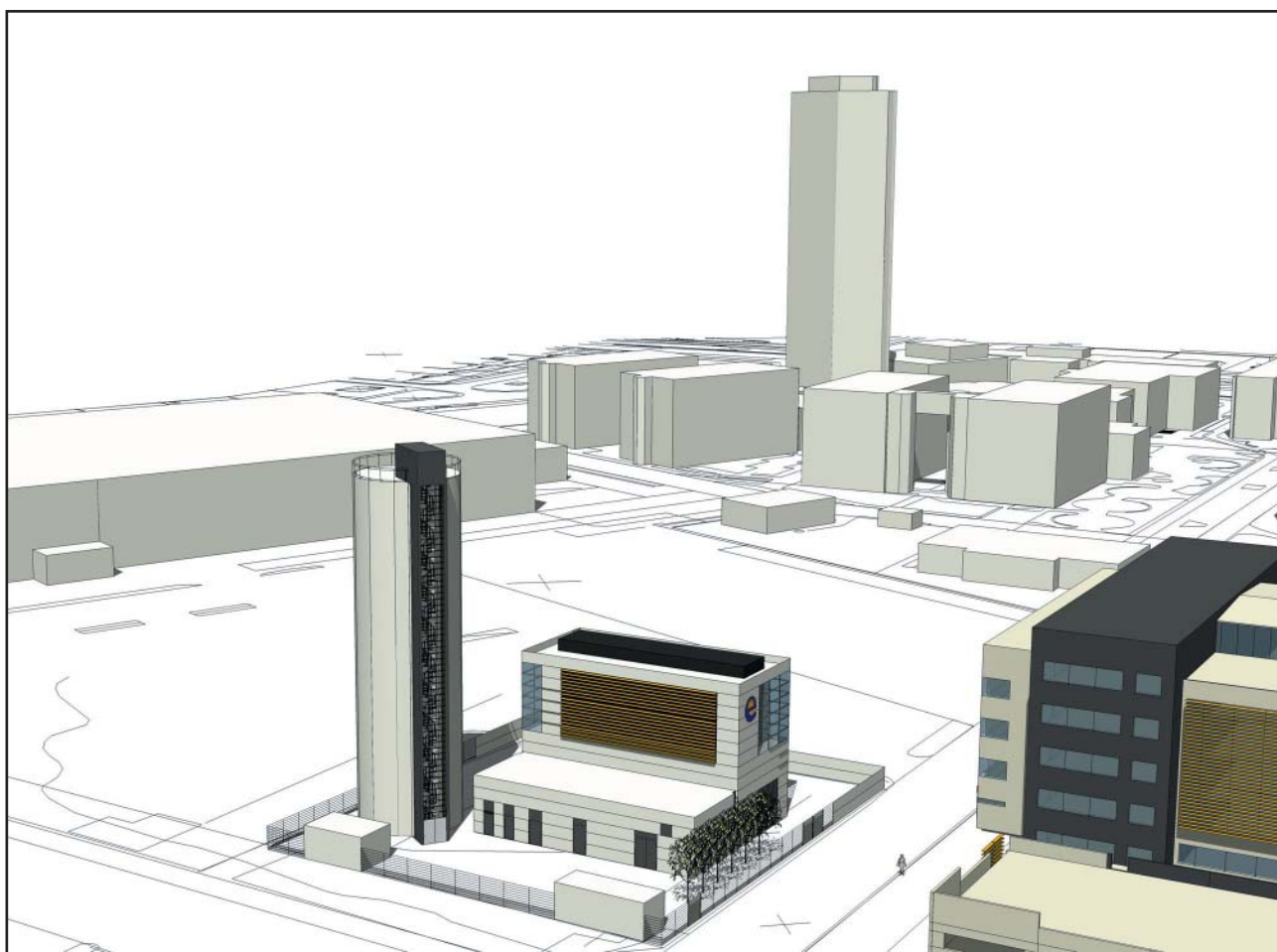


Ändring av detaljplan för
FANBORGEN 5
Martin Luther, Halmstad
Ä 23 K



Modell: Fredblad Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING

14 december 2005

Allmän information

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Tillägg och ändring av planbestämmelser, upprättade på utdrag av primärkartan i skala 1:1000 (ej à jourförd)
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning

Medverkande tjänstemän

Byggnadskontoret: Birgitta Kyrö Mattsson

Energiverken: Magnus Gunnarsson

Fastighetskontoret: Tommy Andersson

Tillägg till PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet finns en fjärrkylanläggning. Energiverken i Halmstad AB avser att bygga ut anläggningen så att den kan försörja närliggande områden med fjärrkyla. Förutom tillbyggnad av själva anläggningen erfordras att denna kompletteras med en ackumulatortank. Åtgärderna inryms inte inom tillåten byggnadshöjd varför denna planändring är nödvändig.

Planändringen sker genom enkelt planförfarande (PBL 5:28) då planerad åtgärd är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Tillfälle att taga del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

PLANDATA

Planområdet är beläget c:a 2,5 km sydöst om Halmstads centrum. Det omfattar delar av Fanborgen 5. Fastigheten är avsedd för tekniska anläggningar (värmecentral och transformatorstation). Området berörs av detaljplanen för FANBORGEN 1 OCH 5, Martin Luther, Halmstad, med laga kraft 1989-01-19. Planens genomförandetid har gått ut. (Ändringen är ett komplement till detaljplanen). Föreslagen tillbyggnad av fjärrkylanläggningen är förenligt med detaljplanens syfte men avviker mot gällande byggnadshöjd.

Marken ägs av Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt. Marken avses genom markbyte övergå i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar kvarteren Fanan och Fanborgen för högskola. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden uppdrog 2005-09-14 § 347 åt byggnadskontoret att sätta fram en detaljplan som möjliggör fjärrkylanläggningens påbyggnad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär endast en måttlig förändring av nuvarande, tillåten, markanvändning (planavvikelse i höjd). Varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte ansetts vara behövligt.

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 sättningsproblem. 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.

Bebyggelse

Inom kvarteren Fanan och Fanborgen har alltid gestaltungs- och utformningsfrågorna varit tongivande. Samma höga ambitionsnivå förutsätts även i fortsättningen. För området har framtagits ett gestaltungsprogram, daterat 2003-11-12, rev 2004-10-13. Programmet skall vara vägledande vid områdets gestaltning. Planbestämmelserna anger att särskild omsorg skall ägnas åt byggnadsutformning och i övrigt områdets gestaltning. Föreslagen ny byggnadshöjd är 15,0 m för byggnaden och 35,0 m för ackumulatortanken. Vid beräkning av byggnadshöjden skall inte hänsyn tas till mindre byggnadsdelar såsom skorstenar eller dylikt.

Inom området finns en tryckregleringsstation för naturgas i en containerliknande byggnad. E.ON Gas Sverige AB (Sydkraft) har underhand uppmärksammat på att byggnaden bör ges en form som är anpassad till områdets övriga bebyggelse.

Vid fjärrkyleanläggningens planering och projektering har hänsyn tagits till de regler som berör skydds- och säkerhetsavstånd för naturgasanläggningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Byggnadskontoret 14 december 2005

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram utarbetas ej då detaljplanen endast innebär justering av planbestämmelserna som reglerar byggnadshöjden.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	november 2005
Antagande av byggnadsnämnden	december 2005
Laga kraft (tidigast)	januari 2006

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Marken ägs av Alecta Pensionsförsäkring. Ömsesidigt. Marken avses genom markbyte övergå i kommunal ägo.

Planekonomi

Kostnaden för planarbetet regleras i planavtal.

Byggnadskontoret 14 december 2005

Anders Sennerdal

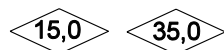
Bo Magnusson

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt markerade området.
Detaljplan 793, fastställd 22 december 1988 (genomförandetiden har utgått), gäller jämsides med dessa tillägg.

- — — — — • — — — — — Gräns placerad 3 m utanför det område där tillägg till planbestämmelser skall gälla.
- — — — — • — — — — — Användningsgräns
- — — — — .. — — — — — Egenskapsgräns

Utformning



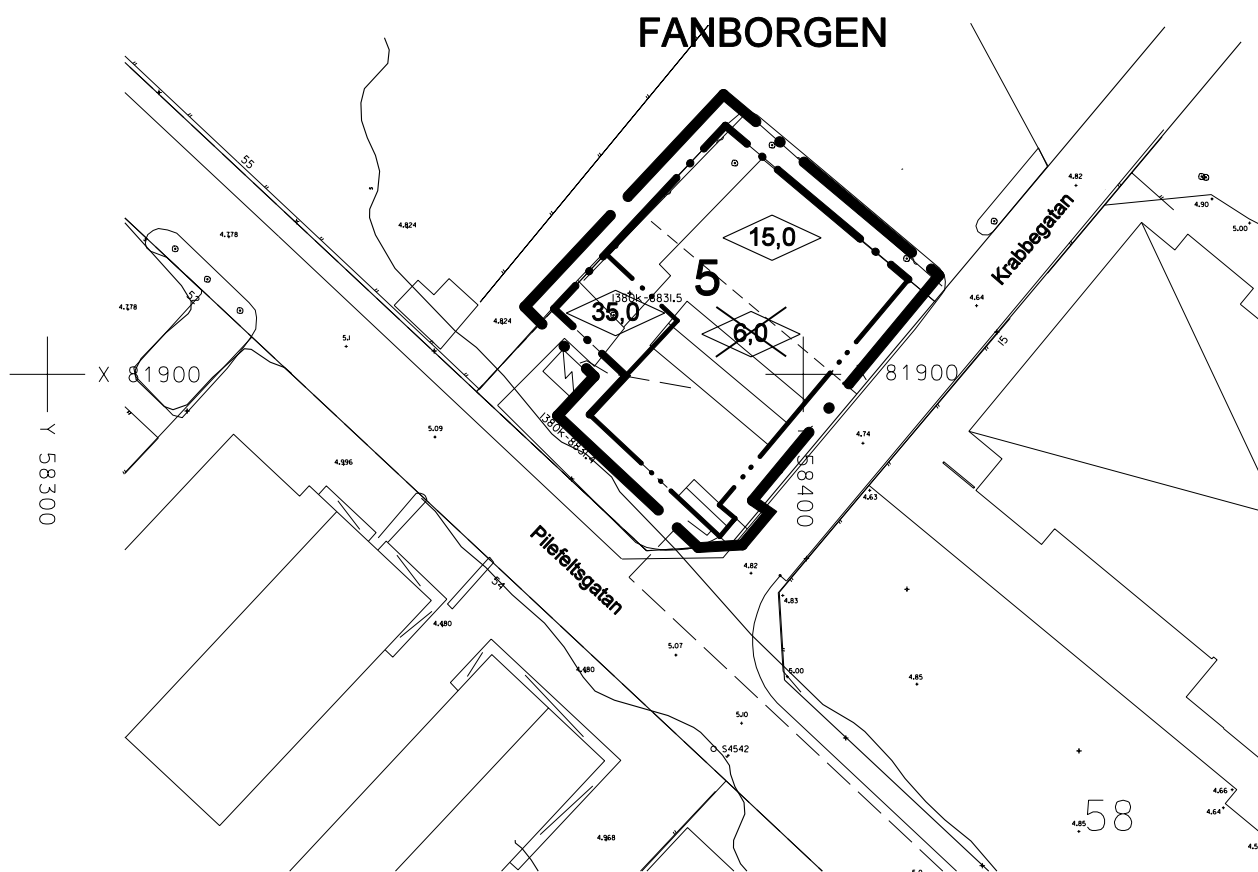
Ny högsta byggnadshöjd, 15,0 resp 35,0 m. Vid beräkning av byggnadshöjden skall inte hänsyn tas till mindre byggnadsdelar såsom skorstenar eller dylikt.

Med hänsyn till närliggande bebyggelse skall särskild omsorg ägnas åt byggnadens utformning och i övrigt områdets gestaltning.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMEELSE



Gällande byggnadshöjd om 6,0 m upphävs.



Byggnadskontoret 14 december 2005

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Utdrag ur primärkartan.
Skala 1:1000

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-11-09 § 427 genomförts under tiden 10 november – 5 december 2005.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare eller hyresgäster har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem.

Inga erinringar som berör planförslaget har inkommit. Inkomna synpunkter berör säkerhetsaspekter som bevakas vid bygganmälan samt Krabbegatans framtida utbyggnad. Vidare uppmärksammas att Fanborgen 5 kringgärdas av teleledning. Berörda förvaltningar har underrättats. I övrigt ingen åtgärd.

Planförslaget föreslås antas.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Underhand ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder m fl

Brandförsvaret

Räddningstjänsten påpekar att regler avseende skydds- och säkerhetsavstånd, enligt föreskrifter för naturgasanläggningars utförande, skall beaktas. Detta gäller både M/R-stationen i sig och byggnad/er (t.ex. torn för fjärrkyla) samt beaktande av verksamhetskaraktär i omgivningen.

Kommentar

Framförda synpunkter bevakas i samband med bygganmälan. Enligt uppgift från Energiverken har skydds- och säkerhetsaspekterna beaktats vid planering och projektering av fjärrkyleanläggningens påbyggnad.

Kopia av skrivelsen har översänts till Energiverken för kännedom och beaktande vid kommande detaljprojektering av fjärrkyleanläggningen. I övrigt ingen åtgärd.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd.

AB Nissastaden

Ingen erinran. Därutöver framhålls att Krabbegatans används som angöring av P-huset Baertling, varför gatans körbanebredd inte får minskas då detta försvårar p-husets angöring.

Kommentar

Synpunkterna har tillgodosetts genom att kopia av skrivelsen har översänts till tekniska kontoret för kännedom och eventuellt beaktande vid kommande detaljprojektering av Krabbegatan. I övrigt ingen åtgärd.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd.

Fastighetsnämnden

Underhand inen erinran.

Telia Sonera AB

Bolaget framför att fastigheten kringgärdas av viktiga telekablar.

Kommentar

Synpunkterna har tillgodosetts genom att kopia av skrivelsen har översänts till Energiverken för kännedom och eventuellt beaktande vid kommande detaljprojektering av Fjärrkyleanläggningen. I övrigt ingen åtgärd.

Synpunkterna har inte medfört någon planteknisk åtgärd

Yttranden utan erinringar

Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Kommunstyrelsen/stadskontoret
Tekniska kontoret

Skrivelser från sakägare

Högskolan i Halmstad

Ingen erinran.

Sammanfattning och ställningstagande

Inga erinringar som berör planförslaget har inkommit. Inkomna synpunkter berör säkerhetsaspekter som bevakas vid bygganmälan samt Krabbegatans framtida utbyggnad. Vidare uppmärksammas att Fanborgen 5 kringgärdas av teleledningar. Berörda förvaltningar har underrättats.

I övrigt ingen åtgärd. Planförslaget föreslås antas.

Byggnadskontoret 14 december 2005

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 14 december 2005, § 469, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FANBORGEN 5, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Å 23 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 22 december 2005.

Länsstyrelsen har den 10 januari 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 12 januari 2006**.

Byggnadskontoret den 2 februari 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

Postadress
Box 153

Gatuadress
Rådhuset

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82