidigt som Maredsgården bevaras för framtiden.

Enligt Planeringsdirektiv 2009-2011 Mål 3 (delmål 4) så är utvecklingsinsatser i Oskarström och Getinge ett prioriterat mål. Denna detaljplan stämmer väl överens med detta mål.

I Halmstads gröna värden, antagen av KF 2008-03-27, omnämns skogspartiet norr om planområdet som ”värdefull som rekreatjonsområde”.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. På planområdets västra sida finns område med riksintresse för järnväg (Halmstad-Nässjöbanan). Detta riksintresse påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet ligger en bit upp på skolberget och har ett större skogsparti, med skolbergets topp i ryggen. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. Däremot finns det utpekat hotade arter precis norr om planområdet. Dessa består av fyra fågelarter. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De vattenområdet som finns i närheten av planområdet är dels grundvatten och dels Nissan. Närmsta vattenskyddsområde ligger 1,8 km öster om planområdet. Överlag är vattenstatusen för området god (gäller både för grundvattnet och Nissan), den ekologiska statusen räknas som god till måttlig. Det finns miljöproblem för Nissan i dagsläget med försurning, miljögifter, morfologiska förändringar samt flödesförändringar.

Planförslaget

Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten på något märkbart sätt. Ingen ny bebyggelse tillkommer.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger förhöjd radonrisk då det finns en pegmatitgång med förhöjd radiumhalt i berggrunden i närheten av planområdet. En radonmätning vid byggnaderna, utförd under första kvartalet 2012, visar dock att det inte finns några förhöjda värden av markradon för Maredsgården.

För området föreligger ingen skred- eller översvämningsrisk och det finns inga kända markföroreningar.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Maredsgården är omnämnt i kulturmiljöprogram "Halmstadsbygd att bevara - program för kulturmiljövård del 2" från 1992.

Planförslaget

Se *Arkitektoniska och kulturhistoriska värden* nedan.

Bebyggelse

Historik

Maredsgården, eller maredsskolan som den kallades från början, har under lång tid använts för olika samlingsändamål. Den har tjänat som kyrka, skola och ungdomsgård. Ursprungligen tillhörde den Skandinaviska Jute AB, men skrevs över på kommunen som en gåva 1986. Musikestraden är ett senare tillägg från 1992.



Skolbyggnaden från 1891.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

I "Halmstadsbygd att bevara - program för kulturmiljövård del 2" från 1992 finns byggnaderna omnämnda som Maredsskolan. Den äldsta av

byggnaderna (uppfördes 1891) är byggd i tegel på kvaderstensgrund och har plåttak. Den har också trappstegsgavlar och verandor vid entreéerna, smyckade med snickarglädje. Förebilderna till Mardesskolan finns i ett barnhem i Schiffbeck, Tyskland. Till fastigheten hör ytterligare en skolbyggnad från 1923, även denna är byggd i tegel men har ett mindre utsmyckat utseende. I ovan nämnda dokument rekommenderar man att ha Q- eller q-beteckning för byggnaderna i detaljplan.

Planförslaget

Användningen ändras till Q₁ - *Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden. med tillägget - Ej bostäder. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.* Detta för att dels ge en så öppen användning av byggnaderna som möjligt samtidigt som man tar tillvara på kulturvärdena på platsen. Bostäder undantages då denna användning inte bedöms lämplig med tanke på höga bullernivåer från järnvägen.

Det skydd som finns för byggnaderna i gällande detaljplan från 1991, i form av q₁ (- *Byggnaderna är värdefulla enligt PBL 8 kap 13 § och får inte förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaderna får inte rivas.*) kvarstår. Det finns även en egenskapsbestämmelse i form av f₁ (-*Komplementbyggnad ska utformas med särskild hänsyn till huvudbyggnadernas yttre form och allmänna karaktär.*).

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består av några få permanentbostäder i form av äldre byggnader som hört till Jutefabriken och dess arbetare. På andra sidan järnvägen finns friliggande villor. Det som saknas mest i Oskarström är mindre lägenheter som kan möjliggöra för unga och äldre att bo kvar på orten, enligt Handlingsprogram för Bostadsförsörjning 2010-2030.

Planförslaget

Planförslaget tillåter inte bostäder, då höga bullernivåer från järnvägen gör denna användning olämplig på platsen.

Verksamheter

Den intilliggande industrifastigheten (f.d. Johns Manville) står tom i dagsläget. Den ligger ute för försäljning och i det finns en osäkerhet i vilken/vilka verksamheter som kommer att etablera sig på platsen.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för olika typer av verksamheter i Maremsgårdens båda byggnader. Det som är begränsande är att verksamheten inte får vara störande för omgivningen samt att den inte på ett negativt sätt får påverka bebyggelsens kulturvärden.

Kommersiell, offentlig och social service

Fastigheten (Oskarström 3:179) ligger relativt centralt i Oskarström. Inom en radie på ca 700 meter finns det mesta inom service, allt från förskola, grundskola, dagligvaruhandel, apotek, tandläkare och servicecentra för äldre. Vårdcentralen ligger dock utanför detta område.

Planförslaget

Den nya användningen ger förutsättningar för kompletterande servicefunktioner.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av någon lokalbusslinje. Bussar för regiontrafik finns i form av tre busslinjer. Hallandstrafikens linje nr 316 och 400 trafikerar mellan Oskarström och Halmstad samt mellan Oskarström och Hyltebruk. Turtätheten är ca 2-3 turer/timme under dagtid vardagar. Närmsta busshållplats är lokaliserad till kyrkan som ligger ca 120 meter väster om planområdet. Även linje 307 (Halmstad) - Oskarström/Kvibille - Gräsås trafikerar Oskarström men dessa bussar avgår mer sällan.

Tågtrafik finns från Halmstad till Nässjö i form av trafik med Krösatågen. Dessa tåg stannar i Oskarström med 5 turer (åt vardera hållet)/dygn vardagar.

Planförslaget

Planförslaget har ingen nämnvärd påverkan på kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Precis norr om fastigheten finns en gång- och cykelväg som förbinder området med den västra delen av Oskarström genom en gång- och cykelbro över järnvägen. Samma gång- och cykelväg fortsätter även österut ner mot Norra Tvärgatan som sedan via Allégatan förbinder

området med Oskarströms centrum. Denna gång- och cykelväg är delvis belyst.

Ett gångstråk utgår ifrån Maredsgården , korsar skolberget och går sedan vidare ner mot Nissan.

Planförslaget

Planförslaget påverkar inte gång- och cykeltrafiken på något nämnvärt sätt.

Biltrafik och gator

Den trafik som passerar längs Bruksgatan är främst trafik till de intilliggande bostäderna och transporter till den närliggande barackförskolan, söder om planområdet.

Den västra infarten i området går över en bevakad järnvägsöverfart in på Bruksgatan. Överfarten har en uppbromsande effekt på trafiken i området.

Planförslaget

Den föreslagna användningen av byggnaderna kan generera viss ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av verksamhet som kan bli aktuellt.



Gång- och cykelväg med bro över järnvägen.

Friytor

Parkering

Idag finns parkering anordnad inom fastigheten. Den består av en gräs bevuxen grusplan på fastighetens östra sida och rymmer ett tiotal bilar. Det finns ingen befintlig cykelparkering på fastigheten.

Planförslaget

Ytan för parkering inom fastigheten får vara kvar. Cykelparkering bör anordnas.

Allmän plats

Planområdet innehåller ingen allmän plats.

Planförslaget

Planförslaget bidrar inte till att någon ny allmän plats skapas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

I dagsläget värms båda byggnaderna upp med vattenburen värme och gaspanna.

Planförslaget

Det finns ingen möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet, då det inte finns något allmänt fjärrvärmenät i Oskarström.

Ca 2 meter utanför fastighetens västra gräns ligger en gasledning som även har en servisledning in till den mindre av skolbyggnaderna. Denna markeras inte ut på plankartan, men bör uppmärksammas om markarbeten ska utföras i dess närhet. Kontakt bör tas med E.ON Gas Sverige AB för information om ledningarnas läge och säkerhetsföreskrifter.

Fastigheten korsas även av servisledningar för el. Dessa markeras inte ut på plankartan, men bör uppmärksammas om markarbeten ska utföras i dess närhet. Kontakt bör tas med E.ON Elnät Sverige AB för information om ledningarnas läge och säkerhetsföreskrifter.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Bruksgatan och fastigheten är redan ansluten till dessa.

Planförslaget

Ingen ny anslutning till det allmänna VA-nätet behövs.

Dagvatten

I dagsläget tas dagvatten omhand inom planområdet och leds till dagvattenledningar i Bruksgatan, en ledning går dock från den äldre huvudbyggnadens sydvästra knut ut i ett dike väster om planområdet.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på dagvattenhanteringen.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För fastigheten Oskarström 3:179 hämtas hushållsavfallet var 14:e dag. På Jutans väg (ca 230 m sydost om planområdet) finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö.

Planförslaget

Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) överskrids inte i och med planens genomförande.

Folkhälsa

I begreppet folkhälsa kan man inräkna mycket. Många olika faktorer påverkar detta och Sverige har 11 folkhälsomål som vi ska jobba efter.

Planförslaget

Planförslaget ger en möjlighet att skapa sociala aktiviteter på platsen. Detta är positivt ur perspektivet att både barn och äldre kan få tillgång till lokaler som medför en förbättring från dagsläget.

Störande verksamheter och farligt gods

Närmsta farligt gods led är Nissastigen (riksväg 26) som går ca 600 m väster om planområdet. Det tillåts ingen störande verksamhet i närheten av planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innehåller inget som kan ge upphov till störande verksamhet eller trafik med farligt gods. Inga särskilda säkerhetsåtgärder behöver vidtas då den förbipasserande järnvägstrafiken inte är någon utpekad led för farligt gods.

Risk

För området föreligger ingen skred-, ras- eller översvänningsrisk och det finns inga kända markföroreningar

Planförslaget

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

En bullerberäkning har genomförts för området med tanke på den trafik som järnvägen alstrar. Denna beräkning visade att: trots att ekvivalentnivån i sig inte överskrider så hamnar maximalnivån en bra bit över riktvärdena på den västra sidan av husen, där det finns möjlighet att anordna uteplatser. Det är alltså helt olämpligt att ha uteplatser i denna riktning. En beräkning av inomhusvärdena gick inte att genomföra, men med de höga maximalnivåerna utomhus är det hög sannolikhet att riktvärdena inte går att följa inomhus nattetid.

Planförslaget

Trots beräkningar med bullerplank kan inte acceptabla nivåer för buller åstadkommas, varför bostäder inte är en lämplig användning för byggnaderna.



Ett godståg passerar Maredsgården. Planområdet finns till vänster utanför bilden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
Maj 2012	Samråd
Sept 2012	Antagande
Tidigast okt 2012	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Tele	TeliaSonera
Kvartersmark	Fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Underjordiska ledningar inom kvartersmark som är ”u”-markerade i detaljplanen behöver säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut och ledningsrätt på annans mark bekostas av ledningens ägare.

Då kommunen både är beställare av planen och fastighetsägare, står kommunen själv för alla kostnader som kan uppkomma i samband med planens genomförande.

Ersättningsskyldighet

De två tegelbyggnaderna har, precis som i gällande i detaljplan, belagts med rivningsförbud. Då detta var något som fanns sedan tidigare, utgår **inte** ersättning enligt PBL 14 kap 7§. Kommunen kommer att informera en eventuell framtida köpare om att det inte finns någon möjlighet till ersättning p.g.a. rivningsförbudet.

Medverkande tjänstemän

- Per-Åke Larsson, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret

Underhandskontakter

- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret
- Arne Hansson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Anette Gustafsson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Rikard Johansson, LBVA, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Per-Mikael Henriksson, Byggnadskontoret
- Gunnar Lindell, Fastighetskontoret
- Birgitta Andersson, Halmstads energi och miljö AB

KÄLLOR

- Bostadsförsörjningsprogram 2010-2030
- Halmstadsbygd att bevara- program för kulturmiljövård del 2, Halmstads kommun, 1992
- Handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014
- Handikappolitiskt program 2006-2007
- HEM
- Värdegrund Halmstad 2020

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Cecilia Ek
planarkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

OSKARSTRÖM 3:179,

Oskarström, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2011/0534

Kommunstyrelsen 2012-09-04

Plan E 289 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-05-15 § 105 genomförts under tiden 24:e maj - 22:a juni 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inget allmänt samrådsmöte hölls.

Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande fem remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- E.ON Gas Sverige AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Kulturmiljö Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Precisering av planbestämmelser
- Utökad byggrätt
- Ledningar vid eller inom planområdet

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan

- Användningsbestämmelsen Q förtydligas med skrivningen ”Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
- Egenskapsbestämmelsen f_1 (komplementbyggnad ska utformas med särskild hänsyn till de befintliga byggnadernas yttre utformning och allmänna karaktär) läggs till planbestämmelserna.
- q_1 bestämmelsen läggs på de båda huvudbyggnaderna och inte på omgivande mark.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av gasledningens placering och de generella skyddsåtgärder som ska till vid byggnation på eller intill gasledning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av elledningarnas placering och de generella skyddsåtgärder som ska till vid byggnation på eller intill elledning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de förtydliganden gällande f_1 och q_1 som gjorts på plankartan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen ser positivt på att Halmstads kommun skyddar de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna samtidigt som kommunen öppnar för ökad användning av byggnaderna. Används byggnaderna finns också incitament till att underhålla dem.

I planbeskrivningen nämns att planen inte medger att området används för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt förordning om miljökonsekvensbeskrivning. Vidare nämns att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Dessa begränsningar av användningen

bör framgå av planbestämmelserna.

Kommentar

Enligt Boverkets definition av bestämmelsen Q^ ingår beskrivningen "Verksamheten får inte vara störande för omgivningen" redan i bestämmelsen. Men för tydlighetens skull kompletteras bestämmelsen på plankartan med denna skrivning.*

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER

Byggnadsnämnden

Utökad byggrätt

Byggnadsnämnden anser att byggrätten bör utökas i detaljplanen för att öka användbarheten samt därmed även göra fastigheten mer attraktiv för en eventuell köpare.

Kommentar

Byggrätten har i planen begränsats för att säkerställa karaktären kring dessa kulturbeskyddade värdefulla byggnader samt för att inte inkräkta på intilliggande fastighets karaktär. Någon utökad byggrätt är inte aktuell för fastigheten.

För att förtydliga utformningen av komplementbyggnad kompletteras dock planbestämmelserna med en egenskapsbestämmelse om tillkommande bebyggelses utformning. Genom att även göra ett förtydligande för q_1 bestämmelsen, och lägga egenskapen på varje byggnad istället för hela ytan, förbindras att eventuellt tillkommande komplementbyggnad också får bestämmelsen q_1 .

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON Gas Sverige AB

Gasledning vid och inom planområdet

Längs med planområdets västra gräns samt längs med Bruksgatan har E.ON Elnät en distributionsledning för natur- och biogas samt en servisledning in till fastigheten och som korsar planområdet.

Distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

** Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (2002 års revidering) s. 91*

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För att tydliggöra gasledningarna rekommenderar E.ON Gas att ledningarna ritas in i grundkartan.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, tfn 070-694 75 47 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av gasledningens placering och de generella skyddsåtgärder som ska till vid byggnation på eller intill gasledning.

Utrymme för underjordiska, enskilda ledningar på kvartersmark, regleras normalt inte i detaljplan, varför det inte heller finns någon orsak att rita in dessa i grundkartan.

E.ON Elnät Sverige AB

Elledning inom planområdet

Inom fastigheten har E.ON Elnät en lågspänningskabel samt servisledningar till byggnader, se bifogad karta.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Under förutsättning att E.ON Elnäts befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge samt att E.ON Elnät inte drabbas av några kostnader till följd av planens genomförande har vi inget övrigt att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av elledningarnas placering och de generella skyddsåtgärder som ska till vid byggnation på eller intill elledning.

Kulturmiljö Halland

Antikvarisk expertis vid verksamhetsetablering

Ser positivt på föreslagen ny detaljplan.

Maredsskolan är en mycket fin exponent för Oskarströms samhälle. Föreslagen Q₁-beteckning bör innebära ett gott skydd för byggnadernas höga kulturhistoriska värde utan att förhindra att den kan utvecklas till gagn för samhället.

I samband med att eventuell ny verksamhet planeras är det viktigt att antikvarisk expertis kopplas in på ett tidigt stadium. Om förändring planeras bör en antikvarisk förstudie göras, vilken bör utföras av antikvarisk sakkunnig.

Kommentar

Det är en god idé att koppla in antikvarisk expertis då ny verksamhet planeras, men det är dock inget som regleras i detaljplan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Räddningsnämnden
Teknik- och fritidsnämnden
Fastighetsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Skanova
Halmstads Energi och Miljö AB
Trafikverket

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Cecilia Ek
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-10-02

Dnr KS 2011/0534

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 4 september 2012, § 225 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **OSKARSTRÖM 3:179, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 289 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 7 september 2012.

Länsstyrelsen har den 14 september 2012 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 1 oktober 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 2 oktober 2012.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator