

Detaljplan för
FORDONET, 2 och 3
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i januari 1992

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationsskiss (Arket 1991-11-11)
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bygg-Fast i Halmstad AB har för avsikt att på fastigheten Fordonet 2 i befintlig byggnad inreda ett möbelvaruhus. Man vill även kunna uppföra kontor samt bedriva detaljhandel på sin fastighet. Planen syftar till att möjliggöra dessa verksamheter.

Syftet är också att planmässigt reglera den handel som bedrivs på Fordonet 3 nämligen radio och möbelhandel.

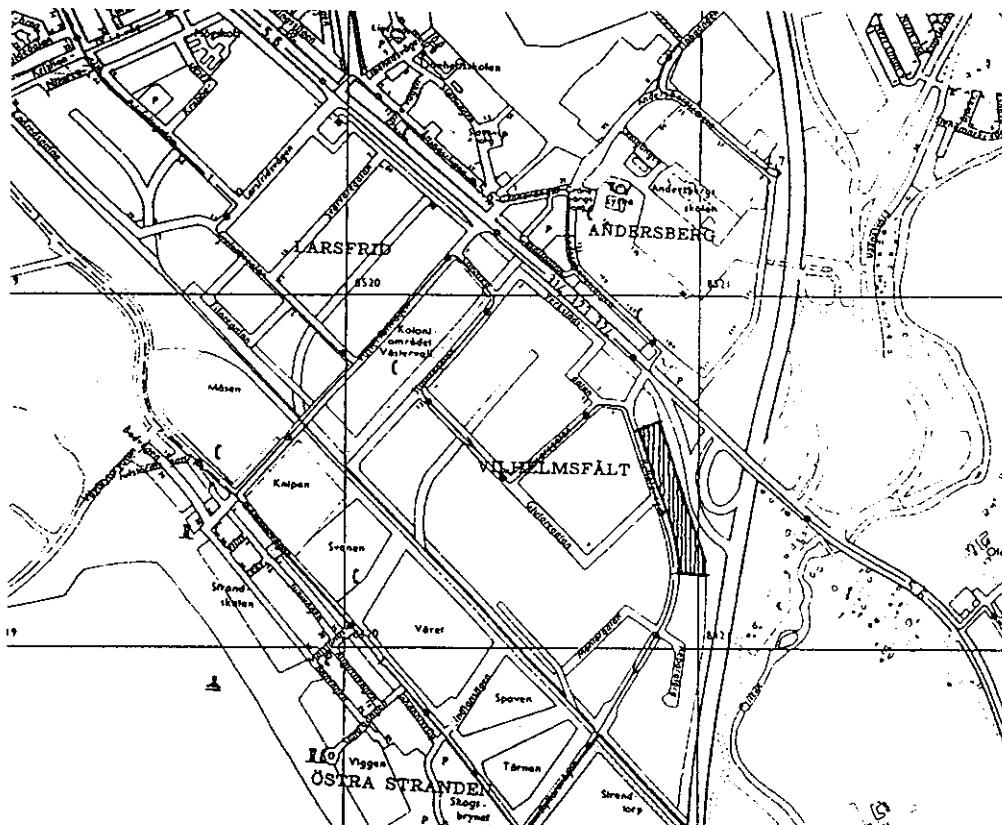
Planförslaget omfattar del av befintligt kvarter. Planförslaget medger att man på fastigheterna får bedriva följande verksamheter; småindustri, hantverk, kontor och detaljhandel som ej omfattar handel med livsmedel, drivmedel och liknande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den östra delen av Vilhelmsfälts industriområde. I norr och väster

gränsar området till Ryttarevägen i öster till grönområde utmed Laholmsvägen - E 6 och i söder till fastigheten Fordonet 4.



Areal

Planområdets areal är cirka 3,4 hektar.

Markägoförhållanden

Fordonet 1 ägs av Svenska Gulf Oil AB, Fordonet 2 av Fastighets-AB Ryttarevägen i Halmstad och Fordonet 3 av Jibeco 898 AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990 är området inte speciellt behandlat utan redovisat som pågående verksamhetsområde.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan (stadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1965-07-07 (411). Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

Kommunala beslut

1989-06-28, § 464, beslutade byggnadsnämnden uttala att man är beredd att pröva en ändring av planbestämmelserna för fastigheten Fordonet 3 efter en anhållan från Severins Möbler i Jönköping AB om en utökning av handelsverksamheten på fastigheten.

1989-11-01, § 744, behandlade byggnadsnämnden en ny anhållan från bolaget där man begär att både Fordonet 2 och 3 planändras till handelsändamål. Byggnadsnämnden beslöt att uppdraga åt plan- och bygglovskontoret att ändra Fordonet 3 från industriändamål till handelsändamål, dock ej livsmedel.

1990-01-24, § 9, behandlar byggnadsnämnden ånyo en begäran från bolaget att utvidga sitt tidigare beslut så att det även omfattar Fordonet 2. Nämnden beslutar remittera ärendet till planeringsberedningen för yttrande.

Planeringsberedningen behandlar ärendet 1990-02-08, § 8. Beredningen beslöt att avvakta med yttrande tills den sökande klargjort vilken typ av handel man avsåg bedriva på fastigheten. I skrivelse daterad 1990-02-02 från bolaget anges att Fordonet 2 skall säljas till Bygg-Fast i Halmstad AB och att tänkbara verksamheter är lager, distribution, lättare industri, kontor, utställningslokaler och service-handel. 1990-03-08, § 15, behandlade planeringsberedningen ärendet igen och beslöt efter votering att rekommendera en planändring för Fordonet 2 så att både industri- och handelsverksamhet tillåts på fastigheten.

1990-04-18, § 234, behandlar byggnadsnämnden ett förslag från plan- och bygglovskontoret att upprätta förslag till detaljplan enligt planeringsberedningens rekommendation. Efter votering beslutar nämnden att inte ändra detaljplanen för Fordonet 2.

1990-08-08, § 451, behandlar byggnadsnämnden den överklagan att inte ändra detaljplanen för Fordonet 2 som Severins Möbler AB inlämnat till länsstyrelsen. Nämnden beslutar lägga länsstyrelsens beslut till handlingarna. Länsstyrelsen hade beslutat konstatera att byggnadsnämndens tidigare beslut inte kan överklagas till länsstyrelsen däremot kan det överklagas till kammarrätten.

1991-02-14, § 1, behandlar planeringsberedningen ärendet på nytt. Man beslutade förorda en utformning av detaljplanen som medger att både industri- och handelsverksamhet tillåts. Dock skall inte livsmedelshandel tillåtas.

1991-03-06, § 132, behandlar byggnadsnämnden ett skissförslag på markdisposition för fastigheterna Fordonet 2 och 3 som arbetats fram av Arket AB på uppdrag av Bygg-Fast AB. Nämnden beslutar att inte ändra detaljplanen för Fordonet 2.

1991-09-19, § 508, beslutar byggnadsnämnden bordlägga ett av Arket AB utfört skissförslag till markdisposition.

1991-10-09, § 569, beslutar byggnadsnämnden bifalla plan- och bygglovskontorets förslag till beslut. Kontoret förordar i korthet att utöver befintlig lagerbyggnad får 4000 m² bruttoarea tillskapas och att man tillåter småindustri, hantverk, kontor samt detaljhandel som ej omfattar handel med drivmedel och livsmedel.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är plan. Kvarteret består i den norra delen, som är bebyggd, av ytor som till stor del är asfalterade. Den mellersta delen av Fordonet 2 är en avgrusad yta som används för parkeringsändamål. I södra delen av tomt nr 2 består området av naturmark med inslag av en del kraftiga solitära träd. Stor del av Fordonet 3, som är obebyggt, utgörs av asfalterade kör- och parkeringsytor. I gränsen mot Ryttaresvägen finns en del växtmaterial som bör kunna bevaras efter en gallring. Övrig vegetation inom området har bedömts ej kunna vara kvar.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena har ej klarlagts. Det ankommer på respektive byggherre att utföra grundundersökning i samband med detaljprojekteringen.

Planområdet är inte särskilt medtaget i SGAB:s (Sveriges Geologiska AB) markradonutredning över kommunen. Det ankommer på respektive byggherre att undersöka markradonhalten och vidtaga lämpliga åtgärder.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fasta fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

På fastigheten Fordonet 2 finns idag en lagerbyggnad. Byggnaden är tänkt att byggas om till möbelvaruhus i två våningar. Härutöver får tomten bebyggas med 4000 m² bruttoarea (BTA). Totalt kan tomten innehålla 10500 m² BTA, vilket motsvarar ett exploateringsstal om cirka 0,5.

Fordonet 3 innehåller idag ett möbelvaruhus och en radiohandel med tillhörande lagerutrymmen. Fastigheten ges ingen möjlighet att utöka sin våningsyta inom befintlig tomt.

För båda fastigheterna gäller att man får bedriva småindustri, hantverk, kontor och detaljhandel som ej omfattar handel med drivmedel eller livsmedel.

För Fordonet 3 gäller att våningsantal och byggnadshöjd anpassas till befintliga förhållanden. Fordonet 2 åsätts en byggnadshöjd om åtta meter vilket också gällande plan medger. Någon begränsning av antalet våningar görs ej.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort, hemskyddsområde 46 och med skyddsnivå 1. Man har tre skyddsnivåer, på skyddsnivå 1 ställs högst krav. Skyddsrumsbesked skall sökas före det att bygglov sökes.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Verksamheterna får sin tillfart från Ryttarevägen som är en lokalgata med viss genomfartstrafik. Ryttarevägen har ett reserverat gaturum om cirka 22 meter. I norr ansluter vägen till Laholmsvägen. På ömse sidor om Ryttarevägen löper gång- och cykelvägar som står i förbindelse med det lokala gång- och cykelnätet.

Med anledning av gång- och cykelbanans läge och trafiksäkerheten på Ryttarevägen föreslås varje tomt få ha högst en infart och en utfart från sin tomt dessa får tillsammans uppta en bredd av tio meter. Man bör sträva efter gemensamma in- och utfarter från de olika tomterna.

Kollektivtrafik

Halmstads lokaltrafik trafikerar området med linje 1 som har en turtäthet av en buss per timma dagtid under vardagar.

Dessutom har linje 5 och 6 (Centrum-S.Andersberg-Fyllinge) en hållplats omedelbart norr om Laholmsvägen (gångavstånd cirka 300-600 meter). Denna linje har en turtäthet om fyra turer per timma i vardera riktningen dagtid på vardagar.

Parkering

Behovet av bilparkering skall tillgodoses på den egna tomten. Samordnade lösningar bör eftersträvas då det enligt den nya parkeringsnormen kan innebära en reduktion av antalet platser.

Föreslagna verksamheter alstrar ett bilplatsbehov på mellan 9 och 37 bilplatser per 1000 m² BTA.

För Fordonet 3 har vid förfrågan, i samband med fastighetsreglering, bilplatsbehovet bedömts till 220 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar kan anslutas till kommunens allmänna ledningsnät. Även dagvattenledning finns utbyggd till området.

Värme

Enligt värmeplanen för Halmstads tätort skall området uppvärmas med naturgas.

El

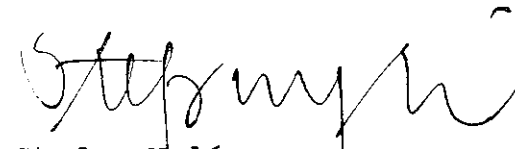
Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen. Anslutning väntas kunna ske till befintligt nät.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

Halmstad 1992-01-22


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS

Halmstad beslut 1992-01-22

§. 10

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-05-21; betygar



Detaljplan för
FORDONET, 2 och 3
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i januari 1992

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planändringen handläggs som enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap, 28 §. Detta innebär bland annat att utställningsskedet slopas och att byggnadsnämnden (BN) kan antaga förslaget.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

Samråd	november-december 1991
Antagande av BN	januari 1992
Laga kraft tidigast	februari 1992

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli fem år efter planens ikraftträdande.

ANSVARSFÖRDELNING

<u>Åtgärd anläggning</u>	<u>Genomförande</u>
El	Halmstads Energiverk
Gas	Sydgas
Vatten och avlopp	Gatukontoret
Fastighetsbildning	Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsrättsliga frågor m m

Bygglov för i planen medgivna byggrätter förutsätter enligt plan- och bygglagen att fastighetsindelningen överensstämmer med planen. Enligt planen skall Fordonet 2 utökas med ett område av Fordonet 1, lämpligen genom fastighetsreglering. Frivilligt avtal härom eftersträvas. Det ankommer på berörda fastighetsägare att ansöka om förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

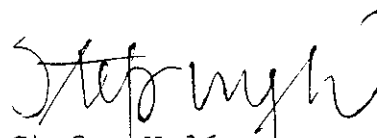
Det ankommer på byggherren att utföra erforderlig grundundersökning och vidtaga lämpliga åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av under-
tecknade i samråd med stadsingenjör Thomas Högberg.

Halmstad 1992-01-22


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

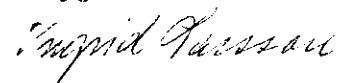
Halmstad beslut 1992-01-22

§ 10

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1992-05-21; betygar



Detaljplan för
FORDONET 2 och 3
Martin Luther, Halmstad

Plan- och bygglovskontoret i januari 1992

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har beslutat godkänna planförslaget för samråd. Handläggningen har skett som enkelt planförfarande enligt PBL:s regler.

Berörda fastighetsägare och myndigheter har med skrivelse avsänd 1991-11-27 underättats om planändringen. Med skrivelsen sändes karta samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Förslaget har även hållits tillgängligt för granskning och information på plan- och bygglovskontoret.

Under samrådstiden har Kuwait Petroleum Svenska AB inkommit med en skrivelse. Man vill att den del av planområdet som omfattar Fordonet 1 inte medtages förrän det klarlagts var på Fordonet 1 man kan förlägga en cafe-teriabyggnad.

Kommentar:

Under arbetets gång har restaurangbyggnadens placering kunnat bestämmas. Nu framlagt förslag överensstämmer med av Kuwait Petroleum Svenska AB framförda önskemål.

Från FurnTrade Sweden AB (f.d. Jibeco 898 AB) har 1991-10-24 inkommit en skrivelse med anledning av Bygg-Fast i Halmstad AB:s ansökan om bygglov för omändring av befintlig lagerbyggnad till möbelförsäljning. FurnTrade Sweden AB motsätter sig att detaljplanen ändras till att tillåta handelsändamål på fastigheten Fordonet 2. Under samrådstiden har FurnTrade Sweden AB (enligt fastighetsförteckningen Jibeco 898 AB) inte framfört några synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen har skriftligen meddelat att man inte har någon erinran som kan ligga till grund för ett förordnande om statlig prövning.

Hyresgästföreningen och länstrafiken har inte inkommit med något svar.

Kommunstyrelsen har meddelat att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten vill att genomförande-beskrivningen kompletteras under rubriken "Fastighets-rättsliga frågor m m" enligt följande: "Bygglov för i planen medgivna byggrätter förutsätter att fastighets-indelningen överensstämmer med planen. Enligt planen skall Fordonet 2 utökas med ett område av Fordonet 1, lämpligen genom fastighetsreglering. Frivilligt avtal härom eftersträvas. Det ankommer på berörda fastighets-ägare att ansöka om förrättning. Förrättningen bör vara påbörjad senast tre månader innan planerad byggstart."

Kommentar:

Fastighetsbildningsmyndighetens synpunkter kommer att beaktas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Nissastaden, Renhållnings-bolaget, räddningsnämnden, landsantikvarien, polismyndig-heten, Televerket, Vägverket och Sydskraft AB har samtliga meddelat att man inte har något att erinra utifrån vad man har att bevaka.

Energiverken säger i sin skrivelse att man önskar få ett fyra meter brett u-område utlagt i gränsen mellan fastig-heterna Fordonet 1 och 2.

Kommentar:

U-området är utlagt inom fastigheten Fordonet 1. Denna fastighet ingår bara delvis i planförslaget. U-området berör även detaljplanen för Fordonet 1. Plankartan kompletteras med föreslaget u-område.

Gatukontoret har ingen planteknisk erinran mot förslaget. Bifogad illustrationsskiss visar tre anslutningar mot Ryttarevägen från Fordonet 2. Gatukontoret godtar utform-ningen men påpekar att exploatören får bekosta ut/infart på annan plats än de redan utbyggda.

Kommentar:

För kännedom överlämnas gatukontorets skrivelse till fastighetsägaren av Fordonet 2.

Parkkontoret har följande synpunkter:

Ett mindre antal av de befintliga träden inom området avses sparas. För att säkerställa dessa träd's överlevnad, bör ingrepp ej ske i marken inom det område som kronans projektion på marken upptar, dvs ej närmare stammen än ca 5-7 m.

Kommentar:

De träd som avses bevaras kommer att märkas ut på plankartan.

Sydgas AB har i skrivelse meddelat att man har en högtrycksledning för naturgas i planområdets östra del. Minsta tillåtna avstånd mellan gasledning och byggnad är sex meter. Vidare säger man att markarbeten som planeras närmare gasledningen än 25 meter skall anmälas till Sydgas i god tid innan de påbörjas.

Kommentar:

Gasledningen ligger utanför planområdet. I förslaget har en sex meter bred prickzon utlagts mot plangränsen i öster. Denna zon får enligt förslaget inte bebyggas.

Plankartan föreslås kompletteras med en skyddszon inom vilken det framgår att anmälningsplikt för markarbeten föreligger.

Dessutom har köpmannaföreningen i Halmstad meddelat att man inte har något att erinra mot förslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna som föranleds av inkomna skrivelser och yttranden är av redaktionell karaktär och föranleder ingen ny samrådsremiss. Planhandlingarna föreslås kompletteras enligt följande.

Plankartan

- Att inte medtaga den del av Fordonet 1 som ingår i planförslaget.
- Ett fyra meter brett u-område markeras i gränsen mellan fastigheterna Fordonet 1 och 2.
- Träd som avses bevaras märks ut på kartan.
- Kartan kompletteras med en skyddszon för gasledningen.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med av fastighetsbildningsmyndigheten föreslagen skrivning.

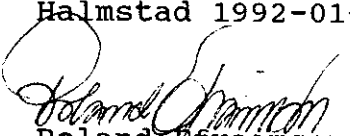
Med beaktande av ovanstående synpunkter föreslås byggnadsnämnden besluta att antaga detaljplanen för del av Fordonet 1 och 2.

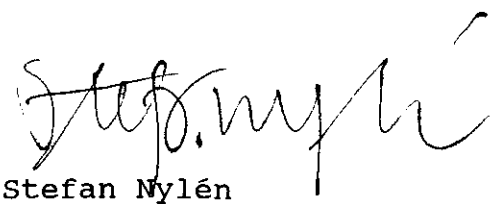
DE VARS SYNUNKTER EJ TILLGODOSETTS

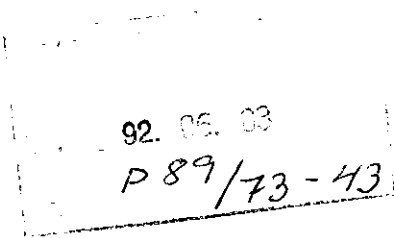
Nedanstående har haft synpunkter på planförslaget som ej kunnat tillgodoses.

- FurnTrade Sweden AB (f.d. Jibeco 898 AB).

Halmstad 1992-01-22


Roland Efraimsson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 22 januari 1992 antagit ett förslag till detaljplan för Fordonet 2 ocvh 3, Martin Luther, Halmstad.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 21 maj 1992.

Eva Refond
Eva Refond

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)