

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SNÖSTORP 39:1 m fl
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 1995

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- ☞ Plankarta tillika grundkarta med bestämmelser i skala 1:1000
- ☞ Illustrationskarta
- ☞ Planbeskrivning
- ☞ Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

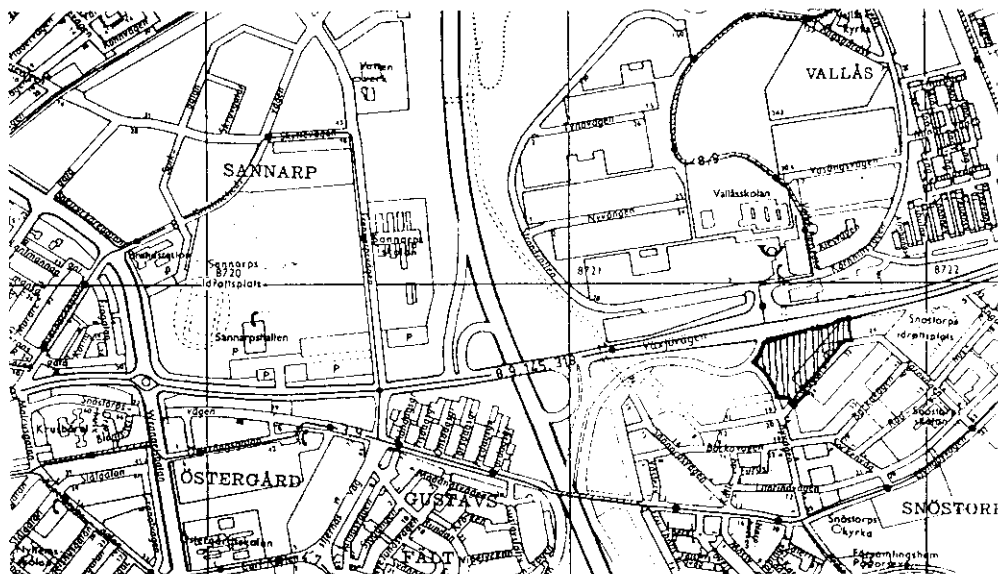
Planförslaget innebär att industrierna som ligger nordväst om Korsvägen ges möjlighet att expandera sina fastigheter mot nordväst. Marken är i huvudsak icke planlagd, en mindre del av marken ligger utlagd som parkmark. Del av Korsvägen som aldrig blivit utbyggd, föreslås tillföras kvartersmarken. Korsvägens anslutning till Byvägen ges en annan utformning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Snöstorps industriområde cirka fyra kilometer öster om Halmstads centrum.

Planområdets läge och begränsningar framgår av nedanstående bild.



Areal

Planområdet har en areal om cirka 3,2 hektar.

Markägoförhållanden

All befintlig kvartersmark är i privat ägo. Fastigheten Snöstorp 39:1 ägs av Halmstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Halmstads kommun, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, är området medtaget som verksamhetsområde (pågående markanvändning).

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan (detaljplan) fastställd av Kungl. Maj:t 1953-07-31 (arkiv nr SNÖ 3) samt stadsplan (detaljplan) fastställd av länsstyrelsen 1969-08-26 (arkiv nr 460).

Kommunala beslut

- p 1994-10-11, § 453, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt byggnadsnämnden att revidera detaljplanen för industriområdet i Snöstorp
- p 1994-11-09, § 449, beslutade byggnadsnämnden ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot norr. Områdets högsta punkt finns i sydväst och dess lägsta i nordost, mellan dessa punkter skiljer cirka tre meter. Befintliga tomter är till stor del uppfyllda. För att kunna ta i anspråk de delar som föreslås läggas till nuvarande fastigheter krävs viss uppfyllnad.

I den nordvästra delen av planområdet finns ett relativt stort bestånd av framför allt björk. Beståndet utgörs av huvudsakligen medelstora björkar. Beståndet kommer att behöva kompletteras då en del av befintlig vegetation enligt planförslaget hamnar på kvartersmark. Området föreslås kompletteras med häck och landskapsplanter efter hand som området byggs ut.

- Geotekniska förhållanden

1986/87 utförde VIAK en översiktlig geoteknisk undersökning för del av planområdet. I denna undersökning konstateras bland annat att en del av marken i områdets norra del utgörs av sankmark. Man föreslår i detta fall att marken uppfylles så att grundläggning kan ske ovan grundvattenytan. I övrigt säger man att friktionsjord med en mäktighet av sex till elva meter överlagrar ett lerlager. I utlåtandet bedömer man att laster från mindre och medeltunga byggnader kommer att till större delen kunna tas upp av friktionsjorden.

Kompletterande grundundersökning måste göras i samband med projektering av nya byggnader.

- Fornlämningar

Vid utgrävningar på den angränsande fastigheten Snöstorp 20:4 fann man i början av 1990-talet omfattande boplatslämningar. Landsantikvarien kräver därför att fastighetsregleringen för Snöstorp 19:127 och 43:1 skall föregås av en arkeologisk utredning. Utredningen kräver länsstyrelsens tillstånd.

Bebyggelse

Gällande byggnadsplan (detaljplan) medger att området bebyggs med industrier i högst två våningar och till en högsta byggnadshöjd av 7,6 meter. Verksamheterna får inte vara störande för närboende.

Planförslaget innebär att det inom området får finnas småindustri, hantverk och kontor.

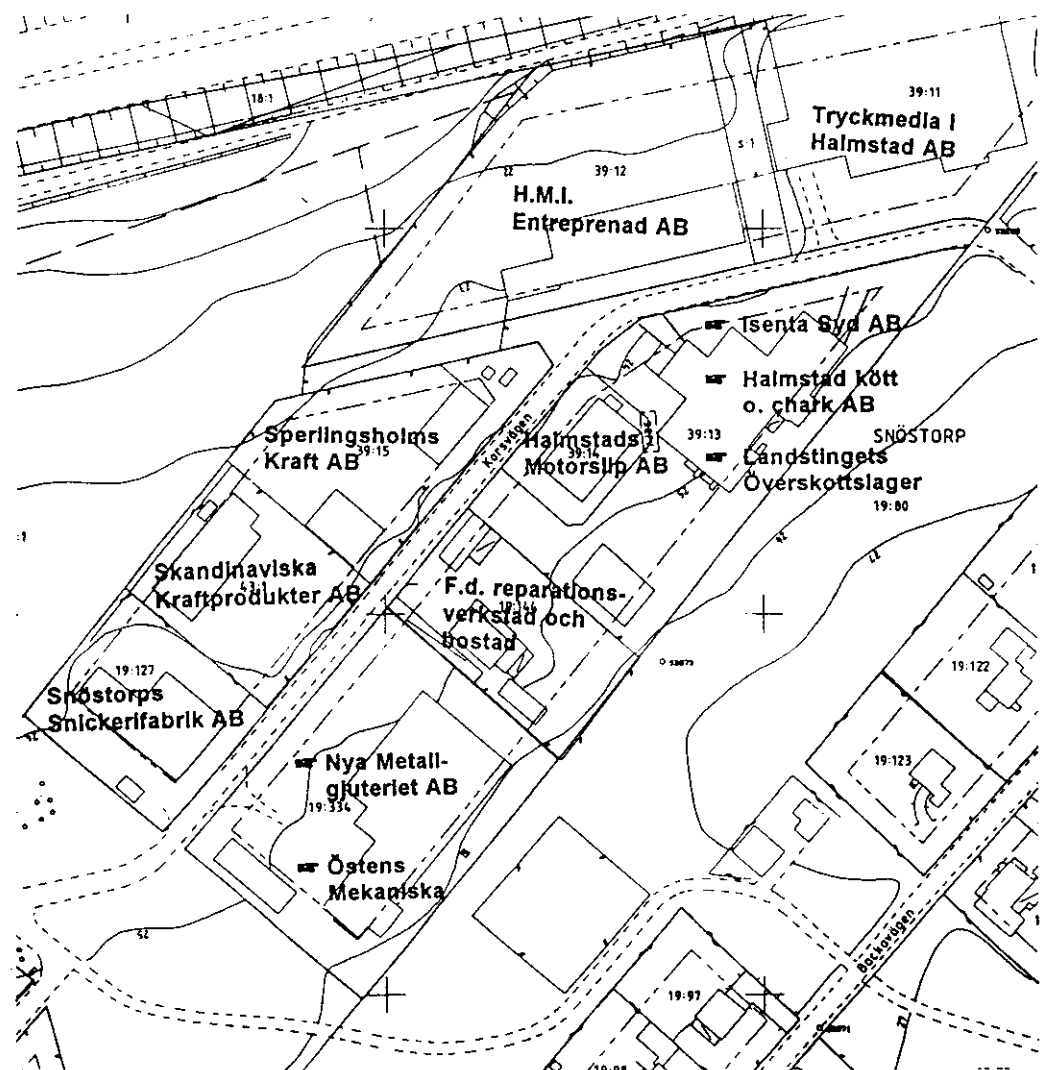
Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. I naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller utomhus sägs att omgivande bostadsbebyggelse

inte får utsättas för högre buller än 50 dBA under dagtid (kl 07-18). Under kvällstid (kl 18-22) är högsta tillåtna värde 45 dBA och nattetid (kl 22-07) 40 dBA.

Med planförslaget följer att befintliga verksamheter ges möjlighet att utöka sin tomtmark cirka 20 meter utmed den nordvästra tomtgränsen. Den utökade tomtmarken får i huvudsak ej bebyggas på grund av att området genomkorsas av allmänna ledningar som ej får överbyggas. Marken får i huvudsak användas för upplag som inte hindrar framtida underhåll av ledningarna.

Avstånd till närmsta bostadshus är cirka 50 meter.

Av nedanstående bild framgår, vem som bedriver verksamhet inom respektive fastighet.



Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 55 och med skyddsnivå 2. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Verksamheterna har sin tillfart från Korsvägen som är en lokalgata. Korsvägen har ett reserverat gaturum om cirka sju meter. I väster redovisas en ny anslutning till Byvägen. I planområdets västra del finns en gång- och cykelväg som står i förbindelse med det lokala gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar Vallås med täta och regelbundna turer. Cirka 300 meter från planområdet finns en busshållplats. Gångväg som är planskild med biltrafiken finns till planområdet.

Parkering

Behovet av bilparkering skall tillgodoses på den egna tomten. Antalet platser får bedömas i samband med framtida bygglovgivning. Samordnade lösningar bör övervägas då det enligt den nya parkeringsnormen kan innebära en reduktion av antalet platser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Halmstads kommuns allmänna vatten- och spillvattenförsörjning. Ledningar är utbyggda för planområdet. Möjlighet finns att avleda dagvatten till allmän dagvattenledning för fastigheterna Snöstorp 39:12 och 39:15. Övriga fastigheter måste tills vidare avleda dagvattnet till egen anläggning.

Värme

Området är inte behandlat i värmeplanen för Halmstads tätort. På sikt kan det bli aktuellt att bygga ut fjärrvärmenätet till området. Om intresse finns kan man redan nu skapa en "fjärrvärmeö" inom området.

El

Sperlingsholms Kraft AB svarar för eldistributionen inom området. Befintlig transformatorstation på Snöstorp 39:15 utlägges som särskilt användningsområde (tekniska anläggningar). Nätet är utbyggt inom området och väntas klara en viss kapacitetsökning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

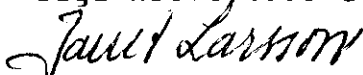
Halmstad 1995-03-07


Anders Sennerdal


Stefan Nylén

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft, 1995-04-07

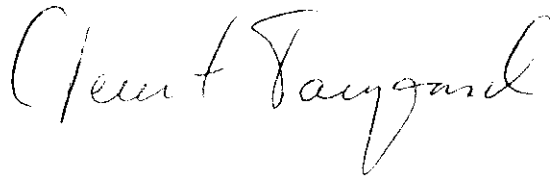

Janet Larsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1995-03-07...

§ 89.....

i tjänsten



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SNÖSTORP 39:1 m fl
 Snöstorp, Halmstad

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1995-04-07

Byggnadskontoret i mars 1995

Janet Larsson
 Janet Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut. 1995-03-07

§ 89 i tjänsten

Geert Vargemid

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planförfarandet**

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5:28, föreskriver om enkelt planförfarande. Det vill säga planförslaget har begränsad betydelse och bör sakna intresse för allmänheten. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

TidplanPlanprocessen

Samråd
 Antagande av byggnadsnämnden
 Laga kraft (tidigast)

januari/februari 1995
 mars 1995
 april 1995

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid som slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Snöstorps vägförening är huvudman för vägar och allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken för industriändamål omfattar fastigheterna Snöstorp 19:127, 39:12, 39:15 och 43:1 samt del av kommunens fastighet Snöstorp 39:1. Genom fastighetsreglering utökas Snöstorp 19:127, 39:12, 39:15 och 43:1 med berörda delar av 39:1. Ändringen av vägmarken mellan 39:12 och 39:15 till kvartersmark medger att gränsen mellan dessa fastigheter kan ges en mer lämplig sträckning.

Längs Korsvägen inom den aktuella kvartersmarken finns en befintlig allmän spillvattenledning. Inom de delar av 39:1 som är avsedda att regleras till angränsande industrifastigheter enligt ovan finns befintliga allmänna va- och elledningar. Utrymme för dessa ledningar skall upplåtas med ledningsrätt.

Ledningsrätten skall genomföras i samband med planens genomförande. Erforderlig förrättning för ändring av fastighetsindelningen och för upplåtelse av ledningsrätt handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads kommun. Förrättningen påbörjas efter skriftlig ansökan från berörd fastighetsägare. Villkoren för fastighetsbildning och ledningsrätt (markersättning och fördelning av förrättningskostnader) bör i första hand regleras i skriftliga överenskommelser. Den genomsnittliga handläggningstiden kan beräknas till cirka tre månader.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ombyggnaden av Korsvägens anslutning med Byvägen har tekniska kontoret beräknat till 190.000:- kronor exklusive eventuell dagvattenanslutning. -

Viss kompletterande plantering föreslås på skyddsområdet, planteringarna får utföras i den takt området byggs ut och beräknas enligt tekniska kontoret komma att kosta 75.000 kronor.

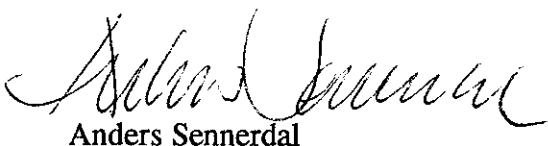
TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på respektive byggherre att utföra erforderliga grundundersökningar och undersökning om eventuell förekomst av radon i samband med framtida projektering.

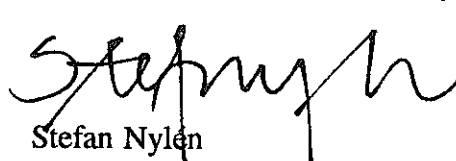
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknade i samarbete med stadsingenjör Thomas Högberg

Halmstad 1995-03-07



Anders Sennerdal



Stefan Nylén

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SNÖSTORP 39:1 m fl
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret i mars 1995

SÄRSKILT UTLÅTANDE, tillhörande förslag daterat 1995-03-07

Byggnadsnämnden beslutade 1995-01-11, § 11, att samråd skulle ske med berörda markägare samt att samrådsyttrande skulle begäras in från nämnder, styrelser med flera.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1995-01-19 underrättats om planändringen.

Markägarsamråd hölls 1995-02-06 i byggnadsnämndens sessionssal. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på byggnadskontoret under tiden 1995-01-20 till och med 1995-02-27

Av begärda elva yttranden har samtliga svarat dessutom har två instanser som fått förslaget för kännedom inlämnat skriftligt svar. Två skrivelser har inlämnats från sakägare.

Efter samrådsmötet beslutade byggnadskontoret att även samråda om ett alternativt planförslag där Korsvägens anslutning till Byvägen modifierats. Detta förslag har godkänts av de närmast berörda.

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har skriftligen meddelat att man inte har några erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadskontoret har på kommunstyrelsens vägnar meddelat att man inte har någon erinran mot framlagda planförslag.

Fastighetsbildningsmyndigheten har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget utifrån vad man har att bevaka.

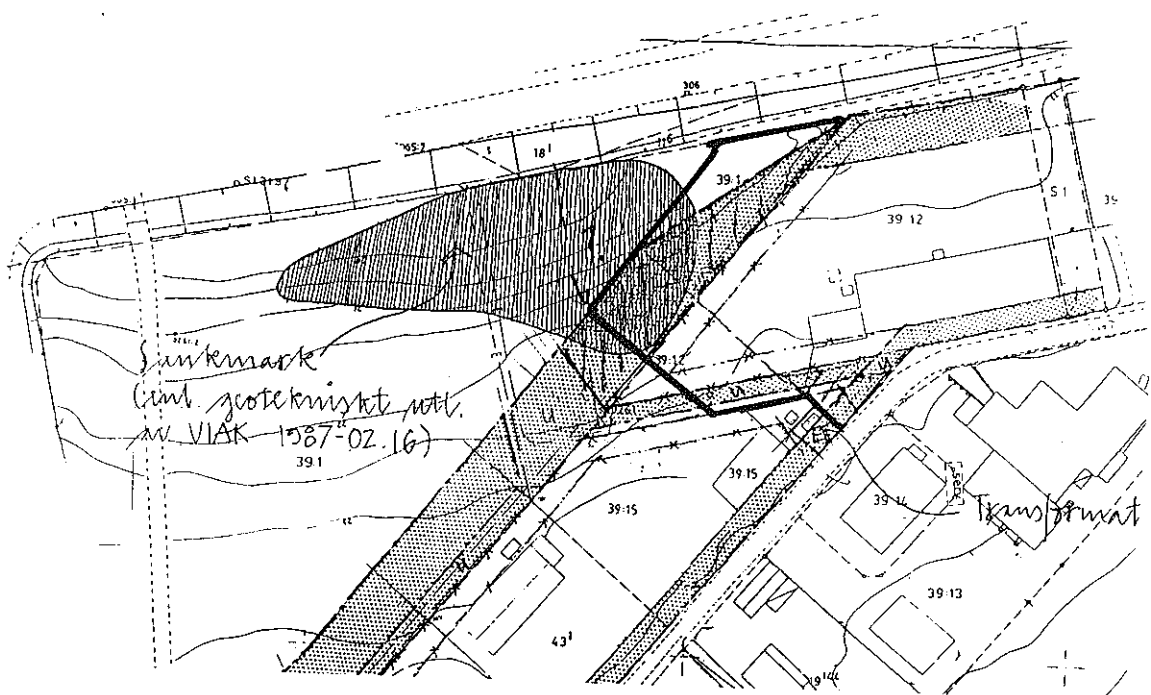
SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Bernth Nilsson (Snöstorp 39:6) har i skrivelse meddelat att han vänder sig mot den vid samrådstillfället redovisade befintliga anslutningen mellan Korsvägen och Byvägen. Som skäl anger han trafiksäkerhet och den påverkan trafiken har i form av störningar på hans fastighet.

Kommentar:

Ett förslag till ny anslutning av Korsvägen kommer att presenteras för byggnadsnämnden vid sammanträdet 1995-03-07 och som därefter har att ta ställning till förslaget. Nilsson har skriftligen godkänt den alternativa anslutningen av Korsvägen till Byvägen.

Fastighets AB Fyrtalet (Snöstorp 39:12) önskar att gränsen mot Växjövägen ändras så att nuvarande fastighetsgräns förlängs (se nedanstående skiss). Dessutom vill man ändra fastighetsgränsen till Snöstorp 39:15. Man har också synpunkter på de markpriser som presenterats av stadsbyggnadskontoret.



Kommentar:

Beträffande gränsdragningen mot Växjövägen så har den bedömning gjorts att industriområdet bör hållas så långt från Växjövägen för att möjliggöra att området mellan verksamheterna och vägen skall kunna planteras.

Beträffande gränsdragningen mellan Snöstorp 39:12 och 39:15 så regleras inte detta i planförslaget. Den föreslagna gränsen är en illustration som kan frångås i samband med fastighetsbildningen.

Priset på marken behandlas inte i detta planförslag utan får tas upp med företrädare för kommunstyrelsen i samband med ett eventuellt markköp.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER M FL

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

Sperlingsholms Kraft AB

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Renhållningsbolaget

Räddningsnämnden

Tekniska nämnden (Tekniska kontoret)

Telia AB

Vägföreningen i Snöstorp

Polismyndigheten

Vägverket

Landsantikvarien framför i sin skrivelse att man i början av 1990-talet fann betydande boplatslämningar på Snöstorp 20:4. Denna fastighet gränsar till Snöstorp 39:1. Av den anledningen tror man att boplatslämningarna fortsätter in på delar av det område som nu planläggs för industri. Inom befintligt industriområde befarar man att fornlämningen är helt förstörd men man tror att den kan finnas kvar på Snöstorp 39:1. Av den anledningen vill man att det klart skall framgå dels på plankartan och dels i planbeskrivningen att alla former av markarbeten kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen inom ett på en medsänd karta markerat skyddsområde. Vidare säger man; för att fastighetsreglering av Snöstorp 19:127 och 43:1 skall kunna genomföras krävs en utredning, som visar om det finns fornlämningar på den del av Snöstorp 39:1 som skall tillföras dessa fastigheter. Utredningen kräver länsstyrelsens tillstånd enligt KML.

Man beräknar att kostnaden för utredningen blir 3.800:- kronor exklusive kostnaden för högst fyra maskintimmar (traktorgrävare).

Kommentar:

Landsantikvariens önskemål om att det skall framgå av plankarta och planbeskrivning att länsstyrelsens tillstånd krävs för alla former av markarbeten inom skyddsområdet föreslås tillmötesgå.

Skrivelsen är översänd till stadsbyggnadskontoret för kännedom.

Energiverken påtalar att man har elledningar i det föreslagna u-området som man vill få säkerställt genom ledningsrätt. Vidare, säger man, att det på sikt kan bli aktuellt att bygga ut fjärrvärmenätet till området men om intresse finns kan man redan nu skapa en "fjärrvärmeö" inom området.

Kommentar:

Under fastighetsrättsliga frågor i genomförande-beskrivningen behandlas ämnet. Det förutsätts att såväl Sperlingsholms Kraft AB som Halmstads Energiverk får sina ledningar säkerställda genom ledningsrätt.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om att en "fjärrvärmeö" kan tillskapas om intresse finns.

SAMRÅD ANGÅENDE ALTERNATIVT PLANFÖRSLAG

Under samrådsmötet med sakägare framkom att dessa önskade en annan utformning av anslutningen mellan Korsvägen och Byvägen. Redan tidigare hade en alternativ lösning utarbetats och denna nya lösning presenterades för mötesdeltagarna. Den alternativa lösningen förordades av de närvarande. Efter mötet beslöts att de närmast berörda sakägarna skulle tillsändas förslaget för eventuellt godkännande. Samtliga (Snöstorp 19:127, 19:334 samt 39:6) har skriftligen meddelat att man inte har någon erinran mot alternativförslaget.

Förslaget sändes även på remiss till följande myndigheter nämnder och förvaltningar:

Länsstyrelsen

Fastighetsbildningsmyndigheten

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Vägföreningen i Snöstorp

Samtliga har meddelat att man inte har något att erinra mot det framlagda förslaget

Från tekniska kontoret har dessutom en kostnadsbedömning gjorts som visar att det kommer att kosta 190.000:- kronor exklusive eventuell dagvattenanslutning att bygga om korsningen enligt alternativförslaget

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget föreslås ändras med beaktande av följande synpunkter:

Plankartan:

- ◆ Korsvägens anslutning till Byvägen ändras enligt alternativförslaget.
- ◆ Under upplysningar införs att det krävs länsstyrelsens tillstånd för markarbeten för på kartan angivet skyddsområde.

Planbeskrivningen

- ◆ Under fornlämningar införs uppgift om att det troligen finns fornlämningar inom området samt att markarbeten kräver länsstyrelsens tillstånd.
- ◆ Upplysning om att en "fjärrvärmeö" kan tillskapas.

NAMNLISTA

Följande berörd har haft synpunkter mot planförslaget som helt eller delvis ej kunnat beaktas.

♦ Fastighets AB Fyrtalet

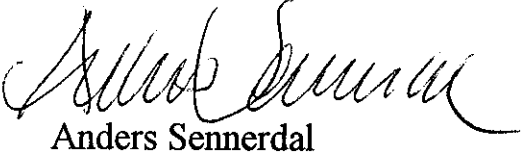
Snöstorp 39:12

Vissa frågeställningar som tagits upp i inkomna skrivelser regleras normalt ej i detaljplaner.

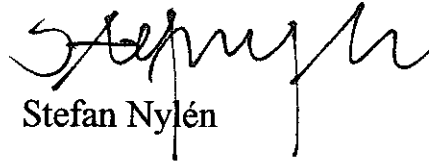
Byggnadsnämnden föreslås besluta

att med ovan föreslagna förändringar antaga detaljplanen för
Snöstorp 39:1 m fl med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande
1987-06-25, § 214.

Byggnadskontoret 1995-03-07



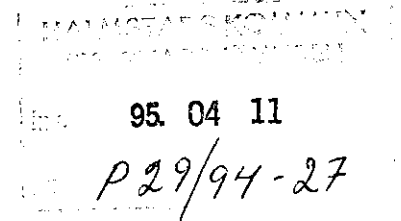
Anders Sennerdal



Stefan Nylén



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 7 mars 1995 antagit ett förslag till detaljplan för **Snöstorp 39:1 m fl.**

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 7 april 1995.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-12 12 59 plan 035-10 60 95 bost	3 51 83-3