

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 193 OSK K

DETALJPLAN FÖR
Oskarström 5:106 m fl
OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Kort historik

Planområdet berör del av industriområdet för Oskarströms Sulphite Mills AB. Fabriken, sedan många år nedlagd, startade verksamheten år 1907 med tillverkning av sulfitmassa huvudsakligen för export. När massaindustrin på 1960-talet utvecklades till större produktionsenheter lades produktionen om till spånskivor. Denna fabrik stod klar 1966. Bolagsnamnet ändrades till Ry AB. Spånsketillverkningen upphörde i mitten av 1980-talet. Därefter har området i stort sett legat öde.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska i första hand reglera befintliga förhållanden. Detaljplanen blir också förutsättning för att befintliga byggnader ska kunna skiljas åt i samband med försäljning. Den gamla kontors- och vaktbyggnaden anses bevaransvärd och föreslås få skyddsbestämmelser.

PLANDATA

Planområdet ligger i södra Oskarström intill Nissan.

Planområdet är knappt 2 ha.

Inom planområdet finns såväl kommunalt som enskilt markinnehav.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP-2000), antagen av kommunfullmäktige 2004-04-25 § 39, upptar planområdet för industri. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan för Oskarström 5:85, 5:96 m fl med laga kraft 1990-06-28 (821). Genomförandetiden slutar den 31 december 2004.

För ett mindre avsnitt i den östra delen gäller detaljplan för Papyrus med laga kraft 1992-06-24 (838). Genomförandetiden har gått ut.

Strandskydd

I samband med att byggnadsnämnden 1990-03-28 § 169 överlämnade gällande detaljplan till kommunfullmäktige för antagande ansöktes om upphävande av gällande strandskydd för i detaljplanen berörda markområden. Någon ansökan har däremot inte kommit länsstyrelsen till handa varför fastighetskontoret kommer att göra en förnyad framställan för hela det område som ingår i nu gällande detaljplan.

Detta påverkar inte nu aktuell detaljplan eftersom denna endast i stort sett berör detaljer i befintlig bebyggelse.

MILJÖASPEKTER

Denna detaljplan reglerar befintliga förhållanden samt utgör förutsättning för fastighetsreglering och viss förändring av ägoförhållandena. Planen innebär ingen förändring av miljön. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse m m

Större delen av planen omfattar del av Nissan, som regleras i detaljplanen dels som "vattenkraftverk", dels som "öppet vattenområde". Vattenkraftsområdet är dämt tvärs över Nissan vid kraftverksbyggnaden.

Planområdet är bebyggt dels med en vattenkraftstation dels med ett trevånings kontorshus. Dessa två byggnader är sammanbyggda med en lägre förbindelsebyggnad. En del av denna liksom en på framsidan tillbyggd portvaksstuga, ska rivas. I övrigt finns inga planer på förändring av byggnaderna.

För kontorsbyggnaden införs särskilda bestämmelser med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas och bygglov krävs för omfärgning och underhållsåtgärder.

Gator och trafik

Sveagatan löper genom området. Den är f d landsväg, den s k Nissastigen. Den är planlagd som industrigata från söder fram till avstängningsgrind för industriområdet, därefter som lokalgata. Dessa bestämmelser behålls.

Industrigatan är idag utformad med en vändplats söder om kontorsbyggnaden. Vändplatsen överförs i detaljplanen till vattenkraftverkets område och reserveras för gemensamhetsanläggning för biluppställning. Under vändplatsen finns VA-ledningar och el-ledningar som skyddas med s k u-område i detaljplanen.

Väster om industrigatan reserveras också ett område för vattenkraftsområde-gemensamhetsanläggning för biluppställning och angöring av Oskarström 5:100. De båda nämnda områdena för biluppställning ska kunna användas för kontorsbyggnaden och för vattenkraftverket.

Längs Nissans östra sida och en del av den västra sidan löper en gång- och cykelväg, som löper över Nissan på kraftverksdammens överbyggnad. Vägen ska även användas som tillfart till vattenkraftverket. Rätt att använda bron för gång- och cykeltrafik förutsätts regleras i avtal.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunalt vatten- och avloppssystemet. Ledningar finns inom ledningsområde ("u-område") och inom gatumark.

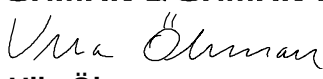
Inom vattenkraftsverksområdet finns en transformatorstation. Ledningar från denna finns inom ledningsområde ("u-område") och inom gatumark. En ny 10 kV-ledning planeras från transformatorstationen och västerut och sedan norrut i industrigatan.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Halmstads kommun
Box 153
301 05 HALMSTAD
Byggnadskontoret
planarkitekt Bo Magnusson
tel 035-13 72 40

Konsult
Öhman & Öhman AB
Lindbergsvägen 2C
432 32 VARBERG
arkitekt Ulla Öhman
tel 0340-858 55

Fastighetskontoret
exploateringsingenjör Lars-Olof Sjögren
tel 035/137276

ÖHMAN & ÖHMAN AB

Ulla Öhman

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E193 OSK K
DETALJPLAN FÖR
Oskarström 5:106 m fl
OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen förutsätts kunna handläggas med s k enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen. Planarbetet bedrivs med målsättning att planen ska antas under sista halvåret 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmänna VA-ledningar och allmänna gator inom planområdet.

Strandskydd

I samband med att byggnadsnämnden 1990-03-28 § 169 överlämnade gällande detaljplan till kommunfullmäktige för antagande ansöktes om upphävande av gällande strandskydd för i detaljplanen berörda markområden. Någon ansökan har däremot inte kommit länsstyrelsen till handa varför fastighetskontoret kommer att göra en förnyad framställan för hela det område som ingår i nu gällande detaljplan.

Detta påverkar inte nu aktuell detaljplan eftersom denna endast i stort sett berör detaljer i befintlig bebyggelse.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning ska utföras i enlighet med detaljplanen. Fastighetsreglering ska utföras för att justera gränsen mellan Oskarström 5:69 och 5:106.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för biluppställningsplatser i planområdets södra del och angöring av Oskarström 5:100. Gång- och cykelväg över Nissan ska lösas genom frivillig överenskommelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utöver normala driftskostnader tillkommer årsavgift till drift av gemensamhetsanläggning.

Rätt att använda bron över Nissan för gång- och cykeltrafik förutsätts regleras i avtal.

ÖHMAN & ÖHMAN AB



Ulla Öhman

ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 193 K

Detaljplan för
OSKARSTRÖM 5:106 m fl
Oskarström, Halmstad

Byggnadskontoret 9 februari 2005

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004- 09-08 § 296 genomförts under tiden 28 september –26 oktober 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på både byggnadskontoret och kommunens webbsida under samrådstiden.

Inkomna synpunkter har endast medfört mindre redaktionell komplettering av planförslaget utan att något nytt samråd behövt ske.

Planförslaget föreslås antas.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ingen erinran. Därutöver påtalas att planområdet kan beröras av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kap §§ 13 och 14.

Kommentar

I samband med att byggnadsnämnden 1990-03-28 § 169 överlämnade gällande detaljplan till kommunfullmäktige för antagande ansöktes om upphävande av gällande strandskydd för i detaljplanen berörda markområden. Någon ansökan har däremot inte kommit länsstyrelsen till handa.

Yttrandet har medfört att byggnadskontoret uppmanat fastighetskontoret att hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av strandskyddet för berörd kvarters- och gatumark ingående i detaljplanen för Oskarström 5:85, 5:96 m fl med laga kraft 1990-06-28.

Antagandet av nu aktuell detaljplan behöver inte avvakta beslutet om upphävandet av strandskyddet.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Myndigheten uppmärksammar att gemensamhetsanläggningen för bl a GC-vägen över Nissan inte kan bildas eftersom ändamålet inte är en gemensam angelägenhet. Vidare påtalas att nuvarande angöring av Oskarström 5:100 över Oskarström 5:85 inte säkerställts och att gränsen mellan ändamålen kontor och vattenkraftverk är diffus.

Kommentar

Efter samråd med fastighetskontoret och tekniska kontoret utgår gemensamhetsanläggningen för GC-vägen över Nissan.

Oskarström 5:100 tillförsäkras angöring över Oskarström 5:85 genom att låta Oskarström 5:100 ingå i gemensamhetsanläggningen. Fastighetskontoret har samrått med ägaren till Oskarström 5:100.

Gränsen mellan kontor och vattenkraftverk har tydliggjorts.

Justeringarna är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd. Ägaren till Oskarström 5:100 har per telefon underlättats om revideringen.

Försvarmakten Halmstad Garnison

Ingen erinran.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.**Brandförsvaret**

Brandförsvaret uppmärksammar att vid en fastighetsdelning skall skyddet mot brandspridning enligt BBR 5:7 vara uppfyllt. Vidare föreslås att en översvämningsutredning görs med anledning av närheten till Nissan.

Kommentar

För undvikande av vibrationsproblem i kontorsbyggnaden förutsätter plangenomförandet att del av byggnad mellan vattenkraftverket och kontorsbyggnaden rivs. Rivning skall föregås av lov. I samband därmed bevakas brandskyddet.

SMHI har på uppdrag av Räddningsverket 2002-06-19 upprättat en översiktlig översvämningskartering längs Nissan (rapport nr 34). Enligt denna bedöms risken för översvämning som liten.

Yttrandet föreslås inte föranled någon åtgärd.

Landsantikvarien

Landsantikvarien föreslår att planområdet utvidgas då både kontorsbyggnaden, vattenkraftverket och magasinsbyggnaden utgör kulturmiljö, kulturmiljö 48 enligt kulturmiljöprogrammet Halmstadbygd att bevara. I övrigt är man positiv till att kontorsbyggnaden erhållit skydd enligt PBL 3:12.

Kommentar

För undvikande av vibrationsproblem i kontorsbyggnaden förutsätter plangenomförandet att del av byggnad mellan vattenkraftverket och kontorsbyggnaden rivs.

Planarbetet har initierats av fastighetskontoret enbart med anledning av förestående försäljning av kontorsbyggnaden. Magasinsbyggnaden, i privat ägo, ingår tillsammans med vattenkraftstationen i detaljplanen för Oskarström 5:85 och 5:96 med laga kraft 1990-06-28. I denna plan har inte byggnaderna något skydd. Det kan ifrågasättas med hänsyn till rådande förhållanden om inte hela området bör ses över. Det bör i så fall ske i egen separat plan där bevarandefrågorna får en framträdande roll.

Yttrandet föreslås inte föranleda någon åtgärd.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret anser att GC-väg över Nissan bör utgå ur planförslaget då bron i sitt nuvarande skick inte kan användas för trafik. Vidare påtalas att vägens ägoförhållande liksom ansvarsfördelning och kostnaden för renoveringen inte lösta.

Kommentar

Efter samråd med fastighetskontoret och tekniska kontoret utgår gemensamhetsanläggningen för GC-vägen över Nissan. GC-vägen uppmärksammas endast i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

Synpunkterna har tillgodosetts. Revideringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

YTTRANDE UTAN ERINRINGAR

**Banverket
Energiverken
Fastighetskontoret
Kulturnämnden**

**Kommunstyrelsen/stadskontoret
Sydkraft AB
TeliaSonera**

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Sivert Andersson, Oskarström 5:100

Sivert Andersson påpekar att han vid köp av Oskarström 5:100 år 1993 bringades uppfattningen om att industrigatan och Oskarström 5:85 inte utgjorde egen fastighet utan ingick Oskarström 5:100. Vidare framförs att Oskarström 5:100 angörs från 5:85. Sivert Andersson yrkar att gällande detaljplan skall gälla intill dess hans tillfartsmöjligheter säkerställts.

Kommentar

Fastighetskontoret har diskuterat angöringen av Oskarström 5:100 med Sivert Andersson. Diskussionen utmynnade i att Oskarström 5:100 tillförsäkras angöring via Oskarström 5:85 genom att beredas möjlighet att ingå i gemensamhetsanläggningen för parkering.

Synpunkterna anses vara tillgodosedda. Telefonkontakt har tagits med Sivert Andersson 2005-01-28. Revideringen är av redaktionell art och kräver inget nytt samråd.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Av ovan framgår att inkomna synpunkter endast medfört mindre redaktionell komplettering av planförslaget som inte medför förnyat samråd.

Kompletteringarna har inneburit att föreslagen gemensamhetsanläggning för GC-väg över Nissan borttagits. Möjligheterna till GC-väg har uppmärksamats i både plan- och genomförandebeskrivningen. Vidare har Oskarström 5:100 getts möjlighet till angöring från Oskarström 5:85. Slutligen har föreslagen gräns mellan ändamålen kontor och vattenkraft förtydligats.

Fastighetskontoret skall i samband med upprättandet av planavtal för reglerande av plangenomförandet hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av strandskyddet för berörd kvarters- och gatumark ingående i detaljplanen för Oskarström 5:85, 5:96 m fl med laga kraft 1990-06-28.

Planförslaget föreslås antas.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE MED BESVÄRSRÄTT

Sivert Andersson	Oskarström 5:100	Pl 313	310 40 Harplinge
------------------	------------------	--------	------------------

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 9 februari 2005, § 68, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Oskarström 5:106, Oskarström, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 193. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 24 februari 2005 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 21 december 2005 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 13 februari 2006**.

Byggnadskontoret den 16 februari 2006


Ann-Britt Thörner

Sändlista:

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

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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