

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 164 K
Detaljplan för
HUSAN 3 och 4
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 13 mars 2002

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

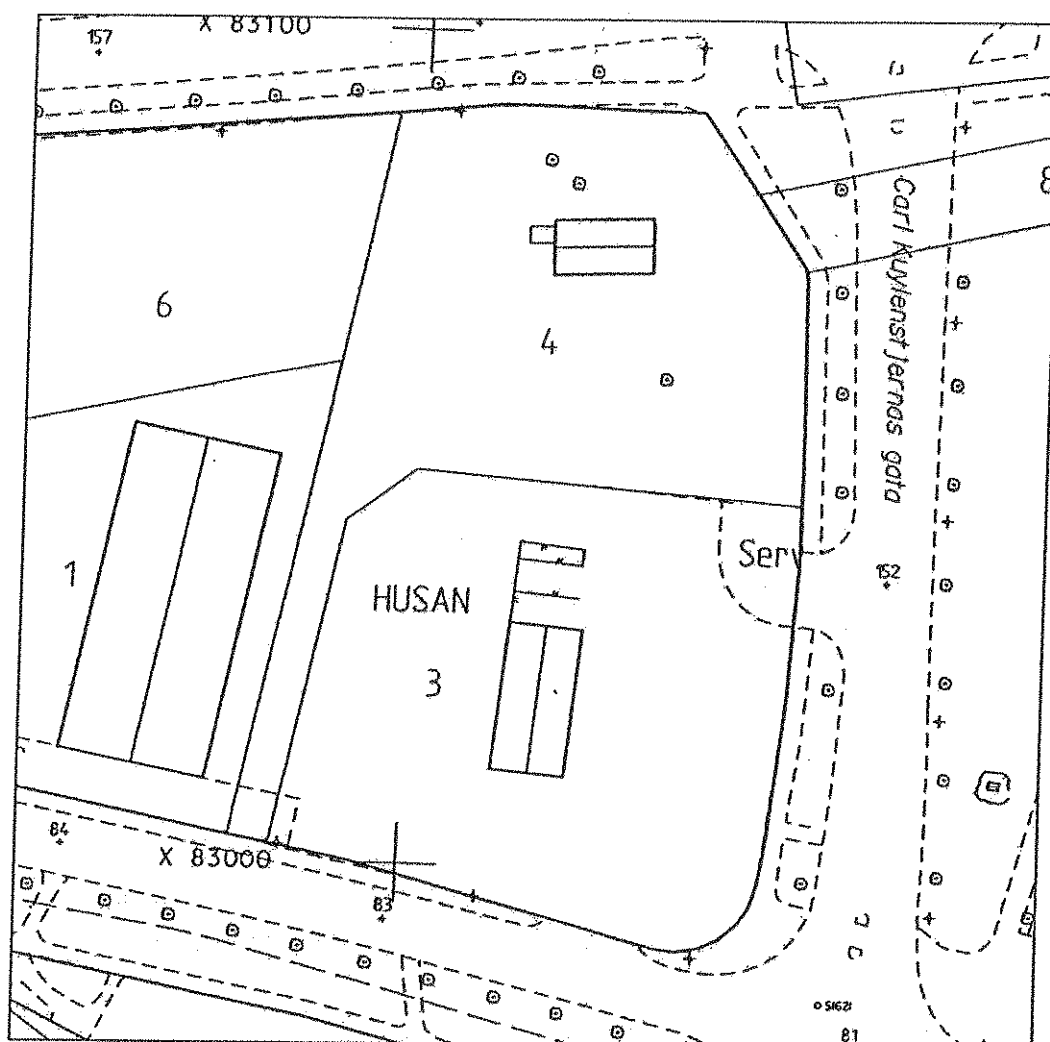
Halmstads Fastighets AB, (HFAB), har övertagit arrenderätten till fastigheten Husan 3 av Preem Petroleum AB. Fastigheten ägs av kommunen. Halmstads Fastighets AB önskar förvärva fastigheten och har för avsikt att uppföra en tvåvånings kontorsbyggnad för sin egen verksamhet på fastigheten. För detta behövs en detaljplaneändring. Fastigheten får enligt gällande plan endast användas för bensinförsäljnings- och bilserviceändamål.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger mellan stadsdelarna Östergård och Gustavfält, i hörnet Växjövägen – Carl Kuylenstjernas väg – Snöstorpsvägen. Planområdet är på ca 5 540 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Halmstads kommun står som ägare till båda fastigheterna Husan 3 och 4.



Fastigheterna Husan 3 med bensinmacken och Husan 4 med gatuköket. Utdrag ur primärkartan. Skala ca 1:1000

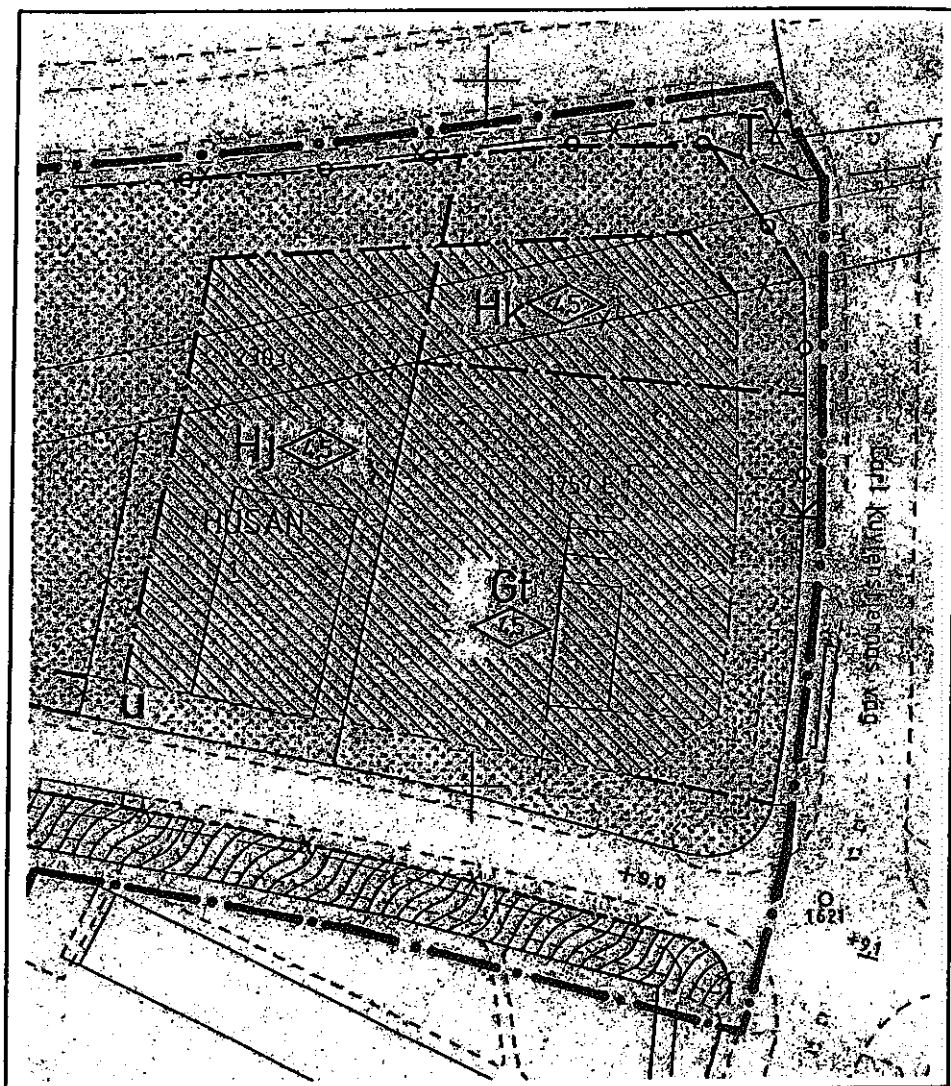
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 90) är området med som allmän tätortsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan som vann laga kraft den 24 juli 1985 (arkiv 741). Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande plan från 1985. Skala ca 1:1000.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutar 2001-10-18 § 260 att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Husan 3 samt

att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta reservationsavtal med Halmstads Fastighets AB.

Byggnadsnämnden ger 2001-11-07 § 418 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Husan 3.

Byggnadsnämnden godkänner planen för samråd 2002-01-16 § 1.

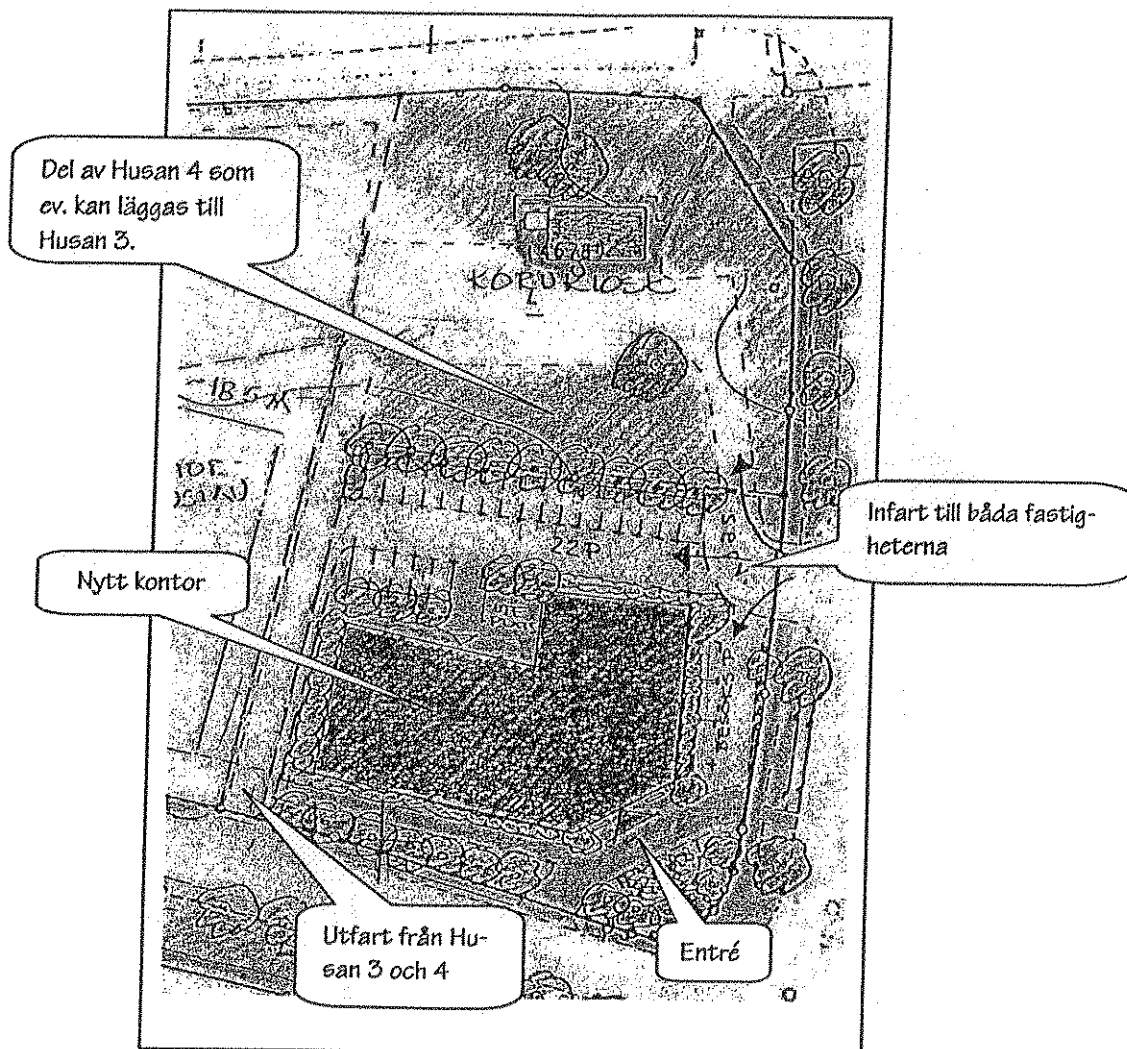
Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse och markanvändning

En byggnad (tidigare bilserviceändamål) som ägs av Preem Petroleum AB finns för tillfället på fastigheten Husan 3. Halmstads Fastighets AB, som önskar förvärva fastigheten, har för avsikt att bygga ett boservicekontor i två våningar, se skiss

nedan.

HFAB har även önskemål om att förvärva södra delen av fastigheten Husan 4 för att få bättre utrymme kring kontoret för parkering och plantering. Diskussioner förs mellan kommunen och tomträttsinnehavaren till Husan 4. Planförslaget ges en flexibel utformning för att möjliggöra förändring av fastigheterna.



Skiss som visar hur byggnaden är tänkt att se ut med parkering och grönområden, (HFAB, S Bjärudd). Skala ca 1:1000.

Gator och trafik

Infart till båda fastigheterna sker från Carl Kuylenstiernas väg. I dagsläget har fastigheten Husan 4 utfart på sin fastighet ut mot Snöstorpsvägen. Parkeringsplatser för besökare och anställda till HFAB:s kontor kan placeras enligt skissen ovan.

Störningar

Störningarna från Växjövägen bedöms som godtagbara när det gäller fastigheten Husan 3. Beräkningar har gjorts av stadsbyggnadskontoret, där man kom fram till att den ekvivalenta bullernivån var 58 dBA vid uteplatsen, se skiss ovan, vid fasaden mot Växjövägen 60 dBA och mot Carl Kuylenstiernas väg 62 dBA. Maximalvärdena i samma beräkningspunkter har beräknats till 69, 72 resp. 75. Riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad är 65 dBA. Riktvärden för uteplats och för maximalnivåer finns ej.

Teknisk försörjning

U-området i södra delen av fastigheten Husan 3, se gällande plan på sidan 3, tas bort till största delen eftersom några ledningar ej går där. De ledningar, (valningar), som finns berör bara den västligaste delen av Husan 3 och 4.

Medverkande tjänstemän

Evert Winnberg
Leif Eriksson

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut.....2002-03-13

§.....74

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-04-12



ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 164 K
Detaljplan för
HUSAN 3 och 4
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 13 mars 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	jan -02
Antagande i BN	mars -02
Laga kraft (tidigast)	april -02

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan det bli aktuellt att Husan 3 utökas norrut med del av Husan 4.

Ledningsrätt och servitut

En ledningsrätt med va-ledningar berör den västliga delen av fastigheterna Husan 3 och 4. Husan 4 har ett infartsservitut på fastigheten Husan 3.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för planens genomförande skall täckas genom tomtförsäljning. Stadsbyggnadskontoret står för kostnaden att upprätta detaljplanen.

Tekniska frågor

Sanering av föroreningar i marken till följd av lagring och försäljning av bensin och diesel skall ske genom Halmstads Fastighets AB:s försorg före byggstart.

Medverkande tjänstemän

Göran Grimsö
Tommy Palm

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2002-03-13...

§... 74 ...

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2002-04-12



ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 164 K

Detaljplan för
HUSAN 3 och 4
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 13 mars 2002

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-01-16 § 1 genomförts under tiden 5 februari – 5 mars 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på byggnadskontoret den 11 februari 2002. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Handlingar i ärendet har även satts upp i trappuppgångar i anslutning till planområdet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 13 berörda remissinstanser.

Två remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende

Från berörda sakägare har en (1) skrivelse inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga och kommunala myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

skriver följande: "Eftersom den planerade kontorsbyggnaden kommer att ligga nära en större trafikled bör kontorsbyggnaden förläggas och konstrueras så att acceptabla ljudnivåer från trafiken erhålls i arbetslokalerna."

Kommentar:

Gällande riktvärden för kontor underskreds. Se planbeskrivningen.

Halmstads Fastighets AB

Har önskemål om att byggnadshöjden ändras från 6,5 till 7 meter.

Kommentar:

Planbestämmelserna ändras.

Yttranden utan erinringar

Hyresgästföreningen
Energiverken
Räddningsnämnden
Tekniska nämnden
Stadsbyggnadskontoret

Sydgas AB
Halmstads Renhållnings AB
Servicenämnden
Skanova (Telia AB)

Skrivelse från sakägare

Christer Fåke, Husan 6, ser negativt på att man i planförslaget vill ändra en kommersiell fastighet till en kontorsfastighet. "Detta lilla kommersiella område med ett fåtal näringsidkare behöver en expansion för att öka eller behålla sin attraktionskraft i en allt hårdare konkurrens. Att i detta läget omvandla en kommersiell fastighet till en kontorsfastighet utgör ett avbräck för näringsidkarna på området och den kundtillströmning som genererats av kiosken/gatuköket och bensinmacken försvinner.

Min inställning är därför att denna kontorisering är mycket negativ för områdets kommersiella fastigheter och yrkar därför bestämt avslag på ovannämnda planförslag. I stället vill jag se att på fastigheten uppföres en annan ändamålsenlig kommersiell byggnad som kan positivt bidra till att göra området mer kommersiellt intressant och bidra till mer kundtillströmning, till gagn för alla på området befintliga kommersiella fastigheter."

Kommentar:

Planens användningssätt föreslås ej ändras. Både handel och kontor tillåts.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet den 11 februari 2002 på byggnadskontoret.

Göran Boman, Halmstads Fastighets AB, Husan 3: Kommer att lämna ut förslaget till arkitekter för att få belyst olika möjligheter till utformning. Önskar få höjden ändrad från 6,5 m till 7,0 m istället. Kanske entré mot Växjövägen. Både in- och utfart ev. från Snöstorpsvägen.

Tony Svensson, Husan 4: För smal ut- och infart från Snöstorpsvägen om den skall vara dubbelriktad och försörja båda fastigheterna. Svårt att mötas.

Rupnik Franz, boende i Hertigen 1 (HFAB:s lgh): Trevligt område. Två våningar går bra att bygga. Livsmedelsaffär saknas i området.

Kommentar:

Bygghöjden ändras från 6,5 m till 7,0 m. Infart kan ske mot Carl Kuylenstiernas väg. Om in- och utfart skall samordnas från Snöstorpsvägen krävs anpassning av fastigheterna.

Sammanfattning och ställningstagande

Planbestämmelserna föreslås justeras när det gäller byggnadshöjden från 6,5 m till 7,0 m. I övrigt inga förändringar. Justeringen bedöms ej kräva förnyat samråd före antagande.

Kvarstående anmärkningar

Namn och adress till sakägare med besvärsmätt vars synpunkter ej har beaktats:

Christer Fåke, Husan 6, Hovdingegatan 5 A, 256 54 Ramlösa.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Ann-Britt Thörner

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 13 mars 2002, § 74, beslutat anta ett förslag till ändring av detaljplan för **Husan 3 och 4, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 164K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 21 mars 2002.

Länsstyrelsen har den 9 april 2002 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit laga kraft den 12 april 2002.

Byggnadskontoret den 17 april 2002.



Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl, e-post
Byggnadskontoret, Ann-Britt T, e-post
Byggnadskontoret, Svenne A
Byggnadskontoret, Bygglovhandläggare, e-post
Stadsbyggnadskontoret, Koppang, e-post
Akten

plan/lagakbev