

ANTAGANDEHANDLING

Plan 991

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”

Fanan 56 och 57 (Hälso- och idrottscentrum)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

ÄRENDESAMMANFATTNING

Planens syfte och huvuddrag

Kvarteret Fanan och Fanborgen är ett av Halmstads äldsta industriområden. Industriverksamheten är uppblandad. Från att vara helt rådande har den underordnat sig både utbildning och handel. För att skapa förutsättningar för områdets fortsatta utveckling av främst högskolan och verksamheter kring denna krävs nya detaljplaner. Området har uppdelats i två detaljplaneområden varav den ena endast berör Fanan 56 och 57. Den andra behandlar resterande område och hanterar bl.a. genomförandefrågor där flera parter är inblandade.

Detaljplanen för Fanan 56 och 57 har framtagits för att pröva lämpligheten för etablering av ett hälso- och idrottscentrum. Bygglov för projektet har beviljats 2003-10-08 § 297. En förutsättning för påbörjandet är att planen har vunnit laga kraft.

Till grund för detaljplanearbetena ligger ett program, upprättat 2000-06-14 av byggnadskontoret. Programmet grundar sig på en idéskiss jämte intentioner, upprättade 1999-05-21 av Arken Arkitekter AB i Stockholm. Programmet har varit föremål för samråd.

Kvartersanvändningen, förenligt med översiktsplanens intentioner, skall kunna medge både utbildning, arbete och handel i byggnader av varierad arkitektur och skala, en stad i staden. Planförslaget medger stor flexibilitet.

Föreslagen kvartersanvändning överensstämmer med tillåten markanvändning för det motstående kvarteret Filaren. I detaljplanen för FABRIKÖREN och FILAREN (mlu 920), laga kraft 1996-04-25, regleras marken för industri, kontor, skola, lager och social och kommersiell service för områdets behov. Planens genomförandetid har gått ut.

Ärendets handläggning, inkomna synpunkter

Ärendet har tidigare handlagts i överensstämmelse med plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Med anledning av synpunkter från Filaren 1 upphävde regeringen 2004-07-08 (M2003/3716/F/P) byggnadsnämndens antagandebeslut 2003-10-08 § 287. Dessförinnan hade länsstyrelsen 2003-11-11 (403-10250-03) avvisat besvären. Även Boverket uttalade sig positivt över planförslaget i sitt remissvar till miljödepartementet 2004-02-11.

Med anledning av regeringsbeslutet har miljökonsekvenserna ytterligare utretts. För bedrivande av undervisning förutsätter planförslaget ett parkeringshus som avskärmning mot Pilefeltsgatan. Därefter har planförslaget varit utställt.

Inkomna synpunkter har åter berört miljö- och tillgänglighetsfrågor. Frågorna anses vara tillräckligt utredda och bedöms inte utgöra något hinder för fortsatt utveckling av högskoleområdet. Planförslaget har justerats med avseende på minsta byggnadshöjd för parkeringsanläggningen inom Fanan 57. Justeringen är av redaktionell art.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 991

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”

Fanan 56 och 57 (Hälso- och idrottscentrum)

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Ärendesammanfattning

Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning (tillgänglig på byggnadskontoret)

Gestaltningssprogram (tillgängligt på byggnadskontoret)

Planprogram, upprättat 2000-06-14 (tillgängligt på byggnadskontoret)

Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)

Grundkarta i skala 1:1000 med redovisning av gällande detaljplan
(tillgänglig på byggnadskontoret)

Särskilt utlåtande (Samrådsredogörelse), daterat 2003-10-08

Utlåtande över planutställning, daterat 2004-12-08

PLANDATA

Planområdet är beläget c:a 2,5 km sydöst om Halmstads centrum. Det omfattar c:a 9.000 m² industrimark (därför denna planåtgärd) i detaljplan (stadsplan) för INDUSTRIOMRÅDE VID LARSFRID, fastställd 1947-05-23. Planens genomförandetid har gått ut.

Marken ägs av Fragerus Väst AB.

Området är välförsörjt vad avser allmänna kommunikationer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar kvarteren Fanan och Fanborgen för enbart högskola medan Filaren ingår som reservat för högskola i överensstämmelse med gällande detaljplan. Vidare ingår Kristian IV:s väg, Laholmsvägen och Larsfridsvägen

som huvudgator. Slutligen föreslås att Wrangelsgatan via Larsfridsvägen bli ansluten till en ny Södra Infart parallell med och om söder järnvägen. Även Kristian IV:s väg föreslås bli ansluten till Södra Infarten.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning, upprättad maj 2002 av Ramböll Sverige AB (tidigare SCC Scandiaconsult) i Göteborg, klarlägger både planområdets påverkan på omgivningen och omgivningens påverkan på planområdet. Rekommenderade åtgärder har inarbetats i planförslaget. En fördjupning av miljökonsekvensbeskrivningen har därefter gjorts med anledning av att regeringen upphävde byggnadsnämndens antagandebeslut av detaljplanen. Fördjupningen är daterad 2004-10-13 med revidering (komplettering) 8 december 2004.

Handlingsprogrammet för ekokommunen Halmstad, antaget av Kommunfullmäktige 2004-06-17 § 83, anger målsättningen för kommunens kretsloppsanpassning för ett långsiktigt hållbart samhälle.

Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

Riktlinjer för kommunens brottsförebyggande arbete, antagna av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 87, anger att den sociala dimensionen skall beaktas i den fysiska planeringen.

Parkeringsutredning för Kunskaps- och Teknikstaden, upprättad 2003-07-31 av AB Nissastaden, anger riktlinjer för beräkning av erforderligt bilplatsbehov inom planområdet. Normen, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-23 § 127, anger 33 bilplatser / 1.000 m² BTA för dagligvaruhandel och för övriga verksamheter 13 bilplatser / 1.000 m² BTA.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2000-10-19 § 336 behandlat planprogrammet. Ingen erinran förelåg mot markanvändningen. Någon erinran förelåg inte heller då kommunstyrelsens planeringsberedning behandlade planförslaget 2004-09-28.

Byggnadsnämnden uppdrog 1996-11-06 § 391 åt byggnadskontoret att upprätta ett planprogram, som utmynnade i en detaljplan godkände för samråd av byggnadsnämnden 2002-10-09 § 353. På grund av exploateringskostnaderna omarbetades planförslaget efter samråd med kommunstyrelsens beredning 2003-06-17.

Med hänsyn till genomförandefrågorna uppdelades området i två planområden varav den ena omfattar Fanan 57 och delar av 56 (området för idrotts- och hälsocentrat). Byggnadsnämnden godkände de båda planerna för sam-

råd 2003-08-13 § 212 och antog med stöd av PBL 5:28 detaljplanen för idrotts- och hälsocentrat 2003-11-12 § 321. Antagandet har inte vunnit laga kraft varför ärendet har övergått till normalt förfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Miljökonsekvenser

(utdrag ur miljökonsekvensbeskrivningen för ”Kvarteret Baertling”)

Högskoleverksamheten har bedrivits i flera år utan några väsentliga störningar. Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar vatten-, luft-, buller- och riskfrågor. Vidare beskrivs Kunskaps- och Teknikstadens förhållande till mål- och miljö kvalitetsnormer. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att nuvarande miljö bedöms vara acceptabel och i linje med såväl nationella som kommunala miljömål.

Plangenomförandena innebär en marginell ökning av trafikmängden och en något ökad dagvattenavledning. Omgivningens påverkan på Kunskaps- och Teknikstaden är framför allt relaterad till luftutsläpp där stoft och luktande ämnen dominerar.

Halterna av utsläppta ämnen från närliggande industrier bedöms inte medföra några hälsoeffekter. Dock bör om möjligt utsläppens omfattning begränsas främst genom interna rutiner. Ytterligare en åtgärd kan vara att omringliggande industrier informerar om resp. verksamhet och eventuella utsläpp vid exempelvis högskolans introduktionsdagar.

Planområdet kan påverkas av lukt från RECI Industri AB, Halmstad 2:12, Höganäs AB, Halmstad 2:4 och 2:40, AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1 och Charkdelikatesser Produktion i Halmstad AB, Fregatten 1. Lukten från RECI hör samman med driftstörningar och bedöms på sikt minska. Övriga luktutsläpp bedöms kvarstå eller på sikt minska till följd av teknikutvecklingen.

För att minska risken med störningsolägenheter är det lämpligt att mindre känslig verksamhet lokaliseras i området närmast Pilefeltsgatan. Vidare bör eventuella friskluftsintag och uteplatser placeras så att de inte påverkas av verksamheterna. Planförslaget för Fanan 56 och 57 anger att området närmast Pilefeltsgatan förbehålls bilparkering. Därutöver föreslås en skyddsbestämmelse som påtalar att särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till eventuella störningar från intilliggande industri.

Den översiktliga riskidentifieringen och riskbedömningen konstaterar att sannolikheten för olyckor är liten.

I en översiktlig jämförelse med det s k nollalternativet (nu gällande detaljplan som grund för områdets utveckling) har föreslagna förändringar inom Kunskaps- och Teknikstaden bedömts positiva ur miljösynpunkt.

Med anledning av regeringen upphävt byggnadsnämndens antagandebeslut av detaljplanen för ett nytt idrotts- och hälsocentrum på Fanan 57 har miljökonsekvensbeskrivningen fördjupats med avseende på AB Halmstads

Varmförzinknings verksamhet. Bl a har säkerhetsavstånden utretts. Ur utredningen citeras följande:

” Utifrån ovanstående resonemang och den omgivningspåverkan som AB Halmstads Varmförzinknings verksamhet ger upphov till bedöms följande skyddsavstånd vara lämpliga:

Luftföroreningar: Luftföroreningshalter som motsvarar en hundradel av det hygieniska gränsvärdet kan vara en utgångspunkt vid bedömning av skyddsavstånd till närliggande verksamheter som inte är bostadsbebyggelse, skola, daghem eller sjukhus. Om AB Halmstads Varmförzinkning följer de riktvärden som tillståndet föreskriver berörs inte planområdet av något skyddsavstånd som baseras på en hundradel av det hygieniska gränsvärdet.

Buller: Undervisning sker i högskolans lokaler varför riktvärdena för externt industribuller bör tillämpas. Risk finns att riktvärdet överskrids närmast AB Halmstads Varmförzinknings verksamhet. Bullernivåerna i undervisningslokaler och kontor blir acceptabla vid normal fasad- och fönsterisolering. Planförslaget förutsätter avskärmning för bedrivande av undervisning i lokalerna.

Olycka: Vid brand eller olycka i AB Halmstads Varmförzinknings verksamhet kan planområdet utsättas för tillfälligt förhöjda luftföroreningshalter. Med utgångspunkt från Räddningsverkets räddningstjänstinformation om initiala riskområden för saltsyra och zinkklorid vid olycka bedöms ett skyddsavstånd på 100 meter från verksamhetslokalerna (utsläppskälla vid brand) och 50 meter från fastighetsgränsen mot Pilefeltsgatan (utsläppskälla vid spill) vara lämpligt”. Riskavstånden uppnås.

Under planutställningen påpekade AB Halmstads Varmförzinkning att nya mätningar av utsläppen utförts 2004-08-26. Värdena har analyserats. De påverkar inte bedömningen. De nya mätningarna utvisar att utsläppen med god marginal ligger under gränsvärdena.

Mark och vegetation

Fanan och Fanborgen utgör gammal industrimark som numera i huvudsak ianspråktagits för skoländamål. Vegetation och grönytor är samlade till södra delen av Fanan.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar utvisar att jordarten ned till ca 0,5 meters djup består av sandig mulljord som övergår i sand. Mellan 3,5 och 4,2 meter förekommer gyttjig sand. På större djup finns siltig lera. Skikt av dy och snäckskal kan förekomma. Någon fast botten har inte hittats på djup ner till 15 meter. Markförhållandena har inte förorsakat några kända sättningssproblem. Dock bör grundläggning av nya byggnader föregås av en geoteknisk utredning för val av rätt grundläggningsmetod.

Grundvattenytan varierar med nederbörd och årstid. Sommaren år 2000 låg grundvattenytan på ca 1,5 meter under marknivån.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Inom kvarteren Fanan och Fanborgen har alltid gestaltungs- och utformningsfrågorna varit tongivande. Samma höga ambitionsnivå förutsätts även i fortsättningen.

Området domineras av de äldre industribyggnaderna i rött tegel på Fanan 53 m.fl. och den nyare high-tecbebyggelsen i plåt på Fanan 26 m.fl. Fanan 56 och 57 är obebyggd. Stilmässigt varierar byggelsen. Ny bebyggelse kan därför skifta såväl i stil som form och material.

Med hänsyn till ekologin bör material som kan återanvändas eftersträvas. Vidare bör även återvunnet material användas i nyproduktionen (kretsloppstänkande).

Planbestämmelserna medger flexibelt markutnyttjande. Tillåten markanvändning anger undervisning, idrott, kontor och industri. Vidare finns möjlighet till social och kommersiell service för områdets behov i bottenvåningarna mot lokalgatan i norr (utanför planområdet). Inom kategorien inryms ex. bank, mindre närbutiker, klädbutiker, bok- och pappershandel, restauranger, motionshallar och tandläkare m.m.

Ur miljösynpunkt föreslås att markområdena närmast Pilefeltsgatan utnyttjas för parkering. Planbestämmelserna anger att som villkor för undervisning inom C-betecknat område krävs 6,5 m hög tät avskärmning mot verksamheterna i kv Filaren (p-hus). Se vidare ovan under miljökonsekvenser.

Tillåten hushöjd överensstämmer med den nyare bebyggelsen. För att byggnaderna skall kunna medverka till en variationsrik stadsbebyggelse kan byggnadsnämnden, om lämpligt, medge högre hushöjd och våningsantal för del av byggnad.

Markutnyttjandet är högt. Därför har stor omsorg hitintills lagts vid iordningställandet av den mark som inte har bebyggts. Det förutsätts att den höga ambitionsnivån kvarstår. Gestaltungsprogrammet behandlar markgestaltningen för de "allmänna" delarna, men ger även idéer till utformning av övrig kvartersmark. Vid all planering skall beaktas att personer med eller utan funktionshinder skall på lika villkor vara delaktiga i allt samhällsliv (Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85). Vidare skall miljön vara trygg att vistas i. Oaktat fastighetsägare bör ett gemensamt formspråk på markbehandlingen eftersträvas.

För bedrivande av undervisning bedöms det vara nödvändigt med en avskärmning mot verksamheterna i kv Filaren. Ett parkeringshus anses lämpligt. Det är stort behov av parkeringsplatser inom "Kvarteret Baertling".

Skyddsrum

Planområdet är beläget utanför Halmstads skyddsrumsort.

Angöring

Planområdet angörs från Krabbegatan (Spetsvinkelgatan), gatan med adress Pilefeltsgatan 71 – 91 (Linjegatan) och det bågformade centrala stråket (Diagonalen) norr om planområdet. Namnen inom parantes är kulturnämndens förslag 2004-02-26 till namn på öppna platser, torg och gator. Namnen anknyter till konstnären Olle Baertling.

Tekniska anläggningar

Området är anslutet till kommunal el- och VA- anläggning. Vidare finns tillgång till fjärrkyla och fjärrvärme genom Energiverken och gas genom Sydgas AB. En central anläggning för enheterna finns vid Krabbegatans (Spetsvinkelgatans) korsning med Pilefeltsgatan.

Planförslaget reglerar den kvartersmark som berörs av allmänna ledningar. Områdena bör säkerställas genom ledningsrätt.

Norra delen av Pilefeltsgatan inrymmer en kombinerad dag- och spillvattenledning med dimensionen 1600 mm. Den kan beröras om del av Fanan 57 enligt med planförutsättningarna utnyttjas för ett parkeringshus. Ny sträckning av ledningen föreslås i parkeringsområdets nordöstra del (**u**-betecknat område). Om området utnyttjas för ny ledningssträckning erfordras ett avstånd av minst 1,0 m mellan byggnad och ledning. Minsta schaktbredd för ledningen är 4,0 m. Där ledningen går jämte byggnad skall spont finnas som extra skydd mellan ledning och byggnad. Det är viktigt att grundläggningsdjupet för byggnader är tillräckligt djupt så att ledningsarbeten kan ske i efterhand utan sättningsrisk för byggnaden. Likaså får inte lastfördelning från byggnadens grundkonstruktion fördelas närmare än 1,0 m från ledningens närmaste del. Om inte ledningsområdet i anspråk tas kan det användas som byggnadsmark.

Dagvattenhanteringen skall i första hand omhändertas lokalt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Bygglov**Bygglovsbefrielse

Eftersom stor vikt läggs vid gestaltningsfrågorna medges ingen bygglovsbefrielse.

Bygganmälan

Vid bygganmälan skall förekomst av och åtgärder mot föroreningar i mark redovisas.

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Byggnadskontoret	Birgitta Kyrö Mattsson
Energiverken	Frank Johansson
Fastighetskontoret	Tommy Andersson
Miljö- och hälsoskyddskontoret	Anna-Lena Olsson o Arne Hansson
Nissastaden AB	Björn Önnarfalk o Ove Ferdinandsson
Stadskontoret	Evert Winnberg
Tekniska Kontoret	Barbro Johansson, Carl-Åke Agne, Leif Eriksson o Ulf Holm

Ann-Britt Thörner på byggnadskontoret har svarat för administrationen och uppritningen av planförslaget.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 991

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”**Fanan 56 och 57 (Hälsö- och idrottscentrum)**

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor**Planförfarande**

Ärendet har tidigare handlagts i överensstämmelse med plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Med anledning av synpunkter från Filaren 1 upphävde regeringen 2004-07-08 (M2003/3716/F/P) byggnadsnämndens antagandebeslut 2003-10-08 § 287. Dessförinnan hade länsstyrelsen 2003-11-11 (403-10250-03) avvisat besvären. Även Boverket uttalade sig positivt över planförslaget i sitt remissvar till miljödepartementet 2004-02-11. Eftersom antagandebeslutet inte vunnit laga kraft har planärendet övergått till normalt förfarande.

Till grund för detaljplanearbetet ligger ett program, upprättat 2000-06-14 av byggnadskontoret. Programmet har varit föremål för samrådsremiss. Bygglovhandlingar för planområdets utbyggnad har inlämnats. (För det övriga programområdet pågår också planläggning. I detta planarbete hantearas bl.a. genomförandefrågor där flera parter är inblandade).

Tidplan för planarbetet

Programsamråd	augusti – september 2000
Samråd	augusti – september 2003
Utställning	oktober – november 2004
Antagande	januari 2005
Laga kraft (tidigast)	februari 2005

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande, drift</u>
Allmänt VA-nät	Tekniska kontoret
El, fjärrvärme och bredband	Energiverken
Naturgas	Sydgas AB
Tele	TeliaSonora
Kvartersmark	Resp fastighetsägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet.

Ianspråktagande av mark

Exploateringsområdet ägs av Fragerus Väst AB. Del av Fanan 56 och 57, utanför planområdet avses utgöra allmän gatumark.

För mark som i en detaljplan är utlagd som allmän plats gäller: dels en ovillkorlig lösenrätt för kommunen, och dels en ovillkorlig skyldighet för kommunen att på begäran av fastighetsägare lösa marken. Vid bestämmande av ersättning gäller expropriationslagens regler.

Såväl kommunen som berörda fastighetsägare kan även begära att mark för allmän plats överförs till en lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta är i praktiken det gängse förfarandet. Förutom möjlighet till överenskommelse om markbyte och om ersättning genom fastighetsreglering gäller expropriationslagens ersättningsregler även i ett sådant fall.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar plangenomförandet skall tecknas mellan Fragerus Väst AB och Halmstads kommun.

Ledningsrätt och servitut

Områden för allmänna ledningar, u-betecknade i planförslaget, bör säkerställas genom ledningsrätt. VA-ledningar i lokalgatan benämnd Diagonalen är inte allmänna. Tekniska nämnden föreslår att dessa ingår i en gemensamhetsanläggning.

Genomförandefrågor som särskilt bör uppmärksammas

Parkering

Parkeringsfrågorna bör skötas av en huvudman inom hela ”Kvarteret Baertling (Fanan och Fanborgen). Parkeringsplatserna utgör kvartersmark. Om biluppställningsplatser inte kan lösas inom den egna tomten skall avlösen tillämpas. (Diskussioner pågår mellan AB Nissastaden, Aberdeen Cella Property Investors och Fragerus Väst AB).

Gestaltning

Idéer till utformning av vistelseytor och gator berörs i gestaltungsprogrammet för ”KVARTERET BAERTLING”, upprättat 2003-08-13 och reviderat 13 oktober 2004 av byggnadskontoret. Programmet kan även ge idéer till utformning av kvartersmarken. Gestaltungsprogrammet är utformat för att tillgodose en god tillgänglighet och samtidigt ge idéer till utformning av funktionella vackra stadsrum med en medveten identitet. Oaktat fastighetsägarintressen bör ett gemensamt formspråk eftersträvas.

Kommunfullmäktige har 1998-06-25 § 85 antagit ett handikappolitiskt program. Programmet anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor.

Iordningställandet av erforderliga biluppställningsplatser inom kvartersmark skall underordna sig gestaltungsfrågorna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen finansieras genom i bygglovtaxan ingående planavgift.

Medverkande tjänstemän

Nissastaden AB
Fastighetskontoret
Tekniska Kontoret

Björn Önnarfalk o Ove Ferdinandsson
Tommy Andersson
Leif Eriksson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Plan 991
Detaljplan för
”KVARTERET BAERTLING”
Fanan 56 och 57 (Hälso- och idrottscentrum)
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

UTLÅTANDE

Planförslaget har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-10-13 § 340 varit utställt under tiden 19 oktober – 19 november 2004. Kungörelse om planutställningen var införd i Hallandsposten 19 oktober 2004. Berörda myndigheter, förvaltningar och sakägare har skriftligen informerats om utställningen. Sakägare som tidigare framfört synpunkter har dessutom erhållit handlingar utvisande hur synpunkterna beaktats. Under utställningstiden har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret, Trade Center och på kommunens hemsida.

(Ärendet har tidigare handlagts i överensstämmelse med plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Med anledning av synpunkter från Filaren 1 upphävde regeringen 2004-07-08 (M2003/3716/F/P) byggnadsnämndens antagandebeslut 2003-10-08 § 287. Dessförinnan hade länsstyrelsen 2003-11-11 (403-10250-03) avvisat besvären. Även Boverket uttalade sig positivt över planförslaget i sitt remissvar till miljödepartementet 2004-02-11).

Inkomna synpunkter har åter berört miljö- och tillgänglighetsfrågor. Frågorna anses tillräckligt utredda och bedöms inte utgöra något hinder för fortsatt utveckling av högskoleområdet. Planförslaget har justerats med bestämmelse om minsta byggnadshöjd och fasadutformningen för parkeringsanläggningen inom Fanan 57. Justeringarna är av redaktionell art.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Yttrandet citeras:

”Av den komplettering till miljökonsekvensbeskrivningen som nu redovisas i det utställda planförslaget framgår att de maximala dygnsvärdena för saltsyra i planområdet är mindre än en tvåhundredel av det hygieniska gränsvärdet, beräknat utifrån de i tillstånd medgivna utsläppen. I fråga om ammoniumklorid och zinkklorid i planområdet framgår att de maximala dygnsvärdena är mindre än en tusendel av de hygieniska gränsvärdena, beräknat utifrån de i tillstånd medgivna utsläppen.

Med hänvisning härtill har Länsstyrelsen inga erinringar som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om en statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.”

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Yttrandet observerar att områdena för undervisning och parkering, i planförslaget C- resp P-betecknat, kan ha olika ägare. Enligt myndigheten kan problem uppstå, eftersom en eventuell ägare till C-området inte har någon juridisk möjlighet att tvinga fram utbyggnad av P-hus, vilket är en förutsättning för bedrivande av undervisning inom C-området.

Kommentar

Samråd har skett med lantmäterimyndigheten. Halmstads kommun kommer genom avtal att förbinda sig uppförande av parkeringshus inom Fanan 57. Avtalet antas tillsammans med planförslaget.

Yttrandet medför ingen planåtgärd.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Brandförsvaret

Inga erinringar. Vidare framhålls vikten av en kontinuerlig dialog mellan företrädare för närliggande industri och ägare till Fanan 56 och 57 för planläggning av åtgärder i nödsituation.

Kommentar

Efter samråd med brandförsvaret har kopia av yttrandet överlämnats till Fragerus Väst AB, ägare till Fanan 56 och 57. I övrigt föranleder yttrandet ingen planåtgärd.

Fastighetsnämnden

Underhand har meddelats att nämnden avstår från att yttra sig.

Handikapprådet

Samtidigt som man hänvisar till tidigare yttrande anser rådet att detaljplaner av det här slaget skall ha ett ordentligt tillgänglighetsavsnitt som ger anvisningar om vilka krav kommunen ställer på tillgänglighet. Med anledning därav anser rådet att det inte räcker med en ”svepande” hänvisning till det handikappolitiska programmet.

Kommentar

Planarbetet har föregåtts av planprogram som har varit föremål för samrådsremiss. Planprogrammet har åtföljts av detaljplan som både varit föremål för samrådsremiss, utställning och nu revideringsutställning. I planförslaget hänvisas till det handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85. Programmet anger att personer med eller utan funktionshinder skall på lika villkor vara delaktiga i allt samhällsliv. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information. Mot bakgrund härav upprättades bl a ett gestaltungsprogram som kommunens tillgänglighetsrådgivare fick taga del av och vars synpunkter inarbetades innan gestaltungsprogrammet bifogades planförslaget. Vidare har tillgänglighetsfrågorna inarbetats i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Nu framförda synpunkter har delgetts tillgänglighetsrådgivaren som anser att planförslaget har höga ambitioner vad avser tillgänglighetsaspekterna. Vidare kommer tillgänglighetsfrågorna även att bevakas i bygganmälan.

Kopia av yttrandet har översänts till Tekniska kontoret för beaktande i samband med detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna. I övrigt anses synpunkterna vara tillgodosedda och medför ingen planåtgärd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Yttrandet konstaterar att den 2004-10-13 kompletterade miljökonsekvensbeskrivningen visar att störningarna från AB Halmstad Varmförzinkning inte är så stora att planen inte kan genomföras. Därutöver framhålls att byggnaderna bör konstrueras så att huvudingångar förläggs mot föreslagen lokalgata (Diagonalen), att ventilationsinsug placeras med hänsyn tagen till emissioner från närliggande industrier och att regler införs i planbestämmelserna där det framgår hur mycket olika verksamheter får störa varandra.

Kommentar

Av miljökonsekvensbeskrivningen med dess inför planutställningen fördjupning och komplettering framgår att utsläppen från närliggande industrier inte har några hälsoeffekter relaterade till ämnenas inneboende egenskaper. Av spridningsberäkningen konstateras att spridningshalterna med god marginal ligger under de hygieniska gränsvärdena. Vidare anger planbestämmelserna att huvudentréer och ventilationsdon

skall förläggas mot lokalgatan (Diagonalen). Därutöver möjliggörs byggande av p-hus inom Fanan 57 på området närmast Pilefeltsgatan. Byggnaden blir ett naturligt störningsskydd, vilket är en förutsättning för bedrivande av undervisning.

En översiktlig beräkning visar att en tät avskärmning i fastighetsgräns med höjden 6,5 meter innebär att den ekvivalenta ljudnivån blir c:a 40 dBA i fasad för våning 1-3 vid planerat Hälso- och idrottscenter. För våning 4 och 5 beräknas ljudnivån bli 40-50 dBA. Med avskärmningen bedöms riktvärdena för externt industribuller uppfyllas. Med en normal fasadisolering erhålls en ljudreduktion med ca 30 dBA. Ljudnivån inomhus även för våning 4 och 5 kommer därmed att bli betydligt under gällande riktvärden för trafikbuller inomhus både i undervisningslokaler och i kontor.

Planförslaget kompletteras med bestämmelse om tät avskärmning och minsta byggnadshöjd om 6,5 m för parkeringsanläggningen, ett villkor för bedrivande av undervisning. Framförda synpunkter anses därmed vara tillgodosedda. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd. Berörd fastighetsägare har underrättats.

Tekniska nämnden

Nämnden uppmärksammar att plangenomförandet kräver flyttning av en kombinerad AD-ledning av dimensionen 1.600 mm då ledningen är belägen inom kvartersmark som är planerad för ett parkeringshus. Det förutsätts att avtal träffas om ledningsflyttningen, att alla kostnader för ledningsflytten bekostas av exploitören och att ny ledningsrätt skapas för den del som hamnar inom kvartersmark.

Vidare framhålls att lokalt omhändertagande dagvatten med hänsyn till exploateringsgraden kan vara svår att genomföra varför rekommendationen i planbeskrivningen förslås utgå. Enligt tekniska kontoret bör fastigheten anslutas till den enskilda VA-anläggningen norr om fastigheten. Tekniska kontoret anser att anläggningen skall ingå i en gemensamhetsförening. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Lokalt omhändertagande av dagvatten är ett alternativ som bör studeras oaktat exploateringsgraden. Gestaltningssprogrammet redovisar vattenspeglar som kan vara en del i ett dagvattensystem. Texten i planbeskrivningen kvarstår.

Exploateringsavtal håller på att upprättas. Avtalet reglerar även VA-frågorna. Därutöver kompletteras genomförandebeskrivningen med synpunkterna.

Synpunkterna medför redaktionell ändring av genomförandebeskrivningen. Planförslaget behöver inte ställas ut nytt.

Yttranden utan erinringar

Energiverken	Nissastaden AB
Kommunstyrelsen / stadskontoret	Sydkraft Gas AB
Landsantikvarien	TeliaSonera

Skrivelser från sakägare

AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1

I överensstämmelse med tidigare yttranden, som även vidhålls, accepterar inte bolaget att högskoleundervisning och kontorsverksamhet bedrivs närmare än 300 m från Filaren 1. Det poängteras med hänvisning till vad som tidigare framkommit att det inom planområdet inte är lämpligt med ett idrotts- och hälsocentrum.

Bolaget förmodar att påståendena om att högskoleundervisning kan bedrivas närmare än 300 m från Filaren 1 grundar sig på de utsläppshalter som anges i miljökonsekvensbeskrivningen. Därutöver framförs att undervisning även kan bedrivas på kvällstid och helger och kan vara utsatta för störningar från bolagets verksamhet.

Vidare ifrågasätts planärendets formella hantering då det från enkelt förfarande efter justering utställs utan något nytt samråd. Företaget anser inte att justeringarna är tillräckliga för att garantera en problemfri verksamhet och vidhåller ovan nämnda skyddsavstånd oaktat det bedrivs högskoleundervisning eller kontorsverksamhet.

Bolaget anser planförslaget innehåller påtaliga brister då parkeringshusets höjd eller fasadutformning inte framgår för att åstadkomma det skydd som eftersträvas.

Det framhålls att miljökonsekvensbeskrivningen anger ljudisoleringskrav på fasad och fönster mot Pilefeltsgatan för att förebygga ljudstörningar för kontors- och undervisningsverksamhet. Det ifrågasätts om hänsyn tagits till kraven. Därutöver påtalas att ökad produktionsmängd ger upphov till mer lastning och lossning och därigenom mer buller. Bolaget förmodar att det ur bullersynpunkt även för kontorsverksamhet erfordras avskärmning.

Flyttning av användningsgränsen för Fanan 57 liksom bortagandet av trädraden utmed Pilefeltsgatans östra sida anser bolaget är negativt både för dem och för verksamma inom högskoleområdet. Det konstateras att åtgärderna inte medför extra utrymme för själva gatan. Gatuutformningen anses heller inte bli konsekvent.

Med hänsyn till lastbilstrafiken förordas att Pilefeltsgatan utformas utan minirondeller.

Vidare anförs att nya mätningar på utsläpp från fabriken gjorts 2004-08-26. Det påpekas att mätresultaten visar att utsläppen av stoft och saltsyra från zinkgrytorna var 0,5 mg/m³ ntg (normal torr gas) resp. 8,9 mg/m³ ntg och halten saltsyra efter skrubber var 9,4 mg/m³ ntg. Miljökonsekvensbeskriv-

ningen anses bör kompletteras med de nya mätvärdena då beskrivningen redovisar utsläppen till 0,1 mg/m³ ntg, 1,3 mg/m³ ntg och 0,7 mg/m³ ntg. Vidare påpekas att den årliga produktionen ökat från 5.206 ton år 2001 till 7.078 ton år 2003. Ökningen förväntas bestå. Bolaget har beräknat att zinkförbrukningen år 2004 blir 650 ton, vilket understiger gällande förbrukningstillstånd som är 1.500 ton.

Slutligen påtalas att bolaget anser det oacceptabelt att byggnadsnämnden trots flera uppmaningar inte i tid ingrep när byggherren för idrotts- och hälsocentrat ”struntade” i byggnadsnämndens beslut och påbörjade ”förmodligen det största svartbygget i Halmstad”.

Kommentar

Föreslagna planbestämmelser överensstämmer i princip med gällande planbestämmelser för Filaren 1. Vid samrådsmötet för detta planförslag var företaget positivt till planförslaget. Kvarteren Fanan och Fanborgen ingick planförslaget men fick utgå på grund av kvarterens ägarstruktur.

Under hela planarbetets gång har informella kontakter tagits med företaget. Nu aktuell komplettering inverkar inte på företagets verksamhet. Planförslaget har utvecklats utifrån de synpunkter som inkommit. Föreslagen parkeringsanläggning inrymdes från början, men är i detta planförslag ett villkor för bedrivande av undervisning. För att klara utrymmet för parkeringsanläggningen har intrånget på Fanan 57 minskats. Nuvarande körbanebredd 9,0 m är intakt med hänsyn till att företaget använder del av gatan för lastning och lossning. Företaget har även underhand påtalat att en minskning av gatubredd till normal körbanebredd om 7,0 m inte accepteras. Detta innebär att planteringszonen, ingående i detaljplanen för Fanan och Fanborgen, borttagits mellan Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) och Pilefeltsgatan 71-91 (Linjegatan).

Mätningar av bulleremissioner från AB Halmstads Varmförzinkning har inte varit praktiskt möjligt att genomföra i planområdet. Förväntade ekvivalenta bullernivåer i fasad vid planerat Hälso- och idrottscentrum bedöms inte överskrida 55 dBA vid maximal verksamhet.

Riktvärden för externt industribuller för nyetablerad industri är enligt Naturvårdsverket 50 dBA dagtid (kl 7-18) för undervisningslokaler och 60 dBA dagtid för arbetslokaler för ej bullrande verksamhet (t ex kontor). För kvällar och helger minskas riktvärdet med 5 dBA. Om impuls ljud förekommer, exempelvis vid godshantering, minskas riktvärdet med ytterligare 5 dBA. För att uppfylla riktvärdena under dagtid, kvällar och helger bör ljudnivån därför vara högst 40 dBA i fasad för undervisningslokaler och 50 dBA i fasad för kontorslokaler. Verksamheterna bedrivs inomhus och därför bedöms

eventuella avsteg från riktvärdena kunna göras om inomhusnivåerna är låga. Det finns inga riktvärden för inomhusnivåer för externt industribuller men riksdagen har fastställt riktvärden inomhus för trafikbuller. Riktvärdet för trafikbuller inomhus för bostadshus är 30 dBA och detta riktvärde bedöms vara tillämpligt även för undervisningslokaler. Riktvärdet inomhus för arbetslokaler med tyst verksamhet, t ex kontor, är 40 dBA.

En översiktlig beräkning visar att en tät avskärmning i fastighetsgräns med höjden 6,5 meter innebär att den ekvivalenta ljudnivån blir c:a 40 dBA i fasad för våning 1-3 vid planerat Hälso- och idrottscenter. För våning 4 och 5 beräknas ljudnivån bli 40-50 dBA. Med avskärmningen bedöms riktvärdena för externt industribuller uppfyllas. Med en normal fasadisolering erhålls en ljudreduktion med ca 30 dBA. Ljudnivån inomhus även för våning 4 och 5 kommer därmed att bli betydligt under gällande riktvärden för trafikbuller inomhus både i undervisningslokaler och i kontor.

I miljökonsekvensbeskrivningen har skyddsavståndet mellan Filaren 1 och verksamheterna inom Fanan och Fanborgen särskilt studerats. Det generella skyddsavstånd som anges i Bättre Plats För Arbete är inte tillämpligt. Utredningen om luftföroreningar baserar sig på högsta tillåtna utsläpp vilka inte ändras på grund av de nya mätningarna från 2004-08-26. Följer bolaget de angivna riktvärdena i tillståndet ligger utsläppen med god marginal under de hygieniska gränsvärdena. Av spridningsberäkningarna framgår att de maximala dygnsvärdena för saltsyra i planområdet är $0,025 \text{ mg/m}^3$, vilket är mindre än en tvåhundredel av det hygieniska gränsvärdet. De maximala dygnsvärdena för ammonium- och zinkklorid är $0,0004$ resp. $0,0003 \text{ mg/m}^3$. Halterna är mindre än en tusendel av de hygieniska gränsvärdena. Något skyddsavstånd med hänsyn till luftutsläppen erfordras inte. (Vid halter som är lägre än det hygieniska gränsvärdet anses en person vara skyddad mot skador även vid långvarig exponering). Vid olycka eller brand kan planområdet tillfälligtvis utsättas för förhöjda luftföroreningshalter. Vid brand i verksamhetslokaler har riskområdet bedömts vara 100 meter med stöd av Räddningstjänstens informationsbank. Olycka i samband med lossning vid Pilefeltsgatan medför ett riskområde med 50 meters radie. Riskavstånden uppnås.

Högskoleundervisning bedrivs enligt uppgift från högskolan c:a 20-40 timmar i veckan. Terminerna omfattar 20 veckor.

Byggnadsnämnden har 2004-05-12 § 154 behandlat påbörjad utbyggnad av Fanan 57 varvid bl a vite utdömdes.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med de nya mätvärdena. Planbeskrivningen kompletteras med analys av mätvärdena. Vidare föreslås en minsta byggnadshöjd om 6,5 m för parkeringsanläggningen (tät avskärmning).

Skrivelsen har medfört mindre redaktionell komplettering av planförslaget och erfordra inge ny utställning. Fasighetsägaren har underrättats.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter har åter berört miljö- och tillgänglighetsfrågor. Vad avser miljön har denna inte bedömts utgöra hinder för fortsatt utveckling av högskoleområdet. Miljökonsekvenserna med dess inför planutställningen fördjupning och komplettering har belyst konsekvenserna. Rekommendationerna i denna har följts vid upprättandet av planförslaget. Med anledning av synpunkterna har planförslaget kompletterats med anvisning om tät avskärmning och minsta byggnadshöjd om 6,5 m för parkeringsanläggningen inom Fanan 57.

Tillgänglighetsfrågorna har uppmärksamats både i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet. Kommunens tillgänglighetsrådgivare har tagit del av gestaltungsprogrammet. Hans synpunkter har inarbetats i programmet. I övrigt bevakas tillgänglighetsfrågorna i såväl bygglovprövning som bygganmälan.

Genomförandebeskrivningen uppmärksammar att Fanan 57 bör anslutas till den enskilda VA-anläggningen norr om fastigheten.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Förteckning över sakägare med besvärsmätt som framfört erinringar som inte har beaktats

AB Halmstads Varmförzinkning

Filaren 1

Box 4063

300 04 Hstd

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 184

Detaljplan för

FANAN 56 och 57

Hälsa- och Idrottscentrum inom Kunskaps- och Teknikstaden

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 oktober 2003

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-08-13 § 212 genomförts under tiden 18 augusti – 15 september 2003. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontoret, Trade Center och på kommunens hemsida. Berörda sakägare var inbjudna till samrådsmöte i byggnadsnämndens sessionssal 2 september 2003. Mötet bevistades av 11 sakägare / hyresgäster. Vid mötet framkom att AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1, är negativ till placeringen av idrotts- och hälsocentrumet. I övrigt konstateras synpunkterna vara förenliga med planintentionerna. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas.

Inkomna synpunkter har i huvudsak berört miljö- och tillgänglighetsfrågor. Vad avser miljön har denna inte bedömts utgöra hinder för fortsatt utveckling av högskoleområdet. Tillgänglighetsfrågorna har uppmärksammas. Bl.a. föreslår gestaltungsprogrammet sådan markbehandling som tillgodoser såväl god orienterbarhet som god framkomlighet. I övrigt bevakas tillgänglighetsfrågorna i både bygglov prövning och bygganmälan.

Utöver ovan nämnda har mindre påpekanden inkommit som föranlett mindre redaktionell justering av planförslaget. Justeringarna har inte krävt något förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga erinringar som bedöms kunna läggas till grund för förordnande om statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Vad avser förorenade områden konstateras att miljö- och hälsoskyddskontor har god kännedom om området och stödjer uppfattningen att det troligen inte finns några allvarliga markföroreningar inom planområdet. Länsstyrel-

sen föreslår dock att det i planbeskrivningen skrivs in att kontrollplan enligt 9 kap 9 § PBL - för åtgärder som omfattar grävnings-, schakt- och markarbeten - även bör omfatta krav på kontroll, intyg och anmälan rörande eventuell förekomst av förorenad mark.

Kommentar

Planbeskrivning jämte plankarta kompletteras i överensstämmelse med synpunkterna. Då kontrollplan inte alltid erfordras föreslås i samråd med bygglovavdelningen att åtgärder mot eventuella markföroreningar behandlas redan i bygganmälan.

Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser M.FL.

Energiverken

Ingen erinran, men komplettering / upplysning av genomförandebeskrivningen rörande verkets ansvarsområde föreslås.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras i överensstämmelse med synpunkterna. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

Landsantikvarien

Ingen erinran, men vikten av att planförslagets ambitionsnivå avseende gestaltungsfrågor följs poängteras.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden föreslår att planbestämmelserna bör reglera hur mycket de olika verksamheterna får störa varandra. Vidare påtalas att byggnader bör orienteras så att entréer förläggs mot planerad gata norr om planområdet och att ventilationsdon placeras med hänsyn till närliggande industrier.

Kommentar

I samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret föreslås att planbestämmelsernas skyddsbestämmelser kompletteras med råd avseende placering av entréer och ventilationsdon. I övrigt ingen åtgärd.

Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

Sydkraft Gas AB

Yttrandet uppmärksammar att planområdet berörs av naturgasledningar varför schakt skall föregås av samråd med bolaget.

Kommentar

Kopia av yttrandet har översänts till exploatören Fragerus Väst AB. I övrigt ingen åtgärd.

Handikapprådet

Rådet anser inte att tillgänglighetsfrågorna tillräckligt uppmärksammas i planförslaget. Vidare uppmärksammas att vid tidigare utbyggnader har avsteg gjorts senast kårhuset på Fanan 54. Det påtalas att skyltning skall utföras så att funktionshindrade kan tillgodogöra sig informationen. Landstingets skyltpolicy nämns som ett bra exempel.

Den yttre miljö anser rådet skall utformas för god orienterbarhet och framkomlighet. Rådet påpekar att val material skall ägnas god omsorg. Vidare understryks att tillgänglighet inte skall uppnås genom särlösningar. Slutligen framhålls att entréer skall kunna nås med taxi eller eget fordon.

Kommentar

Vid planförslagets upprättande har god tillgänglighet eftersträvat. Handikappolitiska programmet antaget av kommunfullmäktige 1998-06-25 § 85 har utgjort grund för det tillhörande gestaltungsprogrammet. Vidare uppmärksammas programmet i planförslagets beskrivningsdel. Därutöver kommer frågorna i samband exploateringen att bevakas i både bygglovprövningen och i efterföljande bygganmälan.

Synpunkterna föreslås inte föranleda någon åtgärd.

Yttranden utan erinringar

Bygglovavdelningen

Fastighetsnämnden

AB Nissastaden

Kommunstyrelsen / stadskontoret

Brandförsvaret

Tekniska Kontoret

TeliaSonera

Skrivelser från sakägare

AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1

Företaget accepterar inte föreslagen markanvändning på grund av närheten till företaget. Vidare anses det enkla planförfarandet strida mot plan- och bygglagens regler. Yttrandet från programskedet vidhålls. Företaget hänvisar till planbeskrivningen vari omnämns att området närmast Pilefeltsgatan

bör förbehållas mindre känslig verksamhet. Lämpligt avstånd anses 300 meter enligt Boverkets anvisningar 1995:5 Bättre plats för arbete. Det poängteras att i planförslaget föreslagna skyddsbestämmelse har framtagits då störningar förväntas.

Med hänsyn till det stora parkeringsbehov som finns i området förslås att tomten för det nya hälso- och idrottscentrat förbehålls parkeringshus.

I yttrandet framhålls företagets negativa sidor i form av luktutsläpp av vitfärgad rök bestående av ammoniumklorid, zinkklorid och saltsyra som dels kan ge anledning till oro och dels uppfattas negativt. Det påpekas att företaget släpper ut stoft i planområdets omedelbara närhet. Vidare uppmärksammas att företaget utnyttjar c:a en tredjedel av tillståndsgiven produktion. Företaget konstaterar att ökning av produktionen innebär dels ökad skiftgång, ökning av andelen tung trafik och att de totala utsläppen ökar. Halterna i utgående luft anses inte öka.

Företaget befarar få omprövning av sitt tillstånd enligt miljöskyddslagen eller få högre krav ställda på sig från tillstånds- och tillsynsmyndigheter. Det befaras att kraven kan medföra att företaget måste vidta skyddsåtgärder för att minska eller förhindra utsläppen. Högskolans undervisningslokaler anses vara känsliga för störningar från företaget.

Företaget framhåller att dess nuvarande tillstånd är ett skydd för pågående verksamhet som under vissa förutsättningar kan omprövas vad gäller produktionsmängd eller förenas med ändrade villkor. Det framhålls att en sådan förutsättning kan vara om det enligt miljöbalken 24:5 pkt. 1 och 6 förflutit 10 år från att det tillståndet vunnit laga kraft och ”om förhållandena i omgivningen väsentligen förändrats”. Företaget bedömer att planförslaget kan försvåra / omöjliggöra verksamheten och dess utveckling och samtidigt påskynda en omprövning av företagets tillstånd.

När det gäller planförfarandet anses kriterierna för enkelt planförfarande inte är uppfyllda. Det noteras att planförslaget brutits ut ur sitt sammanhang från ett större planområde som handläggs enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. Företaget poängterar att förutsättningarna för enkelt planförfarande är bl.a. att planförslaget är av begränsad betydelse (av rutinkaraktär) och saknar intresse för allmänheten. Planfrågan anses som allt för komplicerad.

Slutligen påpekas att under programremissen framförda synpunkter kommenterats felaktigt. Det framhålls att synpunkterna inte alls är förenliga med planförslaget. Vidare påtalas att det är olyckligt att gällande detaljplan för Filaren inrymmer undervisningsverksamhet. Enligt företaget bör detaljplanen ändras när dess genomförandetid har gått ut.

Kommentar

Kvarteret Fanan och Fanborgen är ett av Halmstads äldsta industriområden. Industriverksamheten är uppblandad. Från att vara helt rådande har den underordnat sig både utbildning och

handel. Föreslagen kvartersanvändning överensstämmer med tillåten markanvändning för det motstående kvarteret Filaren. I detaljplanen för FABRIKÖREN och FILAREN (mlu 920), reglerar marken för industri, kontor, skola, lager och social och kommersiell service för områdets behov.

Detta detaljplanearbete har föregåtts av ett program som varit föremål för samråd. Detaljplanen är en uppföljning av programmet. Planförslaget är av begränsad betydelse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande av den samma och kan därför behandlas som enkelt planförfarande. I det större planområdet hanteras bl.a. genomförandefrågor vari flera parter är inblandade.

Den översiktliga riskidentifieringen och riskbedömningen konstaterar att sannolikheten för olyckor är liten. Halterna av utsläppta ämnen från närliggande industrier bedöms inte medföra några hälsoeffekter. På initiativ från högskolan kommer omkringliggande industrier att beredas möjlighet att informera om verksamheterna vid skolans introduktionsdagar med nya elever.

Enligt Bättre Plats för Arbete (Allmänna Råd 1995:5) är skyddsavståndet mellan bostadsbebyggelse och Varmförzinkningsanläggning 300 meter. I ett tidigt skede fanns tankar på övernattningslägenheter inom högskoleområdet men togs bort efter genomförd miljökonsekvensutredning och i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

För att minska risken med störningsolägenheter föreslår miljökonsekvensbeskrivningen att det är lämpligt att mindre känslig verksamhet lokaliseras i området närmast Pilefeltsgatan. Vidare bör eventuella friskluftsintag och uteplatser placeras så att de inte påverkas av verksamheterna. Analogt härmed anger planförslaget för Fanan 56 och 57 att området närmast Pilefeltsgatan förbehålls bilparkering. Därutöver föreslås i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret en skyddsbestämmelse som anger att särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till eventuella störningar från intilliggande industri.

Synpunkterna föreslås inte föranleda någon åtgärd.

Aberdeen Property Investors Nordic AB, Fanan 47 m.fl.

Företaget önskar att justering av byggnadsfria zonen mellan fastigheterna.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter har i huvudsak berört miljö- och tillgänglighetsfrågor. Dessa frågor har inte föranlett någon planåtgärd. Vad avser miljön har denna inte bedömts utgöra hinder för fortsatt utveckling av högskoleområdet. Miljökonsekvenserna har belysts i en miljökonsekvensbeskrivning. Rekommendationerna i denna har följts vid upprättandet av planförslaget.

Tillgänglighetsfrågorna har uppmärksamrats både i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet. Bl.a. föreslår gestaltungsprogrammet sådan markbehandling som tillgodoser såväl god orienterbarhet som god framkomlighet. I övrigt bevakas tillgänglighetsfrågorna i såväl bygglovprövning som bygganmälan.

Utöver ovan nämnda har mindre påpekanden inkommit som föranlett justering av byggnadsfri zon mellan Fanan 47-39 och 56 -57.

På miljö- och hälsoskyddsnämndens förslag har planbestämmelserna avseende störningsskydd förtydligats.

Planbeskrivningen och plankartan har förtydligats vad avser förorenad mark enligt länsstyrelsens förslag.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats vad avser ansvarsfördelningen på Energiverkens önskemål.

Justeringarna är av redaktionell art och har inte krävt förnyat samråd.

Planförslaget föreslås antas.

Förteckning över sakägare med besvärsmätt som framfört erinringar som inte har beaktats

AB Halmstads Varmförzinkning	Filaren 1	Box 4063	300 04 Hstd
------------------------------	-----------	----------	-------------

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 januari 2005 § 7 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **”Kvarteret Baertling” kv. Fanan 56 och 57. Martin Luther, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är 991.

Länsstyrelsen har den 22 februari 2005 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 14 april 2005 avslagit överklagandet av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 20 december 2005 avslagit överklagandet och antagandebeslutet har därmed vunnit **laga kraft den 20 december 2005**, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 25 januari 2006

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)
Planakten