

ANTAGANDEHANDLING

Plan 977

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”

Kv Fanan och Fanborgen

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. En ny detaljplan skapar förutsättningar för områdets fortsatta utveckling av främst högskolan och verksamheter kring denna.

Kvartersanvändningen skall kunna medge både utbildning, arbete och handel i byggnader av varierad arkitektur och skala, en stad i staden. Planförslaget medger stor flexibilitet. Områdets förväntade expansion tillgodoses genom att planförslaget möjliggör hög och tät exploatering av stadsliknande karaktär. Detta kräver att stor omsorg läggs på markbehandling och möblering av de ytor som inte ianspråkats för exploatering.

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

Till grund för detaljplaneförslaget ligger ett program, upprättat 2000-06-14 av byggnadskontoret. Såväl programmet som detaljplanen har varit föremål för samrådsremiss. Programmet baserades på en idéskiss jämte intentioner, upprättade 1999-05-21 av Arken Arkitekter AB i Stockholm.

Fanan 57 och del av 56 samt Fanborgen 1 och 5 har brutits ut ur planarbetet. Planförslaget för Fanan 56 och 57 har framtagits i avsikt att pröva lämpligheten för etablering av ett hälso- och idrottscentrum. Plangenomförandet berör endast en part. Bygglov för projektet har beviljats 2003-10-08 § 297. En förutsättning för påbörjandet är att planen har vunnit laga kraft.

Fanborgen 1 och 5 innehåller stormarknadshandel och tekniska anläggningar. Stormarknadshandeln kommer att vara kvar under överskådlig tid varför fastigheterna har utgått ur planförslaget.

Ärendets handläggning, inkomna synpunkter

Planprogrammet, som tidigare nämnts, har varit föremål för samrådsremiss. Inkomna synpunkter berörde i huvudsak närheten till omgivande industri, trafik- / parkeringsfrågor och grönstruktur. Kompletterande utredningar visar att synpunkterna inte utgör något hinder för fortsatt planarbete. Ianspråktagande av grönområdena utmed Kristian IV:s väg och Laholmsvägen för biluppställning är nödvändigt för att klara parkeringsbehovet. Ej heller bedöms det medföra några olägenheter för boendemiljön. Som ersättning för att grönområdet vid Kristian IV:s väg ianspråktagas har grönområdet vid Bielke- och Skogabygatan upprustats. Tennisbanan vid Kristian IV:s väg har flyttats dit.

Ett detaljplaneförslag, baserat på planprogrammet, godkändes för samråd av byggnadsnämnden 2002-10-09 § 353. Beslutet verkställdes inte. Innan samrådet inhämtades synpunkter från kommunstyrelsens beredning. Med hänsyn till exploateringskostnaderna föreslog beredningen en omarbetning av planförslaget vilket också gjordes i samråd med exploatörerna.

I detta sammanhang begärde Aberdeen Property Investors Nordic AB (förvaltare) underhand att planbestämmelserna skall medge nuvarande stormarknadshandel (c:a 9.800 m²). Begäran hör sammades inte. Planförslaget angav 3.000 m², eftersom stormarknadshandel på sikt inte ansågs lämplig. Ytorna borde i stället förbehållas verksamheter som gagnar högskolans utveckling.

AB Nissastaden kompletterade ärendet med en parkeringsutredning. Denna föreslår att 13 bilplatser / 1.000 m² BTA fortsättningsvis skall gälla som riktlinje. Behovstalet inrymmer inte handel med dagligvaror. För detta ändamål föreslås i enlighet med gällande parkeringsnorm 33 bilplatser per 1.000 m² BTA. Kommunfullmäktige antog normen 2003-10-23 § 127.

För att tillgodose nuvarande bilplatsbehov erfordras enligt normen c:a 1.100 platser. Framtida behov beräknas uppgå till c:a 2.000 platser. Planförslaget redovisar c:a 800 parkeringsplatser inom kvartersmark avsett för parkering. Byggnadskvarteren förutsätts också innehålla parkering.

Det nya planförslaget jämte gestaltungsprogram och parkeringsutredning behandlades av kommunstyrelsens planeringsberedning 2003-06-17 i närvaro av presidierna för byggnadsnämnden (Carl-Johan Bertilsson) och tekniska nämnden. Beredningen uttalade att mark för allmän plats (Diagonalen, Spetsvinkelgatan och Linjegatan) bör ingå som gemensamhetsanläggning. (Gatunamn, föreslagna av kulturnämnden associerar till Olle Baertlings konst). Synpunkterna inarbetades i planförslaget som därefter var föremål för samrådsremiss.

Under denna framförde kommunala lantmäterimyndigheten att det inre kommunikationsnätet skall vara allmän anläggning. Planområdet ansågs behandla ett av kommunens mest publika områden. Synpunkterna hör sammades inte. Ur skötsel- och underhållssynpunkt ansågs det lämpligare att anläggningarna ägdes av berörda fastighetsägare.

Övriga synpunkter berörde i huvudsak handeln med dagligvaror och som vid programsamrådsremissen områdets påverkan från omgivande industri, till-

gänglighets-, trafik- och parkeringsfrågor. Närheten till industrin bedömdes inte vara något hinder (se miljökonsekvensbeskrivningen). Tillgänglighetsfrågorna uppmärksammades i både planbeskrivning och gestaltungsprogram. Synpunkterna på dagligvaruhandeln (ICAMaxi) tillgodosågs genom att ta bort begränsningen i planförslaget. Erinringarna mot att grönområdet utmed Kristian IV:s väg ianspråktogs för parkering tillgodosågs inte enligt motiv ovan. Eventuella framtida trafikåtgärder bedömdes inrymmas i planförslaget.

(Med anledning av Fragerus Väst AB:s bygglovansökan för ett nytt idrotts- och hälsocentrum på Fanan 57 bröts detta markområde ut ur planarbetet. För området upprättades som tidigare nämnts en särskild plan som godkändes för samråd av byggnadsnämnden 2003-08-13 § 212).

Justerat planeförslaget var föremål för utställning under tiden 9 december 2003 - 9 januari 2004. Inkomna synpunkter behandlade åter områdets påverkan från intilliggande industri och parkeringarna utmed Kristian IV:s väg. Vidare kritiserades gemensamhetsanläggningarna åter av kommunala lantmäterimyndigheten. Det samma gjorde Aberdeen Property Investors Nordic AB, som också hade synpunkter på byggnadsreglerande åtgärder inom Fanborgen. Halmstad Gummi fabrik önskade en mindre justering av GC-vägen mellan Pilefeltsgatan - Knäredsgatan.

Synpunkterna på gemensamhetsanläggningarna föranledde förnyat samråd med kommunstyrelsens planeringsberedning 2004-01-27. Beredningen uttalade att gemensamhetsanläggningarna skulle utgöra allmänplats. Vidare justerades byggzonen inom Fanborgen och sträckningen av GC-vägen mellan Pilefeltsgatan och Knäredsgatan. Planförslaget var därefter redo för revideringsutställning. Denna avvaktade framtagande av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal håller på att framtagas. Med anledning därav har planförslaget ytterligare justerats. Fanborgen 1 och 5 har utgått då stormarknadshandeln kommer att vara kvar under överskådlig tid. Vidare poängterar planbestämmelserna högskoleundervisningen. På kulturnämndens förslag 2004-02-26 har förslag till namn på öppna platser, torg och gator inlagts.

Planförslaget har varit revideringsutställt under tiden 19 oktober – 19 november 2004. Inkomna synpunkter har åter behandlat planområdets påverkan från intilliggande industri och parkeringsplatserna utmed Kristian IV:s väg. Synpunkterna har utretts och föranlett redaktionell komplettering av miljökonsekvensbeskrivningen, plan- och genomförandebeskrivningen. Några olägenheter bedöms inte föreligga.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 977

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”

Kv Fanan och Fanborgen

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, daterat maj 2002, kompl 2004-10-13 och 2004-12-08
- Gestaltungsprogram, daterat 2003-11-12, rev 2004-10-13
- 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)
- Samrådsredogörelser, daterade 2002-08-14 och 2003-11-12
- Utlåtanden, daterade 2004-10-13 och 2004-12-08

PLANDATA

Planområdet, beläget c:a 2,5 km sydöst om Halmstads centrum, berör de detaljplanlagda kvarteren Fanan, Fanborgen. Vidare ingår delar av Filaren 2, 3, 10 och 21 (gångväg), Knäredsgatan jämte markområdet mellan Knäredsgatan och Västkustbanan. Planområdets areal är c:a 25 ha. Området är välförsörjt vad avser allmänna kommunikationer. Planområdet har tidigare benämnts Kunsaps- och Teknikstaden, men har nu fått den officiella benämningen ”Kvarteret Baertling.” Namnet skall minna om Halmstadkonstnären Olle Baertling, som har haft sina rötter i området.

Kommande detaljplanearbeten med en ny Södra Infart har påverkat planavgränsningen. Av den anledningen ingår inte Kristian IV:s väg och Svetsaregatan utmed kv. Filaren, Laholmsvägen och Larsfridsvägen. På grund av osäkerheten kring den framtida markanvändningen ingår inte heller de industritomter i Fanan som angörs från Larsfridsvägen.

Planförslaget berör såväl enskild som kommunalägd mark. Den exploateringsbara marken ägs i huvudsak av Alecta Pensionsförsäkring ömsesidigt och Fragerus Väst AB. Filaren 3 ägs av AB Oscar Hansson VVS och Filaren 21 av Halmstads Gummifabrik AB.

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 söder om järnvägen. Även Kristian IV:s väg föreslås bli ansluten till Södra Infarten.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Övervägande delen av kvarteret Fanan utgör industrimark (därför denna planåtgärd) i detaljplan (stadsplan) för INDUSTRIOMRÅDE VID LARSFRID, fastställd 1947-05-23. I övrigt se gällande planutredning.

Genomförandetiden för berörda detaljplaner har gått ut.

Utredningar

Trafiknätsanalys Halmstad upprättad oktober 2002 av Tekniska Kontoret. Analysen behandlar Halmstads gatunät och förslag till trafikförbättrande åtgärder. Rekommenderade åtgärder har inarbetats i planförslaget.

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 för Fanan 56 och 57. 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 kommunfullmäktiges 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.

Värdefull bebyggelse

Fanan och Fanborgen är ursprungligen bebyggt av Malcus industrier (numera Dormer Tools). Dessförinnan var det jordbruksområde. År 1949 uppfördes tegelbyggnaden utmed Laholmsvägen. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. I bevarandeplanen för Halmstad, upprättad januari 1985 av dåvarande stadsarkitektkontoret, hänför den sig till byggnadsklass 2 (byggnad av större kulturhistoriskt värde, vars yttre form och allmänna karaktär inte får förvanskas). De övriga industribyggnaderna från denna epok håller också en hög klass. Trots att de inte är omnämnda i bevarandeplanen bör de ändå betraktas som kulturhistoriskt värdefulla.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2000-10-19 § 336 behandlat planprogrammet. Ingen erinran förelåg mot markanvändningen. Ej heller vid samrådet av detta planförslag vilket framkom av stadskontoret / samhällsbyggnad yttrande 2003-09-19. Dessförinnan hade kommunstyrelsens planeringsberedning behandlat ärendet 2003-06-17. Efter att planen har varit utställt behandlades ärendet i kommunstyrelsens planeringsberedning 2004-01-27. Uttalade synpunkter inarbetades i planförslaget. Därefter behandlades planförslaget åter igen i planeringsberedningen 2004-09-28 utan erinran.

Byggnadsnämnden uppdrog 1996-11-06 § 391 åt byggnadskontoret att upprätta ett planprogram, som utmynnade i en detaljplan, som godkändes för samråd 2002-10-09 § 353. Planförslaget har dock på grund av exploateringskostnaderna efter samråd med kommunstyrelsens beredning omarbetats. Byggnadsnämnden har därefter 2003-08-13 § 212 godkänt det omarbetade förslaget för samråd och för utställning 2003-11-12 § 321. Se vidare ärendesammanfattningen.

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 planförslagets förhållande till mål- och miljö kvalitetsnormer. Av beskrivningen framgår att nuvarande miljö bedöms vara acceptabel och i linje med nationella och kommunala miljömål.

Plangenomförandet innebär en marginell ökning av trafikmängden och en något ökad dagvattenavledning. Omgivningens påverkan på planområdet är relaterade till luftutsläpp där stoft och luktande ämnen dominerar.

Boende utmed Laholmsvägen får en förbättrad boendemiljö till följd av föreslagen hastighetsbegränsning från 70 till 50 km/tim från Larsfridsvägen och in mot stan. På Kristian IV:s väg föreslås hastigheten enligt Trafiknätsanalysen begränsas till 30 km/tim mellan Laholmsvägen och Pilefeltsgatan.

Natur och sociala miljön bedöms bli förbättrad genom dels nyplantering av träd och växter och dels skapande av attraktiva gemensamma samvaroytor i en för övrigt god bebyggd miljö.

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 omkringliggande 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 detaljplanen inrymmer mindre känslig verksamhet t.ex. parkering i området närmast Pilefeltsgatan. Vidare bör eventuella friskluftsintag och uteplatser placeras så att de inte påverkas av verksamheterna. 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 skollalternativet (nu gällande detaljplan som grund för områdets utveckling) har planförslaget ur miljösynpunkt bedömts vara positivt.

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 bostadsbebyggel-

se, 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.

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.

Stoftpartiklarna (PM10) från Laholmsvägen bedöms inte överskrida miljö-kvalitetsnormen enligt miljö- och hälsoskyddskontorets beräkningar. Beräkningarna stödjer sig på mätningar från gator med samma fordonsmängd.

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

Planområdet utgör gammal industrimark som numera i huvudsak ianspråktagits för skoländamål. Vegetation och grönytor är samlade utmed Laholmsvägen, Kristian IV:s väg och södra delen av Fanan 50. Värdefullt bokbestånd finns inom Fanan 51. På Fanan 50 jämte markområdet mellan Knäredsgatan och Västkustbanan finns samlad björkvegetation.

För att bokbeståndet på Fanan 51 skall kunna utvecklas normalt och ha möjlighet att överleva krävs grönområde kring beståndet. Hårdgjord yta eller bebyggelse i nära anslutning till träden innebär att rotsystem och krona måste beskäras.

Geotekniska förhållanden

Getotekniska 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 sätttningsproblem. 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

Redan från början då området ianspråktogs för bebyggelse har gestaltnings- 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 med plåt och glasfasader på Fanan 26 m.fl. Stilmässigt varierar byggelsen. Ny bebyggelse kan därför skifta såväl i stil som form och material. Planområdet ger plats åt många arkitekturstilar.

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

Det centrala bågformade stråket, lokalgatan Diagonalen, är den sammanhållande länken. För att accentuera bågformen bör huskropparna i möjligaste mån orienteras mot och placeras i gräns mot denna. Utmed bågstråket ges även möjligheter till etablering av handel och social service i byggnadernas bottenvåningar.

Planbestämmelserna medger flexibelt markutnyttjande. Undervisningen bedöms bli tongivande. Befintliga industrier kan bestå men med begränsade utbyggnadsmöjligheter. Industrin får inte vara störande. Bostäder bedöms inte vara lämpligt ur miljö- och markutnyttjandesynpunkt.

Tillåtna hushöjder 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. Inom de områden som redan ianspråktagits upp- tar bebyggelsen c:a 50 % av markytan. Nuvarande exploateringsgrad har inarbetats i planen för de områden som kvarstår att exploatera. Stor omsorg har hitintills lagts vid iordningställandet av den mark som inte har be- byggt. Det förutsätts att denna omsorg fortsätter. Gestaltningsprogrammet 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 kommunfull- mäktige 1998-06-25 § 85). Oaktat fastighetsägarintressen bör ett gemen- samt formspråk på markbehandlingen eftersträvas.

Parkeringsplatserna skall anpassas till områdets gestaltning. Mot bakgrund av exploateringsgraden kan det bli nödvändigt anordna P-hus inom del av kvartersmarken. Se även nedan under rubriken parkering.

Kommersiell och social service

Planbestämmelserna medger etablering av handel och social service för områdets behov. Inom kategorien inryms ex. bank, mindre närbutiker, klädbutiker, bok- och pappershandel, restauranger, motionshallar och tandläkare m.m.

Handel jämte övrig service upptar för närvarande c:a 13.000 m². Därav ingår ICA Maxi Stormarknad med c:a 9.800 m² och elgrossisten Ahlsell med 1.200 m². Resterande utgör restaurang, handel och annan social service för områdets behov och huvudsakligen förlagda i Trade Center. Stormarkanden på Fanborgen 1 har utgått ur planförslaget då den kommer att vara kvar under överskådlig tid. Markanvändningen för denna del får anstå tills det blir aktuellt. Gestaltungsprogrammet upptar dock förslag till hur marken kan användas.

Grönstruktur, friytor

Gestaltungsprogrammet behandlar utformning av vistelseytor och gator. Programmet är utformat för att tillgodose en god tillgänglighet och samtidigt ge idéer till utformning av ett funktionellt vackra stadsrum med en medveten identitet.

Torgytorna jämte mark som inte för stunden avses exploateras kan tjäna som rekreationsytor. Pollenrika och allergiframkallande växter bör undvikas vid plantering. Med tanke på funktionshindrade personer bör sittmöbler ha både rygg- och armstöd.

Skyddsrum

Planområdet är beläget utanför Halmstads skyddsrumsort.

Parkering

Mot bakgrund av att verksamheterna är en blandning mellan undervisning, kontor och tillverkning har kommunfullmäktige har 2003-10-23 § 127 antagit en parkeringsnorm för "Kvarteret Baertling". Normen anger 33 bilplatser / 1.000 m² BTA för dagligvaruhandel och för övriga verksamheter 13 bilplatser / 1.000 m² BTA.

Bruttoarean inom planområdet har beräknats till c:a 150.000 m² varav c:a 85.000 m² redan har bebyggts. För att tillgodose nuvarande bilplatsbehov erfordras c:a 1.100 platser. Framtida behov beräknas uppgå till c:a 2.000 platser om detaljplanen utnyttjas maximalt för bebyggelse.

Planförslaget redovisar c:a 800 parkeringsplatser inom kvartersmark avsett för parkering. Således måste även byggnadskvarteren innehålla parkering. Parkeringsfrågorna bör skötas av en huvudman. Analogt härmed bör parkeringsplatserna utgöra kvartersmark. Utmed Pilefeltsgatan föreslås dock att platserna med hänsyn till skötsel och underhåll ingår i gatumarken. Om biluppsamlingsplatser inte kan lösas inom den egna tomten skall avlösen tillämpas. Se även ovan under rubriken bebyggelse.

Gator och trafik

Dämpad trafikrytm bör eftersträvas då gatorna inom planområdet innehåller blandtrafik. Många gående korsar gatorna på skilda punkter.

Kristian IV:s väg och Pilefeltsgatan redovisas som huvudgator i tekniska kontorets TRAFIKNÄTSANALYS. Gatorna ingår i ett sammanhängande huvudnät tillsammans med Laholmsvägen och Larsfridsvägen. För de senare pågår en särskild utredning som behandlar en ny Södra Infart parallell med järnvägen. Därför ingår inte gatorna i planförslaget.

Knäredsgatan utgör industrigata. Gatan tjänar som angöring till planerade parkeringsplatser och befintliga industrier.

Krabbegatan (Spetsvinkelgatan), gatan med adress **Pilefeltsgatan 71 – 91** (Linjegatan) och det bågförmade centrala stråket (**Diagonalen**) med avslutande torgbildningar utgör lokalgator. Det är lämpligt att utforma gatorna som så kallade gårdsgator. Stor hänsyn skall tas till oskyddade trafikanter och framförallt fotgängare. (Angöringstrafiken skall underordna sig fotgängarna).

Om gatorna skyltas som gårdsgator innebär det att alla fordon inkl cyklar endast får parkera på anvisade platser.

Planskilda korsningar (behov av) för Laholmsvägens korsande gång- och cykeltrafik utreds vid Kristian IV:s väg och Larsfridsvägen. Utformningen av eventuella tunnlar skall göras med särskild omsorg. Riktlinjer för kommunens brottsförebyggande arbete skall vara vägledande.

Plankorsningar behandlas i gestaltungsprogrammet. Generellt föreslås cirkulationsplatser vid Laholmsvägens korsningar med Kristian IV:s väg och Larsfridsvägen (ingår inte i planförslaget). En lugnare trafikrytm utmed högskoleområdet eftersträvas. Vidare skall cirkulationsplatserna hjälpa till med att förstärka entréerna till Kunskaps- och Teknikstaden.

Åtgärder föreslås även för Pilefeltsgatan i avsikt att dämpa hastigheten till 30 km/tim. Med tanke på kollektivtrafiken och andra tyngre fordon bör förhöjningar undvikas.

Gång- och cykeltrafik kommer att korsa Kristian IV:s väg på skilda punkter mellan Laholmsvägen och Skogabygatan. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör korsningspunkterna särskilt uppmärksammas. Mellan Laholmsvägen och Skogabygatan föreslås enligt med tekniska kontorets trafiknätsanalys att hastigheten dämpas till 30 km/tim.

Laholmsvägen (ingår inte i planförslaget) är Halmstads nuvarande södra infart som trafikeras av 18.600 bilar / årsmedeldygn. En ny Södra Infart planeras parallellt med järnvägen fram till Stationsgatan. I dess förlängning upptar översiktsplanen ett utredningsområde för en förbindelse över Nissan. Förbindelsen medför trafikminskning på Laholmsvägen.

Wrangelsgatan, en del av Halmstads lokala slinga, kommer att anslutas till Södra Infarten via Larsfridsvägen.

Laholmsvägens betydelse som infartsgata minskar vid ett fullt utbyggt trafiknät. Det medför att gatan genom åtgärder kan få en lugnare trafikrytm. Fordonsmängden beräknas till en början minska för att inom en tjugoårs period kanske åter motsvara nuvarande mängd, såvida inte den nya förbindelsen över Nissan skapats.

Gatan kommer att korsas av gång- och cykeltrafikanter. Se vidare ovan under rubriken planskilda korsningar.

Larsfridsvägen (ingår inte i planförslaget) trafikeras för närvarande av 4.400 bilar / årsmedeldygn på delen närmast Laholmsvägen. Gatans karaktär kommer att ändras när den kommer att tjäna som förbindelse mellan Wrangelsgatan och den nya Södra Infarten. Korsningen med järnvägen avses ske planskilt. Den förändrade trafiksituationen innebär förmodligen en trafikökning med c:a 4.000 bilar / årsmedeldygn.

Gatans utformning kommer att studeras med hänsyn till dess nya funktion.

Planområdet bör kunna angöras från Larsfridsvägen. Programskissen föreslår bl a en angöring som berör delar av Fanan 12 och 22 och en som berör Fanan 25 och 46.

Kristian IV:s väg trafikeras av c:a 9.000 bilar / årsmedeldygn. Översiktsplanen redovisar en koppling med Södra Infarten / Stålverksgatan via en planskild korsning med järnvägen. Den framtida trafikmängden är svårbedömd. Den beror i stor utsträckning på höskoleområdets trafikallstring, men bl.a. även på det framtida trafikledsnätets utformning i anslutning till planområdet. Enligt stadskontoret kan trafikmängden komma att uppgå till c:a 12.000 bilar / årsmedeldygn på delen mellan Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) - Laholmsvägen. Mot bakgrund av den rekommenderade hastigheten 30 km/tim på sträckan Pilefeltsgatan – Laholmsvägen kan det bli nödvändigt med åtgärder för att dämpa hastigheten. Intelligande bostäder angörs från gatan och på många punkter korsas den av gång- och cykeltrafikanter. Se vidare ovan under plankorsningar.

Något skydd mot trafikbuller för intelligande bostadsbebyggelse behövs inte. Den framtida trafikmängden förmodas medföra enligt stadskontorets beräkningar en ekvivalent ljudnivå av c:a 60 dB(A). Naturvårdsverkets riktlinjer för befintlig miljö rekommenderar åtgärder för nivåer överstigande 65 dB(A) om det är tekniskt och ekonomiskt försvarbart.

Pilefeltsgatan är förbindelselänk mellan Kristian IV:s väg och Larsfridsvägen. Den rekommenderade hastigheten föreslås till 30 km/tim. Både Fanan och Fanborgen angörs från gatan via lokalgatorna Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) och Pilefeltsgatan 71 – 91 (Linjegatan). Industritomterna i Filaren har direktangöring från gatan. Lokalgatornas anslutningar bör förses med åtgärder som dämpar hastigheten utmed gatan.

Längsgående parkeringsplatser föreslås utmed gatans nordöstra del. Hallandstrafiken AB har framfört att även busshållplats erfordras. Placer-

ingen av denna kommer att utredas då gatan detaljprojekteras. Kontakt har tagits mellan tekniska kontoret och Hallandstrafiken AB.

Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) och Pilefeltsgatan 71 – 91 (Linjegatan) är utbyggda. Planförslaget upptar dem som lokalgator med karaktär gårdsgator, eftersom många gående rör sig på dessa. Fordonstrafiken skall underordna sig de gående. Gatorna bör kompletteras med grönska. Gestaltungsprogrammets idéer bör vara vägledande.

”Bågen” (Diagonalen), lokalgata med karaktär gårdsgata i planförslaget, utgör planområdets centrala stråk. Med en ekologisk framtoning kan den rätt utformad bli områdets signum och samlingspunkt. Stråkets båda ändar utmynnar i torgplatser (Himmelska torget och Triangeln). Möjlighet till torgbildningar finns också utmed sträckningen.

Fordonstrafiken skall underordna sig de gående. Se vidare ovan under rubriken bebyggelse och i gestaltungsprogrammet.

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 i Fanborgen 5.

Fanan 52, nordöstra delen, inrymmer en stor telestation.

Planförslaget reglerar den kvartersmark som berörs eller kommer att beröras av allmänna ledningar. Områdena, i planförslaget u-betecknade, bör även säkerställas genom ledningsrätt.

Dagvattenhanteringen skall i största möjliga utsträckning lokalt omhändertas. För detta erfordras c:a 3 fördröjningsmagasin á 200 m³ vardera. Viss del av torgytorna kan ianspråkta men även kvartersmark, men då i samråd med resp. markägare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Gatunamn

På kulturnämndens begäran 2004-02-26 har förslag till namn på öppna platser, torg och gator inlagts och därmed utställes samtidigt. Namnen anknyter till konstnären Olle Baertling som har haft sin hemvist i området.

Parkering

Parkeringsfrågorna bör skötas av en huvudman. Analogt härmed regleras parkeringsplatserna som kvartersmark. Om biluppställningsplatser inte kan lösas inom den egna tomten skall avlösen tillämpas.

Bygglov

Eftersom stor vikt läggs vid gestaltungsfrågorna medges ingen bygglovsbefrielse.

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, Eva-Lena Torudd, 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 977

Detaljplan för

”KVARTERET BAERTLING”

Kv Fanan och Fanborgen

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i både samråds- och utställnings-skedet. Detaljplanearbetet har föregåtts av program som också varit föremål för samrådsremiss och utställning. På grund av synpunkter har planförslaget ändrats varför det ställs ut på nytt.

Tidplan för planarbetet

Programsamråd	augusti – september 2000
Samråd	augusti- september 2003
Utställning	december 2003– januari 2004
Revideringsutställning	oktober – november 2004
Antagande i kommunfullmäktige	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>
Gatu- och naturmark	Tekniska kontoret
Allmänt VA-nät	Tekniska kontoret
El och fjärrvärme	Energiverken
Naturgas	Sydgas AB
Tele	Televerket
Kvartersmark	Resp fastighetsägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet. Planförslaget redovisar storkvarter. Fastighetsbildning för varje enskilt projekt får prövas i samband med exploateringen.

Ianspråktagande av mark

Exploateringsområdet berör i huvudsak fastigheter ägda av Aberdeen Celexa Property Investors Nordic AB, Fragerus Väst AB och Halmstads Kommun. Plangenomförandet kräver samverkan mellan fastighetsägarna.

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.

GC-väg och parkering utmed Pilefeltsgatan berör 1.500 m² av Fanborgen 1, 5, Fanan 39 och 43 ägd av Aberdeen Celexa Property Investors. Vidare berörs c:a 500 m² av Fanan 57 ägd av Fragerus Väst AB och 100 m² av den kommunalägda fastigheten Fanan 28.

GC-väg mellan Pilefeltsgatan och Knäredsgatan berör c:a 300 m² av Filaren 21 ägd av AB Halmstads Gummifabrik och c:a 20 m² Filaren 3 ägd av AB Oscar Hansson VVS. (Fastighetskontoret har vidtalat båda företagen.

”Bågen” (Diagonalen), lokalgata, berör c:a 900 m² av Fanan 51 och c:a 1.500 m² av Fanborgen 1 ägda av Aberdeen Celexa Property Investors och c:a 600 m² av Fanan 53 och c:a 1.800 m² av Fanan 56 ägda av Fragerus Väst AB och c:a 50 m² ägd av Halmstads kommun.

Eventuell exploatering inom Fanan 53 erfordrar förvärv av c:a 100 m² av Fanan 51 ägd av Aberdeen Celexa Property Investors Nordic AB.

Ledningsrätt och servitut m m

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. Om biluppställningsplatser

inte kan lösas inom den egna tomten skall avlösen tillämpas. På uppdrag Aberdeen Celexa Property Investors Nordic AB och Fragerus Väst AB ansvarar AB Nissastaden för parkeringsfrågorna.

Gestaltning

Idéer till utformning av vistelseytor och gator berörs i gestaltningsprogrammet för "KVARTERET BAERTLING, upprättat 2003-12-03 och reviderat 2004-10-13 av byggnadskontoret. Programmet kan även ge idéer till utformning av kvartersmarken. Gestaltningsprogrammet 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.

Kommunfullmäktige har 1998-06-25 § 87 antagit riktlinjer för kommunens brottsförebyggande arbete. Riktlinjerna anger att den sociala dimensionen skall beaktas i den fysiska planeringen. Ökad risk för upptäckt förhindrar tillfälle till brott.

Iordningställandet av erforderliga biluppställningsplatser inom kvartersmark skall underordna sig gestaltningsfrågorna.

Ekonomiska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar plangenomförandet skall tecknas mellan exploatörerna och Halmstads kommun.

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen finansieras genom bygglovavgiften.

Driftskostnader

Tekniska nämnden har påtalat att de årliga driftskostnaderna för ingående allmänna anläggningar beräknas uppgå till 250.000:-

Medverkande tjänstemän

Nissastaden AB
Fastighetskontoret
Tekniska Kontoret

Björn Önnarfalk o Ove Ferdinandsson
Tommy Andersson
Leif Eriksson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Plan 977
Detaljplan för
”KVARTERET BAERTLING”
Kv Fanan och Fanborgen
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

UTLÅTANDE ÖVER REVIDERINGSUTSTÄLLNING

Planförslaget har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-10-13 § 339 varit revideringsutställt 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 / hyresgäster 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.

Inkomna synpunkter har åter behandlat planområdets påverkan från intilliggande industri och parkeringsplatserna utmed Kristian IV:s väg. Synpunkterna har utretts och föranlett redaktionell komplettering av miljökonsekvensbeskrivningen, plan- och genomförandebeskrivningen. Några olägenheter bedöms inte föreligga.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Yttrandet citeras i sin helhet:

”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 tvåhundra del 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 provning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.”

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Underhand har meddelats ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Halmstads Näringslivs AB o AB Industristaden

Bolagen poängterar vikten av att föreslagna parkeringsplatser utmed Kristian IV:s väg anläggs så snart som planförslaget vinner laga kraft.

Kommentar

Kopia av yttrandet har överlämnats till AB Nissastaden. I övrigt föranleder det ingen planåtgärd.

Fastighetsnämnden

Underhand har meddelats att nämnden avstår från att yttra sig.

Kulturnämnden

Nämnden har ingen erinran men understyrker vikten av att högskoleundervisningen poängteras i planbestämmelserna. Vidare förutsätts att gestaltungsprogrammet fortfarande ligger till grund för utformning av vistelsezoner och gator, så att kvarteren ges en arkitektonisk medveten utformning.

Kommentar

Synpunkterna inryms i planförslaget. Yttrandet medför ingen planåtgärd.

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 tillgäng-

lighetsrådgivaren som anser att planförslaget har höga ambitioner vad avser tillgänglighetsaspekterna. Vidare kommer tillgänglighetsfrågorna även att bevakas i samband med 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 uppmärksammar att Sverige har antagit miljökvalitetsnormer för halten stoftpartiklar i luft mindre än 10 µm s k PM10. Det påtalas att Halmstad kommun har gjort mätningar av PM10 under våren bl a vid Slottsjordsvägen med ca 18 000 fordonsrörelser / årsmedeldygn (ca 4 % tung trafik). Ungefär samma fordonsmängd går på Laholmsvägen. Mätresultaten visar att miljökvalitetsnormen för PM10 sannolikt inte överskrids.

Vidare framförs att i övrigt bidragande källor till PM10 är tyngre industrier såsom Höganäs Halmstadverken, Halmstad Varmförzinkning AB, AB Halmstads Gummifabrik m fl. Nämnden kan inte uttala sig om de samlade utsläppskällorna bidrar till att PM10 halten i området överskrider gällande miljökvalitetsnormer då några mätningar inte gjorts.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för kvarteret Baertling med följande citerade tillägg:

”Planera byggnader inom planen så att störningar från industrier minimeras, t ex luftföroreningar, buller, transporter,

exploatören bör uppmärksammas på skyldigheten att anmäla till miljö- och hälsoskyddsnämnden om förorenad mark påträffas vid t ex schaktning,

mindre känsliga verksamheter förläggs mot Pilefeltsgatan,

verksamheter som kan störa varandra inom området inte samlokaliseras t ex bullerstörningar och att

grönområdet vid Laholmsvägen inte försämras genom att delar av det tas i anspråk för parkering.

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 ligger med god marginal under de hygieniska gränsvärdena. Vidare framgår av planbestämmelserna att huvudentréer och ventilationsdon skall förläggas i byggnads norrsida. Därutöver möjliggörs byggande av p-hus

inom Fanan 57 på området närmast Pilefeltsgatan. Byggnaden är en förutsättning för bedrivande av undervisning inom Fanan 57. I övrigt bevakas eventuella störningar i bygganmälan.

Förorenad mark bevakas i bygganmälan.

Gestaltningsprogrammet behandlar förutsättningarna för parkeringsplats utmed Laholmsvägen.

Framförda synpunkter anses vara tillgodosedda. Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om partikelhalten från Laholmsvägen. Kompletteringen är av redaktionell art. Planförslaget behöver inte ställas ut på nytt. I övrigt ingen planåtgärd.

Tekniska nämnden

I yttrandet konstateras att nämndens synpunkter inte hörsammats då tidigare föreslagna gemensamhetsanläggningar numera utgör allmän plats. Den årliga driftskostnaden för anläggningarna har beräknats till 250.000:-. Vidare påtalas att VA-ledningar byggda i stråket, benämnt Diagonalen, inte är en kommunal anläggning. Nämnden föreslår att ledningarna skall ingå i en gemensamhetsförening. I övrigt inga erinringar.

Kommentar

Synpunkterna medför komplettering av genomförandebeskrivningen. Kompletteringen är av redaktionell art. Planförslaget behöver inte ställas ut på nytt.

Yttranden utan erinringar

Banverket
Brandförsvaret
Energiverken
Hallandstrafiken AB
Halmstads Renhållnings AB
Hyresgästföreningen

Kommunstyrelsen / stadskontoret
Landsantikvarien
Nissastaden AB
Sydskraft Gas AB
Utbildningsnämnden

Skrivelser från sakägare

AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1

I överensstämmelse med tidigare yttranden accepterar inte bolaget att högskoleundervisning och kontorsverksamhet bedrivs närmare än 300 m från Filaren 1. Vidare anföras 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. Miljökonsekvensbeskrivningen 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.

Bolaget påtalar att undervisning även kan bedrivas på kvällstid och helger och på så sätt kan vara utsatta för störningar.

Kommentar

Under hela planarbetets gång har informella kontakter tagits med företaget.

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. Utredning om luftföroreningar är baserat 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 tvåhundradel 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 verksamhetslokalerna 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.

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

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med de nya mätvärdena. Planbeskrivningen kompletteras med analys av mätvärdena. I övrigt föreslås inte skrivelsen föranleda någon åtgärd. Kompletteringarna är av redaktionell art och erfordrar ingen ny utställning.

Margret Larsson, Filosofen 12

Pham Que Thanh Thuy o Minh Shanb Luongn, Filosofen 13

Fastighetsägarna vidhåller tidigare framförda krav på att nuvarande grönområde utmed Kristian IV:s väg skall bevaras och inte användas för parkering. De

befarar att parkeringsplatsen med hänsyn till avståndet från högskolan inte kommer att användas. Som alternativ föreslås att ett parkeringshus med rabatterad avgift för studenter byggs inom Fanan 57. I skrivelsen anses grönområdet utmed Kristian IV:s väg lika värdefullt som industribyggnaden parallell med Laholmsvägen inom Fanan 53 som i planförslaget erhållit bevarandebestämmelser.

Fastighetsägarna föreslår att befintlig grönstruktur och fria ytor bevaras och att parkeringsplatser förläggs där inget grönområde förstörs.

Hastigheten på Kristian IV:s väg föreslås begränsas. Fastighetsägarna påtalar att husen skakar på grund av tung trafik och att hastigheten kvällstid är mycket hög.

Kommentar

Trafiknätsanalys Halmstad upprättad oktober 2002 av Tekniska Kontoret behandlar Halmstads gatunät och förslag till trafikförbättrande åtgärder. Denna föreslår 30 km/tim på Kristian IV:s väg mellan Pilefeltsgatan och Laholmsvägen. Rekommendationerna inryms i planförslaget.

Totalt redovisar planförslaget c:a 800 parkeringsplatser inom kvartersmark avsett för parkering eller gatumark. Vidare utreds möjligheterna för ett parkeringshus inom Fanan 57 (ett villkor för bedrivande av undervisning inom Fanan 57). Framtida parkeringsbehov beräknas uppgå till c:a 2.000 platser. Detta innebär att även kvartersmark inom planområdet måste utnyttjas för parkering.

Biluppställning utmed Kristian IV:s väg behövs och har ingående studerats. Tidsbegränsat bygglov har beviljats 2002-01-16 § 26. På grund överklagande upphävde länsstyrelsen lovbeslutet 2002-10-04 varför någon utbyggnad ännu inte skett.

Generellt behandlas parkeringsplatsernas utformning i gestaltungsprogrammet. Av programmet framgår att biluppställning skall underordna sig stadsbilden. Platserna skall vara lättåtkomliga, funktionella och kännas trygga. I exponerade lägen såsom utmed Kristian IV:s väg föreslås platserna ges en parkliknande karaktär. Med hänsyn till avståndet till intilliggande villabebyggelse bedöms heller inte parkeringsplatserna medföra några olägenheter för boendemiljön.

Boende i kvarteret Filosofen m fl har i viss mån blivit kompenserade för att grönområdet utmed Kristian IV:s väg kommer ianspråktagas för parkering. Grönområdet vid Skogabygatan – Bielkegatan har upprustats. Bl a har tennisbanan flyttas hit.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd.

AB Svenska Shell, Flottören 1

Bolaget har ingen erinran under förutsättning av att verksamheten inte negativt påverkas av planförslaget.

Kommentar

Samma synpunkter framförde bolaget i planförslagets programskede. Bensinstationen berörs inte av planförslaget. Stationens lokalisering är förenlig med kommunstyrelsens arbetsutskotts 1991-01-08 § 2 antagna principer för lokalisering av bensinstationer.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter har åter behandlat planområdets påverkan från intilliggande industri och parkeringsplatserna utmed Kristian IV:s väg och tillgängligheten. Synpunkterna har utretts och föranlett viss redaktionell komplettering av plankartan, miljökonsekvensbeskrivningen och plan- och genomförandebeskrivningen. I övrigt ingen åtgärd.

I miljökonsekvensbeskrivningen har planområdets påverkan från intilliggande industrier utretts. Det föreligger inga olägenheter, vilket även bekräftas av miljö- och hälsoskyddskontoret. Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med de mätningar av stoft som lämnats av AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1. Vidare framgår av planbeskrivningen att stoftpartiklarna från Laholmsvägen PM10-halten understiger värdena enligt av Sverige antagen miljö kvalitetsnorm.

Biluppställning erfordras på grönområdet utmed Kristian IV:s väg. Markens ianspråktagande har ingående studerats. Av gestaltningsprogrammet framgår att biluppställning skall underordna sig stadsbilden och ges en parkliknande karaktär. Platserna skall vara lättåtkomliga, funktionella och kännas trygga. Biluppställning bedöms inte medföra några olägenheter för omgivande miljö. Avståndet mellan villorna och parkeringsområdena är 25 – 30 meter. Efter som marken planeras för parkering har grönområdet vid Skogabygatan –Bjelkegatan upprustats. Planer finns på ett parkeringshus inom Fanan 57. Framtida parkeringsbehov beräknas uppgå till c:a 2.000 platser. Planförslaget redovisar c:a 800 platser inom område avsett för parkering. Således måste även kvartermark utnyttjas för parkering.

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

Genomförandebeskrivningen uppmärksammar driftkostnaderna för de allmänna anläggningarna liksom att VA-ledningar i lokalgatan Diagonalen inte är allmänna och av den anledningen bör ingå som gemensamhetsanläggning.

På kulturnämndens begäran har de allmänna gatorna och större öppna platser inom kvaretersmark erhållit namn knutna till konstnären Olle Baertling. Namnförslagen har framgått på plankartan. Enligt lantmäterimyndigheten har en synpunkt inkommit. Denna har delgets kulturnämnden.

Planförslaget åtföljt av exploateringsavtal föreslås föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Förteckning över sakägare eller andra, ej besvärberättigade, som framfört erinringar som inte eller endast delvis har beaktats

Sakägare / hyresgäster med besvärsrätt

AB Halmstads Varmförzinkning	Filaren 1	Box 4063	300 04 Halmstad
Jan O Samson	Filaren 2	Pilefeltsgatan 54	302 50 Halmstad
AB Oscar Hansson VVS	Filaren 3 o 20	Box 40073	300 04 Halmstad
El-Teknik Gösta Nilsson AB	Filaren 5,	Box 4023	300 04 Halmstad
ELEIKO SANERA AB, Eleiko Sport AB	Filaren 16	Box 4001	300 04 Halmstad
OBES Mekaniska	Filaren 22	Pilefeltsgatan 58	302 50 Halmstad
Cecilia Blom och Mikael Honauer	Flygmaskinen 7	Kristian IV:s väg 20	302 50 Halmstad
Aberdeen Property Investors Nordic AB	Fanan 26 m.fl.	Box 801	301 18 Halmstad
Margret Larsson	Filosofen 12	Skogabygatan 34	302 50 Halmstad
Pham Que Thanh Thuy o Minh Shan Luong,	Filosofen 13	Kristian IV:s väg 26	302 50 Halmstad
Ralph Kantar, hyresgäst	Flygmaskinen 4	Kristian IV:s väg 14	302 50 Halmstad
Lars-Anders Ejnarsson	Flygmaskinen 8	Skogabygatan 9	302 50 Halmstad
Dormer Tools AB, hyresgäst	Fanan 53	Box 618	301 16 Halmstad

Ej besvärberättigad

Lennart Almqvist	Fatet 3	Lützowgatan 10	302 50 Halmstad
------------------	---------	----------------	-----------------

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Plan 977
Detaljplan för
”KVARTERET BAERTLING”
Kv Fanan och Fanborgen
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 13 oktober 2004

UTLÅTANDE

Planförslaget har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-11-12 § 321 varit föremål för utställning under tiden 9 december 2003 – 9 januari 2004. Kungörelse om planutställningen var införd i Hallandsposten 9 december 2003. Berörda myndigheter, förvaltningar och sakägare har skriftligen informerats om utställningen. Sakägare / hyresgäster 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.

Inkomna synpunkter har föranlett revidering av planförslaget. Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) m.fl. har föreslagits utgöra allmänna anläggningar i stället för gemensamhetsanläggningar. Med anledning av körväg inom Filaren 21 har GC-väg mellan Pilefeltsgatan – Knäredsgatan justerats. Övriga synpunkter föreslås lämnas utan åtgärd.

Med anledning av revideringen skulle planförslaget på nytt ha varit utställt. Detta har inte gjorts. Allt planarbete har avvaktat framtagande av exploateringsavtal. Däremot har planförslaget ytterligare justerats. Fanborgen 1 och 5 har utgått då stormarknadshandeln kommer att vara kvar under överskådlig tid. I planbestämmelserna poängteras högskoleundervisningen. På kulturnämndens förslag 2004-02-26 har förslag till namn på öppna platser, torg och gator inlagts. Namnen anknyter till konstnären Olle Baertling.

Planförslaget kan revideringsutställas. Exploateringsavtal bör framtas parallellt med planutställningen.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Myndigheten refererar till samrådsyttrandet och vidhåller att redovisade gemensamhetsanläggningar bör utgöra allmän plats med hänsyn till genomförandeproblemen som kan uppstå vid enskilt huvudmannaskap.

Kommentar

Aberdeen Property Investors Nordic AB, Fanborgen 1 m.fl. har efter att ha tagit del av lantmäterimyndighetens synpunkter framfört att gemensamhetsanläggningarna bör utgöra allmänplats såsom de gjorde i ett tidigare skede av planarbetet. Kommunstyrelsens planberedning har i närvaro av presidierna för byggnadsnämnden och tekniska nämnden 2004-01-27 uttalat att anläggningarna bör utgöra allmänplats.

Synpunkterna medför revidering av planförslaget. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas tillfälle att yttra sig.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Energiverken

Fjärrvärmeavdelningen önskar breddning av u₁-området inom Fanborgen 2.

Kommentar

Synpunkterna har tillgodosetts. Ändringen av redaktionell art berör kommunalägd och kräver inget ny utställning.

Hallandstrafiken AB

Skrivelsen uppmärksammar tillgänglighetsfrågorna. Det poängteras att färdtjänstfordon bör helst kunna nå entréer eller strategiska angoringsplatser i närheten av dem. Vidare påpekas att inga busshållplatser har redovisats på Pilefeltsgatan. Det framhålls att det i nuläget finns hållplatser vid Nitaregatan och Krabbegatan (Spetsvinkelgatan). Den senare föreslås omstuderas utifrån framtida kvartersbildning.

Kommentar

Tillgängligheten är en av planförutsättningarna, vilket bl.a. framgår av gestaltningsprogrammet. Frågorna bevakas dessutom i skedena för bygglov och bygganmälan.

Illustrerade längsgående parkeringsplatser ingår som del i gatumarken. Det förutsätts att busshållplatserna kan göra sammanledes. Kopia av skrivelsen har överlämnats till tekniska kontoret för beaktande i samband med detaljprojekteringen av Pilefeltsgatan. Kontakt har även tagits mellan Hallandstrafiken och tekniska kontoret.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd.

Halmstads Näringslivs AB

Yttrandet poängterar vikten av att gångpassagen mellan Knäredsgatans parkeringsplatser och Pilefeltsgatan utformas tryggt och säkert. En förhöjning föreslås där passagen korsar Pilefeltsgatan.

Kommentar

Kommunfullmäktiges 1998-06-25 § 85 och 1998-06-25 § 87 antagna handikappprogram och riktlinjer för kommunens brottsförebyggande arbete har inarbetats i planförslaget. Såväl planbeskrivning som genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram uppmärksammar besluten för att frågorna skall uppmärksammas vid detaljprojekteringarna.

Synpunkterna inryms i planförslaget.

Kommunstyrelsen

Planeringsberedningen har i närvaro av presidierna för byggnadsnämnden och tekniska nämnden 2004-01-27 uttalat att föreslagna gemensamhetsanläggningarna bör utgöra allmänplats.

Kommentar

Synpunkterna har inarbetats i planförslaget och medför både revidering. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas tillfälle att yttra sig genom ny utställning av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden uppmärksammar att verksamheter som förläggs utmed Pilefeltsgatan inte bör vara störningskänsliga för buller / luftföroreningar (lukt). Det framhålls att placering av entréer, tilluftsdon, filter m.m. kan minska eventuella störningar. Vidare påpekas att vid samlokalisering av verksamheter skall man tänka på att dessa inte stör varandra exempelvis genom buller.

Kommentar

Synpunkterna har behandlats i miljökonsekvensbeskrivningen och följts upp i både planbeskrivningen och planbestämmelserna. Av dessa framgår, i samråd med länsstyrelsen, att entréer och ventilationsdon bör förläggas mot gårdsgatan och att markområdena närmast Pilefeltsgatan i första hand bör användas för parkering och annan mindre störningskänslig verksamhet.

Synpunkterna inryms i planförslaget.

Sydskraft Gas AB

Bolaget konstaterar att plangenomförandet inte medför några konsekvenser för bolagets anläggningar. Det förutsetts att eventuellt skydd eller flyttning av anläggningsdelar bekostas av exploatören. Vidare påpekas att avstånd mellan trädplantering med rotskydd och gasledning skall vara 2,5 m.

Kommentar

Synpunkterna har framförs tidigare och inryms i planförslaget. Kopia av skrivelsen har översänts till tekniska kontoret så

att synpunkterna uppmärksammas vid projekteringen av de allmänna anläggningarna.

Synpunkterna inryms i planförslaget.

TeliaSonera

Bolaget framhåller vikten av att stationen jämte kablar på Fanan 52 bevaras då en flyttning är både kostsam och tidsödande.

Kommentar

I planförslaget ingår stationsbyggnaden i kvartersmark för teknisk anläggning. Markkabelstråken ingår i område för underjordiska ledningar.

Synpunkterna är tillgodosedda och föranleder ingen åtgärd.

Yttranden utan erinringar

**Banverket
Kulturnämnden
Landsantikvarien**

**AB Nissastaden
Räddningsnämnden
Tekniska nämnden**

Skrivelser från sakägare

Aberdeen Property Investors Nordic AB, Fanborgen 1 m.fl.

Företaget delar lantmäterimyndighetens bedömning och accepterar inte att gårdsgatorna regleras som gemensamhetsanläggningar. Dessa anses skall vara mark för allmänplats. Av samma skäl är man tveksam till gemensamhetsanläggningen för vistelseytorna sydost Fanan 26 och 30. Ytornas utformning och standard förutsätts utarbetas i samråd med fastighetsägarna.

För ICAMaxis utemarknad på Fanborgen 1 yrkas samma användningssätt som byggnaden i övrigt d.v.s. för undervisning, idrott och kontor m.m.

Grönytan, redovisad i gestaltningsprogrammet, inom Fanan 51 accepteras inte då ytan erfordras för bilparkering. Det framhålls att området i övrigt är underförsörjt på p-platser.

Byggnadsfri zon mot Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) i anslutning till planerad torgyta på Fanborgen 4 accepteras inte. Anledningen här till att utbyggnaden av området för närvarande inte kan överblickas. Zonen befaras försvåra ett ändamålsenligt byggande.

U-områdenas planbestämmelser, berörande Fanborgen 2, 3 och 4, anses oklart formulerade. Området avses bebyggas.

Bilparkering för planområdets behov inom Fanan 43, bedöms inte vara relevant.

”Kv Baertling” anses positivt som områdesnamn. Det framhålls att ”Trade Center” är ett inarbetat varumärke och någon konflikt mellan de båda namnen bör inte finnas.

Kommentar:

Synpunkterna har diskuterats med företaget 2004-01-22.

Beträffande gemensamhetsanläggningar. Se kommentarerna av lantmäterimyndighetens yttrande.

Byggnadsfri zon mot torgytan vid Krabbegatan (Spetsvinkelgatan) justeras.

U-området berörande Fanborgen 2, 3 och 4 justeras.

Fanborgen 1 och 5 har utgått då stormarknadshandeln kommer att vara kvar under överskådlig tid.

Parkeringsplats på Fanan 51 utgör inget hinder. Dock inte inom den byggnadsfria zonen som gränsar mot lokalgatan Diagonalen. Gestaltungsprogrammet, utvisande grönområde i denna del, ligger till grund för markens anordnande. Gestaltungsprogrammet har framtagits och reviderats i samråd med högskolan och exploatörerna. Planförslaget uppmärksammar att markområdet inte skall användas för parkering. Åtgärden har delgetts företaget vid samråd 2004-10-05.

Möjlighet till utbyggnad av bilparkering (P-hus) inom Fanan 43 kvarstår. Planbestämmelserna ändras så till vida att iordningställande av parkeringsanläggningar kan, om man finner det lämpligt, göras inom hela planområdet.

Synpunkterna har till viss del tillgodosetts. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas tillfälle att yttra sig genom ny utställning av planförslaget.

Fragerus Väst AB, Fanan 53 m.fl.

Ingen erinran. Planförslaget anses vara i samklang med industrin och TecnoCenterföretagen samtidigt som det är ett bra underlag för utveckling av området med högskolan i centrum.

Fragerus Väst AB är positiv till föreslagna gemensamhetsanläggningar, men har heller ingen erinran om dessa blir allmänna anläggningar. Vikten av ett flexibelt och dynamiskt område där alla inblandade parter kan bidra till områdets utveckling poängteras. Oaktat anläggningsval anses högskolans utveckling ha högsta prioritet. I skrivelsen föreslås att medel tillsätts för en gestaltningsspecialist, som i samråd med en trädgårdsarkitekt och en kommunalteknisk sakkunnig kan arbeta igenom området. Med hänsyn till pågående utbyggnader påtalas att ett sådant förslag bör finnas framlagt senast 31 mars 2004. Investerings- och driftkostnader föreslås fördelas, så att kommunen jämte högskolan svarar för 50 % och fastighetsägarna för resterande 50 %.

Kommentar

Planförslaget åtföljs av ett gestaltungsprogram som kan ligga till grund för de fortsatta gestaltungsfrågorna. I övrigt se kommentarerna av lantmäterimyndighetens yttrande.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd men ligger till grund för bearbetning av gestaltungsfrågorna.

AB Halmstads Varmförzinkning, Filaren 1

Företaget vidhåller tidigare yttranden inlämnade i program- och samråds-skedet. Det påtalas att företagets påpekanden skall betraktas som långt mer än synpunkter. Företaget anser att byggnadskontoret tonat ned påpekandena genom att benämna dem som synpunkter.

Av skrivelsen framgår att det är viktigt för företagets framtid att inga hinder uppkommer för fortsatt planerad utveckling och utökning av verksamheten upp till tillståndsgiven produktion. Företaget påtalar att de funnits långtid på platsen. Därför accepteras inga pålagor eller ytterligare krav på verksamheten på grund av ändrade detaljplaner. Företaget hänvisar till konsekvenserna av ett koncessionsnämndsbeslut, daterat 1991-05-30. Beslutet innebär att företaget fick lägga ner en anläggning i Månsarp, Jönköpings kommun. Företaget accepterar inte ny markanvändning för undervisning och kontor m.m. närmare än 300 meter från företagets verksamhet. Därför yrkas att Fanborgen 5 och markområdet norr därom förbehålls parkering. Slutligen begärs förklaring varför detaljplanen för Filaren tas upp som skäl till att nu föreliggande planförslag skall accepteras.

Kommentar

I princip har inget nytt tillförts ärendet. Kommentarer blir därför till stor del en upprepning av tidigare kommentarer. Företagets synpunkter / erinringar har bemötts med utgångspunkt från miljökonsekvensbeskrivningen. Av denna framgår att företagets verksamhet inte utgör något hinder för utvecklingen av "Kv Baertling".

Av bilagda koncessionsnämndsbeslut framgår att bolagets varmförzinkningsanläggning var placerad 50-60 m från närmaste bostäder och av den anledningen ansågs olämplig. Enligt Bättre Plats för Arbete (Allmänna Råd 1995:5) är skyddsavståndet mellan bostadsbebyggelse och varmförzinkningsanläggning 300 meter. Planförslaget medger inte bostäder. I ett tidigt skede fanns tankar på övernattningslägenheter, men togs bort på miljö- och hälsoskyddskontorets rekommendationer efter genomförd miljökonsekvensutredning. Utredningen har kompletterats 2004-10-13. Av denna framgår att lämpligt skyddsavstånd mellan fastighetsgränsen Filaren 1 och verksamhet inom Fanan 57 är 50 m.

Kv Filaren utgjordes tidigare av två kvarter, Fabrikören och Filaren. Rådande konjunkturer medförde en uppblandning av industriverksamheten i ett av Halmstads äldsta industriområden. Av den anledningen fanns krav på ett mer flexibelt

markutnyttjande. Därför gjordes en översyn av detaljplanen för Fabrikören och Filaren. Planen med laga kraft 1996-04-25 möjliggör anläggande av industri, kontor, skola, lager och lokaler för social eller kommersiell verksamhet för områdets behov. Berörda sakägare hade vid detta tillfälle inga synpunkter på planbestämmelserna. (Förtaget var närvarande vid samrådsmöte 1995-09-21 och var vid detta tillfälle positiv till planförslaget. Detta framgår av referatet från samrådsmötet, daterat 1995-11-08). Vid tidpunkten för planens upprättande fanns redan samlingslokaler och lokaler för sällanköpsvaror inom Filaren 2. Även Fanan och Fanborgen ingick i planarbetet, men utgick p.g.a. ägarstrukturen. Ändrade ägarförhållanden har sedan möjliggjort att gå vidare med det som en gång påbörjades genom framtagande av ny detaljplan för Fabrikören och Filaren.

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.

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 / erinringarna föreslås ej tillgodoses.

Dormer Tools AB, hyresgäst Fanan 53

Företaget är tveksam till planförslaget med hänsyn till transporter och angöringar. Det framhålls att styckegodsbilar, bilar med farligt gods m.m. måste ha manöverutrymme för backangöring av lastramp. Därutöver önskas ytterligare en utfart i höjd med kårhuset.

Kommentar

Efter samråd med företaget 2004-02-05 framgår att planförslaget inrymmer företagets behov vad avser angöring av lastintag m.m. Praktiska lösningar får detaljstuderas vid plangenomförandet.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd.

ICA Maxi, hyresgäst Fanborgen 1

Ingen erinran.

Margret Larsson, Filosofen 12

Margret Larsson påtalar olägenheterna med en parkeringsplats på grönområdet invid Kristian IV:s väg. (Likartade synpunkter inkom under program- och samrådsskedet). Parkeringsplatserna befaras störa. För att minska olägenheterna bedöms bullerplank utmed fastighetsgränserna erfordras. Det upprustade grönområdet vid Skogabygatan – Bjelkegatan anses inte kompensera bortfallet av grönområdet utmed Kristian IV:s väg. Margret Larsson anser att ett p-hus i stället bör byggas vid ICAMaxi på Fanborgen 1.

Det framhålls att Halmstad högskola anser planförslaget fått en ”grön prägel”. Margret Larsson anser att det är på bekostnad av föreslagen parkeringsanläggning vid Kristian IV:s väg. Slutligen uppmärksammas att Banverket på grund av störningar i järnvägstrafiken inte önskar parkeringsplatser utmed Knäredsgatan.

Kommentar

Likartade synpunkter har framförts tidigare varför kommentarerna även blir en upprepning.

En av frågorna, ianspråktagande av grönområdena utmed Kristian IV:s väg och Laholmsvägen för biluppställning, har diskuterats ingående. De behövs för biluppställning.

Biluppställning behandlas i gestaltningsprogrammet. Av programmet framgår att biluppställning skall underordna sig stadsbilden. Platserna skall vara lättåtkomliga, funktionella och kännas trygga. I exponerade lägen föreslås platserna ges en parkliknande karaktär. Avståndet mellan villor och parkeringsområdena är 25 – 30 meter. Parkeringsplatserna bedöms inte medföra några olägenheter för boendemiljön.

Planförslaget redovisar totalt c:a 800 parkeringsplatser inom kvartersmark avsett för parkering. Detta är inte tillfyllest för den utbyggnad som detaljplanen medger. Ytterligare c:a 1.200 platser erfordras inom byggnadskvarteren.

Banverket har klargjort att det inte föreligger något hinder för utbyggnad av parkeringsplatsen utmed Knäredsgatan.

Synpunkterna medför ingen planåtgärd.

Minh Chanh Luong, QueThanh Pham, Filosofen 13

Skrivelsen upptar i princip samma synpunkter som Margret Larsson, Filosofen 12.

Kommentarer

Se kommentarerna av Margret Larssons skrivelse. Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

AB Halmstads Gummifabrik

Företaget har underhand till fastighetskontoret meddelat att GC-vägen inkräktar på körväg inom fastigheten.

Kommentarer

Planförslaget har reviderats i överensstämmelse med företagets synpunkter. Revideringen berör även Filaren 3. Ägaren AB Oscar Hansson har till fastighetskontoret underhand meddelat att ingen erinran föreligger.

Synpunkterna har föranlett revidering av planförslaget. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas tillfälle att yttra sig.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter har åter behandlat planområdets påverkan från intilliggande industri och parkeringarna utmed Kristian IV:s väg. Vidare har de berört gemensamhetsanläggningarna, byggnadsreglerande åtgärder inom Fanborgen och GC-vägen mellan Pilefeltsgatan - Knäredsgatan.

Som tidigare nämnts framgår av miljökonsekvensbeskrivningen att närheten till industrin inte utgör några olägenheter för fortsatt utveckling av högskoleområdet. (Boverket har 2004-02-11 (20122-4233/2003) har gjort liknande bedömning vid yttrande över detaljplanen för Fanan 56 och 57). Rekommendationerna från miljökonsekvensbeskrivningen liksom länsstyrelsen och miljö- och hälsoskydd kontoret har följts upp i planförslaget. Synpunkterna har inte föranlett någon åtgärd.

Biluppställning erfordras på grönområdet utmed Kristian IV:s väg. Markens ianspråktagande har ingående studerats. Av gestaltningsprogrammet framgår att biluppställning skall underordna sig stadsbilden och ges en parkliknande karaktär. Platserna skall vara lättåtkomliga, funktionella och kännas trygga. Biluppställning bedöms inte medföra några olägenheter för omgivande miljö. Avståndet mellan villorna och parkeringsområdena är 25 – 30 meter. Eftersom marken planeras för parkering har grönområdet vid Skogabygatan –Bjelkegatan upprustats. Synpunkterna har inte föranlett någon åtgärd.

GC-vägen mellan Pilefeltsgatan och Knäredsgatan (P₁-betecknat område) har justerats med hänsyn till körväg inom Filaren 21. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas tillfälle att yttra sig över ändringen.

På kulturnämndens förslag 2004-02-26 har förslag till namn på öppna platser, torg och gator inlagts. Namnen anknyter till konstnären Olle Baertling.

Krabbegatan (Spetsvinkelgatan), Pilefelstgatan 71 – 91 (Linjegatan) och det diagonala stråket (Diagonalen) genom området har ändrats från gemensamhetsanläggning till allmänplats efter samråd med kommunstyrelsens planberedning. Vidare har gemensamhetsanläggningen berörande Fanan 30 och 54 m.fl. borttagits. Berörda sakägare / hyresgäster skall beredas

tillfälle att yttra sig över ändringen.

Fanborgen 1 och 5 har utgått då stormarknadshandeln kommer att vara kvar under överskådlig tid.

Planförslaget uppmärksammar att markområdet utmed den byggnadsfria zonen som gränsar mot lokalgatan Diagonalen inte skall användas för parkering.

I planbestämmelserna poängteras högskoleundervisningen.

Efter ovan genomförda justeringar föreslås planförslaget åter utställas.

Förteckning över sakägare eller andra ej, besvärberättigade, som framfört erinringar som inte eller delvis har beaktats

Sakägare / hyresgäster med besvär rätt

AB Halmstads Varmförzinkning	Filaren 1	Box 4063	300 04 Halmstad
Jan O Samson	Filaren 2	Pilefeltsgatan 54	302 50 Halmstad
AB Oscar Hansson VVS	Filaren 3 o 20	Box 40073	300 04 Halmstad
El-Teknik Gösta Nilsson AB	Filaren 5,	Box 4023	300 04 Halmstad
ELEIKO SANERA AB, Eleiko Sport AB	Filaren 16	Box 4001	300 04 Halmstad
OBES Mekaniska	Filaren 22	Pilefeltsgatan 58	302 50 Halmstad
Cecilia Blom och Mikael Honauer	Flygmaskinen 7	Kristian IV:s väg 20	302 50 Halmstad
Aberdeen Property Investors Nordic AB	Fanan 26 m.fl.	Box 801	301 18 Halmstad
Margret Larsson	Filosofen 12	Skogabygatan 34	302 50 Halmstad
Que Thanh Pham o Minh Shan Luong,	Filosofen 13	Kristian IV:s väg 26	302 50 Halmstad
Ralph Kantar, hyresgäst	Flygmaskinen 4	Kristian IV:s väg 14	302 50 Halmstad
Lars-Anders Ejnarsson	Flygmaskinen 8	Skogabygatan 9	302 50 Halmstad
Dormer Tools AB, hyresgäst	Fanan 53	Box 618	301 16 Halmstad

Ej besvärberättigad

Lennart Almqvist	Fatet 3	Lützowgatan 10	302 50 Halmstad
------------------	---------	----------------	-----------------

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 januari 2005, § 8 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **"Kvarteret Baertling" kv. Fanan och Fanborgen, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 977.

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

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se