

Detaljplan för

BALEN 1

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 22 juni 1994.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ombyggnad av viss del av lokalytan på Balen 1 till handelsändamål, utökning av kvartersmarken på Balen 1 för införande av bensinstation samt utökning av kvartersmarken på Basen 5 för införande av parkeringsyta och möjlighet till utförande av mindre utbyggnad på Basen 5 mot Slottsjordsvägen.

Enligt gällande detaljplan är Balen 1 avsedd för industriändamål, viss del av bensinstationen ligger på allmän platsmark och parkeringsytan vid Basen 5 ligger på allmän platsmark varför planändring erfordras för den ändrade användningen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen har ursprungligen handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 28 § men har därefter blivit föremål för utställning och ny remiss med anledning av inkomna yttranden och föreslagna ändringar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra delen av Halmstad och gränsar i söder till Slottsjordsvägen och i norr till Boreliusgatan/Bohusgatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom området är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Halmstad, ÖP 90, anger pågående användning för verksamheter.

Detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner:

322	fastställd av Kunglig Majt	10 jan 1958
346	" av länsstyrelsen	19 jan 1961
759	" " "	25 aug 1986

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

168	fastställd av Kunglig Majt	3 maj 1946
228	" " länsstyrelsen	20 okt 1950

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta planförslag för fastigheten vid sammanträde den 27 januari 1993.

Efter samråd har skett en förändring av fastighetsägare och därmed ändrad inriktning på planarbetet.

Byggnadsnämnden godkände 15 dec 1993 planförslaget för förnyat samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området består av planerad kvartersmark samt till viss del allmän platsmark.

Marken inom området sluttar mot söder med en nivå-skillnad på cirka 1 meter.

I väster gränsar planområdet till ett grönområde med bredden cirka 30 meter.

Söder om kvarteret Balen 1 finns gång- och cykelväg med bredden cirka 5,5 meter. Gc-vägen föreslås minskas till bredden 3.5 meter och området närmast kvartersgräns föreslås utläggas som parkmark.

I parkremsan föreslås plantering med buskvegetation och trädplantering samt avbärarräcke i trä mot gränsen till kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning finns ej för området.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Balen 1.

Inom fastigheten Balen 1 är lokalerna i bottenplan och källarplan totalt cirka 5350 kvadratmeter bruttoarea.

Inom lokalerna finns verksamheter för bilförsäljning med verkstad, gummiverkstad och cykelförsäljning med verkstad.

Inom fastigheten, med visst intrång på allmän platsmark mot Flygaregatan, är bensinstation etablerad. Denna verksamhet planeras att behållas varför fastigheten föreslås utökas mot öster och Flygaregatan.

Bensinstationsområdet utgör förbudsområde mot införande av eld mm. Uppställning och parkering av bilar får ej ske inom bensinstationsområdet.

Sprängämnesinspektionens allmänna råd om förvaring av brandfarliga varor mm skall beaktas. Föreståndare för bensinstationen skall finnas på plats.

Fasaden mot bensinstationen skall utföras med ej öppningsbara glaspartier, vilket föreslås som planbestämmelse.

I övre plan finns kontorslokaler och bostad med total yta på cirka 350 kvadratmeter. Med tanke på närheten till bensinstationen kan bostad inom området på sikt inte medgivas.

Inom byggnaden planeras lokaler för lågprismarknad samt lokaler för försäljning av fritidsartiklar. Bilförsäljning och cykelförsäljning behålles.

Inom fastigheten föreslås planbeteckningen J1K1H1 i planbestämmelserna. Planbeteckningen innebär verksamheter för småindustri som ej stör omgivningen, kontor och hantverk samt handel dock begränsad till högst 1850 kvadratmeter bruttoarea.

Med hänsyn till bensinstationen föreslås att handel ej tillåts på den nordöstra delen av fastigheten. Enligt Sprängämnesinspektionens allmänna råd, i anslutning till föreskrifter om förvaring av brandfarliga varor, skall skyddsavståndet vara 25 meter till plats där människor vanligen vistas. (bostad, kontor butik servering m fl.)

Befintlig bebyggelse upptar cirka 2900 kvadratmeter.
byggnadsarea.

I den västra och östra delen av tomten ges möjlighet till viss utbyggnad av bla skärmtak så att den totala byggnadsarean för fastigheten blir maximalt 3200 kvadratmeter.

För planområdet föreslås högst en våning.
Undantagsbestämmelse föreslås så att där byggnad vid planens antagande strider mot planbestämmelse, beträffande våningsantal, kan utan hinder härav bygglov ges.

Nerfart till undre plan föreslås anläggas på södra sidan av byggnaden. Skärmtak kan byggas över nerfarten.

Söder om kvarteret i anslutning till Slottsjordsvägen finns gång- och cykelväg med bredden cirka 5,5 meter. Gc-vägen föreslås minskas till bredden 3,5 meter och området närmast kvartersgräns cirka 2 meter föreslås utläggas som parkmark där buskvegetation och trädplantering föreslås utföras. Fastigheten föreslås göras åtkomlig från gc-vägen genom anläggande av plattsatta gångstråk som korsar buskvegetationen i parkremsan.

För att erhålla en jämnare parkeringsyta utan större lutningar föreslås marken höjas upp i södra delen. För att ta upp nivåskillnad mellan parkeringsytan och gc-vägen/parkmarken föreslås stödmur i sydvästra gränsen på en sträcka av cirka 70 m.

Mellan den utökade fastigheten och Flygaregatan i öster föreslås parkmark med bredden cirka 2 meter utläggas.
Parkremsan föreslås utföras med träd- och buskvegetation.

Parkremsorna föreslås avgränsas mot kvartersgränsen med avbärarräcke i trä i omfattning som framgår av illustrationskartan.

Kostnader som åläggs fastighetsägaren föreslås regleras i genomförandeavtal.

Basen 5

Fastigheten Basen 5 föreslås utvidgas mot väster och Flygaregatan.

Området föreslås utläggas som område där marken inte får bebyggas, s.k. prickmark, i planbestämmelserna. Området används i dag i stor utsträckning för parkering till fastigheten.

På byggnadens västra fasad mot Flygaregatan ges dock möjlighet att behålla skärmtak med ytan cirka 24 m², i planbestämmelserna redovisat som område med kryssmarkering.

Planförslaget föreslås även omfatta ytan mellan Slottsjordsvägen och byggnad på Kv. Basen 5.

I anslutning till byggnadens fasad föreslås område där mindre utbyggnad får uppföras där byggnadsnämnden så finner lämpligt, i planbestämmelserna redovisat som område med kryss/prickmarkering. Inom området finns i dag utställning av inglasade uteplatser.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort. Skyddsrumsbesked skall sökas vid bygglovansökan.

Gator och trafik

Planområdet omges av Slottsjordsvägen, Flygaregatan och Boreliusgatan/Bohusgatan.

För **Balen 1** föreslås att ingen anslutning får ske till Slottsjordsvägen. Fastigheten föreslås få sin huvudsakliga anslutning till Boreliusgatan och Flygaregatan. Utfartsförbud föreslås mot Flygaregatan med undantag för infart till bensinstation och parkering vid entré mot Flygaregatan och Slottsjordsvägen samt ramp till källarplan. Varumottagning föreslås ske med uppställning av fordon längs fasaden mot Boreliusgatan och mot lastkaj vid entré på västra fasaden i anslutning till parkeringsytan.

Boreliusgatan föreslås, som hastighetsdämpande åtgärd, på en kortare sträcka få en bredd av cirka 3,5 m omedelbart väster om infart till Kv. Balens parkerig. Skylt för åtevändsgata bör flyttas ner till detta läge.

Flygaregatan föreslås utformas så att norrgående körbana, förutom fält för busshållplats, erhåller ytterligare två körfält varav det vänstra avses för infart till Kv. Balen med bensinstation, ramp till källarplan och den snedställda parkeringen mot Slottsjordsvägen.

Flygaregatan föreslås utformas med mittrefuge. Med föreslagen åtgärd finns möjlighet till köbildning på kvartersmark för bensinstationen och Boreliusgatan avlastas från köande bensinstationskunder.

Gång- och cykelväg finns anlagd på norra sidan av Slottsjordsvägen. Gc-vägen föreslås minskas från cirka 5,5 meter till 3,5 meter.

För **Basen 5** föreslås utfartsförbud mot Slottsjordsvägen och Flygaregatan. Anslutning av parkeringsplatsen skall ske till Bohusgatan vilket sker idag.

Parkering

Med de verksamheter för **Balen 1** som anges i planbestämmelserna, med handel maximerad till 1850 kvadratmeter bruttoarea, blir erforderligt behov av parkeringsplatser cirka 96. Beräkningen har skett enligt parkeringsnorm för Halmstad innerstad. Erforderligt parkeringsbehov kan klaras på egen tomtmark, vilket redovisas på illustrationskartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda inom området.

I den sydöstra delen av den föreslagna utvidgade tomten **Balen 1** finns vattenledning.

För vattenledningen förslås u-område som bör säkerställas genom ledningsrätt.

För va-ledningar, i västra delen av den föreslagna utvidgade tomten **Basen 5**, föreslås u-område som bör säkerställas genom ledningsrätt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen skall vara 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Gällande tomtindelning för kv. Balen 1 från 1951-01-16 upphäves.

Gällande tomtindelning för Kv Basen från 1956-09-27 upphävs i den del som omfattas av Basen 5.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med:

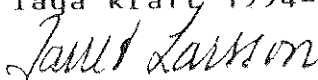
Leif Eriksson
Carl-Åke Agne
Tommy Andersson
Barbro Johansson

Tekniska kontoret
"
Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Halmstad 22 juni. 1994.


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit
laga kraft 1994-09-20


Janet Larsson


Bo I Lundberg

TITEL: KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Halmstad bokst. 1994-08-25
§ 102
Itjänsten

Detaljplan för

BALEN 1

S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 22 juni 1994.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
-----**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Planförfarande**

Detaljplanen har ursprungligen handlagts som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 28 §, men har därefter blivit föremål för utställning och ny remiss med anledning av inkomna yttranden och föreslagna ändringar.

Tidplan**Planprocessen**

Samrådsbeslut i BN	15 dec 1993
Samråd	jan 1994
Beslut om utställning i BN	feb 1994
Utställning	mars 1994
Godkännande i BN	juni 1994
Antagande i KF	aug 1994
Laga kraft	sept 1994

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande	Drift och underhåll
Parkmark	Tekniska kont.	Tekniska kont.
Gatumark, ombyggn	"	"

Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren till **Balen 1, Widik Förvaltnings Ab**, har genomförandeavtal upprättas som bland annat reglerar kostnader för marköverlåtelse samt plan- och gatukostnader

Mellan kommunen och fastighetsägaren till **Basen 5** skall avtal om fastighetsreglering och plan-kostnader upprättas.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Utökning av fastigheten **Balen 1** mot Flygaregatan samt utökning av fastigheten **Basen 5** mot Flygaregatan föreslås ske genom fastighetsreglering.

Rätt till utrymme för va-ledningar, inom u-område i sydöstra delen av Balen 1 och västra delen av Basen 5 föreslås säkerställas genom ledningsrätt.

EKOMOMISKA FRÅGOR

För utbyggnaden har nedanstående kostnader uppskattats av parkkontoret/gatukontoret.

Iordningställande av parkmark med träd- och buskplantering, avbärarräcke i trä samt plattsättning.

77 K kr

Trafikreglerande åtgärder på Flygaregatan och Boreliusgatan enligt illustrationskartan.

25 K kr

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planens upprättande har samråd skett med:

Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Björn Önnarfalk	"
Carl-Åke Agne	"
Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
Barbro Johansson	Tekniska kontoret

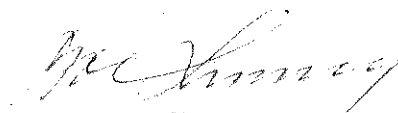
Halmstad 22 juni. 1994


Anders Sennerdal

Antagandebeslut har vunnit

laga kraft 1994-09-20


Janet Larsson


Bo I Lundberg

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTES I

Halmstad beslut 1994-08-23

S. 106

I tjänsten

Detaljplan för
BALEN 1
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 23 febr. 1994.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1993-12-15 beslutat godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har utsänts på remiss enligt sändlista samt till berörda sakägare enligt upprättad markägareförteckning. Berörda intresenter har beretts möjlighet att skriftligen yttra sig fram till den 1 febr 1994.

Samrådsmöte för inbjudna sakägare har hållits på Rådhuset den 11 januari 1994.

Förutom planförfattarna samt Tommy Andersson stadsbyggnadskontoret var 6 berörda sakägare närvarande.

Under mötet framförda synpunkter med kommentarer har sammanställts i anteckningar från mötet och ingår i utlåtandet.

FÖLJANDE SAMRÅDSYTTRANEN HAR INKOMMIT

Utan erinringar från:

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Servicenämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Nissastaden
Renhållningsbolaget
Hallands köpmannaförbund
Utbildningsnämnden
Vägverket
Polismyndigheten
Telia AB
Hyresgästföreningen
Landsantikvarien
Energiverken
Socialnämnden
Handikapprådet
Kulturnämnden
Hemvårdsnämnden

Med erinringar från:

Tekniska kontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden

Gösta och Anders Berling

Basen 5

Tekniska kontoret har i skrivelse dat 94-01-31 framfört att de inte har någon planteknisk erinran mot planförslaget. Kostnader för trafikreglerande åtgärder enligt skiss dat 94-01-12 uppskattas till 25 000 kronor. Vidare påpekar tekniska kontoret att va-ledningar finns även på Basen 5 och att dessa skall säkerställas genom ledningsrätt. Behovet av ledningsrätt bör anges, under fastighetsrättsliga frågor, för både Basen 5 och Balen 1. Under ekonomiska frågor kan lämpligen anges hur kostnaderna för ledningsrätterna skall betalas.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med uppgift om kostnaderna för genomförande av trafikreglerande åtgärder.

Planförslaget föreslås kompletteras med u-område för va-ledningar på Basen 5 och att dessa skall säkerställas genom ledningsrätt.

Kostnader för ledningsrätter regleras i avtal mellan kommunen och ägarna till Balen 1 och Basen 5, vilket föreslås införas under rubriken ekonomi i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, har i yttrande dat 1994-02-10 belutat att tillstyrka förslaget. Handel bör dock begränsas till att endast omfatta sällanköpsvaror.

Nämnden anser i sitt yttrande att Boreliusgatan är ganska smal och förslaget parkeringsutrymme inom fastigheten är synnerligen trångt och på grund härav bör handelsverksamheten ej omfatta dagligvaror (livsmedel). Handel av den typ, sällanköpsvaror, som redan bedrivs i byggnaden bör vara möjlig. Dessutom kan dagligvaruhandel alstra ytterligare trafik på den redan hårt belastade Slottsjordsvägen.

I princip bör man pröva bensinstationens lokalisering, i enlighet med de riktlinjer som kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om 1991, innan man nu utökar och slutligt avgör läget för densamma.

I de inventeringsunderlag som låg till grund för kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut betecknas stationen som "större", dvs försåld volym bensen. Stationen är en obemannad automatstation.

Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets uppfattning alstrar stationen stor trafik i området och närliggande gator. Stationens läge nära gata medför att köande fordon står kvar på gatan.

Enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts riktlinjer punkt 3 ska lokaliseringen ske i linje med vägvalsstyrningen, andra säkerhetsaspekter samt så att lämpliga trafikförhållanden erhålles.

Nämnden anser att stationen inte uppfyller dessa kriterier och den därför bör läggas ned.

Kommentar

Enligt ändringar i plan- och bygglagen, PBL, 1 april 1992 finns inte längre möjlighet att i detaljplan reglera handelsändamål i olika slags handel (tex livsmedel eller skrymmande varor)

Fastigheten Balen 1:s parkeringsbehov kan lösas inom fastigheten enligt vad som redovisas på illustrationskartan, utan att samutnyttjande av parkeringsplatser har förutsatts.

Den trafik som alstras av dagligvaruhandeln utgör uppskattningsvis ej någon större tillkommande trafik på Slottsjordsvägen. Den största målgruppen för dagligvaruhandeln kan förväntas bli boende i västra delarna av Halmstad.

Efter bland annat synpunkter från boende inom området, som framkom vid samrådsmötet 11 jan 1994, har trafikreglerande åtgärder föreslagits.

Bland annat föreslås Flygaregatan utformas med mittrefuge och för norrgående trafik föreslås förutom busskörfält/hpl två ytterligare körfält varav det vänstra avses för infart till bland annat bensinstationen. Genom åtgärden finns möjlighet till köbildning på kvartersmark och Boreliusgatan kan avlastas från köande bensinstationskunder. För att dämpa hastigheten och undvika onödig trafik har för Boreliusgatan föreslagits en smalare sektion väster om infarten till Balens parkeringsplats.

Beträffande Kommunstyrelsens arbetsutskotts riktlinjer för bensinstationer kan nämnas att Slottsjordsvägen är väg som är undantagen från förbudsområde för trafikfarligt gods.

Räddningsnämnden, har i skrivelse dat 94-02-14 påtalat att skyddsavstånd från bensinstation till bostäder bör vara 25 meter. Eftersom det finns bostad på övervåningen i närliggande byggnad, bör på sikt inte permanentboende medgivas.

Kollisionsrisk mellan fordon inom planområdet bör minimeras i närheten av bensinstationen
Enkelriktning av trafik till parkeringsplats från

Flygaregatan rekommenderas. Planering för trafiksituation då tungt fordon skall lossa brandfarlig last skall också beaktas.

Bensinstationsområdet utgör förbudsområde mot införande av eld mm och skall beaktas. Härvid utgör förbipasserande fordon med katalytisk avgasrening, rökare på väg från parkerade fordon till entréer etc. potentiella säkerhetsrisker som ägare/innehavare måste känna till och verka för att undanröja.

Räddningsnämnden tillstyrker planförslaget mot beaktande av ovanstående synpunkter.

Kommentar

Bostad inom området beräknas på sikt inte medgivas inom området.

Undantagsbestämmelsen, -på tomt där byggnad vid planens antagande strider mot planbestämmelse kan utan hinder härav bygglov medges-, föreslås utgå.

Planförslaget redovisar infart till Balens parkeringsplats från Boreliusgatan och Flygaregatan. Med föreslagen utformning av Flygaregatan med körfält för vänstersväng in till Bensinstationen och den snedställda parkeringen mot Slottsjordsvägen kommer även att medföra att inmatning till p-platserna väster om byggnaderna kommer att ske från Flygaregatan.

Kopia på skrivelsen har översänts till fastighetsägaren.

Gösta och Anders Berling, Basen 5, framför i skrivelse dat 94-01-12 önskemål om reglering i detaljplan som medger skärmtak mot Flygaregatan med måtten 2 m x 12 m och inglasade uteplatser för demonstrationsändamål mot Slottsjordsvägen med måtten 4 m x 35 m.

Kommentar

Möjlighet till skärmtak 2 x 12 m mot Flygaregatan och inglasade uteplatser 4 x 29 m mot Slottsjordsvägen föreslås i denna detaljplan.
Berörd granne har godkänt ändringen.

ANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE PÅ RÅDHUSET, BYGGNADSKONTORETS SAMMANTRÄDESRUM DEN 11 JAN-94.

Framförda synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

Från 4 boende inom kvarteret Brynjan väster om planområdet:

Många småbarn på Boreliusgatan.
Trafiken måste ordnas.
Gupp önskas på Boreliusgatan efter infart till parkeringsplatsen för Balen 1.
Alternativt önskas trafikhinder i form av blomkrukor för "slalomkörning".

Skylt för återvändsgata bör flyttas ner till i höjd med infart till parkeringen.

Trafiken in till bensinstationen måste regleras.
Boreliusgatan blockeras av väntande bilar framförallt vid extra erbjudande på billig bensin.
Det är kanske bättre med infart från Flygaregatan då köbildningen sker på tomtmark.
Två körfält bör anordnas på Flygaregatan som även har busshållplats vid Kv. Basen.

Stora bilar för inlastning, blockerar de gatan vid inlastning?

Parken med fina popplar får inte röras.

Man får väl inte bygga på en våning?

Jan Widiksson, Balen 1, meddelar att däckverkstad och bilverkstad har flyttat från fastigheten.
Det blir bättre i framtiden då bilar kan vända vid infarten till parkeringen.
Utforma en vändplats här.
Kan trottoaren på Boreliusgatan mot Bonden 7 flyttas så att gatan kan breddas?
Det är i dag en stor grusyta som användes för parkering.

Anders Berling, Basen 5, önskar möjlighet till utökning av skärmtak framför fastigheten mot Flygaregatan.
Befintliga inglasade uteplatser mot Slottsjordsvägen, för demonstration, önskas regleras i plan.
Berling återkommer med bredder.
Tomtindelning för Basen bör tas bort om den finns.

Kommentar

Intrång i parkområdet föreslås ej och ingår ej i detaljplanen.

Varutransporter vid fasaden mot Boreliusgatan föreslås ske genom uppställning av fordon längs fasaden varför blockering av gatan ej behöver ske.

Exploateringen regleras genom högsta byggnadshöjd (8,0m) vilket ej medger tillbyggnad av en våning.

Hastighetsdämpande åtgärder och övrig trafikreglering regleras ej i planen.
Åtgärder som föreslås redovisas på illustrationskartan i skala 1:1000.

Efter samråd med tekniska kontoret föreslås Boreliusgatan, som hastighetsdämpande åtgärd, på en kortare sträcka få en bredd av cirka 3,5 meter omedelbart väster om infarten till Kv. Balens parkeringsplats
Skylt för återvändsgata föreslås flyttas ner till detta område.

Vid infart till parkeringsplatsen kan vändplats, med möjlighet för personbil att vända utan backningsrörelse, ej anordnas på grund av utrymmesskäl.
För personbil kan dock backvändning ske i anslutning till infarten till parkeringsplatsen.

Något behov av att bredda Boreliusgatan mot Kv. Bonden finns ej enligt tekniska kontoret.

Flygaregatan föreslås utformas så att norrgående körbana förutom fält för busshållplats erhåller ytterligare två körfält varav det vänstra avses för infart till Kv Balen med bensinstation, ramp till undre plan och den snedställda parkeringen mot Slottsjordsvägen.

Möjligheter till utbyggnad av skärmtak och inglasade uteplatser för Basen 5 föreslås regleras i planförslaget.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER:

Tekniska kontoret påpekar att u-område erfordras för va-ledningar på Basen 5 och att dessa skall säkerställas genom ledningsrätt.
Kostnader för trafikreglerande åtgärder skall redovisas i genomförandebeskrivningen.
Under rubriken ekonomi kan lämpligen anges hur kostnaderna för ledningsrätter skall betalas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttrande dat 1994-02-10 beslutat att tillstyrka förslaget.
Handeln bör dock begränsas till att endast omfatta sällanköpsvaror.
I princip bör man pröva bensinstationens lokalisering, i enlighet med de riktlinjer som kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1991.
Enligt riktlinjerna pkt 3 ska lokaliseringen ske i linje med vägvalsstyrningen, andra säkerhetsaspekter samt så att lämpliga trafikförhållanden erhålles.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att stationen inte uppfyller dessa kriterier.

Räddningsnämnden påtalar att skyddsavstånd till bostäder vid bensinstationer skall vara 25 meter och för bostad som finns på övervåningen i närliggande byggnad, bör på sikt inte permanentboende medgivas.

Vidare påpekas att bensinstationsområdet utgör förbudsområde mot införande av öppen eld och skall beaktas.

Planering för trafiksituationen då tungt fordon skall lossa brandfarlig last skall också beaktas.

Gösta och Anders Berling, Basen 5. Önskar reglering i plan som medger utbyggnad av skärmtak mot Flygaregatan och inglasade uteplatser mot Nya Tylösandsvägen.

Från boende i anslutning till planområdet har synpunkter framförts vid samrådsmöte på Rådhuset den 11 jan 1994. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Gupp önskas på Boreliusgatan efter infart till parkeringsplats för Balen 1.

Skylt för återvändsgata bör flyttas ner till i höjd med infart till parkeringen.

Utforma en vändplats på Boreliusgatan vid infarten till Kv. Balens parkering.

Trafiken in till bensinstationen måste regleras.

Det är bättre med infart till bensinstationen från Flygaregatan.

Två körfält bör anordnas på Flygaregatan.

Parken med fina poplar får inte röras.

NAMNLISTA

Följande har lämnat synpunkter som helt eller delvis ej blivit tillgodosedda.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås utökas så att ytan mellan Slottsjordsvägen och byggnad på Kv. Basen 5 medtages i planförslaget.

I anslutning till byggnadens fasad föreslås område där mindre utbyggnad får utföras där byggnadsnämnden så finner lämpligt, i planbestämmelserna redovisat som område med kryss/prick markering.

Planförslaget föreslås även kompletteras med yta framför västra fasaden på byggnad i Kv. Basen 5 där skärmtak får uppföras, i planbestämmelserna redovisat som område med kryss markering.

Illustrationskartan föreslås kompletteras med att Boreliussgatan som hastighetsdämpande åtgärd på en kortare sträcka erhåller körbanebreddens cirka 3,5 m omdelbart väster om infart till Kv. Balens parkeringsplats.

För Flygaregatan föreslås utformning med mittrefuge där norrgående körbana förutom busskörfält/hpl erhåller ytterligare två körfält varav det vänstra avses för infart till Kv. Balen.

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med kostnader för trafikreglerande åtgärder.

Planförslaget föreslås kompletteras med u-område för va-ledningar på Basen 5.

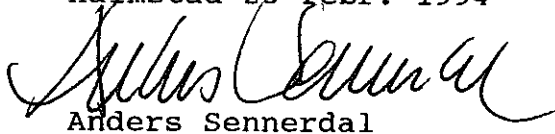
Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med att va-ledningar på Basen 5 skall säkerställas genom ledningsrätt.

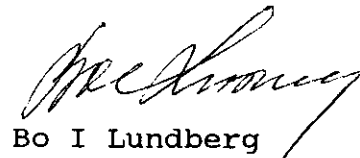
Undantagsbestämmelsen, - på tomt där byggnad vid planens antagande strider mot planbestämmelse kan utan hinder härav bygglov ges- föreslås utgå.

Med anledning av inkomna synpunkter på utformning av handel, lokalisering av bensinstation och trafik, och de ändringar som föreslås med bland annat utökning av planområdet, bör detaljplanen bli föremål för utställning.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreslagna ändringar av detaljplanen samt att besluta om utställning av planförslaget.

Halmstad 23 febr. 1994


Anders Sennerdal


Bo I Lundberg

Detaljplan för
BALEN 1
S:t Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 22 juni 1994

UTLÅTANDE

Över inkomna synpunkter i samband med planutställning och under samrådsskedet.

Byggnadsnämnden beslutade 23 febr 1994 att planförslaget skall ställas ut för granskning.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 10 mars till den 11 april 1994.

Samtliga begärda remissvar har inkommit.
Inga anmärkningsskrivelser från sakägare eller närboende har inkommit.

Planförslaget beräknas att antas av kommunfullmäktige i aug 1994.

FÖLJANDE YTTRANEN UTAN ERINRINGAR HAR INKOMMIT FRÅN NEDANSTÅENDE:

Under samrådsskedet

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Servicenämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Nissastaden
Renhållningsbolaget
Hallands köpmannaförbund
Utbildningsnämnden
Vägverket
Polismyndigheten
Telia AB
Hyresgästföreningen
Landsantikvarien
Energiverken
Socialnämnden
Handikapprådet
Kulturnämnden

Under utställningstiden

Länsstyrelsen
Nissastaden
Hallands Köpmannaförbund
Handikapprådet
Renhållningsbolaget
Vägverket

Polismyndigheten
Hyresgästföreningen
Servicenämnden
Energiverken
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Telia AB

**FÖLJANDE YTTRANDE MED ERINRINGAR OCH SYNPUNKTER HAR
INKOMMIT FRÅN NEDANSTÅENDE:**

Under samrådsskedet

Tekniska kontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden

Under utställningstiden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Fastighetsbildningsmyndigheten
Räddningsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har vid sammanträde 1994-04-07 beslutat att avge yttrande enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets förslag. I yttrandet konstateras att trafiken jämfört med samrådsförslaget har reglerats så att infart till bensinstationen och den snedställda parkeringen sker från Flygaregatan. Köbildningen sker då på kvartersmark. Flygaregatan föreslås få mittrefuge och ytterligare körfält. Även om föreslagen trafiklösning ökar framkomligheten på Boreliusgatan anser Miljö- och hälsoskyddskontoret att trafiken som alstras av befintlig och föreslagen verksamhet kommer att försvåra framkomligheten i korsningen Slottsjordsvägen-Flygaregatan och så småningom kräva att korsningen förses med ljussignaler. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser även att om lokalen för handelsändamål kommer att användas för sådan verksamhet som riskerar att öka trafiken i området bör Miljö- och hälsoskyddsnämnden motsätta sig en sådan etablering.

Kommentar

Den största målgruppen för dagligvaruhandeln kan förväntas bli boende i västra delarna av Halmstad. Den trafik som alstras av dagligvaruhandeln utgör uppskattningsvis ej någon större tillkommande trafik på Slottsjordsvägen. Samråd har skett med Tekniska kontoret.

Fastighetsbildningsmyndigheten har i skrivelse dat 1994-04-08 framfört att även gällande tomtindelning för Kv Basen bör upphävas i den del som omfattas av Basen 5.

Kommentar

Plankartan och planbeskrivningen, under rubriken administrativa frågor, kompletteras med att tomtindelning för Kv Basen som omfattas av Basen 5 upphävs. Godkännade av ändringen har inhämtas av fastighetsägaren.

Räddningsnämnden

Har inkommit med yttrande daterat 1994-04-19 där det framhålls att räddningsnämnden inkommit med yttrande vid två tillfällen, 1993-03-17 samt 1994-02-14. Vid första tillfället hänvisades till Sprängämnesinspektionens remissbehandling. I detta yttrande hänvisades till att Allmänna råd 1990:3 inte beaktats i tillräcklig omfattning varför konsekvenserna av planförslagets genomförande innebär att bensinstationen måste upphöra.

Räddningsnämnden ger även stöd åt Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 1994-02-10. Vidare anses dessutom att nedfartsramp till källarplan, från samma sida som bensinstationen är belägen, vara mindre bra ur säkerhetssynpunkt. I övrigt hänvisas till nämndens yttrande 1994-02-14.

Räddningsnämnden har även inhämtat yttrande från Sprängämnesinspektionen som i skrivelse daterad 1994-04-18 påpekat att de tidigare yttrat sig angående Detaljplan för Balen 1, 1993-03-30. Där angavs bland annat att skyddsavståndet 25 meter skall finnas mellan mätarskåp för bensin och byggnad som inte har samband med bensinstationshanteringen. Vad SÄI erfar innebär nuvarande detaljplaneförslaget ingen förändring i förhållande till det tidigare lagda planförslaget. SÄI anser därför att konsekvenserna av detta planförslags genomförande innebär att hanteringen måste upphöra.

Efter ytterligare kontakter med Sprängämnesinspektionen framför de att sökanden har kompletterat underlaget med en ritning där det framgår att den verksamhet som bedrivs i den del av byggnaden som vetter mot bensinstationen kan anses ha samband med verksamheten.

För fasaden på byggnaden föreslås ej öppningsbara glaspartier. Nerfarten till undre planet flyttas. Trafikföringen till bensinstationen föreslås styras på ett acceptabelt sätt och för bensinstationen skall föreståndare finnas på plats. All verksamhet tillhörande ICA föreslås att styras mot motsatt sida av byggnaden.

Med detta förslag har situationen väsentligt förändrats till det bättre och kan Byggnadsnämnden och Räddningsnämnden bifalla till bygglov biträda SÄI detta.

Efter de förnyade kontakterna med sprängämnesinspektionen, med de kompletteringar som föreslås, har räddningsnämnden ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

I planförslaget föreslås rampen till nedre plan flyttas till södra fasaden.

Entrèr till ICA föreslås placeras vid västra fasaden.

Trafikföringen till bensinstationen föreslås ske så att infart sker från Flygaregatan och utfart mot Boreliusgatan. Köbildning kan ske på tomtmark. Mot östra fasaden föreslås anläggande av kanststen för styrning av trafiken till bensinstationen.

Utförande av östra fasaden med ej öppningsbara fönster föreslås införas som planbestämmelse.

SAMMANFATTNING AV SYNUNKTER

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att även om föreslagen trafiklösning ökar framkomligheten på Boreliusgatan kommer trafiken som alstras av befintlig och föreslagen verksamhet att försvåra framkomligheten i korsningen Slottsjordsvägen-Flygaregatan och så småningom krävs att korsningen förses med ljussignaler. Nämnden anser även att om lokalen för handelsändamål kommer att användas för sådan verksamhet som riskerar att öka trafiken i området bör nämnden motsätta sig en sådan etablering.

Fastighetsbildningsmyndigheten framför att gällande tomtindelning för Kv Basen bör upphävas i den del som omfattar Basen 5.

Räddningsnämnden ger stöd åt Miljö-och hälsoskyddsnämndens yttrande 1994-02-10 och anser dessutom att nedfartsramp till källarplan, från samma sida som bensinstationen, vara mindre bra ur säkerhetssynpunkt. I övrigt hänvisas till yttrande dat 1994-02-14.

Vidare skall hänsyn tas till Sprängämnesinspektionens (SÄI) yttrande.

I yttrandet från SÄI dat 1994-04-18 framförs att de yttrat sig tidigare i planärendet dat 1993-03-30. SÄI anser att nuvarande planförslag ej innebär förändring i förhållande till tidigare förslag varför hanteringen på bensinstationen måste upphöra.

Efter ytterligare kontakter med SÄI framför de att sökande har kompletterat underlaget med ritning där det framgår att den verksamhet som

bedrivs i den del av byggnaden som vetter mot bensinstationen kan anses ha samband med verksamheten. Flyttas nerfarten till undre planet, fasaden mot öster utförs med ej öppningsbara glaspartier, trafikföringen till bensinstationen styrs upp på ett acceptabelt sätt, föreståndare för bensinstationen finns på plats och all verksamhet tillhörande ICA styrs mot motsatta sidan av byggnaden, anser SÄI att situationen förändras till det bättre och kan Räddningsnämnden och Byggnadsnämnden bifalla till bygglov biträder SÄI detta.

Efter de förnyade kontakterna med SÄI, med de kompletteringar som föreslås, har Räddningsnämnden ingen erinran mot planförslaget.

ÖVRIGA KOMMENTARER

Beträffande kommentarer på skrivelser som inkommit under samrådstiden hänvisas till samrådsredogörelsen daterad 23 febr 1994.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Nedanstående har i skrivelser under samrådet eller utställningen lämnat synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

STÄLLNINGSTAGANDE:

Plankartan och planbeskrivningen, under rubriken administrativa frågor, kompletteras med att gällande tomtindelning för Kv Basen upphävs i den del som omfattar Basen 5.

Plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse att fasaden mot öster skall utföras med ej öppningsbara glaspartier. Egenskapsgränsen för bygggrätt föreslås flyttas cirka 4 m närmare byggnadens västra fasad. Möjlighet till skärmtak över ny nedfartsramp införs i förslaget.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med att bensinstationsområdet på Balen 1 utgör förbudsområde för införande av eld och att Sprängämnesinspektionens allmänna råd om förvaring av brandfarliga varor skall beaktas samt att föreståndare för bensinstationen skall finnas på plats.

Illustrationskartan föreslås ändras så att nerfarten till undre plan flyttas till södra fasaden, parkeringsplatser för ICA vid västra och övriga parkeringsplatser vid södra och östra sidan föreslås få ändrad utformning, lastkaj och entré för ICA redovisas vid sydvästra delen av byggnaden och vid sydvästra gränsen föreslås stödmur på en sträcka av cirka 70 meter.

Planförslaget föreslås kompletteras med att högst en våning tillåts för området.

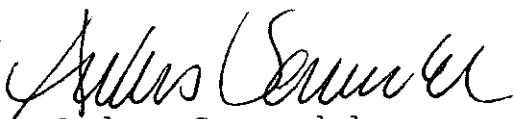
Undantagsbestämmelse föreslås så att där byggnad vid planens antagande strider mot planbestämmelse, beträffande våningsantal, kan utan hinder härav bygglov ges.

Ändringarna bedöms inte vara av väsentlig omfattning varför krav på utställning ej kan ställas enligt PBL 5 kap. 27 §.

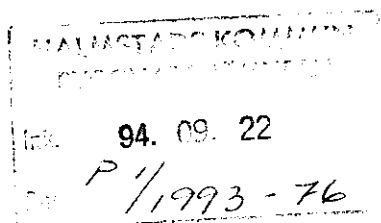
Föreslagna ändringar har godkänts av ägarna till fastigheterna Balen 1 och Basen 5,

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen med föreslagna ändringar samt att föreslå kommunfullmäktige att anta densamma.

Halmstad 22 juni 1994


Anders Sennerdal

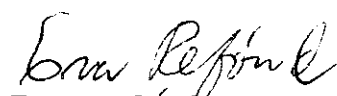

Bo I Lundberg



Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 augusti 1994 antagit ett förslag till detaljplan för **Balen 1, S:t Nikolai, Halmstad.**

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 20 september 1994.


Eva Refond

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