

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E228 K
Detaljplan för

HALMSTAD 10:33 m.fl, HALMSTAD ARENA

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 19 september 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar

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

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Trafikstudie utförd av Trivector
- Riskutredning utförd av WSP
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Nu gällande detaljplaner

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationer, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljöbedömning och efter samrådet ett särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

Endast plankartan med bestämmelser har juridisk rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationerna skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de skall vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND

Sannarps idrottsområde är kommunens största samlade idrotts- och fritidsområde. Här finns idag flera idrottsbyggnader där Sannarpsbadet, Sannarpshallen (ishall) och Kombihallen (kombinerad fotbolls- och

friidrottshall) är de viktigaste idrottshusen. Utöver detta finns byggnader som inrymmer förråd, klubbexpeditioner och omklädningsrum. Området innehåller även 13 elvamannafotbollsplaner, 8 sjuannaplaner och en matcharena med friidrottsanläggning och läktare.

Området ska kompletteras med en träningshall för issporter och en multifunktionell arenahall.

Fyra företagsgrupper har genom parallella uppdrag tagit fram förslag till disposition och utformning av en ny arenahall, kostnader för anläggningen samt idéer och visioner för framtida utveckling av hela Sannarpsområdet som ett attraktivt och komplett idrotts- och evenemangscentrum. Till grund för fortsatt arbete valde kommunfullmäktige ett förslag inlämnat av Anjobygg AB / NCC Construction Sverige AB. Utbyggnadsförslaget är utformat av WSP Arkitektur, Malmö.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra utbyggnad av en arenahall på Sannarps Idrottsområde. En ny arenahallsbyggnad och en ny ishall för träning läggs till befintlig is- och simhall. Alla byggnaderna binds samman med en glasad galleriagång.

Parkering tillgodoses söder och öster om arenan mot Växjövägen och Frennarpsvägen samt på andra sidan Frennarpsvägen. Två bollplaner flyttas till östra sidan av Frennarpsvägen. I angränsande detaljplan framför is- och simhall finns plats för en ev gång- och cykeltunnel under Växjövägen.

Bensinstationen framför den planerade arenahallen ingår inte i detta planförslag. Statoil har under hand framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen inom den tänkta arenahallstomten. Uthyrning av släpkärror och bilar föreslås ske på en yta öster om Frennarpsvägen, norr om OK/Q8 stationen. Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2007-09-18, § 266 gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheten Halmstad 10:1 för att möjliggöra flyttning av servicestation till ett läge i anslutning till korsningen Växjövägen – Frennarpsvägen.

Den föreslagna utbyggnaden innebär endast mindre ändringar i gällande detaljplan. De nya byggnaderna placeras till mindre del på allmän platsmark parkering och gata. Tillåten byggnadshöjd ökas.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet utgör ca 5,9 hektar och är beläget vid Växjövägen och Frennarpsvägen i östra Halmstad. Planområdet gränsar till Växjövägen med en bensinstation, Frennarpsvägen och delar av Sannarps idrottsområde. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Halmstad 10:1 och 10:33.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, är planområdet markerat som befintligt sport- och idrottsområde. Planförslaget bedöms som förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller idag detaljplanerna nr 442 fastställd 1967-10-17 och nr E100 laga kraft 1994-09-16. Angränsande detaljplan är plan nr 463 fastställd 1969-10-02.

Kommunala beslut i övrigt

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2006-12-19 § 378 byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Sannarpsområdet så att byggande av arenahall i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2006-09-28 möjliggörs.

Byggnadsnämnden gav 2007-01-24 § 5 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens beslut.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-04-18 §185 om samråd om detaljplaneförslaget och behovsbedömningen av miljöbedömning. Byggnadskontoret fick i uppdrag att utreda möjligheten att komplettera kollektivtrafiken med tätare bussturer vid speciella evenemang.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bedömning av miljöpåverkan

Ställningstagande

Med hänvisning till upprättad behovsbedömning framgår att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Byggnadskontoret bedömer därför att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § i miljöbalken.

Stadsbild, mark och vegetation

Sannarps idrottsområde är kommunens största samlade idrotts- och fritidsområde. Området innehåller 13 elvamannafotbollsplaner, 8 sjumannaplaner och en matcharena med friidrottsanläggning och läktare. Området upplevs som öppet och storskaligt med de stora gräsyterna och parkeringsytorna av grus eller asfalt. Vegetationen är sparsam och utgörs till största delen av planterade trädrader, som ramar in vissa delar av området. Marken är i stort sett plan med nivåer mellan +8,5 och +9,5. De befintliga idrottsbyggnaderna är stora med olika karaktär. Tillägget av nya byggnader och skapandet av en gemensam fasadutformning mot Växjövägen gör bebyggelsen ytterligare dominant, vilket dock balanseras av det stora öppna stadsrummet. Området behöver förses med ytterligare vegetation för att tona ner de dominerande byggnaderna, dela upp parkeringsytorna och ge området en mjukare och lummigare karaktär. Ett gestaltungsprogram för hela området kommer att upprättas.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På Sannarpsområdet finns idag flera idrottsbyggnader där Sannarpsbadet, Sannarpshallen (ishall) och Kombihallen (kombinerad fotbolls- och friidrottshall) är de viktigaste idrottshusen. Utöver detta finns byggnader som inrymmer förråd, klubbexpeditioner och omklädningsrum. Sannarpshallen är kommunens enda ishall. Byggnaden har uppförts etappvis med början på 1960-talet och är idag sammanbyggd med Sannarpsbadet. Sannarpshallen har en publikkapacitet på ca 4500 åskådare. Dess totala yta är ca 12300 kvm. Sannarpsbadet uppfördes 1998 och är en modern badanläggning med en total yta på ca 7000 kvm. Kombihallen, färdigställd 2004, är en kombinerad träningshall för friidrott och fotboll omfattande ca 5600 kvm.

Angränsande till Sannarpsområdet, på andra sidan Frennarpsvägen, ligger Sannarpsgymnasiet, en gymnasieskola för ca 1000 elever. Längs Växjövägens norra sida ligger två bensinstationer. På södra sidan av Växjövägen mitt emot planområdet finns olika verksamhetslokaler, en livsmedelsbutik i korsningen med Carl Kuylentjernas väg och två mindre bostadshus.

Ny bebyggelse

Öster om befintligt bad och ishall och med långsidan tätt intill Sannarpshallen placeras en tillkommande träningsyta på is och ytterligare österut en arenahall.

Den nya isträningshallen blir inklusive förråd i den norra kortändan ca 3000 kvm stor. Den befintliga ishallen kompletteras med föreningsförråd och omklädningsrum för den yttre verksamheten.

Arenahallen skall fungera som bas för inomhusidrotten i Halmstad genom att erbjuda utrymme i hallar och träningslokaler för såväl träning som tävlingar samt hålla lokaler för större nationella och internationella idrottsarrangemang. Hallen ska ge möjlighet till träning och tävling i t ex handboll, basket, innebandy och volleyboll. Hallen ska även kunna fungera för konsert-, konferens-, kultur- och mässarrangemang. Den föreslagna arenan får hög flexibilitet genom flyttbara läktarsektioner och takhängda ridåväggar, som kan dela upp det stora rummet. Vid idrottsevenemang blir publikkapaciteten ca 3900 sittande åskådare och vid konserter ca 4500 åskådarplatser.

En längsgående foajé, som binder ihop de befintliga och nya byggnaderna, bildar ett sammanhängande entréutrymme vettande mot Växjövägen.

Trafik och parkering

Besökande till Halmstad Arena och Sannarps idrottsområde kommer med bil till anläggningen via infarter från Växjövägen och Frennarpsvägen. Parkeringsbehovet har beräknats till 800-900 platser en normal vardagskväll. Den befintliga parkeringen framför Sannarpshallen på 125 platser kompletteras med en ny parkering på andra sidan bensinstationen på 330 platser. Norr om denna parkering, öster om arenahallen, föreslås ytterligare en parkeringsplats med 450 platser. Öster om Frennarpsvägen finns en parkeringsplats för 280 platser. Totalt 1185 platser. Vid evenemang behövs fler platser. Med en fullsatt arenahall och normal aktivitet på bad och bollplaner behövs totalt ca 2200 platser. I extremfallet, där evenemang dessutom pågår i ishallarna, stiger behovet till totalt drygt 3000 platser. Parkeringsplatser får vid dessa tillfällen delvis sökas utanför området. Sannarpsgymnasiets parkering och platser inom Sannarps industriområde får användas.

Varutransporter och OB-bussar angör via Frennarpsvägen och Spikgatan vidare in till lastgård respektive till uppställningsplatser öster om den nya arenahallen. Även bussar med besökande leds in via Frennarpsvägen och angör vid parkeringsplatsen framför arenahallen. Uppställning sker mot Växjövägen.

Cykelparkering sker vid tre platser nära entréer. Uppställningsplatserna nås från gång- och cykelvägen längs Växjövägen och från Spikgatan. Gång- och cykelvägen längs Växjövägen föreslås delvis läggas om för att ge bättre plats för buss- och bilparkering. I samband med detaljplaneläggningen för simhallen studerades möjligheten att göra en gång- och cykeltunnel under Växjövägen. Utrymme finns därför avsatt i gällande detaljplan att anlägga en tunnel vid infarten till is- och simhallen. Frennarpsvägen kommer att korsas av gångtrafikanter på väg mellan arenan och parkeringen öster om vägen. För att göra denna passage säkrare behövs en upphöjd gång- och cykelövergång anordnas.

Busslinjen till Vallås passerar mån-fre fram till kl 19 Österängsgatan respektive Frennarpsvägen med hållplatser nära Sannarpshallen. Vardagskvällar och lör, sön går bussen på Växjövägen med hållplats

framför Sannarpshallen. Med en gång- och cykeltunnel under Växjövägen nås arenahallen säkrare från busshållplatserna.

För att särskilt hålla nere trafiken och parkeringsbehovet vid evenemang kan man införa så kallade evenemangsbussar. Ett flertal exempel finns runt om i landet där länstrafikbolag samarbetar med exempelvis idrottsföreningar eller teatersällskap genom att ordna transporter till olika evenemang. I en del fall ingår trafiken som en del i den reguljära trafiken och resenären betalar vanlig kollektivtrafiktaxa, medan det hos andra erbjuds gratisbussar från speciella ställen. En annan lösning är att låta evenemangsbiljetten även gälla som kollektivtrafikbiljett, vilket kan fungera som ett ekonomiskt incitament för evenemangsbesökaren att nyttja kollektivtrafiken för sin resa. Oavsett om särskilda evenemangsbussar sätts in bör trafikhuvudmannen tillhandahålla information om hur man som resenär lättast tar sig till evenemanget.

Trivector Traffic AB har studerat trafiksituationen runt arenahallen. Trafikmängden på Växjövägen, väster om Frennarpsvägen, var år 2004 15800 fordon per dygn och beräknas öka till 17900 år 2009 och 20800 år 2020. En normal vardagskväll år 2009 ökas trafikmängden med ca 1000 fordon på grund av arenahallsbygget till 18900 fordon per dygn. I utfarten till Växjövägen, framför entrén till arenahallen, bedöms kapaciteten räcka till med nuvarande utformning. Det är dock svårt för vänstersvängande att komma ut på Växjövägen. En utredning bör göras om behov av utbyggnad av korsningen till cirkulationsplats eller signalstyrning. Även i korsningen Växjövägen/Frennarpsvägen bibehålls en acceptabel framkomlighetsnivå trots trafikökningen. Det är dock viktigt att placera infarter till parkeringarna så långt in på Frennarpsvägen som möjligt om det blir köbildning till korsningen. Korsningen är olycksbelastad, en särskild studie bör göras. Kapaciteten i korsningen Wrangelsgatan/Växjövägen är redan idag högt utnyttjad. Ökad trafik ger köbildning och dålig framkomlighet. Problemet kan undvikas genom att öka antalet körfält i Wrangelsgatans tillfarter till två. Vid de tillfällen då evenemang i arenahallen och ishallarna sammanfaller får man räkna med kapacitets- och framkomlighetsproblem under en kortare tidsperiod.

Tillgänglighet och trygghet

Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, 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.

Samtliga publika utrymmen i de nya byggnaderna skall vara tillgängliga och användbara för personer med funktionshinder. Tillgängligheten kommer att ses över i den befintliga ishallen. Handikapparkering skall anordnas inom ett avstånd av 25 meter från entréerna.

Stor omsorg skall läggas vid utformning av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Då trygghet till stora delar handlar om att se och bli sedd är det viktigt med en medveten placering/orientering av entréer samt en

god utformning och placering av belysning i området. En ev gång- och cykeltunnel under Växjövägen ska utföras ljus och öppen.

Miljökonsekvenser, störningar

Vid Växjövägen, mitt emot Sannarpshallen, ligger två mindre bostadshus. Ekvivalenta ljudnivån för dessa hus har beräknats till 66 dBA år 2009 och 67 dBA år 2020. Riktvärdet för befintlig bebyggelse är 65 dBA. Ljudnivåerna påverkas i ringa omfattning av nyttillkommen trafik till den nya arenahallen. En ökning av ljudnivån med 1 dBA är inte en hörbar förändring. Bulleråtgärder för fastigheterna föreslås därför ingå i planerad översyn av bullerplanen med prioriteringar av bulleråtgärder i kommunen.

Bensinstationen framför arenahallen ingår inte i detaljplanen.

En riskbedömning har utförts av WSP 2007-09-05. Resultatet av riskbedömningen visar att planområdets utformning och placering i närheten av Växjövägen och den närliggande bensinstationen genererar en risknivå som inte är acceptabel. För att reducera risknivån till tolerabla nivåer finns två alternativ: 1. Flytta bensinstationen. 2. Genomföra riskreducerande åtgärder t ex: Lossningsbegränsningar. Nylokalisering av lossningsplats. Begränsning i eventuellt utsläpps riktning.

Plankartan har kompletterats med upplysning angående riskbedömningen och att åtgärder skall genomföras enligt denna.

Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2007-09-18, § 266 gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheten Halmstad 10:1 för att möjliggöra flyttning av servicestation till ett läge i anslutning till korsningen Växjövägen – Frennarpsvägen.

I läget för den under 90-talet uppförda simhallen påträffades i fyllningen av mulljord och överbyggnadsmaterial enstaka punkter med förorening av petroleumprodukter. Risken för föroreningar i mark under den planerade arenahallen bedöms vara att det även här finns enstaka punkter med föroreningar. Schaktning skall ske med särskild uppmärksamhet på detta.

Taket till arenahallen är en utmärkt plats för placering av solpaneler. Panelerna kan ge ett bidrag till el för belysning och ventilation. Möjligheten bör utredas.

De stora parkeringsytorna ger stora mängder förorenat dagvatten. Möjligheten att infiltrera eller fördröja och rena dagvattnet i magasin bör utredas.

Teknisk försörjning och geoteknik

De nya byggnaderna kan anslutas till områdets befintliga nät för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, optofiber och tele.

Avlopps- och dagvattenledning finns längs Växjövägen. Vattenledning till simhallen och Sannarpshallen finns från Spikgatan. För arenahallen finns möjlighet att ansluta till vattenledning vid Växjövägen. Lokalt omhändertagande av dagvattnet bör utredas.

Arenahallen planeras att uppvärmas med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning finns från Frennarpsvägen fram till ishallen. Ledningen behöver flyttas till ett läge mellan arenahallen och Växjövägen när arenahallen byggs ut. Optofiber följer fjärrvärmeledningen. Elledningar finns från Frennarpsvägen och Växjövägen. De behöver delvis läggas om. En ny transformatorstation behövs, antingen fristående eller inbyggd i arenahallen.

En utredning av områdets geotekniska förutsättningar har utförts av WSP 2005-12-16. Området karaktäriseras av ca 4-5 meter fyllning, silt-, torv- och sandlager ovan finjord till 12-15 meters djup och därunder troligen friktionsmaterial på berg. Grundvatten har registrerats till ett djup av mellan 1,4 till 1,8 meter under markytan. Sandlagret utgör ett tämligen stort grundvattenmagasin.

Enligt SGU's Markradonutredning från 1989 är området ett lågriskområde för radon.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Rikard Ahlgren	Fastighetskontoret
Tommy Hallén	Tekniska kontoret
Ulf Holm	Tekniska kontoret
Leif Eriksson	Tekniska kontoret
Carl-Åke Agne	Tekniska kontoret
Frank Johansson	Halmstads energi och miljö
Evert Winnberg	Stadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E228 K
Detaljplan för
HALMSTAD 10:33 m.fl, HALMSTAD ARENA
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 19 september 2007

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget upprättas 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. Enkelt förfarande tillämpas då endast mindre ändringar görs i förhållande till gällande detaljplan.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten, varför varken planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	18 april 2007
Antagande av BN	19 september 2007
Laga kraft (tidigast)	oktober 2007

Tidplan för arenahallens utbyggnad

Schaktstart	okt 2007
Byggstart	jan 2008
Färdigställande	okt 2009

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt förslaget skall planområdet utgöras av kvartersmark för idrottsändamål, parkering, skola samt allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Halmstad 10:33 föreslås utökas med mark från Halmstad 10:1 mot Frennarpsvägen och mot Växjövägen för att anpassa fastighetsindelningen till utbyggnaden av arenahallen. Bensinstationen på Halmstad 10:3 behöver för sin funktion rätt att köra med tankfordon över den utökade fastigheten Halmstad 10:33 mot Frennarpsvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Halmstads kommun finansierar projektet.
Planarbetet bekostas av fastighetskontoret. Kostnad för planarbetet skall därför inte debiteras vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar och ledningsrätt

I samband med planläggningen har ej exakt läge för el-, opto- och fjärrvärmeledningar samt ev transformatorstation kunnat fastställas. Lägen avgörs i samband med projekteringen av arenahallen. U-områden har därför ej utlagts i planen. Avsikten är att ledningarna skall säkerställas med ledningsrätt. Planens användningssätt Y1 för arenahallsområdet medger placering av transformatorstation hörande till användningssättet.

Utredningar

Geoteknisk utredning skall utarbetas.

En riskutredning har gjorts av WSP.

Ett gestaltningsprogram för hela Sannarpsområdet med bl a vegetationsstruktur kommer att utarbetas av tekniska kontoret.

Möjligheten att infiltrera eller fördröja och rena dagvattnet från parkeringsytorna bör utredas liksom möjligheten att placera solpaneler på arenahallens tak.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Tommy Palm

Stadskontoret

Rikard Ahlgren

Fastighetskontoret

Göran Grimsmo

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 228 K
Detaljplan för
HALMSTAD 10:33 m. fl, HALMSTAD ARENA
Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 19 september 2007

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 samrådsskedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-04-18, § 185 genomförts under tiden 14 maj – 11 juni 2007. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 28 maj 2007. Mötet bevistades av 4 personer. Minnesanteckningar från samrådsmötet ingår i detta utlåtande. Därutöver har planförslaget under samrådstiden varit tillgängligt på byggnadskontoret samt varit utlagt på kommunens webbsida.

Yttranden från 19 remissinstanser har inkommit.

Från berörda sakägare har 1 skrivelse inkommit med synpunkter på planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Planens omfattning gör att lämpligheten med ett enkelt planförfarande kan ifrågasättas. I övrigt utan erinran.

Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra förutom några förslag till ändringar av redaktionell karaktär.

Polismyndigheten

Har inget att erinra men framhåller att en gc-tunnel bör vara rak, öppen, med god belysning och så stor insyn som möjligt. Cykelparkeringar bör ges möjlighet till god ordning, fastlåsning av cyklar och även de med insyn. Området bör vara lättöverskådligt, med god och jämn belysning dygnet/året runt och med goda möjligheter att orientera sig.

Kommentar:

Skrivelsen överlämnas till fastighetskontoret och tekniska kontoret för kännedom. Regleras ej i detaljplan.

Räddningsverket

I omedelbar anslutning till planområdet ligger en bensinstation. Stationens placering och utformning bör åtgärdas enligt nedanstående två punkter innan genomförandet av planen påbörjas.

1. Lossningsplats för tankfordon och cisternpåfyllning ska enligt uppgift vara placerad omedelbart intill tvätthallen, en ur skyddssynpunkt mycket olämplig placering. Ett säkerhetsavstånd på 12 m från en lossningsplats för tankfordon till en tvätthall rekommenderas. Räddningsverket rekommenderar därför att cisternpåfyllningen snarast flyttas till en plats där säkerhetsavstånden uppfylls, alternativt att tvätthallen flyttas till motsvarande plats.
2. Om lossningsplatsen kvarstår i nuvarande läge bör säkerhetsavståndet på 25 m räknat från en parkerad tankbils yttersida till närmaste nybyggnation uppfyllas.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till Svenska Statoil AB, fastighetskontoret och räddningstjänsten. En riskutredning har gjorts av konsult. Utredningen visar vilka åtgärder som måste vidtas på grund av arenahallslokaliseringen om bensinstationen skall ligga kvar. Statoil har framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen. Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2007-09-18, § 266 gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheten Halmstad 10:1 för att möjliggöra flyttning av servicestation till ett läge i anslutning till korsningen Växjövägen – Frennarpsvägen. Byggnadsnämnden gav 2007-09-19 byggnadskontoret i uppdrag att utföra ändringen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden föreslår att området öster om Frennarpsvägen skall utgå ur planen. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Svenska Statoil AB avseende bensinstationen i anslutning till planområdet.

Kommentar:

Ett borttagande av planområdet öster om Frennarpsvägen ur detaljplanen påverkar inte möjligheterna till markparkering enligt skisserat förslag.

Möjligheten till framtida överdäckning av parkeringen försvinner dock. De två bollplanerna som föreslås anläggas öster om Frennarpsvägen hamnar inom område för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan. Att östra delen av planförslaget utgår innebär större flexibilitet om nytt läge skall sökas för bensinstationen framför arenahallen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker planförslaget med villkoren att närmaste bostäder måste ha trafikbullerskydd så den ekvivalenta ljudnivån vid husfasad inte överstiger 65 dBA och att ett åtgärdsprogram tas fram för att minska partikelhalterna då den övre utvärderingströskeln överskrids.

Kommentar:

Vid Växjövägen, mitt emot Sannarpshallen, ligger två mindre bostadshus. Ekvivalenta ljudnivån för dessa hus har beräknats till 66 dBA år 2009 och 67 dBA år 2020. Riktvärdet för befintlig bebyggelse är 65 dBA.. Från de berörda fastighetsägarna har inga synpunkter framförts under samrådet. De höga bullervärdena beror på befintlig trafikbelastning och den allmänna trafikökningen. Utbyggnaden av arenahallen bidrar bara marginellt. Bulleråtgärder för fastigheterna föreslås därför ingå i planerad översyn av bullerplanen med prioriteringar av bulleråtgärder i kommunen.

Beträffande framtagande av åtgärdsprogram för att minska partikelhalterna överlämnas yttrandet till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet för kännedom och åtgärd.

Räddningstjänsten

Riskerna med arenahallens närhet till bensinstationens lossningsplats liksom riskerna med ammoniakhanteringen i ishallarna bör utredas särskilt.

Kommentar:

En särskild riskutredning har gjorts av konsult. Utredningen har överlämnats till räddningstjänsten som godkänt den. Plankartan kompletteras med upplysningar angående utredningen. Statoil har framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen. Se kommentar till Räddningsverkets skrivelse.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att hänsyn tas till nedan angivna synpunkter.

Planförslaget har upprättats i samråd med tekniska kontoret, vilka fått sina synpunkter tillgodosedda.

Gata/Trafik/Belysning

I trafikutredningen som Trivector gjort redovisas flera åtgärder som är nödvändiga för att få en acceptabel trafiksituation när Arenahallen är etablerad. Arenahallen blir en stor målpunkt som i hög grad riktar sig till barn

och ungdomar som är en mycket utsatt grupp i trafiken. Närheten och utökningen av Sannarpsgymnasiet ökar behovet ytterligare av att kunna ta sig till Arenan på ett säkert sätt. GC-tunnel under Växjövägen krävs för att ersätta det trafikfarliga övergångsstället. Del av Frennarpsvägen behöver byggas om för att skapa säkra passager mellan Arenan väster om vägen och skolan, fotbollsplaner och parkering öster om vägen. För att förbättra kapaciteten och undvika köbildning vid Wrangelsrondellen behöver antalet tillfartskörfält norr och söderifrån på Wrangelsgatan utökas från ett till två.

För att kunna leva upp till målsättningen om att minska antalet trafikolyckor och särskilt beakta barn och ungdomars behov av en säker trafikmiljö är det av stor vikt att föreslagna åtgärder inarbetas i förslaget och att medel avsätts för genomförande.

I planen redovisas två parkeringsytor om vardera 330 och 450 platser vid Arenan. Det är svårt att tyda om det finns en förbindelse mellan parkeringsytorna. Denna behövs för att inte behöva köra ut på Frennarpsvägen i onödan samt för att kunna nyttja samtliga in/utfarter om den närmast trafiksignalen blir blockerad av köer vid korsningen.

VA

Som framgår av planbeskrivningen kan den föreslagna bebyggelsen anslutas till befintliga allmänna va-ledningar utmed Växjövägen respektive i Spikgatan. Ledningarna har erforderlig kapacitet för försörjning av dricksvatten och avledning av spill- och dagvatten från de planerade anläggningarna.

I det fortsatta planarbetet måste avstämning av behov av vatten för brandsläckning från brandposter utredas. Det kan innebära att förstärkning av vattenledningsnätets kapacitet kan erfordras. Eventuellt behov av vatten för brandsläckning med sprinkler måste redovisas till tekniska kontoret. Beroende på erforderlig kapacitet kan det innebära anläggning av ny vattenledning med anslutning till ledning i Frennarpsvägen.

Vatten och avloppsledningar finns utbyggda inom idrottsplatsområdet. Dessa ledningar är inte allmänna och förvaltas således inte av tekniska kontorets taxefinansierade VA-verksamhet. Interna ledningar förvaltas av fastighetsägaren, i detta fall fastighetskontoret.

Planekonomi

Investeringskostnaderna för tunnel, säkra passager över Frennarpsvägen, breddning av körfält vid cirkulationsplatsen uppskattas till ca 6.0 Mkr. Kostnad för eventuell ombyggnad av korsningen vid in/utfarten till Sannarp som nämns i trafikutredningen måste studeras närmare och har därför inte medtagits.

De årliga tillkommande kostnader för drift- och underhåll av tunnel, gc-vägar samt grönytor uppskattas till ca 40 Kkr kronor.

Genomförande

Föreslagen tunnel med gc-banor bör tillkomma i ett tidigt skede av plangenomförandet.

Då resurser saknas inom kommunen att genomföra utbyggnaden förutsätts genomförande med extern entreprenör.

Kommentar:

De åtgärder som föreslås i tekniska nämndens yttrande kräver ingen förändring av planförslaget eller gällande detaljplan. Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret för kännedom och åtgärd. Beträffande gc-tunnel, säkra passager över Frennarpsvägen och breddning av körfält vid cirkulationsplatsen överlämnas tekniska nämndens skrivelse till stadskontorets samhällsbyggnadsenhet och kommunstyrelsen för ställningstagande.

Kommunala handikapprådet

Med tanke på arenahallens stora användningsområde är det särskilt viktigt att tillgängligheten tillgodoses. Detta gäller inte bara publika utrymmen utan även föreningslokaler och lokaler för arbetsplatser.

När det gäller åskådarplatserna är det viktigt att beakta vad som händer vid olika former av sektionering. Vid varje enskilt fall måste behovet av handikapplatser och handikaptoaletter tillgodoses.

Rådet anser också att antalet hissar i anläggningen bör utökas. Vidare skall även vipavdelningen göras tillgänglig för funktionshindrade.

Samtliga omklädningsrum måste göras tillgängliga. Frågan om hur man löser omklädningen för funktionshindrade med personlig assistent av motsatta könet måste också särskilt beaktas.

Anslagstavlor och skyltar måste få en sådan utformning att de så långt som möjligt tillgodoser funktionshindrades informationsbehov. Likaså måste anläggningen utrustas med erforderliga hörselhjälpmedel. Eventuella scener måste också göras tillgängliga för funktionshindrade. För att underlätta synskadades orientering bör behovet av ledstråk tillgodoses såväl i den yttre som i den inre miljön.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret för kännedom och åtgärd.

Halmstads energi och miljö AB

Vid det fortsatta projekteringsarbetet är det nödvändigt att ta hänsyn till mängden avfall som uppstår, uppdelning i återvinningsbara fraktioner och utrymmesbehov för detta.

Flera befintliga fjärrvärmeledningar kommer i konflikt med planerad utbyggnad. Två servisledningar till Sannarpshallen och Kombihallen samt huvudledningen framför arenahallen måste läggas om.

Befintliga elledningar öster om nuvarande ishall måste slopas och nya förläggas antingen i rör under ny ishall eller runt arenahallen till lastgården där

en förväntad transformatorstation kan placeras. Även vissa el- och optoledningarna mellan befintlig ishall och Kombihallen berörs.

Kommentar:

I samband med planläggningen har ej exakt läge för el-, opto- och fjärrvärmeledningar samt ev transformatorstation kunnat fastställas. Lägen avgörs i samband med projekteringen av arenahallen. U-områden har därför ej utlagts i planen. Avsikten är att ledningarna skall säkerställas med ledningsrätt. Planens användningssätt Y1 för arenahallsområdet medger placering av transformatorstation hörande till användningssättet.

Barn- och ungdomsnämnden

Trafiksituationen måste ses över så att det finns säkra gång- och cykelvägar till och från arenahallen. Trafiksituationen är inte bra som det är idag då flera olyckor och tillbud inträffar i området. Lokalbussens hållplats är förlagd så att barn som ska till exempelvis simhallen måste passera över Växjövägen, som inte har någon planskild korsning eller trafikljus.

Den nuvarande bensinmackens placering blir mindre bra ur säkerhetssynpunkt mitt i det nya området. Det bör övervägas om den är möjlig att flytta. Vinsten för området är att ytterligare yta finns för parkering och logistik för trafikplanering till hallen samt ett säkrare närområde.

Barn- och ungdomsnämnden framför också synpunkter på verksamheterna i arenahallen som inte berör planförslaget och som tidigare lämnats till fastighetskontoret.

Kommentar:

Se yttrande från tekniska nämnden. Statoil har framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen. Se kommentar till Räddningsverkets skrivelse.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Kommunstyrelsen/stadskontoret
E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Hallandstrafiken AB
Kulturmiljö Halland
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Telia Sonera AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Svenska Statoil AB

”Efter att ha tagit del av planhandlingarna kan vi konstatera att vår servicestation ligger utanför planområdet. Dock innefattar planområdet del av den yta vi idag disponerar för våra uthyrningsenheter. Under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag” konstateras dels att ”bensinstationen framför den planerade arenahallen föreslås tills vidare ligga kvar” och dels ”parkering tillgodoses söder och öster om arenan mot Växjövägen och Frennarpsvägen samt på andra sidan Frennarpsvägen”. Vårt konstruktiva förslag till revidering av texten är att ”tills vidare” utgår alternativt ersätts med ges möjlighet till omlokalisering inom parkeringsområdet. På så vis bibehålles antalet anvisade p-platser inom området.

Att säkra driften av vår servicestation under byggtiden förutsätts ske. Ett tecken för detta tolkar vi skrivningen under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” där planförfattaren säkrar vår tankbils trafikrörelser.

Vi vill även – i detta planarbete – uppmärksamma att vi över tid tillsammans med kommunen medverkat till att vi avvecklat två servicestationer på stråket Växjövägen – Enlövsvägen.”

Kommentar:

Statoil har under hand framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen inom den tänkta arenahallstomten. Uthyrning av släpkärror och bilar föreslås ske på en yta öster om Frennarpsvägen, norr om OK/Q8 stationen. Se kommentar till Räddningsverkets skrivelse.

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.

SAMRÅDSMÖTE

Ett samrådsmöte hölls 2007-05-28 kl 17:30 i Rådhuset. Kommunen representerades av byggnadsnämndens ordförande samt tjänstemän från byggnadskontoret, fastighetskontoret och tekniska kontoret. Fyra av de inbjudna fastighetsägarna och hyresgästerna deltog. Se närvarolista.

Några erinringar mot förslaget framfördes ej vid mötet. Svenska Statoil AB är angeläget att bensinstationens drift inte påverkas under byggtiden. Företaget kommer att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter gör att planförslagets omfattning föreslås minskas. Området öster om Frennarpsvägen utgår för att ge större flexibilitet när nytt läge skall sökas för bensinstationen framför arenahallen.

Statoil har under hand framfört önskemål om att flytta bensinstationen till korsningen mellan Växjövägen och Frennarpsvägen inom den tänkta arenahallstomten. Uthyrning av släpkärror och bilar föreslås ske på en yta öster om Frennarpsvägen, norr om OK/Q8 stationen. Kommunstyrelsens beredningsutskott har 2007-09-18, § 266 gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheten Halmstad 10:1 för att möjliggöra flyttning av servicestation till ett läge i anslutning till korsningen Växjövägen – Frennarpsvägen.

Beträffande tekniska nämndens krav på utbyggnad av gc-tunnel under Växjövägen, säkra passager över Frennarpsvägen och breddning av körfält vid cirkulationsplatsen vid Wrangelsleden överlämnas tekniska nämndens skrivelse till kommunstyrelsen för ställningstagande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver trafikbullerskydd för närmaste bostäder så att den ekvivalenta ljudnivån vid husfasad inte överstiger 65 dBA..

Vid Växjövägen, mitt emot Sannarpshallen, ligger två mindre bostadshus. Ekvivalenta ljudnivån för dessa hus har beräknats till 66 dBA år 2009 och 67 dBA år 2020. Riktvärdet för befintlig bebyggelse är 65 dBA.. Från de berörda fastighetsägarna har inga synpunkter framförts under samrådet. De höga bullervärdena beror på befintlig trafikbelastning och den allmänna trafikökningen. Utbyggnaden av arenahallen bidrar bara marginellt. Bulleråtgärder för fastigheterna föreslås därför ingå i planerad översyn av bullerplanen med prioriteringar av bulleråtgärder i kommunen.

En riskutredning har utarbetats av konsult. Utredningen har godkänts av Räddningsnämnden. Plankartan kompletteras med upplysningar angående utredningen, vilket godkänts av berörd fastighetsägare Svenska Statoil AB.

Fastighetskontoret har under hand framfört önskemål om att högsta nockhöjd ändras från 19 till 20 meter. Plankartan ändras. Ändringen har godkänts av berörd fastighetsägare Svenska Statoil AB.

Planbeskrivningen kompletterades före samråd, enligt byggnadsnämndens beslut, med text om kollektivtrafik vid speciella evenemang.

**FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE som framfört erinringar
som helt eller delvis ej beaktats.**

Med besvärsmätt

Svenska Statoil AB

118 88 Stockholm

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

SAMRÅDSHANDLING

Plan E228 K

Detaljplan för

HALMSTAD 10:33 m.fl, HALMSTAD ARENA

Martin Luther, Halmstad

Byggnadskontoret 18 april 2007

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning av de föreslagna åtgärdernas miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra utbyggnad av en arenahall på Sannarps Idrottsområde. En ny arenahallsbyggnad och en ny ishall läggs till befintlig is- och simhall. Alla byggnaderna binds samman med en glasad galleriagång. Parkering tillgodoses söder och öster om arenan mot Växjövägen och Frennarpsvägen samt på andra sidan Frennarpsvägen. Två bollplaner flyttas till östra sidan av Frennarpsvägen. I angränsande detaljplan framför is- och simhall finns plats för en ev gång- och cykeltunnel under Växjövägen. Bensinstationen framför den planerade arenahallen föreslås tills vidare ligga kvar. Den föreslagna utbyggnaden innebär endast mindre ändringar i gällande detaljplan. De nya byggnaderna placeras till mindre del på allmän platsmark parkering och gata. Tillåten byggnadshöjd ökas. Befintlig parkering öster om Frennarpsvägen blir möjlig att däcka över. Del av området för allmänt ändamål norr därom övergår till idrottsområde.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet av genomgången nedan bedömer byggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra

resurser. Kontoret bedömer därför att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § i miljöbalken.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning genomförd enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Nedan följer en genomgång av kriterierna:

FAKTOR	PÅVERKAN			PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten	viss	stor	liten	viss	stor	
Nuvarande markanvändning		X			X		Idrottsområdet utvidgas.
Översiktsplan 2000	X			X			Området är markerat för befintlig sport/idrott resp. befintlig bebyggelse. Förändringen bedöms förenlig med ÖP:s intentioner.
Internationella konventioner	X			X			Inga internationella miljökonventioner berörs.
Miljöbalken 3-4 kap. Grundläggande och särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten	X			X			Påverkas ej. I huvudsak befintlig markanvändning.
Miljöbalken 7 kap. Skydd av områden	X			X			Planområdet omfattar inte några skyddade områden enl 7 kap miljöbalken.
Miljömål		X			X		Viss påverkan genom utökad trafik till området.
Miljö kvalitetsnormer -luftkvalitet -partiklar -ozon		X			X		Detaljplanen medför viss ökning av biltrafiken. Växjövägen: NO2 underskrider MKN. PM10 årsmedelvärde underskrider MKN, medan övre och nedre utvärderingströsklar överskrids både för årsmedeldygn och 98-percentil dygn.
Störningar -buller -lukt		X			X		Trafikbuller från Växjövägen. Några bostäder påverkas.
Befintlig miljö (djur och växter) känslighet.	X			X			Planområdet omfattar ej några känsliga eller skyddade områden.
Förorenad mark		X		X			Två bensinstationer gränsar till planområdet. Inom planområdet kan enstaka punkter med förorenad mark finnas.

FAKTOR	PÅVERKAN idag				PÅVERKAN efter antagen detaljplan			KOMMENTAR
	liten	viss	stor		liten	viss	stor	
Byggnads- eller fornminnen	X				X			Inga byggnads- eller fornminnen finns registrerade inom planområdet.
Stadsbild			X				X	En stor samlad byggnadsvolym skapas. Fasadutformningen är viktig. Trädplanteringar bryter ner skalan.
Påverkan på vatten och andra resurser -skyddsområde för vattentäkt -dagvatten	X				X			Dagvattnet kan avledas i ledning till Nissan. Lokalt omhändertagande utreds.
Olycksrisker, skred, översvämning etc	X				X			Skyddsavståndet mellan bensinstationen och arenahallen ska uppfyllas.
Brottsförebyggande aspekter/trygghet		X				X		Ev gc-tunnel under Växjövägen bör utformas ljus och öppen.
Effekternas omfattning, betydelse och komplexitet.		X				X		Stadsbilden påverkas av en ny stor byggnadskropp. Det stora öppna stadsrummet tål dock en stor byggnad. Genomförandet innebär en viss ökning av trafiken i området.
Effekternas sannolikhet			X				X	Att effekterna ovan sker kan betraktas som sannolikt.
Effekternas varaktighet och reversibilitet			X				X	Effekterna av planen bedöms vara irreversibla och varaktiga.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi

Anders Sennerdal

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 19 september 2007 § 403 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 10:33 m.fl., Halmstad Arena, Martin Luther, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 228 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 september 2007.

Länsstyrelsen har den 5 oktober 2007 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 18 oktober 2007**.

Byggnadskontoret den 19 oktober 2007.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienh.
MBK, nybyggn.kartor
Bygglov och adm.
Planavd.
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator