

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan för
Oskarströms fd stationshus, del av Oskarström 3:153



Bildkälla: Kulturmiljö Halland, Bebyggelseinventeringen i Halland

Oskarström, HALMSTADS KOMMUN
Plan Ä 54 K

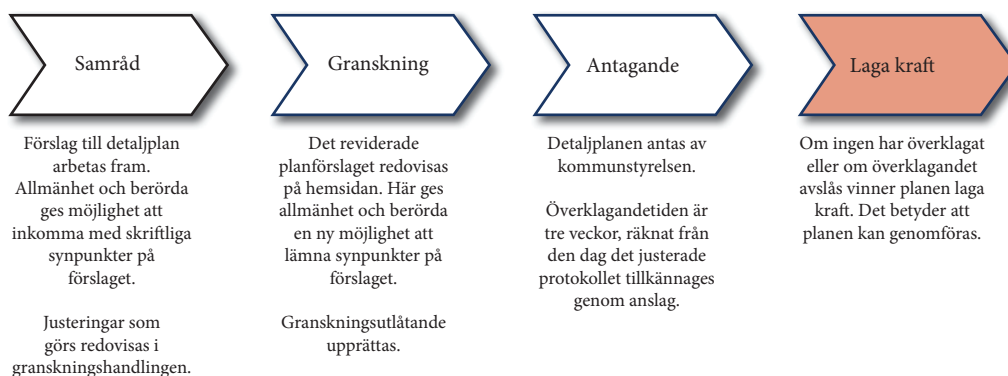
Enkelt förfarande, KS 2014/0403
Kommunstyrelsen 2015-01-13

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Oskarströms f.d stationshus, del av Oskarström 3:153, handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen. Överklagandetiden är tre veckor, räknat från den dag det justerade protokollet tillkännages genom anslag. Om ingen har överklagat eller om överklagandet avslås vinner planen laga kraft.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
7	TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
7	UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detta tillägg till planbeskrivning innehållande;
 - Tillägg till planbestämmelser
 - Behovsbedömning av miljöbedömning
 - Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Gällande detaljplan (846), (1991-09-25)
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

På uppdrag av regeringen avvecklar Trafikverket byggnader som inte längre behövs för dagens järnvägsdrift, däribland det f d stationshuset i Oskarström. Gällande detaljplan anger att fastigheten får användas för kontor, handel samt, där Byggnadsnämnden prövar lämpligt, även bostäder. Inför försäljning av fastigheten önskar Trafikverket inte att byggnaden ska få användas för bostadsändamål. Järnvägen är i bruk och järnvägstrafiken kan innebära störningar för boende i närheten av spårområdet. För att inte inskränka på Trafikverkets verksamhet önskar de att ändamålet B - bostäder, utgår ur gällande detaljplan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten användning för Oskarströms f d stationshus från HKB₁ - handel och kontor, samt där byggnadsnämnden prövar även bostäder - till HK - handel och kontor. Norr om stationshuset är marken planlagd för P - parkering. Planen syftar till att ändra även denna beteckning till HK. På så sätt får den tilltänkta fastigheten en gemensam tillåten användning, vilket är mer tydligt och även underlättar processen vid en kommande fastighetsbildning. Utöver dessa ändringar i tillåten markanvändning innebär planen inga förändringar i gällande plankarta med bestämmelser.

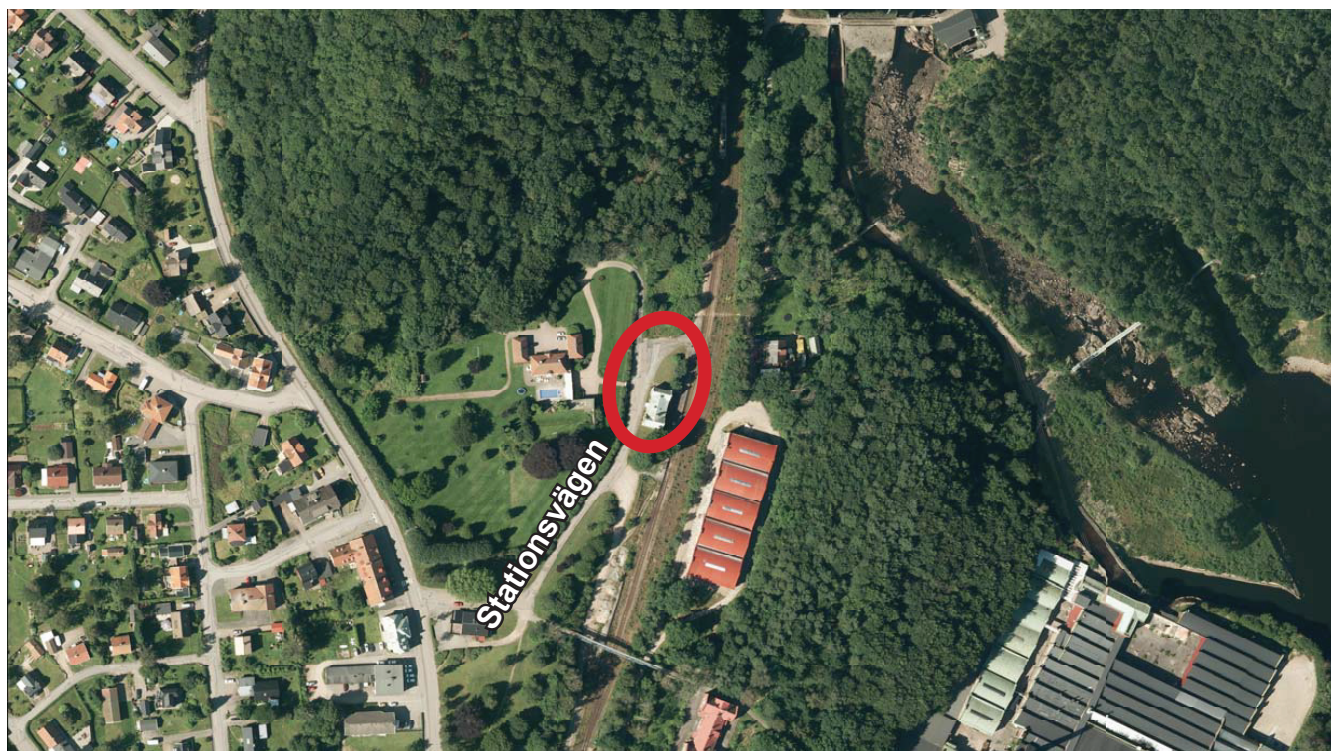
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Oskarström, i anslutning till Stationsvägen. Planområdet omfattar ca 600 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Trafikverket, men avtal om försäljning till privat fastighetsägare finns.



Planområdet ligger i anslutning till Stationsvägen i Oskarström.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning. Planens syfte är endast att utesluta användningen bostäder för en mindre fastighet. I övrigt ändras inga bestämmelser för fastigheten.
- Planen medger inte en användning av området för sådana verksamheter som kräver tillstånd enligt Förordning om miljökonsekvensbeskrivning (SFS 1998:905).
- Inga skyddsområden, naturreservat, Natura 2000-områden eller områden av riksintresse påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Järnvägen Halmstad-Nässjö är av riksintresse för järnväg. Genom att i detaljplanen utesluta användningen bostadsändamål, som kan stå i konflikt med järnvägen, värnas riksintresset.
- Ett genomförande av detaljplanen ger inte upphov till risker för människor hälsa och säkerhet, utan bidrar i det motsatta till att en störningskänslig verksamhet som bostäder inte kan lokaliseras i närheten av järnvägen.
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte de nationella miljö- och folkhälsomålen negativt och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade som pågående användning - centrumfunktioner. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan nr. 846, Detaljplan för Oskarström, delområde VIII, 1991-09-25. Planen medger användningen HKB₁, dvs. handel och kontor, samt där byggnadsnämnden prövar även bostäder. Byggnad får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd på 5 meter. Därutöver får vind inredas. Högsta tillåtna takvinkel är 45 grader. Byggnaden är också försedd med beteckningen q₁, vilket innebär att byggnaden är värdefull enligt Plan- och bygglagen 3 kap. 12 § (PBL 1987:10) och inte får förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Vid exteriör förändring skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Planen har ingen genomförandetiden kvar.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Planområdet gränsar direkt till järnvägen Halmstad-Nässjö som är av riksintresse för järnväg enligt Miljöbalkens 3 kap. Genom att i detaljplanen utesluta användningen bostadsändamål, som kan stå i konflikt med järnvägen, värnas riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Planområdet utgörs i huvudsak av det tidigare stationshuset i Oskarström. Byggnaden har inte längre någon funktion som stationshus och har den senaste tiden används som bostadslägenhet. För närvarande står byggnaden tom i avvaktan på en försäljning. Förutom stationshuset utgörs den tilltänkta fastigheten av gräsytor och hårdgjorda ytor för trafik och parkering samt väganslutning ner till spårområdet.

Planförslaget innebär att den idag tillåtna användningen bostäder (där byggnadsnämnden prövar lämpligt) utgår och att fastigheten endast får användas för handel och kontor. Även den yta som i gällande detaljplan är planlagd för parkering ändras till handel- och kontorsändamål. På så sätt får den tilltänkta fastigheten en gemensam användning, vilket är mer tydligt och även underlättar processen vid en kommande fastighetsbildning. Utöver dessa ändringar i tillåten markanvändning innebär planen inga förändringar i gällande plankarta med bestämmelser. Den kulturhistoriskt värdefulla stationsbyggnaden har genom gällande detaljplan ett skydd mot förvanskning och rivning. I norr finns ett u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna, underjordiska ledningar.

För att säkra Trafikverkets tillfart till spårområde och de tekniska anordningar som finns inom planområdet kommer servitut att bildas.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

För det markerade planområdet, del av fastigheten Oskarström 3:153, gäller detaljplan nr. 846 med följande tillägg:

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

HK Handel och kontor

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

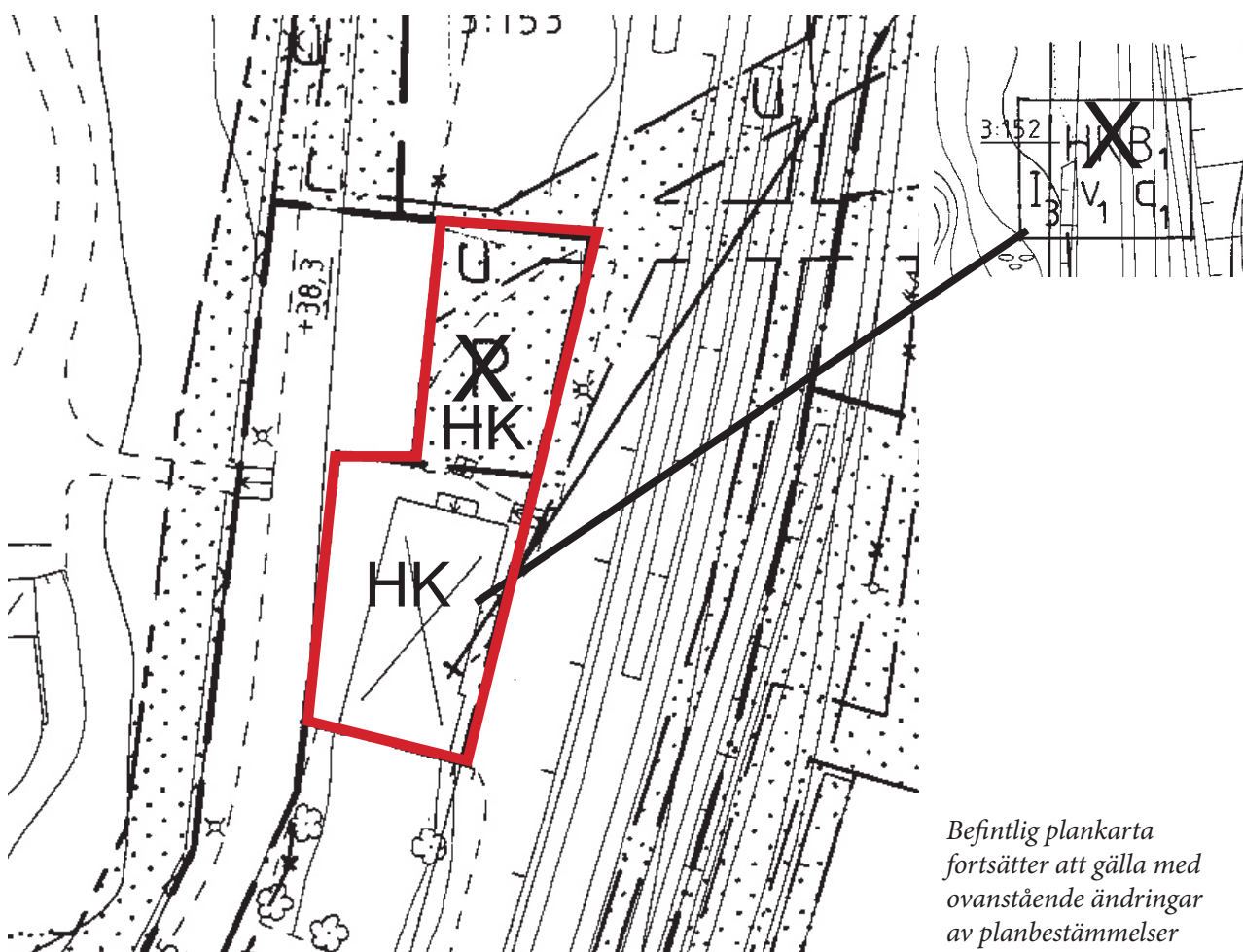
Genom detta tillägg till detaljplan nr 846 upphävs följande bestämmelser inom det markerade planområdet:

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

HKB₁ Handel och kontor samt där byggnadsnämnden prövar även bostäder

P Parkering



Befintlig plankarta
fortsätter att gälla med
ovanstående ändringar
av planbestämmelser

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
4:e kvartalet 2014	Samråd
4:e kvartalet 2014	Granskning
1:a kvartalet 2015	Antagande
1:a kvartalet 2015	Laga kraft

Genomförande

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Tele	TeliaSonera
Kvartersmark	Berörd fastighetsägare

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av del av fastigheten Oskarström 3:153, som ägs av Trafikverket. Därutöver berörs fastigheten Oskarström 7:1 som också ägs av Trafikverket.

Fastighetsbildning och servitut

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Delar av fastigheten Oskarström 3:153 (planområdet) kommer att avstyckas för att bilda en egen fastighet. Exploatören och Trafikverket ansöker gemensamt om fastighetsbildningen och exploatören betalar densamma.

För att säkra Trafikverkets tillfart till spårområde och de tekniska anordningar som finns inom planområdet kommer servitut att bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Bildande av ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar inom u-område bekostas av huvudmannen för ledningen.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Inga detaljerade undersökningar avseende exempelvis geologi eller buller antas behöva genomföras. I händelse av att detaljerade undersökningar kan komma att krävas i samband med planarbetet bekostas de av exploatören.

Medverkande tjänstemän

- Malin Malmström och Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande ändring av detaljplan för
Oskarströms fd stationshus, del av Oskarström 3:153

Oskarström , HALMSTADS KOMMUN
Plan Ä 54 K

Enkelt förfarande, KS 2014/0403
Kommunstyrelsen 2015-01-13

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7 §. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11 §.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-30 § 216 genomförts under tiden 15-30 oktober 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från fyra berörda remissinstanser. Följande tre remissinstanser har inkommit med synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Räddningsnämnden
- Laholmsbuktens VA

Remissinstanser utan erinran:

- Trafikverket

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

I planbeskrivningen hänvisas till 3 kap 12 § PBL. Det bör framgå att hänvisningen är till den äldre PBL (1987:10)

Kommentar

Texten angående 3 kap 12 § PBL är en hänvisning till en nu gällande planbestämmelse. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att det gäller PBL 1987:10.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

RÄDDNINGSNÄMNDEN

Räddningstjänsten ser det som positivt ur ett riskperspektiv att bostäder utgår ur planen. Samtidigt vill de påpeka att fastigheten ligger i sådan närhet av järnvägen att vid en ev. etablering av kontor och handel kan det bli aktuellt med vissa säkerhetshöjande åtgärder.

Kommentar

Informationen vidareförmedlas till exploatören.

LAHOLMSBUKTENS VA

Befintligt system för dricksvattenförsörjning och omhändertagande av spill- och dagvatten kvarstår.

Kommentar

Noteras.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från berörda sakägare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Följande justeringar har gjorts efter samrådet:

- *Texten i planbeskrivningen angående befintligt skydd för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden enligt 3 kap 12 § PBL har förtydligats så att det framgår att det gäller PBL 1987:10.*

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-30 § 216 genomförts under tiden 31 oktober - 14 november 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från sex berörda remissinstanser. Följande två remissinstanser har inkommit med synpunkter på förslaget:

- Lantmäteriet
- Byggnadsnämnden

Remissinstanser utan erinran:

- Teknik- och fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kulturmiljö Halland

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LANTMÄTERIET

En avstyckningsförrättning pågår berörande det aktuella planområdet. Förrättningen avvaktar planläggningen. Ett köpekontrakt avseende del av Oskarström 3:153 har tidigare upprättats mellan exploatören och Trafikverket. Köpekontraktet överensstämmer i viss mån inte med det aktuella planförslaget varför ett tilläggskontrakt behöver upprättas mellan parterna.

Vid en kommande avstyckning av området kommer ny gräns i söder att förläggas i direkt anslutning till den befintliga byggnadens fasadliv. En förutsättning för att sådan avstyckning ska kunna ske är att servitut för möjliggörande av fasadskötsel bildas i anslutning till den nya gränsen, cirka 2-3meter brett beroende på byggnadshöjden. Servitutets läge hamnar utanför planområdet. Ett genomförande enligt planförslaget förutsätter att exploatören och Trafikverket medger att ett sådant servitut kan komma till stånd, förslagsvis i samband med upprättande av det nödvändiga tilläggskontraktet.

Det bör förtydligas i genomförandebeskrivningen att bildande av ledningsrätt för allmänna, underjordiska ledningar inom u-område bekostas av huvudmannen för ledningen.

Kommentar

Ett tilläggskontrakt kommer att upprättas mellan Trafikverket och köparen. Trafikverket och köparen är överens om att ett servitut för möjliggörande av fasadskötsel ska bildas. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att bildande av ledningsrätt för allmänna, underjordiska ledningar inom u-område bekostas av huvudmannen för ledningen.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men vill framföra en synpunkt. För att tydliggöra att användningen ickekommersiell kultur också ska bedömas som planenlig - kulturella näringar kan räknas till HK - kan lämpligen bestämmelsen R läggas till föreslagna HK.

Kommentar

Användningen R - Kultur och fritid - är en mycket bred beteckning som, utan precisering omfattar bl. a. museer, folkparker, religiösa byggnader, idrottsanläggningar, nöjesparker, konserthus, teatrar, mässhallar, hotell och vandrarhem. Då hantverk och mindre kulturella näringar kan räknas in i användningen HK anser samhällsbyggnadskontoret att detta är tillräckligt för den aktuella fastigheten.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från berörda sakägare.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Följande justeringar har gjorts efter granskningen:

- *Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att bildande av ledningsrätt för allmänna, underjordiska ledningar inom u-område bekostas av huvudmannen för ledningen.*

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Jonna Kignell
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-02-18

Dnr KS 2014/0403

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 13 januari 2015, § 13 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av OSKARSTRÖM 3:153, f.d. Stationshuset, Oskarström, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är Ä54K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 19 januari 2015.

Länsstyrelsen har den 29 januari 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 11 februari 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 18 februari 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA