

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för
OMRÅDE SÖDER OM STÅLVERKSGATAN
(oljeupplagsområde m.m.)
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1979, reviderat i november 1979

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta (stadsplane-karta tillika grundkarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av översiktskarta över hamnområdet visande principiell lösning för gatu- och järnvägs- trafik, översiktlig va-utredning för hamnområdet samt va-utredning för planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget c:a 2 km SO Halmstads centrum och omfattar området söder om Stålv- verksgatan mellan Halmstads järnverk och kolo- niområdet Måsen.

Areal

Planområdet har en areal av c:a 36,6 ha varav en del om c:a 0,3 ha ej tidigare är planlagd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Detaljplan

Den sydligaste delen av planområdet är ej tidigare detaljplanlagd. För den övriga delen gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1953-11-20 och 1960-06-17 samt av länsstyrelsen 1965-12-17 och 1971-07-16.

För planområdet angränsande område gäller dess- utom stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1947-05-23 och 1956-06-15 samt av länsstyrelsen 1975-09-12.

Strandskydd

Sydligaste delen av planområdet, som ej tidigare planlagts, ligger inom kustområde för vilket gäller länsstyrelsens förordnande enl 15 § NVL om strandskydd 300 m inåt land och 100 m ut i vattnet.

Kommunala
ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetstuskott beslutade 1979-04-03 hemställa hos byggnadsnämnden om upprättande av förslag till ändring av stadsplanen för ett område vid rangerbangården. Göteborgs bandistrikt hade hos kommunen anhållit om att få förvärva området för att där kunna uppföra personallokaler och parkeringsplats.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1979-04-17 beträffande stadsplanearbetet för framtagande av ny tomt för Bitraff att stadsplanearbetet skulle återupptas att det tidigare till bolaget översända förslaget till arrendeavtal skulle aktualiseras samt att Sydkraft skulle anmodas att infria åtagande enligt kontrakt att lägga om nuvarande luftledning från gasturbinverket till kabel i därför avsett ledningsområde.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1979-06-05 på kommunstyrelsens vägnar att ingå till koncessionsnämnden med framställning om tillstånd enligt miljöskyddslagen för utsläpp av avloppsvatten från Bitraffs planerade nya anläggning.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av oljecisterner och andra anordningar för oljedepåer i norra delen samt av några enbostadshus vid Badvägen. Öster om och till en liten del inom planområdet ligger koloniområdet Måsen bebyggt med mindre kolonistugor.

Gator

Befintliga gator inom planområdet utgörs av Stålverksgatan och Sommarvägen med separata gång- och cykelbanor samt Badvägen. Dessutom finns tillfarten till oljedepåerna belägen på mark som inte får bebyggas inom oljeupplagsområde.

Järnvägsspår

Från rangerbangården går industrispår dels till oljeupplagsområdet och dels till Halmstads järnverk. Från järnverket går också ett utdragspår mot sydost parallellt med Stålverksgatan.

Ledningar

Mellan järnverket och oljeupplagsområdet ligger ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Utmed rangerbangården ligger ledningar för vatten och spillvatten och i Badvägen ligger ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten. Vidare korsas planområdet av en större dagvattenledning.

Genom planområdet går en 130 kV luftledning mellan Sydkrafts gasturbinanläggning och elverkets ställverk vid Larsfridsvägen samt en 10 kV

Markägoförhållanden

jordkabel mellan oljedepåerna och Badvägen. Utmed Stålverksgatan och Sommarvägen går en större telekabel.

Med undantag för några bostadstomter vid Badvägen är all mark inom planområdet i kommunens ägo.

Marken inom oljedepåområdet är upplåten genom arrende.

PLANFÖRSLAG

Planområdet omfattar den inre delen av Halmstads hamnområde för vilket avgränsningen mot söder inom överskådlig tid fastlagts genom byggandet av den nya vågbrytaren. Hamnområdet avses användas förutom för hamnupplagsändamål för sådana verksamheter som kan ställa krav på närhet till både kaj och spår.

Föreliggande förslag är föranlett av omlokaliseringen av Bitriffs verksamhet. Det har härvid bedömts nödvändigt att fastlägga läget av spår- och gatuförbindelserna till det nya hamnområdet.

Gällande strandskydd föreslås upphävt inom planområdet.

Trafik

Gator

I gällande plan är Stålverksgatan föreslagen att följa rangerbangården österut till koloniområdet Måsen. Stålverksgatan är förbunden med Sommarvägen genom en tvärförbindelse utmed västra sidan av koloniområdet Måsen. Tanken var att Stålverksgatan skulle fortsätta utmed järnvägen efter att planskilt ha passerat Västervallvägen, som i gällande plan avses gå på viadukt över järnvägen.

I föreliggande förslag föreslås en revidering av trafiksystemet i enlighet med Trafikplan 78. Stålverksgatan sammanbindes direkt med Sommarvägen. Västervallvägen och Stålverksgatan utgör huvudförbindelserna för hamnområdet till det övergripande trafiknätet (Hamnleden och Laholmsvägen). Tillfarten till hamnområdet föreslås ske genom föreslagen matargata från Sommarvägen och utmed den nya vågbrytaren.

Järnväg

Nu gällande plan upptar spårförbindelse mellan rangerbangården och hamnområdet genom en båge västerifrån.

SJ bandistrikt i Göteborg har i förslag till utbyggnad av rangerbangård, spår till hamnen och utbyggnad av spår till Kistinge (1977-01-11) föreslagit att spårförbindelsen till hamnområdet i stället anslutes genom en båge österifrån.

Förslaget upptar en sådan spårförbindelse som efter bågen föreslås löpa parallellt med och intill gatuförbindelsen.

Området norr om spårförbindelsen till hamnområdet vid rangerbangården föreslås utlagt som järnvägsområde för att möjliggöra utbyggnad av rangerbangården samt uppförande av personallokaler.

Den föreslagna sträckningen av spåret till hamnområdet innebär att sex stugor inom koloniområdet Måsen måste flyttas.

Enligt sprängämnesinspektionens anvisningar har för spårområdet vid oljeupplagsområdet föreslagits bestämmelse om att marken skall ligga 1 meter högre än omgivande mark.

Bebyggelseområden

Oljeupplag

I gällande plan upptaget oljeupplagsområde föreslås minskat till att omfatta redan utbyggd del samt ett område för utvidgning av depåområdet närmast Stålverksgatan.

För oljeupplagsområdet föreslås samma bestämmelse gälla beträffande byggnadshöjd som i gällande plan. För oljeupplagsområdets sydöstra del har inom ett område med minbredden 60 m till industriområde föreslagits en zon med bestämmelse att området får användas endast för sådant ändamål inom oljeupplagsområde som icke avser förvaring och hantering av brandfarliga varor. Inom området skall förhöjda krav på brandsäkerhet gälla.

Industri

Övrig del av i gällande plan upptaget oljeupplagsområde föreslås för industriändamål. Området för industriändamål föreslås också utvidgas fram till matargatan i sydost.

För industriområdet föreslås samma högsta tillåtna byggnadshöjd som gäller för industriområdet sydväst om planområdet.

Bitraff

För den del av industriområde som föreslås upplåtas för Bitraff har särskilda bestämmelser föreslagits med hänsyn till verksamhetens speciella karaktär.

Sålunda har området föreslagits utgöra specialområde med bestämmelser om att det får användas endast för sådant industriellt ändamål som har direkt anknytning till behandling av brandfarlig vara. För den del som skall utgöra processområde har särskild bestämmelse föreslagits.

Vidare har för ett skyddsområde som ligger inom ett avstånd av 125 m från processområdet föreslagits bestämmelse om att området får användas endast för sådant ändamål som icke kan medföra fara för brands uppkomst eller spridning ej heller för personalintensiv verksamhet t.ex. kontor eller verkstäder.

För skyddsområdet har i enlighet med sprängämnesinspektionens skrivelse 1978-10-18 föreslagits att följande restriktioner bör gälla: "Inom skyddsområdet får ingen nyetablering av utomstående industri ske ej heller någon utbyggnad av befintlig hantering. Det kan vara lämpligt att kommunen lämnar öppet för möjlighet att efter särskild prövning medge smärre förändringar som inte medför ökad risk.

Beträffande järnvägen anser sprängämnesinspektionen att den bör förläggas på en bank av ca 1 m höjd ovanför omgivningen. Dessutom bör järnvägen anges med särskilda restriktioner innebärande att Bitraff kan stoppa trafiken i det fall okontrollerat utsläpp skulle ske. Om brandchefen önskar utnyttja banken för brandväg har sprängämnesinspektionen inget att erinra, dock får det inte bli någon genomfartsväg. Motsvarande gäller för vägen söder om raffinaderiet som till viss del sträcker sig genom skyddsområdet.

Ovanstående skulle medföra att järnverket kan utnyttja sin tomt utan restriktioner. Däremot skulle tomten NNO om raffinaderiet till större delen beläggas med byggförbud. Motivet för ett dylikt förbud skulle vara att man inte önskar öka risken för överföring av en brand eller explosion genom att tillåta ytterligare utbyggnad.

Samråd beträffande utformningen av planbestämmelserna har skett med planverket, sprängämnesinspektionen och brandchefen.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsområde 17 i skyddsrumspan för Halmstad, fastställd av länsstyrelsen 1978-06-22. Vid nyproduktion av anläggningar och byggnader skall erforderligt antal skyddsrumspatser anordnas.

Immissioner

Verksamheten inom det område som föreslås upplätas till Bitraff kommer att underkastas prövning enligt miljöskyddslagen.

Teknisk försörjning

Förslag till lösning av vatten- och avloppsfrågan framgår av till ärendet hörande avloppsutredning.

Särskilda ledningsområden har i planförslaget markerats i enlighet med gatukontorets anvisningar.

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan för Bitraff

Verksamheten vid Bitraffs nuvarande anläggning vid Stationsgatan skall enligt avtal mellan Skanek och Bitraff upphöra 80-12-31. Bitraffs nya anläggning skall enligt föreliggande tidplan tas i bruk 81-01-01.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har följande samråd ägt rum:

1978-07-25 med hamnchefen

1978-09-04 med sprängämnesinspektionen

1978-12-06 med planenheten (byrådirektör Hegheim och ark. Sundstén) och naturvårdsenheten (byrådirektör Olausson, byråing. Jägsell och ing. Fritzson) varvid bl.a. följande framfördes

- prövning enligt miljöskyddslagen kommer att ske i särskild ordning
- planförslagets omfattning accepterades om översiktskarta för hamnområdet bilades förslaget
- planförslaget borde omfatta även upphävande av strandskydd
- uppdelningen i byggnadskvarter resp. specialområde accepterades
- samråd med planverket och sprängämnesinspektionen borde ske betr. planbestämmelserna
- fritidsområdets förläggning var olämplig och kunde inte accepteras
 - området för fritidsändamål ingår numera inte i förslaget

1979-01-18 sammanträde med bl.a. sprängämnesinspektionen och statens elektriska inspektion angående utformning av stadsplanen för området vid Bitraffs planerade anläggning på hamnområdet

- sammanträdesanteckningar bifogas förslaget

1979-02-09 samråd med SJ bandistrikt i Göteborg

1979-06-25 samråd med Texaco (Dahlrot), AB Karl Johannessson (Gunnar Johannessson) och Bitraff (L Pettersson). Johannessson framförde att han motsatte sig förslaget om befintlig cistern inte vidare kunde användas. Dahlrot uttalade att han ville samråda med bolagets huvudkontor.

- Härefter har intet vidare hörts från Texaco.

1979-06-26 samråd med representant för koloniföreningen Måsen (Erik O Bengtsson). Bengtsson framförde att man inte ville hindra en utbyggnad av hamnområdet genom att motsätta sig den föreslagna spårdragningen vid koloniområdet och ansåg att de stugor som måste flyttas borde få nya tomtplatser genom en utvidgning av koloniområdet mot väster.

- Någon utvidgning av koloniområdet mot väster har inte medtagits i planförslaget. Frågan om hur det skall förfaras med de stugor som måste flyttas föreslås lösas genom förhandlingar mellan koloniföreningen och kommunen. Härvid bör då också lösas frågan om flyttning av de stugor inom koloniområdet som måste flyttas då Västervallvägen skall utformas med planskild korsning med järnvägen.

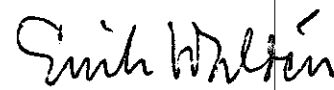
1979-06-28 samråd med markägare vid Badvägen. Till samrådet hade kallats ägarna till fastigheterna Ödmjukheten 2, 4 och 6, Ögat 4 samt Örnen 1 och 3. Till samrådet hade infunnit sig Bertil Blom och Karl-Gustaf Pettersson (Ödmjukheten 2), Bror Rödholt (Ödmjukheten 6), Ester Maria Gustafsson och Eskil Gustafsson (Ögat 4), Albert Ljungdahl och Inger Jonasson (Örnen 1) samt Marianne Gustafsson (Örnen 3). Ingen av de närvarande framförde några erinringar eller yrkanden beträffande planutformningen.

1979-07-19 samråd med vägförvaltningen (väging. Johannessson och ing. Karlén) utan erinran.

Dessutom har under hand kontakt tagits med televerket.

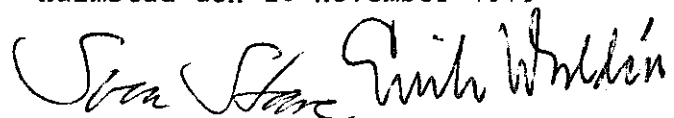
Halmstad den 15 augusti 1979


Sven Stare
stadsarkitekt


Erik Waldén
stadsplaneingenjör

Beskrivningen avser även det i november 1979 reviderade förslaget.

Halmstad den 28 november 1979



12

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för
OMRÅDE SÖDER OM STÅLVERKSGATAN (oljeupplagsområde m m)
Martin Luther
Halmstad
uppgjort i augusti 1979, reviderat i november 1979

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
- b) Med J jämte a betecknat område får användas endast för sådant industriellt ändamål som icke avser förvaring och hantering av brandfarliga varor. Inom området skall förhöjda krav på brandsäkerhet gälla.
- c) Med J jämte b betecknat område får användas endast för sådant industriellt ändamål som icke kan medföra fara för brands uppkomst eller spridning. Området får icke användas för personalintensiv verksamhet, t.ex. kontor eller verkstäder.

2 mom Specialområden

- a) Med Jp betecknat område får användas endast för processindustri och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Jp jämte c betecknat område får användas endast för sådant industriellt ändamål som har direkt anknytning till behandling av brandfarlig vara.
- c) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Tl betecknat område får användas endast för framdragande av allmänna och enskilda över- och underjordiska ledningar och för järnvägsspår.
- e) Med Uo betecknat område får användas endast för lagring och distribution av brandfarliga varor.
- f) Med Uo jämte a betecknat område får användas endast för sådant ändamål inom oljeupplagsområde som icke avser förvaring och hantering av brandfarliga varor. Inom området skall förhöjda krav på brandsäkerhet gälla.
- g) Med Uo jämte b betecknat område får användas endast för sådant ändamål inom oljeupplagsområde som icke kan medföra fara för brands uppkomst eller spridning. Området får icke användas för personalintensiv verksamhet, t.ex. kontor eller verkstäder.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § MARKHÖJD

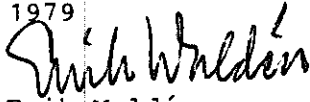
Inom med siffra i cirkel betecknad del av järnvägsområde skall marken /banvallens balansplan/ ges den höjd i meter över angränsande mark som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Våningsantal
Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 2 mom Byggnadshöjd
På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger; dock må för särskilt fall kunna medges den större höjd som påvisas vara erforderlig och som i övrigt ur allmän synpunkt provas lämplig.

Halmstad den 28 november 1979


Sven Stare
stadsarkitekt


Erik Waldén
stadsplaneingenjör



...
Till Byggnadsnämnden
...

Angående förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för OMRÅDE SÖDER OM STÅLVERKSGATAN (oljeupplagsområde m.m.), Martin Luther, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslutade 1979-08-15 att översända förslaget till ett antal myndigheter för yttrande samt att låta hålla det samma tillgängligt för granskning.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, hamnförvaltningen, elverket, fritidsnämnden, sprängämnesinspektionen, televerket, vägförvaltningen och Sydkraft har förklarat sig inte ha några erinringar mot förslaget.

Hälsovårdsnämnden tillstyrker förslaget med undantag för anslutningen av matargatan som nämnden anser bör flyttas längre österut med anslutning mitt för Västervallvägen.

Hälsovårdsnämnden framhåller i sitt yttrande:

"Öster om planområdet ligger koloniområdet Måsen. Den föreslagna sträckningen av järnvägsspåret till hamnområdet medför att sex kolonistugor måste flyttas. Ur bullersynpunkt medför den nya spårsträckningen knappast någon förändring då koloniområdet redan nu är utsatt för järnvägsbullret.

Koloniområdets läge mellan järnvägen och trafikleder med tung trafik till hamnen torde ofrånkomligen bli svår ur bullersynpunkt när utnyttjandet av utfyllnadsområdet ökar. På sikt torde en flyttning av området bli nödvändig om syftet med ett fritidsområde - vila och rekreation - skall kunna uppnås.

Tillfarten till hamnområdet föreslås ske genom en matargata ansluten till Sommarvägen mitt för koloniområdet. Ur trafikteknisk synpunkt vore en anslutning av matargatan mitt för Västervallsvägens mynning naturligare.

8 Av beskrivningen framgår att samråd ägt rum med länsstyrelsens planenhet. Samrådet resulterade bl a i att förut planerat område för fritidsändamål utgått ur förslaget, när det betraktades som olämpligt. Hälsovårdskontoret delar denna uppfattning. En fritidsanläggning här skulle nämligen kunna medföra en begränsning av industriområdets användning."

- Vad hälsovårdsnämnden anfört beträffande matargatans sträckning synes helt riktigt ur trafiksynpunkt. Vid planförslagets upprättande ansågs det dock inte möjligt att föreslå denna sträckning med hänsyn till de konsekvenser det skulle få beträffande dels området för fritidsändamål och dels den nordost härom befintliga bebyggelsen.

Hälsovårdsnämndens yttrande synes icke böra föranleda ändring av förslaget.

Brandmyndigheten meddelar i yttrande:

"Planförslaget tillstyrks med följande förbehåll.

1. På område Oub accepteras de två befintliga cisternerna med eldningsolja (Texaco och Johannesson). Någon ytterligare cisternutbyggnad inom området accepteras ej.
2. Området med beteckningen u (lilla u) utförs som väg för tunga brandfordon. Detsamma gäller för området omedelbart norr om område T1 (förlängning av vägen söder om oljeupplagsområdet). De två nämnda vägarna sammanbinds så att rundkörning kan ske.
3. Anordningar för erforderligt brandvatten utförs efter krav som senare specificeras."

- Med hänsyn till sprängämnesinspektionens önskemål att brandvägen inte finge bli genomfartsväg har brandvägen i planen inte föreslagits utgöra gata. Det har dock förutsatts att den befintliga vägen vid oljeupplaget skulle sammanbindas med Stålverksgatan via en brandväg inom förslaget ledningsområde. Brandvägen bör utföras på sådant sätt att "obehörig" trafik icke lockas att begagna vägen.

Statens Järnvägar, Göteborgs bandistrikt, meddelar i yttrande:

"På bilagda utdrag av SJ ritn nr A 1-3697 avseende förslag till utbyggnad av Halmstad rangerbangård har överförts den del av förslaget som berör rangerbangården. På kopian har med rött markerats det föreslagna nya läget för hamnspåret. Områdesgränserna har anpassats till nya läget. Mot förslaget finnes ingen erinran.

Då plankorsningen med Stålverksgatan sannolikt måste föras med vägskyddsanläggning bör området betecknas med "Tj Z" och avgränsas med områdesgränser.

På kopian har markerats läge för SJ nya personalhus med tillhörande parkeringsplats. Infarten till området föreslås flyttad till läge enligt skissen.

Mot förslaget i övrigt ingen erinran."

- Det av bandistriktet föreslagna nya läget för hamnspåret synes bero på ändrade förutsättningar efter samrådet 1979-02-09. Av den bilagda ritningen framgår att bandistriktet nu förutsätter utförande av dubbelspår på Väst-kustbanan, vilket medför en förskjutning av spåranordningarna mot sydväst. Detta innebär att rangerbangårdens gräns mot koloniområdet Måsen flyttas c:a 5 m mot söder.

Planförslaget föreslås reviderat med avseende på bandistriktets synpunkter beträffande spårläge, plankorsning och infart.

Förslaget har hållits tillgängligt för granskning under tiden 1979-09-24--10-16. Under utställningstiden har 2 anmärkningsskrivelser inkommit.

I egenskap av ombud för AB Karl Johannessson (arrendeområde 8) anför Gunnar Holmkrantz Advokatbyrå följande.

"AB Karl Johannessson arrenderar enligt avtal av 9.7.1974 med tillägg av 15.11.1974 ett markområde om 8.490 m² å för oljeupplag avsett område. Arrendetiden utgör 25 år med därtill kommande rätt till förlängning med 5-års perioder under obegränsad tid. Enligt arrendeavtalet har arrendatorn

å ena sidan

rätt att å området bland annat uppföra cisterner för oljeupplag, kontorsbyggnad för verksamheten, rörledningar och övriga nödvändiga anläggningar,

och å andra sidan

skyldighet att bland annat utnyttja nyss nämnda rätt inom en tid av 18 månader från kontraktsdatumet samt att låta införa olja över Halmstads hamn. Skyldigheten förtydligas i kontraktet att avse bland annat uppförande av oljecistern eller oljecisterner som av hamnstyrelsen kan anses vara av sådan storleksordning att en uthyrning kan anses motiverad.

AB Karl Johannessson har under 1975 - i enlighet med nyss relaterade avtal - uppfört en oljecistern jämte utlastningsanläggning och rörledningar å området. Under denna tidpunkt gjordes även förberedelser för utbyggnad med ytterligare en cistern. De åtgärder som redan då utfördes, består bland annat i geologisk undersökning, utgrävning och återfyllning av markytan för cistern nr 2 (900 m² bottenyta), dragning av rörledningar med anslutningar (till- och frånledningar). Senare har arbete på ritningar för kontorsbyggnad igångsatts och är idag i det närmaste klart. Ritningar för cistern nr 2 föreligger klara. Byggstart för kontorsbyggnad är planerad till första kvartalet 1980 och för cistern nr 2 till mitten av 1980.

AB Karl Johannessson har sålunda i enlighet med gällande stadsplan och avtal fullgjort sina skyldigheter och åtaganden till fullo. Den nu föreslagna ändringen av stadsplanen skulle - om den slutligt kommer att fastställas - drastiskt förändra hela situationen för AB Karl Johannessson. De ekonomiska konsekvenserna därav är för närvarande omöjliga att överblicka, men redan nu kan fastslås att det skulle röra sig om avsevärda belopp.

Enligt 4 § Byggnadslagen och 2 kap 9 § 1 st Byggnadsstadgan skall vid planläggningen enskildas intressen tillbörligen beaktas. Även om lagstiftaren i första hand torde ha siktat in sig på konflikter mellan allmänna och enskilda intressen, måste stadgandet givetvis åsyfta även den situationen att två enskilda intressen kan strida mot varandra i en planläggningsfråga. Det kan således inte stå i överensstämmelse med varken lagens bokstav eller grunder att genom en stadsplaneändring gynna vissa enskilda intressen på andras bekostnad. Naturligtvis bör och skall en positiv utveckling av näringsliv och industri främjas - ett tungt ansvar åvilar därvid kommunerna som vid planläggningar har att sörja för att utvecklingen sker i enlighet med gällande lagstiftning och att den även i övrigt blir sund.

Inom det aktuella oljeupplagsområdet föreligger en omfattande etablering. Den aktuella nyetableringen (Bitraff) avviker från de inom området hittills bedrivna verksamheterna med därpå följande ökade säkerhets-

krav och krav på ändring av stadsplanen. Man kan fråga sig på vilka grunder planläggarna avser att vältra över konsekvenserna av bland annat de ökade säkerhetskraven på intilliggande, sedan länge etablerade verksamheter? Det borde vara en rimligare och naturligare lösning att som förutsättning för aktuell nyetablering i området kräva uppfyllande av till exempel nödvändiga säkerhetsvillkor.

Det förtjänar ännu en gång att påpekas, att AB Karl Johannessson enligt gällande stadsplan och avtal har en ostridig rätt att fullfölja den planerade och delvis påbörjade utbyggnaden av sin verksamhet. Halmstads kommun avser nu uppenbarligen att vid omlokaliseringen av Bitraffs verksamhet upplåta mark för ändamålet samt att vidtaga den ändring av stadsplanen som därvid bedömts nödvändig. Av handlingarna i ärendet (beskrivningen av förslaget sid. 3) framgår att "Föreliggande förslag är föranlett av omlokaliseringen av Bitraffs verksamhet". Det tidigare berörda missgynnandet av redan etablerad verksamhet på området synes uppenbar. De obligationsrättsliga följderna av kommunens agerande torde - för den händelse framlagt förslag till ändring av stadsplanen fastställs - även de vara helt klara. Ett uppenbart skadeståndsgrundande avtalsbrott från kommunens sida torde i sådant fall föreligga.

Med stöd av det ovan anförda yrkar AB Karl Johannessson att framlagt förslag till ändring av stadsplanen justeras såtillvida att någon ändring ej skall ske beträffande det av bolaget arrenderade området. Gränsen för det som Uob betecknade specialområdet yrkas sålunda följa arrendeområde 8:as sydvästra långsida och sydöstra kortsida istället för att som nu diagonalt skära av arrendeområdet.

Alternativa yrkanden kan senare komma att framställas."

- Med anledning av vad AB Karl Johannesssons ombud anfört beträffande befintlig cistern, planerad cistern nr 2 och planerad kontorsbyggnad må följande framhållas.

Av pkt 1 i brandmyndighetens yttrande framgår att den befintliga cisternen med eldningsolja kan accepteras inom Uob-området. Någon ytterligare cisternutbyggnad inom detta område accepteras ej.

Planerad cistern nr 2 (900 m² bottenarea) accepteras alltså ej inom Uob-området. Inom Uo-området kan emellertid en mindre cistern uppföras utan hinder av stadsplanebestämmelserna.

Uppförande av den planerade kontorsbyggnaden synes kunna ske inom Uo-området utan hinder av planbestämmelserna.

De framförda anmärkningarna synes icke böra föranleda ändring av förslaget.

Texaco Oil AB (arrendeområde 5) anför följande:

- "1. Enligt föreslagna stadsplanebestämmelser, får område med beteckningen Uo jämte b endast användas för sådant ändamål som icke kan medföra fara för brands uppkomst eller spridning.

Denna del av skyddsområdet har utsträckts till att täcka en avsevärd del av arrendeområde 5, vilket vi sedan 1960 arrenderar av Halmstads Hamn för lagring och hantering av brandfarliga varor.

2. I beskrivningen till stadsplanen sägs att inom skyddsområdet får ingen utbyggnad av befintlig hantering ske. Efter särskild prövning skall Kommunen kunna medge smärre förändringar, som inte medför ökad risk.

Denna föreskrift synes innebära en avsevärd begränsning av våra möjligheter att nyttja vårt upplagsområde för avsett ändamål.

Enligt punkt 22 i vårt arrendeavtal med Hamnen, innebär detta att vi äger rätt att säga upp kontraktet.

3. Enligt vårt avtal med Hamnen har vi fn option på ett markområde på 8.900 m³, vilket i sin helhet är beläget inom det föreslagna skyddsområdet.

I och med föreslagen stadsplaneändring reduceras våra möjligheter till framtida utbyggnad av vår verksamhet i Halmstadsområdet.

4. Genom ändrat drifts- och distributionsmönster, räknar vi med en icke obetydlig ökning av bensingenomströmningen vid vår tankanläggning i Halmstad.

Vi har därför långt framskridna planer på utökning av lagringsvolymen för bensin vid denna anläggning.

Som framgår av bifogade ritning, kommer den planerade cisternen för bensin att till hälften hamna inom föreslaget skyddsområde.

Sammanfattningsvis innebär således stadsplaneförslaget anmärkningsvärd inskränkning i vårt nyttjande av det område vi arrenderar för hantering och lagring av brandfarliga varor.

Med anledning härav anhåller vi vördsamt om

- att även framgent få nyttja befintliga cisterner för lagring av brandfarliga varor, såväl till klass som volym enligt gällande tillstånd
- att den föreslagna gränsen för "skyddsområdet" (Uob-områdets gräns mot arrendeområde 5) justeras till ett läge utanför den av oss planerade bensincisternen enligt ovannämnda punkt 4."

- Med anledning av vad Texaco Oil AB framfört beträffande befintliga cisterner och planerad bensincistern må följande framhållas.

Aberopande vad brandmyndigheten framfört under pkt 1 i sitt yttrande framgår att den befintliga cisternen med eldningsolja inom Uob-området kan accepteras. Däremot kan den av bolaget planerade bensincisternen ej komma till utförande eftersom någon ytterligare utbyggnad inom Uob-området ej kan accepteras.

De framförda anmärkningarna synes icke böra föranleda ändring av förslaget.

Med hänsyn till vad som ovan anförts föreslås byggnadsnämnden besluta

att förslaget revideras med avseende på de av Göteborgs bandistrikt framförda synpunkterna

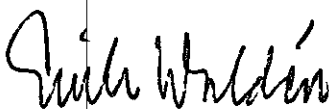
att underställa berörda myndigheter det reviderade förslaget för yttrande samt

att underrätta av revideringen berörda markägare.

I tjänsten



Sven Stare
stadsarkitekt



Erik Waldén
stadsplaneingenjör



...
...
Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för
OMRÅDE SÖDER OM STÅLVERKSGATAN (oljeupplagsområde m m), Martin
Luther, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslutade 1979-11-28 att revidera förslaget med
avseende på de av Göteborgs bandistrikt framförda synpunkterna
beträffande spårläge, plankorsning och infart samt att understäl-
la berörda myndigheter det reviderade förslaget för yttrande och
att underrätta av revideringen berörda markägare.

Alla yttranden har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar och
Statens Järnvägar (Göteborgs bandistrikt) har förklarat sig inte
ha några erinringar mot förslaget.

Då planförslaget hölls tillgängligt för granskning under tiden
1979-09-24--10-16 hade vid underrättelsernas utsändande kallelse-
brev icke tillställts koloniföreningen Måsen beroende på att den
till planärendet hörande fastighetsförteckningen icke upptog kolo-
niföreningen som arrendator av visst område av stadsägan 1212.

Med anledning härav ombads koloniföreningen Måsen i skrivelse
1979-11-30 att ta del av förslaget och till Byggnadsnämnden inkom-
ma med eventuella anmärkningar före 1979-12-28.

Koloniföreningen Måsen har inkommit med skrivelse i vilken förening-
en framför följande:

"Förslaget innebär för koloniföreningen Måsen att ett tiotal fritids-
stugor i områdets norra hörn måste flyttas när SJ anlägger sina pla-
nerade järnvägsspår.

Föreningen har full förståelse för den planerade utläggningen av
nya spår.

Vi anser emellertid att kommunen måste medverka till en acceptabel
lösning av de problem som uppstår för dem som i första hand berörs
av planändringen. Antingen måste kommunen lösa in de berörda stu-
gorna till marknadsmässiga priser eller också erbjuda likvärdiga
platser till vilka stugorna kan flyttas. Kostnaderna vid ev. flytt-
ning måste kommunen helt svara för.

Likaså måste kommunen även svara för de utgifter för föreningen

som blir följden av stadsplaneändringen, bl.a. flyttning av stängsel."

- Av vad koloniföreningen framfört framgår att föreningen inte vill motsätta sig planändringen. Beträffande de problem som väntas uppstå för föreningen på grund av planändringen föreslås att kopia av föreningens skrivelse för kännedom översändes till kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutade 1979-10-25, § 269, att jämlikt 26§ byggnadslagen bemyndiga byggnadsnämnden att antaga planförslaget.

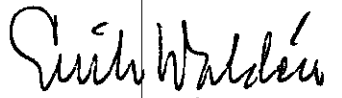
Med hänsyn till vad som ovan anförts föreslås byggnadsnämnden besluta

att antaga förslaget samt

att översända förslaget till länsstyrelsen med anhållan om
dels fastställelseprövning och
dels upphävande av gällande strandskydd inom planområdet.

I tjänsten


Sven Stare
stadsarkitekt


Erik Waldén
stadsplaneingenjör

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

11.082-22-80

1980-02-08

jfr 11.123-333-80

Se sändlista

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1980-02-11

NR P 16/79

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Rådhuset
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område söder om Stålverksgatan (oljeupplagsområde m m) i Halmstads stadsregisterområde, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 12 december 1979 med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande antagit ett förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område söder om Stålverksgatan (oljeupplagsområde m m) i kommunen. Förslaget är upprättat av stadsarkitekt Sven Stare och stadsplaneingenjör Erik Waldén den 15 augusti 1979 och har reviderats den 28 november 1979. I samband med antagande av förslaget har byggnadsnämnden beslutat anhålla att gällande strand-skydd inom planområdet måtte upphävas.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:

./. Stadsplanebestämmelser etc

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:

./. Beskrivning etc

Anmärkningar mot planförslaget har kommit in från dels Gunnar Holmkrantz Advokatbyrå (ombud för AB Karl Johannesson, Ljungby), dels Texaco Oil AB, Stockholm. Vidare har Koloniföreningen Måsen u p a, ekonomisk förening, inkommit med en skrivelse i ärendet. Planförfattarna har avgivit utlåtanden den 28 november 1979 och den 12 december 1979 angående de nämnda skrivelserna. De ifrågavarande sakägarna har av länsstyrelsen lämnats tillfälle att yttra sig över vad som tillförts ärendet efter det att planförslaget hållits utställt för granskning. Sådana yttranden har härefter inkommit från Gunnar Holmkrantz Advokatbyrå samt Texaco Oil AB.

Vägförvaltningen, statens järnvägar samt sprängämnesinspektionen har inte haft något att erinra mot planförslagets slutliga utformning.

Planförslaget avser utom annat att tillskapa planmässigt underlag för en behandlingsanläggning för avfallsoljor m m. Bakgrunden är att en sådan behandlingsanläggning, vilken ägs av Boliden Intertrade Raffinaderi Aktiebolag (Bitraff) och är belägen inom stg 1208, avses flyttas till plats inom det nu aktuella planområdet. Bolaget arrenderar för närvarande av kommunen ett område om c:a 4900 kvm av stgna 1212 och 1286 (betecknat "arrendeområde 7" på plankartan). Enligt arrendekontraktet har bolaget optionsrätt till ytterligare c:a 3000 kvm. Omedelbart nordväst om arrendeområdet arrenderar Industrifinans AB ett c:a 11700 kvm stort område ("arrendeområde 6"), varå AB Hylte Bruk tillsammans med Bitraff och på grund av leasingkontrakt med Industrifinans AB uppfört två oljecisterner. Dessa cisterner utnyttjar Bitraff för sin verksamhet i sambruk med de egna anläggningarna på arrendeområde 7. Intill och sydost om arrendeområde 7 avses den nya behandlingsanläggningen placeras inom ett område som i planförslaget angetts för "processindustri och därmed samhörigt ändamål". Med den ändrade stadsplanen ernås en god anpassning till den av bolaget nu planerade verksam-

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län

BESLUT

11.082-22-80

1980-02-08

jfr 11.123-333-80

heten. Vidare innebär planförslaget att de säkerhetskrav tillfredsställs som sprängämnesinspektionen uppställer för anläggningar av ifrågavarande slag. Skyddsavståndet från processanläggningen anges till 125 meter.

En omlokalisering av Bitriffs nuvarande verksamhet är från allmän synpunkt nödvändig och ett genomförande av den lösning, som nu avses och möjliggörs bl a genom planändringen, finner länsstyrelsen synnerligen önskvärd.

För att tillfredsställa säkerhetskraven har, jämfört med gällande plan, restriktioner avseende ytterligare bebyggelse angivits i planförslaget beträffande bl a arrendeområdena 5 och 8, vilka arrenderas av Texaco Oil AB resp AB Karl Johannesson. Dessa bolag har i sina anmärkningar åberopat bl a ingångna arrendeavtal och motsatt sig fastställelse av det framlagda förslaget. I ärendet föreligger sålunda en konflikt mellan enskilda intressen. Länsstyrelsen har att vid sin prövning tillse att behörig hänsyn i planen tagits till skilda och motstridiga intressen mellan vilka en avvägning måste ske. Härvid kan inte uteslutas att en sakägares yrkande om bibehållen byggnadsrätt inte vinner bifall. Sakägare, som genom ändring av en gällande detaljplan erhåller försämrad byggnadsrätt i förhållande till vad han tidigare haft, lär inte av denna anledning kunna göra gällande anspråk på ersättning mot kommunen eller annan. Härmed är dock inte sagt att inte kommunen till följd av utfästelser i avtal el dyl beträffande viss utformning av planen kan bli ersättningsskyldig, om kommunens sålunda gjorda åtaganden inte skulle infrias.

Länsstyrelsen anser att önskemålen från Texaco Oil AB och AB Karl Johannesson om bibehållen byggnadsrätt enligt förut fastställd plan bör få vika för andra föreliggande, ovan närmare beskrivna och tyngre vägande allmänna och enskilda intressen. På grund härav och med åberopande av vad som anförts i planförfattarnas utlåtande den 28 november 1979 finner länsstyrelsen att anmärkningarna inte bör hindra att förslaget fastställs.

Enligt förslaget skall en ny spårförbindelse med hamnområdet anläggas. Denna berör mark som arrenderas av Koloniföreningen Måsen. Av den från föreningen inkomna skrivelsen framgår att föreningen inte vill motsätta sig förslaget men anser att en uppgörelse måste ske mellan kommunen och föreningen i samband med förslagets genomförande. Enligt planförfattarnas utlåtande den 12 december 1979 bör kopia av föreningens skrivelse för kännedom tillställas kommunstyrelsen.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Den som vill klaga över detta beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen. Besvär över beslutet får dock anföras endast av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet. I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län

BESLUT

11.082-22-80

1980-02-08

jfr 11.123-333-80

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress och telefonnummer. Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

Länsstyrelsen har denna dag i ärende 11.123-333-80 förordnat att av planfastställelsen berört strandområde inte vidare skall omfattas av strandskydd.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, bitr överlantmätare Carl Hansson och förste byråingenjör Jan Fritzson.

Jan Stenklint
Jan Stenklint

Nils Hegheim
Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153, 301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkontoret 3g2, 403 35 Göteborg
Sprängämnesinspektionen, Box 268, 171 02 Solna
Statens järnvägar, Box 1522, 401 50 Göteborg
Lantmäterienheten
Planenheten
Naturvårdsenheten
Rek Gunnar Holmkrantz Advokatbyrå, Box 172, 341 00 Ljungby
(ombud för AB Karl Johannesson, Ljungby)
" Texaco Oil AB, Box 7839, 103 98 Stockholm
" Koloniföreningen Måsen, c/o Erik O Bengtsson, Blåsbackegatan 8 A,
302 47 Halmstad

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Lantmäterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftsbevis

BOSTADSDEPARTEMENTET

Avskrift
BESLUT

1980-04-24

P1 613, 614/80

STADSARKITEKTKONTORET

INK ...1980-05-30...

NR ...P 16/79.....

AB Karl Johannessson
gm jur.kand. Gregor Fridh
Box 172
341 00 LJUNGBY

Besvär i fråga om stadsplan inom Halmstads kommun

Länsstyrelsen i Hallands län fastställde i beslut den 8 februari 1980 förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område söder om Stålverksgatan, (oljeupplagsområde m.m.) Martin Luther, i Halmstads kommun.

I beslutet yttrade länsstyrelsen se bilaga.

Över beslutet har AB Karl Johannessson och Texaco Oil AB anfört besvär.

Liksom länsstyrelsen anser regeringen att omlokaliseringen av Bitratts anläggning är så angelägen från allmän synpunkt att det intresse, som AB Karl Johannessson och Texaco Oil AB har av bibehållen byggnadsrätt enligt gällande plan, bör få vika. Besvären skall därför lämnas utan bifall.

Regeringen erinrar om vad länsstyrelsen i sitt beslut anfört om att ersättningsskyldighet torde kunna uppkomma för kommunen gentemot bolagen, om åtaganden, som kommunen gjort enligt arrendeavtalen eller liknande, inte skulle infrias.

Regeringen lämnar besvären utan bifall.

På regeringens vägnar

Georg Danell

Hans Frennered

Bestyrkes i tjänsten

Karin Byström

Karin Byström

Avskrift till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar) (11.082-22-80)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Texaco Oil AB, Box 7839, 103 98 STOCKHOLM