

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:3 m.fl., del av

Vrangelstro, HALMSTADS kommun

Normalt förfarande, KS 2011/0434

Kommunfullmäktige 2012-11-27

Plan 1048K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
14	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER
17	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
19	FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING
20	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Arkeologisk förundersökning, Kulturmiljö Halland, 2012-05-02
- Teknisk PM Geoteknik, Vectura, 2011-03-25
- PM - Fördrojning av dagvatten för Vrangelsro 5:5, Halmstad kommun, Marklaget AB, 2011-02-16

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt illustrationsplan. Efter samråd samt granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationsplanen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för att utvidga Retlog AB:s (Biltemas) fastighet norrut för att ytterligare en lagerlokal i anslutning till den påbörjade ska kunna uppföras. Planområdet omfattar en del av den befintliga detaljplanen för Vrangelsro 5:5. En viss del av naturmarken i väster, som omfattar magasin för

dagvattenhantering, ska övergå till kvartersmark. Planområdet är ca 16,9 ha stort varav ca 12,9 ha utgör kvartersmark i form av industri, 3,8 ha utgör naturmark och resten lokalgata.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2011-08-23 KSU § 150 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta detaljplan för Vrangelsro, del av Vrangelsro 5:3 (Vrangelsro 5:3 m.fl, del av).

Samråd

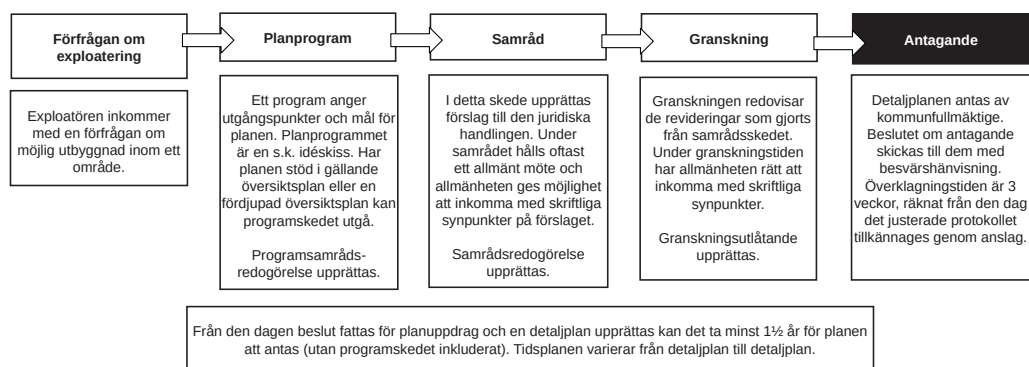
Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-12-13 § 241 genomförts under tiden 18 januari - 17 februari 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Inget allmänt möte hölls.

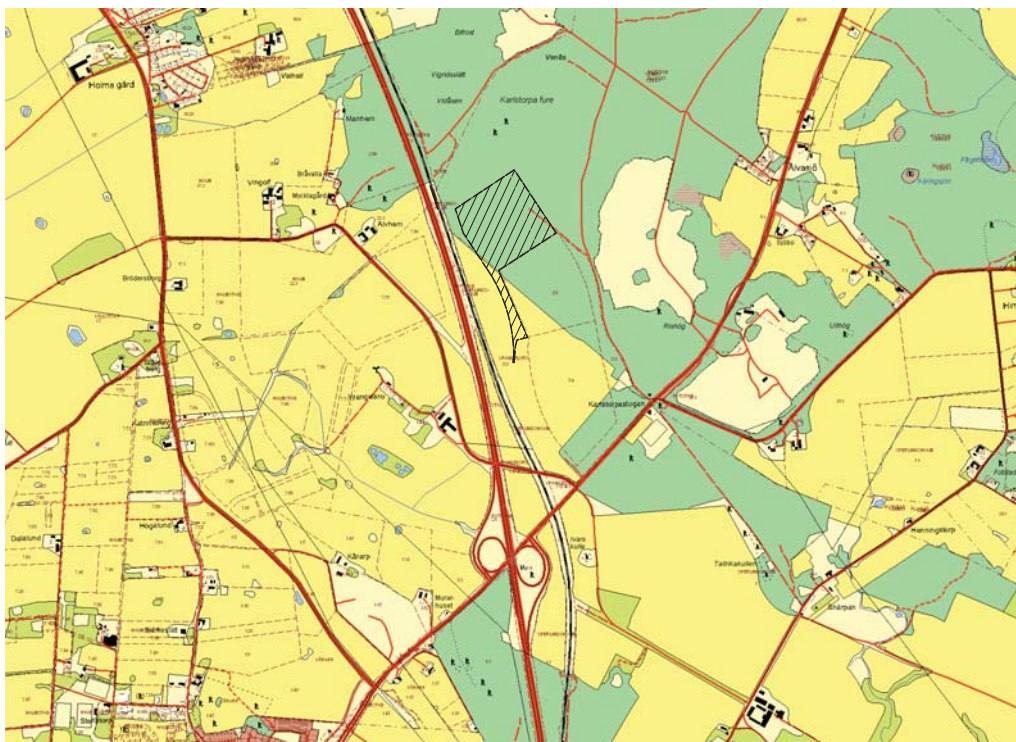
Granskning

Enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-05-15 § 104 har granskning av detaljplanen genomförts under tiden 25 juni - 31 augusti 2012.

Planförfarande och tidplan

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





Översiktskarta med planområdets läge i Vrangelsro

Detaljplanen Vrangelsro 5:3 m.fl., del av handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Efter granskningen har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under fjärde kvartalet 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Detaljplaneområdet är beläget norr om Halmstad i anslutning till trafikplats Halmstad norra. Området avgränsas i norr och i öster av naturmark i form av delvis avverkad skog. I söder gränsar planområdet till industrimark, där byggnation pågår, och i väster till öppen naturmark. Västkustbanan och väg E6 går 70 m respektive 90 m väster om planområdet. Detaljplaneområdet omfattar ca 16,9 ha.

Markägoförhållanden

Halmstad kommun är markägare till all mark inom planområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen upprättades i samband med framtagandet av planen inför samrådet och fanns med som en bilaga.

Ställningstagande

Med hänsyn till resultatet i behovsbedömningen av miljöbedömningen för detaljplanen bedömde samhällsbyggnadskontoret att genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan varmed en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

Till grund för ställningstagandet låg en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Utifrån behovsbedömningen ska miljöbedömningen belysa följande aspekter:

- påverkan på Prästjordens grundvattentäkt
- landskapsfrågor inklusive natur- och kulturmiljö

Efter samråd med länsstyrelsen bedömdes även följande aspekter vara viktiga att belysa i miljöbedömningen:

- risker för sättningar i mark i anslutning till järnvägen

Miljökonsekvensbeskrivning

Slutsats/sammanfattning

En förändring av landskap bilden till följd av utbyggnaden av planområdet kommer att ske. Störst påverkan bedöms uppkomma för de som passerar området på väg E6. Då det redan finns två större byggnader och storskalig infrastruktur i närheten av planområdet bedöms påverkan på landskap bilden bli måttlig. Inga utpekade nationella, regionala eller kommunala naturvårdsintressen påverkas av utbyggnaden av verksamheten. Det nypåträffade fornlämningsområdets omfattning och karaktär har klargjorts genom en arkeologisk förundersökning. Innan området kan tas i anspråk måste fornlämningen grävas ut, dokumenteras och tas bort genom särskild arkeologisk undersökning (slutundersökning). I övrigt bedöms kulturmiljön inte påverkas negativt.

Exploateringen medför stora arealer hårdgjorda ytor och därmed ökad dagvattenavrinning från området. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, avstängningsmöjlighet och oljeavskiljare) bedöms Prästjordens grundvattentäkt inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Om en olyckshändelse med utsläpp sammanfaller med nederbörd större än 10-års regn behöver det säkerställas att fördröjningsmagasinet inte svämmas över och förorenat vatten infiltreras i marken, då detta eventuellt kan medföra negativ påverkan på grundvattnet.

Vid en utbyggnad av planförslaget bedöms det inte finnas någon risk för sättningar i järnvägens banvall eller risk för påverkan på grundvattnet till följd av bergsschakt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupning av översiktsplan)

Planområdet ligger i direkt anslutning till utredningsområde för verksamheter. I översiktsplanen anges markanvändningen för planområdet som skogsmark och större områden sammanhängande områden med jordbruksmark eller annan öppen mark.

Ett i översiktsplanen utpekad reservat för eventuella framtida järnväg/ledningar går alldeles öster om planområdet

Gällande detaljplaner

Den sydvästra delen av planområdet omfattas av detaljplan för Vrangelsro 5:5, industriområde öster om motorvägen (E 280). Planen har 4 år av genomförandetiden kvar. Den gällande planen medger naturmark med dagvattenhantering samt lokaltrafik.

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Vision Halmstad 2020

Ett visonsarbete pågår kring Halmstads framtida utveckling. Värdegrunden som genomsyrar arbetet säger:

Vår vision om Halmstad 2020 bygger på demokratiska värden. Alla Halmstadsbor ska ha möjligheten till delaktighet i de demokratiska processerna. I Halmstad har alla människor lika värde och vår gemenskaps kännetecken är ömsesidig respekt. Alla medborgare som möter kommunens verksamhet ska känna att de har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Halmstads kommuns utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Detta innebär att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodosä sin behov.

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Ett nytt ekohandlingsprogram antogs 2008-12-17 av kommunfullmäktige. I ekohandlingsprogrammet finns kommunens ambition och inriktning för bland annat miljöanpassade transportsätt, lokal produktion av förnyelsebar energi och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsprogrammet för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Halmstads gröna värden

Halmstads gröna värden är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Programmet är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27.

Riksintresse och förordnande

Inga områden ut av riksintresse eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, t ex Natura 2000, finns inom planområdet.

Västkustbanan samt väg E6 väster om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Även riksväg 26, Nissastigen, utgör riksintresse för kommunikationer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Planområdet ligger som en fortsättning på ett påbörjat verksamhetsområde. Inom området finns två storskaliga verksamhetsbyggnader, som dominerar det relativt öppna landskapet idag. Mellan verksamhetsområdet och väg E6, som tillsammans med järnvägen bildar en tydlig korridor i landskapet, finns en vegetationsridå bestående av salix som delvis döljer de storskaliga byggnaderna sett från väster. Norr om planområdet finns en delvis skogsbeklädd höjdrygg och öster om bildar skogsmark en fond. Ett lövträdsparti har sparats mellan järnvägen och den norra delen av området.

Planområdet är relativt plant med ett höjdparti i norr och lågpunkt i söder. Marken består till största delen av avverkad skogsmark. Det aktuella området omfattar inga utpekade naturvärden och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan.

Risk för förorenad mark inom planområdet bedöms inte finnas.

Planförslaget

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk till verksamheter. Viss modellering av marken bedöms bli aktuellt.

Geotekniska förhållanden

Längre söderut, söder om Nissastigen, finns Prästjordens grundvattentäkt. Planområdet, där marken består av genomsläppliga jordar, ligger inom det så kallade tillrinningsområdet för grundvattentäkten.

Inom planområdet har en geoteknisk undersökning och utredning utförts av Vectura 2011. Enligt utredningen domineras jordlagren av sand med vissa inslag av finsand och silt. I den nordligaste delen bedöms ytligt berg förekomma, i övrigt är jorrdjupen stora (>7 m). Enligt den geotekniska utredningen ”är sandjordarna generellt mycket löst lagrade inom de översta 1-1,7 m. Därunder är jordarna medelfast till mycket fast lagrade”. Vid fältundersökningen installerades grundvattenrör till djup varierande mellan 3,5 och 7,5 m som var torra vid mättillfällena (februari-mars). Där ytligt berg bedöms förekomma har en vattennivå påträffats på 0,9 m djup. Enligt utredningen är det troligen vatten som står på berget.

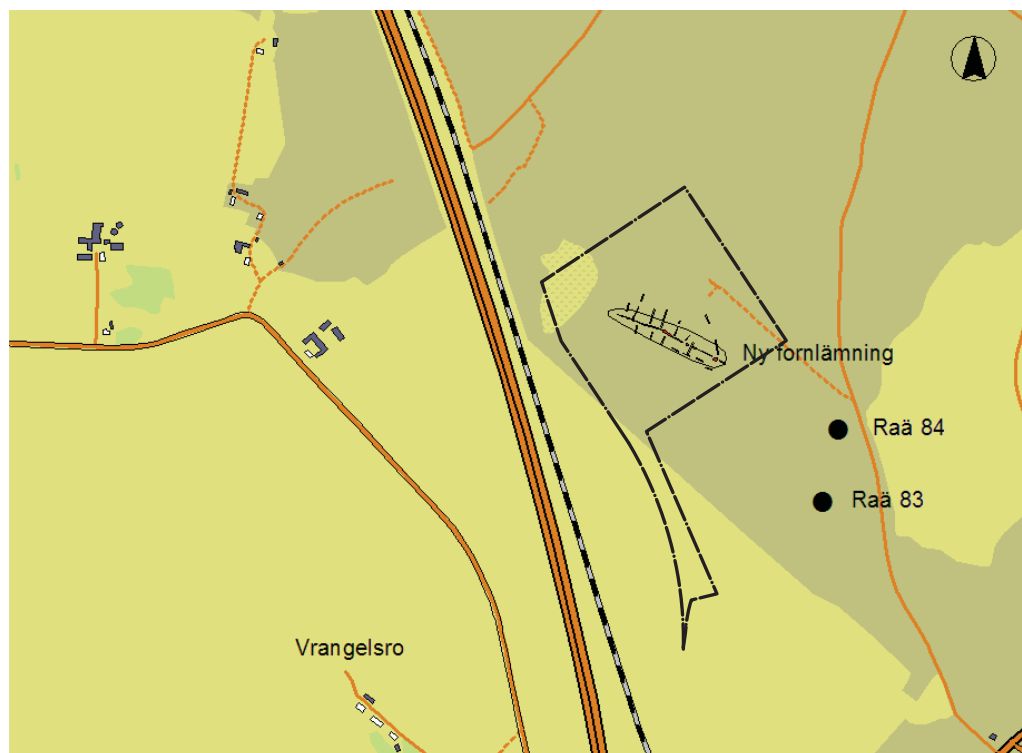
Den geotekniska undersökningen visar att marknivåerna inom området ligger främst på nivåer kring +44 och +45.

Vidare bedöms radonhalten inom planområdet ligga i det lägre intervallet för normalradonmark.

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintliga markhöjder inom planområdet kommer att justeras. Färdig golvnivå föreslås ligga på +45,0 och ansluter därmed till befintlig markhöjd.

Där byggnadsyta och hårdgjorda ytor planeras kommer mullhaltig yttjord banas av och därefter utförs ytpackning. Dessutom kommer bergschakt till minst 0,5 meters djup under planerade grundläggningar utföras där



Karta över påträffade fornlämningar inom planområdet

ytlig berg finns. För att säkerställa bergförekomsten inom planområdet bör vidare utredning, exempelvis genom provgroppskontroll, göras.

Byggnad ska förses med radonsäkrad grundkonstruktion. Radonmätning före byggnation ska genomföras för att fastställa halterna.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets (RAÄ) fornminnesregister finns kända fornlämningar i planområdets närhet. Kulturmiljö Halland har genomfört en arkeologisk förundersökning inför detaljplanläggning. Inom ett ca 250 meter långt område påträffades ett gravfält med ett flertal gravar samt en boplats inom planområdet. Se bild ovan. Gravfältet, som omfattar ca 1800 m² och där bl a 12 stensättningar påträffades, härrör från brons- och järnålder. Boplatsen omfattar ca 500 m² och härrör delvis från yngre stenålder och delvis från brons- och järnålder. Inom boplatområdet noterades bl a ett 60-tal anläggningar, exempelvis stolphål.

Planförslaget

Innan fornlämningsområdet kan tas i anspråk måste fornlämningen grävas ut, dokumenteras och tas bort genom särskild arkeologisk undersökning (slutundersökning). Slutundersökning pågår och beräknas vara klar vintern 2012/2013.

Bebyggelse

Verksamheter

I nuläget finns ingen bebyggelse inom planområdet, men intill planområdet på dess södra sida, finns byggnad för Retlog AB:s (Biltema) lager som snart tas i anspråk. I den sydligaste delen av verksamhetsområdet finns Servera, en grossist inom livsmedel och utrustning till restaurang och storkök.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförande av industrilokaler. Huvudanvändningen här bedöms bli lagerlokaler. Den föreslagna användningen innefattar även uppförande av mindre teknikbyggnader. Varken handel eller sällanköpshandel tillåts inom planområdet. Byggnadshöjden får uppgå till maximalt 16,0 m men begränsade byggnadesdelar och industritankar tillåts upp till 20 meters höjd.

Utformningen av bebyggelsen är av stor betydelse då planområdet är beläget utmed väg E6 och är därmed exponerat för förbipasserande. Den tillkommande bebyggelsen kommer även påverka hur Halmstads entré norrifrån kommer upplevas. Fasader föreslås utföras i ljusa nyanser, för att anpassas till den befintliga verksamhetsbebyggelsen i området, men mindre byggnadsdelar kan accentueras i avvikande färg. Den tillkommande byggnaden kommer att vara storskalig och innebär en lång fasad utmed väg E6. För att inte fasaden ska upplevas som enformig bör den uppdelas i mindre volymer och/eller i mindre ytor med avvikande, material, struktur etc vid minst var 50:e meter

Skyltning och belysning på byggnader ska ägnas särskild omsorg. Skyltar ska placeras fristående eller på fasad. Skyltar får ej placeras på tak eller om placerade på fasad vara högre än takfot. Vid uppförande av flera skyltar ska dessa utformas enhetligt.

Inga störande reklamskyltar eller ljusanordningar får anordnas inom planområdet med hänsyn till trafiken på E6.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Nissastigen, ca 0,9 km söder om planområdet, trafikeras av flertal regionbusslinjer. Närmaste befintliga busshållplatser finns vid Karlstorpstugan, ca 1,5 km från planområdet.



Översiktskarta med möjliga framtida gång- och cykelvägstråk markerade i blått

Planförslaget

Inom planområdet finns en planerad vändplats som möjliggör trafikering av industribusslinje. I anslutning till vändplatsen finns utrymme för en busshållplats.

Gång- och cykeltrafik

Enligt Cykelkarta för Halmstad 2010 finns inga befintliga eller planerade gång- och cykelvägar i området.

Planförslaget

Planområdet kommer att kunna nås via lokalgatan som leder till planområdet från söder. I nuläget planeras all gång och cykeltrafik på lokalgatan ske i blandtrafik. En utbyggnad av verksamhetsområden med arbetsplatser i Vrangelsro för dock med sig behov av säkra vägar för de gående och cyklister att ta sig fram på. Kommunen har därför studerat möjligheten att anordna gång- och cykelvägstråk mot Halmstad centrum. I bilden ovan redovisas möjliga framtida gång- och cykelvägsstråk.

Biltrafik och gator

Planområdet kan nås idag dels via lokalgatan till Biltemas södra lager och dels via en mindre enskild väg, N469U, öster om planområdet. Lokalgatan inom verksamhetsområdet är kopplat till väg 632, öster om järnvägen, och Nissastigen via en vägbro över järnvägen.

Planförslaget

Ingen justering görs avseende lokalgatans nuvarande läge. Den enskilda vägen kommer inte användas för transporter till och från planområdet.

Friytor

Parkering

Inga parkeringsplatser finns i nuläget inom planområdet.

Planförslaget

Ytor för parkering anordnas inom kvartersmark.

Allmän platsmark

Den södra delen av planområdet utgör idag allmän platsmark i form av naturmark och lokalgata.

Planförslaget

En 30 m bred zon av naturmarken, som enligt den gällande planen omfattar dagvattenhantering i form av dike/magasin, kommer att övergå till kvartersmark. Naturområdet väster om kvartersmarken utökas västerut.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Utmed lokalgatan, i planområdets södra del, finns fjärrvärmeledning.

Planförslaget

En ny nätstation kan placeras inom verksamhetsområdet.

Området föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Planförslaget

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda för verksamhetsområdet i söder och kapacitet finns för att koppla på planområdet till dem.

Ledningsnätet för dricksvatten är dock utbyggt för normal dricksvattenförsörjning och kan därmed inte tillgodose eventuellt behov av släckvattenförsörjning på kvartersmark.

Avfallshantering

Planförslaget

Avfallshantering löses inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen ska

klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

Dagvatten

Planområdet omfattar idag främst skogsmark. Den naturliga avrinningen från skogsmark bedöms generellt sett vara 1,5 l/s/ha.

Planförslaget

Utbyggnad av planområdet innebär stor areal hårdgjord yta och därmed ökad mängd dagvatten. Marklaget AB har studerat hur dagvattnet från planområdet ska omhändertas. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får släppa ut maximalt 10 l/s/ha. Dagvattnet från planområdet föreslås ledas till fördröjningsmagasin lokaliserad i den södra delen och som dimensioneras för 10-års regn. Till fördröjningsmagasinet inom planområdet leds även dagvatten från den angränsande industrifastigheten precis söder om planområdet där samma exploatör har befintlig verksamhet. Magasinets utgående flöde har beräknats till 220 l/s. Från planområdet leds vattnet sedan vidare söderut, via ett fördröjningsdike, till befintligt dikes- och ledningssystem. Dagvattnet leds via en kulvert under Nissastigen.

Eftersom planområdet ligger inom tillrinningsområde för vattentäkt får dagvatten inte infiltreras utan fördröjningsmagasinet och ledningarna ska utformas med tät konstruktion. Dagvattensystemet ska även utformas med avstängningsmöjlighet vid risk för utsläpp, exempelvis släckvatten vid en brand. Ytterligare studier av dagvattenhanteringen föreslås samordnas med pågående arbetet med VA-plan.

För säkerställande av godkänd fördröjningsanläggning på kvartersmark krävs samråd med teknik- och fritidsförvaltningen vid bygglovgivning.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Utgångspunkten för planarbetet har varit att möjliggöra Retlog AB:s expansion intill befintlig fastighet. Dagvattenhanteringen har varit en fråga som har behövt kunna lösas inom fastigheten. För att minska de hårdgjorda ytorna ställs krav på anläggande av grönytor inom planområdet. Hur den tillkommande bebyggelsen och dess närmiljö uppfattas från E6 är också viktigt varmed krav på utformningen ställs.

Mark, vatten och vegetation

Landskapsbild

Uppförande av en storskalig industribyggnad innebär en påverkan på landskapbildens på platsen. Då byggnationen sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde och storskalig infrastruktur bedöms påverkan bli begränsad. Det är dock viktigt att stor vikt läggs vid utformning av bebyggelsen, skyltarna, belysningen, markutformningen och vegetationen eftersom området med sitt läge utmed E6:an är tydligt exponerat för förbipasserande. Exempelvis kan vegetationen och dagvattendammen utformas så att de tillför positiva inslag på platsen.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör vändslinga samt busshållplats för en ny industribusslinje.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer att kunna nås via lokalgatan som leder till planområdet från söder. I nuläget planeras all gång och cykeltrafik på lokalgatan ske i blandtrafik. Idag finns det en gång- och cykelväg till Cervera, som ligger söder om planområdet. Tanken är att den ska kopplas ihop med Kårarps industriområde, som är beläget väster om väg E6. Se kartbild s.12. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vore det positivt för de gående och cyklande om gång- och cykelvägstråk mot Halmstad anordnas.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en ökad mängd biltrafik. Planområdet kommer att nås via ett befintligt verksamhetsområde i söder.

Friytor

Parkering

Ytor för parkering får finnas inom planområdet.

Allmän platsmark

Andelen allmän platsmark ökar med cirka 3,8 ha jämfört med gällande detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst

kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas till följd av planens genomförande.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt.

Folkhälsa

Då planförslaget innebär uppförande av industri intill befintlig verksamhetsområde och infrastruktur, samt ingen bostadsbebyggelse berörs av förslaget, bedöms inte frågor avseende folkhälsa som aktuella.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget medger inte uppförande av störande verksamheter.

Både Västkustbanan samt E6 är utpekade transportleder för farligt gods. Även riksväg 26, Nissastigen, är anvisad väg för farligt gods. Utbyggnad av planförslaget bedöms inte innebära några negativa risker avseende farligt gods då avståndet från planområdet till trafiklederna bedöms som tillräckligt samtidigt som järnvägen ligger i skärning där den passerar planområdet.

Risk

Brandposter ska anordnas inom planområdet.

När stora industrifastigheter ligger omedelbart intill varandra finns det en ökad risk för brandspridning. Så som planen är utformad ges det möjlighet att lagra lastpallar (stora mängder) intill fastighetsgränsen och en brand i detta ger en mycket stor effektutveckling som kommer att påverka verksamheten på grannfastigheten. Därför ska lager för lastpallar anordnas brandsäkert. Fastigheten får inte nyttjas för uppställning av stora mängder brännbart material inom ett skyddsavstånd till grannfastighet som är baserat på vedertagna strålningsberäkningar, med syfte att begränsa risken för brandspridning.

Fastigheten kan komma att påverkas av ammoniak vid en olycka på Serveras kylanläggning med ett måttligt stort utsläpp. Enligt ett risktekniskt utlåtande, gjord i samband med planläggning av verksamheter söder om aktuella planområdet, kommer då ammoniaken att uppmärksammas inom 200-800 meter från utsläppspunkten. Retlog AB bör ta detta i beaktande vid nybyggnationen för sin personals säkerhet.

I övrigt bedöms planförslaget inte medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Genomförandet av planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i planområdets närhet. Ökningen bedöms dock som marginell i förhållande till trafikeringen på väg E6. Vad gäller buller bedöms avståndet från planområdet till väg E6 och järnväg vara tillräckligt långt för att riktvärden för buller inte ska överskridas inom planområdet. Ingen bostadsbebyggelse finns i planområdet närhet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen, då planområdet ligger inom tillrinningsområde för vattentäkt, har varit att allt dagvatten ska tas hand om i ett tätt system. Dagvatten från planområdet ska ledas via fördröjningsmagasin till befintligt lednings- och dikessystem, via en kulvert under Nissastigen. Fördröjningsmagasinet ska dimensioneras för 10-årsregn. Ytterligare studier av dagvattenhanteringen föreslås samordnas med pågående arbetet med VA-plan.

Avfallshantering

Den planerade verksamheten anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. Ledningsnätet för dricksvatten är dock utbyggt för normal dricksvattenförsörjning och kan inte tillgodose eventuellt behov av släckvattenförsörjning på kvartersmark.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
jan-feb 2012	Samråd
jun-aug 2012	Granskning
okt 2012	Antagande
tidigast nov 2012	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är fem år från den dagen den 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

VA-nät
El, fjärrvärme och bredband
Tele
Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och Fritidsförvaltningen
HEM/EON
TeliaSonera
Respektive fastighetsägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Planområdet berör de befintliga fastigheterna Vrangelsro 5:3 och 5:5 tillsammans med de i markägo vidd ingående fastigheterna Fotstad 1:1, 2:3, 3:1, 4:1 och 5:1 samt Älvasjö 1:1, 2:1, 3:1 och 4:1.

Planen innebär att fastighetsbildningsåtgärd i form av fastighetsreglering kommer att ske. Kvartersmark inom planområdet kommer att tillföras befintlig fastighet Vrangelsro 5:5.

Området ska utgöra en fastighet.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Exploatören bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet.

Kostnader för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Berörd markägare bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerade undersökning avseende arkeologi och markradon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan Halmstads kommun och exploatören.

FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING

Gestaltning

Särskild omsorg behöver ägnas åt utformningen av bebyggelsen, skyltsättningen, belysningen, markutformningen samt vegetationen.

MKB-uppföljning

Att dagvattenhanteringen inom planområdet inte påverkar grundvattentäkten Prästjorden negativt ska följas upp i det fortsatta arbetet.

Resultatet från den arkeologiska utredningen har inarbetats i planförslaget samt i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Maria Bergström, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Mikael Vallin, Teknik- och fritidsförvaltningen

KÄLLOR

- Översiktsplan 2000, Halmstads kommun
- Detaljplan för Vrangelsro 5:5, industriområde öster om motorvägen
- Biltema lager 5, Vrangelsro, Halmstad, Geoteknisk utredning, Vectura, 2011-03-25

Detaljplanen är upprättad av Tyréns för samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lisbeth Thurnäs
planingenjör

Ida Marttila
planarkitekt
Tyréns AB



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

till Detaljplan för Vrangelsro, 5:3 m. fl., del av

Halmstads kommun

Antagandehandling KS 2011/0434

Kommunfullmäktige 2012-11-27

Plan 1048K

Uppdragsorganisation

Beställare: Halmstads kommun
Kontaktperson: Sven Olof Nilsson
Telefon: 035-13 85 99
Adress: Box 153
103 05 Halmstad

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Johan Bergström
Granskare MKB: Ida Marttila
Medverkande MKB: Susanne Hultin
Telefon: 010-452 20 00
Adress: Tyréns AB
205 19 Malmö

Handling färdigställd: 2012-10-02
Tyréns uppdragsnummer: 230173



Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte	5
Tidigare utredningar och beslut	5
Avgränsning	5
Mål och riktlinjer	6
Nationella miljömål	6
Regionala miljömål	6
Allmänna hänsynsregler	6
Förutsättningar	8
Landskapet	8
Markanvändning och naturresurser	8
Gällande planer	9
Studerade alternativ	10
Planalternativ	10
Nollalternativ	11
Alternativ lokalisering och utformning	11
Miljökonsekvenser	12
Landskapet	12
Markanvändning och naturresurser	13
Gällande planer	14
Beaktande av miljökvalitetsmålen	14
Samlad bedömning	16
Samråd/granskning	17
Uppföljning	17
Källförteckning	18

Sammanfattning

Retlog AB (Biltema) vill utvidga sin fastighet norrut för att ytterligare en lagerlokal i anslutning till den befintliga ska kunna uppföras. Huvudsyftet med detaljplanen är därför att utreda förutsättningarna för detta. Planområdet omfattar även en mindre del av den befintliga detaljplanen för Vrangelsro 5:5.

I samband med arbetet att ta fram en detaljplan för området har kommunen bedömt att detaljplanen för det aktuella verksamhetsområdet kan antas medföra betydande miljöpåverkan vilket är anledningen till att denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats.

Samråd om avgränsningen av MKB:n har hållits med länsstyrelsen. De miljöaspekter som har bedömts som viktigast att behandla i denna MKB är landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö samt markanvändning och naturresurser.

Planområdet ligger inom skogsmark som idag är avverkad. Uppförande av en storskalig industribyggnad innebär en påverkan på landskapsbilden på platsen. Byggnationen sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde, där det idag redan finns två större byggnader, och storskalig infrastruktur. Planalternativet bedöms därför ge måttliga negativa konsekvenser på landskapsbilden.

Inga utpekade nationella, regionala eller kommunala naturvårdsintressen påverkas utav utbyggnaden av verksamheten.

En arkeologisk utredning inför detaljplaneläggning har genomförts. I planområdet, inom ett ca 250 meter långt område, påträffades ett gravfält med ett flertal gravar samt en boplats. Fornlämningsområdets omfattning och karaktär har klargjorts genom en arkeologisk förundersökning. Innan området kan tas i anspråk måste fornlämningen grävas ut, dokumenteras och tas bort genom särskild arkeologisk undersökning (slutundersökning). I övrigt bedöms inte planförslaget innebära någon negativ påverkan på kulturmiljön.

Planalternativet innebär en stor areal hårdgjorda ytor och därmed ökad mängd dagvatten. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, rening, avstängningsmöjlighet och oljeavskiljare) bedöms Prästjordens grundvattentäkt inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Om en olyckshändelse med utsläpp sammanfaller med nederbörd större än 10-års regn behöver det säkerställas att fördröjningsmagasinet inte svämmas över och förorenat vatten infiltreras i marken, då detta eventuellt kan medföra negativ påverkan på grundvattnet.

Vid en utbyggnad av planförslaget bedöms det inte finnas någon risk för sättningar i järnvägens banvall eller risk för påverkan på grundvattnet till följd av bergsschakt.

Inledning

Bakgrund

Huvudsyftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för att utvidga Retlog AB:s (Biltemas) fastighet norrut för att ytterligare en lagerlokal i anslutning till den befintliga ska kunna uppföras. Planområdet omfattar även en mindre del av den befintliga detaljplanen för Vrangelsro 5:5.

Syfte

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att belysa de miljökonsekvenser, såväl positiva som negativa, som kan tänkas uppstå vid genomförande av planen fullt ut samt beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kan minimeras eller undvikas.

Tidigare utredningar och beslut

Utredningar

I planeringsarbetet inför planförslaget har följande utredningar tagits fram:

Biltema lager 5, Vrangelsro, Halmstad, Geoteknisk utredning, Teknisk PM Geoteknik, Projekteringsunderlag 2011-03-25, Vectura

PM - Fördrojning av dagvatten för Vrangelsro 5:5, Halmstads kommun, Marklaget AB, 2011-02-16

Beslut

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens utskott 2011-12-13 § 241 genomförts under tiden 18 januari - 17 februari 2012.

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens utskott 2012-05-15 § 104 genomförts under tiden 25 juni - 31 augusti.

Avgränsning

Geografisk avgränsning

Detaljplaneområdet är beläget norr om Halmstad i

anslutning till trafikplats Halmstad norra. Området avgränsas i norr och i öster av naturmark. I söder gränsar planområdet till planerad industrimark och väster om till västkustbanan och väg E6 som går ca 70 m respektive ca 90 m väster om planområdet. Detaljplaneområdet omfattar ca 16,9 ha varav 6,5 ha får utgöra byggnad.

Planområdets avgränsning framgår av karta s.5. Avgränsning i sak

I enlighet med miljöbalkens 6 kap. 7§ redovisar denna MKB de uppgifter som krävs för att bedöma projektets huvudsakliga inverkan på människors hälsa, miljö och hushållning med mark och vatten samt andra resurser. Detta innebär att vissa aspekter blir mer belysta än andra och att aspekter som har liten betydelse kan behandlas översiktligt eller utelämnas.

I denna MKB har störst vikt lagts vid beskrivning av de aspekter som bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Avgränsningen har



Översikt med planområdets avgränsning.

gjorts i samråd med länsstyrelsen (samråd 2011-11-08). Utifrån avgränsningen bedöms följande miljöaspekter som viktigast att behandla i denna MKB: Landskapet (som omfattar landskapsbild, natur- och kulturmiljö), markanvändning och naturresurser.

Planområdet och dess närhet omfattar inga intressen för rekreation och friluftsliv. Därmed bedöms inte behov för ytterligare fördjupning i rekreation och friluftsliv finnas i denna MKB.

Genomförandet av planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i planområdets närhet. Ökningen bedöms dock som marginell i förhållande till trafiken på väg E6. Den ökade trafiken bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Vad gäller buller bedöms avståndet från planområdet till väg E6 och järnväg vara så pass långt att riktvärden för buller inte bedöms överskridas inom planområdet. Avståndet mellan planområdet och järnvägen är 70 m vilket innebär att skyddsavstånd till väg och järnväg uppfylls inom planområdet. Därmed bedöms inte behov av ytterligare fördjupning i hälsa och säkerhet finnas i denna MKB.

Mål och riktlinjer

Nationella miljömål

Det övergripande målet för arbetet mot en hållbar utveckling är att skydda människors hälsa, bevara den biologiska mångfalden, hushålla med uttaget av naturresurser så att de kan nyttjas långsiktigt samt att skydda natur och kulturlandskap. Riksdagen har antagit nedanstående 16 nationella miljö kvalitetsmål. Målen beskriver de egenskaper som vår natur- och kulturmiljö måste ha för att samhällsutvecklingen ska vara ekologiskt hållbar.

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet

- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- Storslagen fjällmiljö
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Avstämning mot miljömålen görs i kapitel ”Beaktande av miljö kvalitetsmålen”.

Regionala miljömål

Regionala miljömål, som bygger på de nationella miljö kvalitetsmålen, är framtagna av Länsstyrelsen i Halland. De regionala miljömålen omfattar alla nationella miljö kvalitetsmål utom storslagen fjällmiljö.

Allmänna hänsynsregler

Om någon vill göra något, eller tänker göra något, som kan få inverkan på miljön eller på människors hälsa, ska de allmänna hänsynsreglerna följas om inte åtgärden är av försumbar betydelse med hänsyn till Miljöbalkens mål. Syftet med reglerna är framförallt att förebygga negativa effekter och att miljö hänsynen i olika sammanhang ska öka.

1§ Bevisbörderegeln – verksamhetsutövaren har bevisbördan.

MKB-processen är en led i uppfyllelsen av bevisbörderegeln som innebär att verksamhetsutövaren ska visa att hänsynsreglerna uppfylls.

2§ Kunskapskravet – man ska veta vad man gör så att man inte stör.

Planprocessen enligt PBL borgar för god kunskap om planens förutsättningar, effekter och eventuella konsekvenser.

3§ Försiktighetsprincipen – redan risken för negativ påverkan innebär en skyldighet att vidta skyddsåtgärder och andra försiktighetsåtgärder. *Negativa konsekvenser och risk för sådana belyses i MKB:n och åtgärdsförslag för att undvika eller minska negativa konsekvenser redovisas.*

4§ Produktvalsprincipen - man ska välja sådana kemiska produkter och biotekniska organismer som är minst skadliga för miljön. *Ej aktuellt i detaljplanskedet.*

5§ Hushållnings- och kretsloppsprinciperna – man ska hushålla med råvaror och energi.

Ej aktuellt i detaljplanskedet.

6§ Lokaliseringsprincipen – man ska välja den plats som är lämpligast för miljön.

Den valda lokaliseringen har bedömts som lämpligast.

7§ Skälighetsregeln – kraven enligt 2-6 §§ gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem.

De föreslagna åtgärderna är framtagna utifrån ett skälighetsperspektiv.

8§ Ansvar för att avhjälpa skador – den som har orsakat en skada eller olägenhet för miljön ansvarar för att avhjälpa dem.

Verksamhetsutövaren är ansvarig för eventuella skador.

Förutsättningar

Landskapet

Landskapsbild

Planområdet ligger inom skogsmark som idag är avverkad. I anslutning till planområdet finns två verksamhetsbyggnader, som dominerar det relativt öppna landskapet idag. Mellan verksamhetsområdet och väg E6, som tillsammans med järnvägen bildar en tydlig korridor i landskapet, finns en vegetationsridå bestående av salix som delvis döljer de storskaliga byggnaderna sett från väster. Norr om planområdet finns en delvis skogsbeklädd höjdrygg, även öster om planområdet bildar skogsmark en fond. Vidare har mellan planområdets norra del och järnvägen ett lövträdsparti sparats.

Naturmiljö

Planområdet består av avverkad skogsmark. Det finns inga utpekade nationella, regionala eller kommunala naturvärden inom planområdet.

Kulturmiljö

Då det finns kända fornlämningar i planområdets närhet har en arkeologisk förundersökning inför detaljplanläggning genomförts. Inom ett ca 250 meter långt område påträffades ett gravfält med ett flertal gravar samt en boplats inom planområdet (se karta på s.8). Gravfältet, som omfattar ca 1800 m² och där bl a 12 stensättningar påträffades, härrör från brons- och järnålder. Boplatsen omfattar ca 500 m² och härrör delvis från yngre



Karta över nypåträffade fornlämningar inom planområdet.

stenålder och delvis från brons- och järnålder. Inom boplatområdet noterades bl a ett 60-tal anläggningar, exempelvis stolphål.

Markanvändning och naturresurser

Planområdet utgörs idag främst av avverkad skogsmark.

Inom planområdet har en geoteknisk undersökning och utredning utförts av Vectura 2011. Enligt utredningen domineras jordlagren av sand med vissa inslag av finsand och silt. I den nordligaste delen bedöms ytligt berg förekomma, i övrigt är jorrdjupen stora (>7 m). Enligt den geotekniska utredningen är "sandjordarna generellt mycket



Vy över planområdet. Bild tagen från den norra delen av planområdet mot söder.

löst lagrade inom de översta 1-1,7 m. Därunder är jordarna medelfast till mycket fast lagrade". Vid fältundersökningen installerades grundvattenrör till djup varierande mellan 3,5 och 7,5 m som var torra vid mättillfällena (februari-mars). Där ytligt berg bedöms förekomma har en vattennivå påträffats på 0,9 m djup. Enligt utredningen är det troligen vatten som står på berget.

Längre söderut, söder om Nissastigen, finns Prästjordens grundvattentäkt. Planområdet ligger inom det så kallade tillrinningsområdet för grundvattentäkten. Marken består av genomsläppliga jordar. Naturlig avrinning från skogsmark är generellt 1,5 l/s/ha.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ett antal skogsvattenförekomster har fastställts i Sverige 2009. MKN för vatten omfattar bland annat förslag till gränsvärden för ett antal ämnen och parametrar som inte får överskridas. Syftet med MKN är att uppnå "god status" i vattenförekomsterna. Om MKN påverkas negativt eller om det finns risk för att god status inte uppnås, kommer åtgärdsprogram att fastställas. Prästjordens grundvattentäkt är en av åtta vattentäkter i den fastställda grundvattenförekomsten Halmstad i Västerhavsdistriktet. Den kemiska och kvantitativa statusen för Halmstad

bedömdes 2008 vara god. Den kemiska statusen bedöms däremot löpa risk att inte uppnå god status 2015 medan den kvantitativa statusen bedöms bli god 2015.

Gällande planer

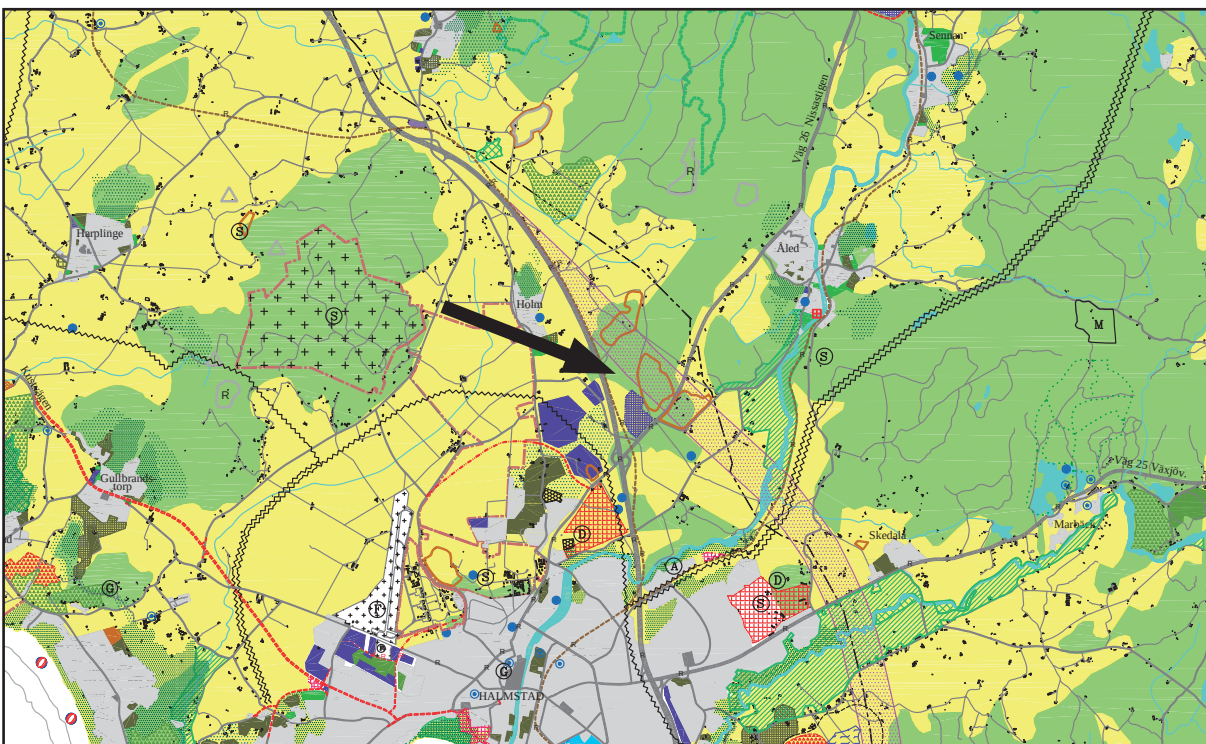
Översiktsplaner

Översiktsplan 2000 antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2002 och vann laga kraft den 12 december samma år.

Planområdet ligger i direkt anslutning till utredningsområde för framtida verksamheter. I översiktsplanen anges markanvändningen för planområdet som huvudsakligen skogsmark och större sammanhängande områden med jordbruksmark eller annan öppen mark. Reservat för ev framtida järnväg / ledningar ligger öster om planområdet.

Detaljplaner

Den sydvästra delen av planområdet omfattas av detaljplanen för "Vrangelstro 5:5, industriområde öster om motorvägen." Den gällande planen medger naturmark med dagvattenhantering samt lokaltrafik.



Utbyggnadskarta, Översiktsplan 2000. Aktuellt område utpekad med pil. Lilarutiga fält är reserverade för framtida verksamheter och rosaprickigt är reserverat för ev. framtida järnväg/ledningar. Gröna och gula fält visar skogsmark respektive jordbruksmark/öppen mark.

Studerade alternativ

Planalternativ

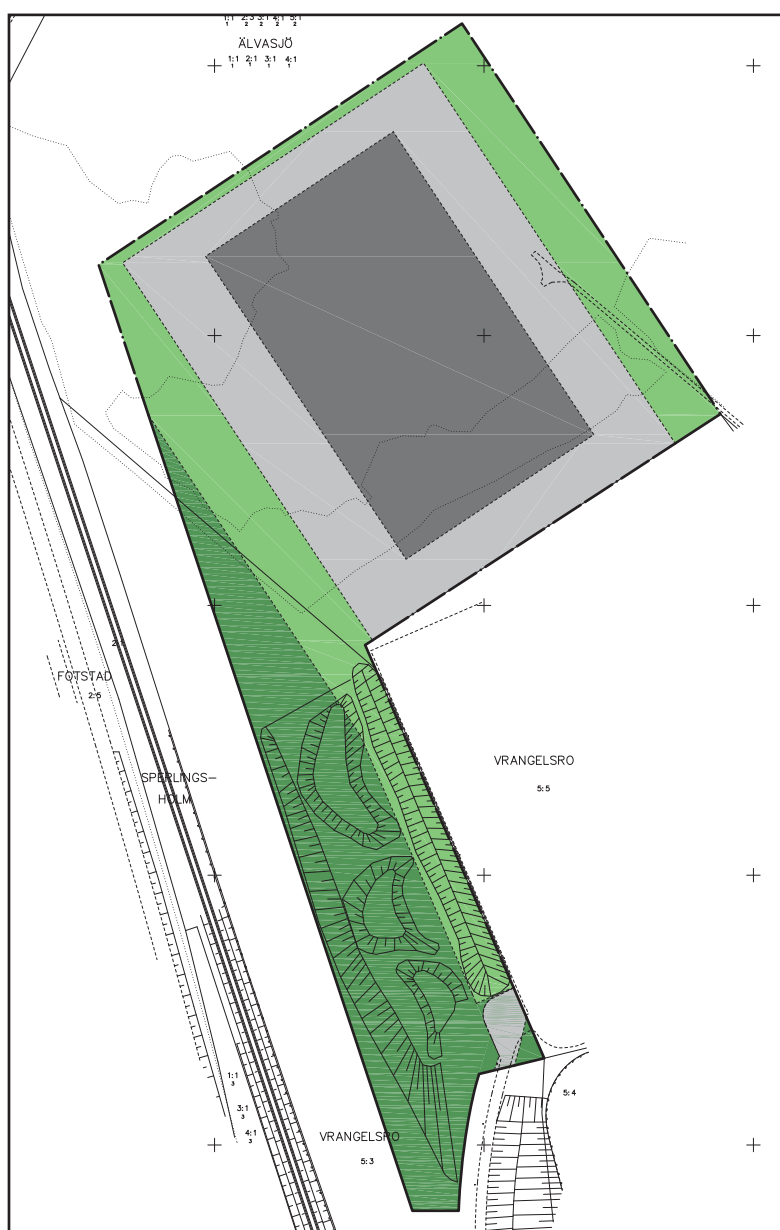
Planförslaget innebär att en ny detaljplan, som tillåter uppförande av industri (ej handel eller sällanköpshandel) och naturmark, tas fram för aktuellt område. Totalt omfattar planområdet ca 16,9 ha.

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås uppförande av industri i form av lager. Byggnadens höjd får uppgå till 16

meter där begränsade byggnadsdelar får överstiga detta till högst 20 meter.

Fasader föreslås utföras i ljusa nyanser, för att anpassas till den befintliga verksamhetsbebyggelsen i området, men mindre byggnadsdelar kan accentueras i avvikande färg. Den tillkommande byggnaden kommer att vara storskalig och innebär en lång fasad utmed väg E6. För att inte fasaden ska upplevas som enförmig ska den uppdelas i mindre volymer och/eller i mindre ytor med avvikande, material, struktur etc vid minst var 50:e meter.



Illustration, planförslaget

Skyltning och belysning på byggnader ska ägnas särskild omsorg. Skyltar ska placeras fristående eller på fasad. Skyltar får ej placeras på tak eller om placerade på fasad vara högre än takfot. Vid uppförande av flera skyltar ska dessa utformas enhetligt.

Inga störande reklamskyltar eller ljusanordningar får anordnas inom planområdet med hänsyn till trafiken på E6.

Grönstruktur

I den södra delen av planområdet föreslås ett mindre naturområde som gränsar till befintlig natur utanför planområdet.

Dagvatten

Marklaget AB har gjort förslag till dagvattenhantering inom planområdet. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får släppa ut maximalt 10 l/s/ha. Dagvattnet från planområdet föreslås ledas till fördröjningsmagasin lokaliserad i den södra delen och som dimensioneras för 10-års regn. Till fördröjningsmagasinet inom planområdet leds även dagvatten från den angränsande industrifastigheten i söder där samma exploatör har befintlig verksamhet. Magasinets utgående flöde har beräknats till 220 l/s. Från planområdet leds vattnet sedan vidare söderut, via ett fördröjningsdike, till befintligt dikes- och ledningssystem. Dagvattnet leds via en kulvert under Nissastigen.

Eftersom planområdet ligger inom tillrinningsområde för vattentäkt får dagvatten inte infiltreras, utan fördröjningsmagasinet och ledningarna ska utformas med tät konstruktion. Dagvattensystemet ska även utformas med avstängningsmöjlighet vid risk för utsläpp, exempelvis släckvatten vid brand, samt med oljeavskiljare för rening.

Vägar

Tillfart till och från planområdet sker från lokalgatan i söder, via tidigare planlagt område. Den delen av lokalgatan inom verksamhetsområdet som ligger inom aktuellt planområde föreslås övergå till kvartersmark.

Nollalternativ

Som jämförelsealternativ vid miljökonsekvensbedömningen har ett alternativ valts där ingen utbyggnad av området sker. Som jämförelseår används en antagen tidpunkt i framtiden där området antas ha återgått till skogsmark. Denna jämförelsetidpunkt är satt till 2020.

Alternativ lokalisering och utformning

Det bedöms som lämpligt att Retlog AB utökar sin verksamhet i anslutning till sin redan befintliga verksamhet. Dessutom är närheten till befintlig industri och infrastruktur en viktig förutsättning för utbyggnaden av industriområdet. Därför bedöms det inte finnas andra lämpligare lokaliseringar för utbyggnaden av industriområdet.

Miljökonsekvenser

Landskapet

Landskapsbild

Bedömningsgrund

Stora negativa konsekvenser uppstår där föreslagen åtgärd står i stor kontrast med eller påverkar det omgivande landskapets (stadsbildens) värden (värden från analys kan vara orienterbarhet, invanda stråk, avgränsningar, landmärken och utblickar mm).

Måttliga negativa konsekvenser uppstår där föreslagen åtgärd kontrasterar omgivningen i liten grad och påverkar det omgivande landskapets värden (värden från analys kan vara orienterbarhet, invanda stråk, avgränsningar, landmärken och utblickar mm) i begränsad omfattning.

Små negativa konsekvenser uppstår där åtgärd harmonierar med omgivande landskap (stadsmiljö) och underordnar sig det omgivande landskapets värden (värden från analys kan vara orienterbarhet, invanda stråk, avgränsningar, landmärken och utblickar mm) i liten grad.

Positiva konsekvenser uppstår då föreslagna åtgärd innebär att områdets landskapsbild (stadsbild) tillförs nya värden, exempelvis ökad rumslighet, förbättrad utsikt, förstärkande av stråk, målpunkter eller landmärken.

Nollalternativ

Planområdet är idag ett kalhygge som på sikt förväntas återgå till skogsmark, vilket är vad som förutsätts ske i nollalternativet. Nollalternativet bedöms därför ge positiva konsekvenser på landskapsbilden.

Planalternativ

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att mark inom området måste schaktas vilket tillsammans med uppförande av den storskaliga byggnaden medför en förändring i landskapet, främst sett från väg E6. Då det redan finns två större byggnader och storskalig infrastruktur i närheten och den kommande byggnaden dessutom anpassas utseendemässigt till de befintliga, bedöms planalternativet totalt sett ge måttliga negativa

konsekvenser på landskapsbilden. Vidare bidrar skogsvegetationen och höjdryggen bakom den planerade verksamheten till att ge stöd åt byggnaden.

Naturmiljö

Bedömningsgrund

Stora negativa konsekvenser uppstår när värdekärnan i områden med höga dokumenterade naturvärden förstörs eller försvinner. Det kan vara områden med hög biologisk mångfald eller områden som hyser sårbara/hotade arter. Stora negativa konsekvenser bedöms också uppstå när naturmiljön fragmenteras så att organismers rörelsemönster och spridningsförmåga påverkas. Konsekvenserna bedöms även som stora när ekosystem och biologisk mångfald påverkas så att de skadas för lång tid framåt.

Måttliga negativa konsekvenser uppstår när delar av områden med höga naturvärden förstörs eller påverkas negativt. Påverkan är till större del temporär, områdena bedöms kunna återfå god ekologisk status med biologisk mångfald efter byggtiden.

Små negativa konsekvenser uppstår när påverkan till största del sker på naturområden utan högre naturvärden eller när påverkan på ekosystem eller biologisk mångfald är obetydlig.

Positiva konsekvenser uppstår när naturvärden förstärks och/eller nya värden tillförs.

Nollalternativet

I nollalternativet förväntas planområdet på sikt återgå till skogsmark, som i sig höjer naturvärdet i området, och därför bedöms nollalternativet ge positiva konsekvenser till naturmiljön.

Planalternativet

Planalternativet innebär att naturmark tas i anspråk. Inga utpekade nationella, regionala eller kommunala naturvårdsintressen berörs av utbyggnaden men biotoper kopplade till skogsmarken bedöms kunna påverkas negativt. Planalternativet medför även att en ny biotop i form av en fördröjningsmagasin tillförs området. Totalt sett bedöms påverkan på naturmiljön bli liten.

Kulturmiljö

Bedömningsgrund

Stora negativa konsekvenser uppstår när påverkan sker i kulturmiljö med höga bevarandevärden - vanligen riksintresse och regionalt och lokalt utpekade viktiga värden men stora värden kan också representeras av mycket värdefulla enskilda objekt som inte alltid kommit med i övergripande inventeringar. Om påverkan innebär att miljöns värdekärnor skadas eller får till följd att viktiga samband och strukturer går förlorade uppstår stor negativ påverkan.

Måttliga negativa konsekvenser uppstår när viktiga kulturmiljövärden påverkas i mindre grad än ovan. Kulturmiljö som fragmenteras så att dess helhet inte kan uppfattas. Strukturer och samband försvagas och blir mindre tydliga. Enstaka kulturvärden, välbevarade, unika eller på annat sätt värdefulla i ett regionalt perspektiv går förlorade.

Små negativa konsekvenser uppstår när enstaka kulturmiljöobjekt av mindre betydelse påverkas eller tas bort. De enstaka objekten är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet eller är inte unika eller sällsynta av sin typ. Samband och strukturer kan även i framtiden uppfattas.

Positiva konsekvenser uppstår när projektet bidrar till att tydliggöra och förstärka kulturmiljöns samband och strukturer.

Nollalternativet

Nollalternativet bedöms inte medföra några konsekvenser på kulturmiljön då ingen byggnation sker.

Planalternativet

Då den nypåträffade fornlämningen kommer beröras av utbyggnaden av verksamheten har dess omfattning och karaktär klargjorts genom en arkeologisk förundersökning. Innan området kan tas i anspråk måste fornlämningen grävas ut, dokumenteras och tas bort genom särskild arkeologisk undersökning (slutundersökning). I övrigt bedöms planalternativet inte medföra några konsekvenser för kulturmiljön.

Markanvändning och naturresurser

Bedömningsgrund

Stora negativa konsekvenser uppstår när det finns risk att grundvattenförekomsten påverkas med avseende på kvalitet eller kvantitet så att användning av grundvattentäkten för vattenförsörjning försvåras. Risk för stora konsekvenser vid ett föroreningsutsläpp finns där grundvattnets sårbarhet för infiltration och spridning av föroreningar är stor, d.v.s. längs sträckor med tunna lerlager och underliggande lager av åsmaterial. Längs sträckor där lerlager saknas och det underliggande lager består av åsmaterial blir konsekvenserna mycket stora.

Måttliga negativa konsekvenser uppstår när det finns risk att grundvattentäkten påverkas med avseende på kvalitet och kvantitet så att vattenförsörjningen påverkas. Det finns risk för måttliga konsekvenser längs de sträckor med tunna lerlager där underliggande jordlager utgörs av morän.

Små negativa konsekvenser uppstår när grundvattenförekomsten påverkas med avseende på kvalitet och kvantitet utan att det får någon inverkan på produktionen av dricksvatten. Risken för konsekvenser bedöms som liten där det finns skyddande lerlager med stor mäktighet.

Positiva konsekvenser uppstår när grundvattnets kvalitet och kvantitet förbättras.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att skogsmark ej tas i anspråk vilket är positivt ur naturresursperspektiv. Dessutom bedöms nollalternativet inte utgöra någon direkt risk för förorening av Prästjordens grundvattentäkt då inga åtgärder utförs. Nollalternativet bedöms därför inte medföra någon skillnad på markanvändning och naturresurser jämfört med nuläget.

Planalternativ

I planalternativet bedöms skogsmarken som tas i anspråk ha marginell betydelse för skogsnäringen samtidigt bedöms skogsbruk runtomkring planområdet inte försvåras.

Planalternativet innebär en stor areal hårdgjorda ytor och därmed ökad mängd dagvatten. Enligt förslaget från Marklaget AB ska dagvattnet fördröjas inom kvarteretsmark och fastigheten får släppa ut maximalt 10 l/s/ha vilket kan jämföras med den naturliga avrinningen från skogsmark, som generellt uppgår till ca 1,5 l/s/ha. Då det aktuella planområdet ligger inom tillrinningsområde för grundvattentäkt och marken består av genomsläppliga jordar får dagvatten inte infiltreras utanför fördröjningsmagasinet och ledningarna ska utformas med tät konstruktion.

Dagvatten från större vägar och parkeringsplatser innehåller bland annat tungmetaller, oljerester, PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) och näringsämnen. Därför är det lämpligt att inte bara fördröjning utan även rening av dagvattnet sker. Reningen kan dels ske naturligt, främst genom sedimentation i den planerade fördröjningsmagasinet, samt även genom oljeavskiljare.

Fördröjningen av dagvatten i kombination med oljeavskiljning är positivt ur miljösynpunkt genom att koncentrationen av eventuella miljöfarliga ämnen som når recipienten minskar. Fördröjningsmagasinets utlopp föreslås även förses med avstängningsmöjlighet för att förhindra utsläpp av exempelvis släckvatten vid brand.

Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, rening, avstängningsmöjlighet och oljeavskiljare) bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för Prästjordens grundvattentäkt.

Dagvattensystemet inom planområdet föreslås dimensioneras för 10-års regn. Lämpliga ytor för uppsamling av ytrinnande vatten vid extrema regn bör anordnas inom planområdet. Om en olyckshändelse med utsläpp sammanfaller med nederbörd större än 10-års regn behöver det säkerställas att fördröjningsmagasinet inte svämmar över och förorenat vatten infiltreras i marken, då detta kan eventuellt medföra negativ påverkan på grundvattnet.

Vid byggnation kan det förekomma bergsschakt i den norra delen av planområdet vilket inte bedöms påverka grundvattnet.

Markförhållandena i området, avståndet från planområdet till järnvägen och att järnvägen ligger i skärning bedöms medverka till att genomförandet av planförslaget inte innebär en risk för sättningar i järnvägens banvall.

Gällande planer

Nollalternativ

Översiktsplaner

Nollalternativet medför inga förändringar jämfört med nuläget.

Detaljplaner

Redan fastställd detaljplan fortsätter att gälla.

Planalternativ

Översiktsplaner

Utbyggnad enligt planalternativet bedöms inte motverka översiktsplanens intentioner i det stora hela.

Detaljplaner

Planen medför att den tidigare detaljplanenlagda marken övergår i en ny detaljplan.

Beaktande av miljökvalitetsmålen

De miljömål som bedöms beröras av projektet är Grundvatten av god kvalitet, Levande skogar och God bebyggd miljö.

I tabellen på nästa sida görs en avstämning mot dessa mål.

Miljömål Grundvatten av god kvalitet Grundvattnet skall ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.	Nollalternativet Varken med- eller motverkar.	Planalternativet Fördröjningsmagasinet och ledningarna ska utformas med tät konstruktion, oljeavskiljare och avstängningsmöjlighet vid utsläpp vilket bedöms som positivt. Om en förorening sker vid extremfall bedöms det dock kunna motverka målet.
Levande skogar Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.	Medverkar då området på sikt återgår till skogsmark	Motverkas då skogsmark tas i anspråk. Intrånget bedöms dock som relativt litet och det sker i utkanten av ett skogsområde.
God bebyggd miljö Bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska värnas och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras miljöanpassat och så att god hushållning med mark främjas.	Varken med- eller motverkar.	Natur och kulturvärden kan komma att påverkas negativt. Läget bedöms dock som lämpligt för utbyggnad av verksamheter då planområdet ligger i anslutning till befintlig verksamhet samt infrastruktur.

Samlad bedömning

En förändring av landskapsbilden till följd av utbyggnaden av planområdet kommer att ske. Störst påverkan bedöms uppkomma för de som passerar området på väg E6. Då det redan finns två större byggnader och storskalig infrastruktur i närheten av planområdet bedöms påverkan på landskapsbilden bli måttlig. Inga utpekade nationella, regionala eller kommunala naturvårdsintressen påverkas utav utbyggnaden av verksamheten. Fornlämningsområdets omfattning och karaktär har klargjorts genom en arkeologisk förundersökning. Innan området kan tas i anspråk måste fornlämningen grävas ut, dokumenteras och tas bort genom särskild arkeologisk undersökning (slutundersökning). I övrigt bedöms kulturmiljön inte påverkas negativt.

Exploateringen medför stora arealer hårdgjorda ytor och därmed ökad dagvattenavrinning från området. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, rening, avstängningsmöjlighet och oljeavskiljare) bedöms Prästjordens grundvattentäkt inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Om en olyckshändelse med utsläpp sammanfaller med nederbörd större än 10-års regn behöver det säkerställas att fördröjningsmagasinet inte svämmas över och förorenat vatten infiltreras i marken, då detta kan eventuellt medföra negativ påverkan på grundvattnet.

Vid en utbyggnad av planförslaget bedöms det inte finnas någon risk för sättningar i järnvägens banvall eller risk för påverkan på grundvattnet till följd av bergsschakt.

Samråd/granskning

Inga synpunkter som har medfört avsevärda förändringar i miljökonsekvensbeskrivningen har inkommit under granskningsskedet.

Efter granskning har beskrivning av planerad dagvattenhantering förtydligats, se s.11.

Uppföljning

I en miljökonsekvensbeskrivning kan inte alla effekter beskrivas fullt ut i detalj. Påverkan kan vara svårbedömd och kräva ytterligare utredningar för att i ett senare skede kvantifieras. Miljökonsekvensbeskrivningen ska därför mer ses som en fortgående process, för att med åtgärder kunna minimera anläggningens påverkan på miljön, än som en färdig och avslutad handling.

Slutundersökning avseende fornlämningen inom planområdet måste göras innan området kan tas i anspråk.

Källförteckning

Planprogram för Vrangelsro 5:5, industriområde öster om motorvägen, Halmstad, Halmstads kommun, Antagandehandling 2010-10-27

Biltema lager 5, Vrangelsro, Halmstad, Geoteknisk utredning, Teknisk PM Geoteknik, Projekteringsunderlag 2011-03-25, Vectura

PM - Fördröjning av dagvatten för Vrangelsro 5:5, Halmstads kommun, Marklaget AB, 2011-02-16

Miljömål för Hallands län 2007-2010, Länsstyrelsen Hallands län, 2007:39

Översiktsplan 2000, Halmstads kommun, antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2002 och vann laga kraft den 12 december samma år

Digitalt material:

www.lansstyrelsen.se/halland

www.raa.se

www.halmstad.se

www.miljomal.nu

www.viss.lansstyrelsen.se

UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:3 m.fl., del av

Vrangselsro, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2011/0434

Kommunfullmäktige 2012-11-27

Plan 1048K

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

GRANSKNING

Granskning har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2012-05-15 § 104 genomförts under tiden 25 juni - 31 augusti 2012. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Räddningstjänsten

- Halmstads Energi och Miljö AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Hallandstrafiken

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- VA-frågor(dagvatten,skyddavvattentäkt och brandvattenförsörjning)

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Nedanstående justeringar har gjorts i planhandlingarna:

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har justerats avseende andelen allmän platsmark.
- Texten avseende dagvattenhantering på naturmark har tagits bort.

Plankarta:

- Plankartan har kompletterats med upplysningstext om att samråd ska ske med teknik- och fritidsförvaltningen i samband med bygglovgivning angående utformning av fördröjningsanläggning på tomtmark.
- Bestämmelsen om dagvattenhantering på naturmark har tagits bort.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Trafikverket

Trafikverket har i sitt samrådsyttrande tidigare framfört synpunkter om bland annat dagvattenhantering, det exponerade läget intill väg E6/E20 och Västkustbanan, kollektivtrafiken och cykeltrafiken.

Av granskningshandlingarna kan Trafikverket se att det exponerade läget intill väg E6/E20 samt frågan om kollektivtrafiken hanterats. Övriga frågor kvarstår från samrådsyttrandet.

Diken och trummor vid väg och järnväg dimensioneras för 50-årsregn. Det är därför olyckligt om nya anläggningar i omgivningen endast dimensioneras för 10-årsregn. Skillnaden mellan 10- och 50-årsregn borde åtminstone utredas.

I nuvarande utformning av planförslaget saknas en tydlig motivering till varför man anser att en lägre dimensionering är tillräcklig. Det finns även en del oklarheter som det vore önskvärt att få förtydligade.

En viktig fråga som behöver besvaras är t.ex. om det finns risk för överbelastning i recipienten när vi har olika beräkningsgrund. I planförslaget används VAV 90:s direktiv angående 10-årsflöde. I den senaste VAV publikationen P104 ger denna större regnmängder i recipienten än 60 l/s. Trafikverket dimensionerar för ett 50- års regn vilket ger ett större flöde än de som ansatts i planförslagets beräkningar. Detta innebär att vi har större marginaler i våra diken i de fall regnintensiteten hamnar i intervallet 10 - 50 år. Vid större flöden än 10-å rs regn kan därmed risk för dämning i våra diken ske, vilket påverkar järnvägstrafiken negativt.

Det finns även en skillnad i svaret i samrådsredogörelsen och vad som anges i miljökonsekvensbeskrivningen som vore bra att förtydliga:

- I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) står: ”Magasinets utgående flöde har beräknats till 220 l/s.”
- I samrådsredogörelsen står däremot: ”Dagvatten från samtliga 3 områden samlas i fördröjningsdamm i anslutning till det sydligaste området, norr om väg 226/Nissastigen, denna damm är försedd med flödesregulator som reglerar flödet ut ur dammen till max 60 liter/sekund.”

Hur stort kommer utflödet från magasinet att bli, 60 eller 220 liter/ sekund? Hur påverkar det våra anläggningar, t.ex. avseende risk för dämning i våra diken?

För att minimera risken för översvämningar som kan drabba närliggande trafikinfrastruktur av riksintresse anser Trafikverket att det vore önskvärt att dagvattensystemet utformas för att hantera ett 50-årsregn. Det bör åtminstone framgå av planhandlingarna vilka skillnaderna mellan dimensionering för 10 respektive 50-årsregn är. Det bör även finnas en motivering till varför man väljer den lägre dimensioneringsnivån. Oavsett val av dimensionering förutsätter Trafikverket att drift, underhåll och framtida utveckling av berörda statliga vägar och järnvägar inte riskeras. Trafikverket förutsätter att kommunen tar detta ansvar.

Kommentar

Utredningsrapporter av de geotekniska och geologiska förhållandena (geotekniker från både Vectura och WSP samt geohydrologer från WSP) samt dagvattenutredning visade på värden att inget ytvatten fick ytterligare tillföras de flytbenägna jordarter som finns inom området. Erfarenheter inhämtades från dåvarande Banverket vilka påpekade det samma i och med att viss erosion hade förekommit i de branta slänterna ner mot järnvägen. Hela planområdet (med detta menas även de planer som togs fram för Servera samt Biltema 1) ligger inom avrinningsområdet mot järnvägen. Beslut togs, efter att man även utfört en bäckutredning för bäcken Snärpan, vilken

ligger öster om Sperlingsholms gård, att låta dagvatten från planområdet ledas till Snärpan. Man "behåller" således dagvattnet på östra sidan om järnvägen samt E6 innan det når Nissan. Detta skulle även gynna dagvattenbelastningen mot järnväg samt E6. Det har även utförts åtgärder i bäcken Snärpan för att klara en ev. högre belastning.

För att kunna klara av att dimensionera ett dagvattensystem samt inrätta ett verksamhetsområde för dagvatten var kravet 10-års regn samt 10-min varaktighet i då rådgivande publikation P90.

Man ställde krav på att Servera max får släppa ut 10 l/s ha från sin fastighet (18 ha ger 180 l/s). Liknande krav ställdes även för Biltema 1. När man byggde fördröjningsdammen för Biltema 1 togs även höjd för Biltema 2. (22 ha ger 220 l/s). Detta dagvatten (180 l/s från Servera samt 220 l/s från Biltema) leds till kommunens fördröjningsdike, vilket i sin tur släpper ifrån sig 60 l/s. Kommunens fördröjningsdike har en fördröjningskapacitet som bygger på markavrinnings-värdet 1,5 l/s ha ($22 + 18 = 40$. $40 \times 1,5 = 60$). Flödet utifrån planområdena blir således 60 l/s. Diket är även försett med gummiduk i botten för att säkerställa att inget vatten tillförs de flytbenägna jordarna.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att texten "För säkerställande av godkänd fördröjningsanläggning på kvartersmark krävs samråd med teknik och fritidsförvaltningen vid bygglovgivning" också bör finnas med på plankartan.

Kommentar

Plankartan kompletteras med en upplysning om att samråd ska ske med teknik- och fritidsförvaltningen i samband med bygglovgivning angående utformning av fördröjningsanläggning på tomtmark.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget under förutsättning att synpunkterna enligt nedan tillmötesgår:

Park/friytor

S. 13: "Naturområdet väster om kvartersmarken utökas västerut. Inom

naturmarken får anläggningar för dagvattenhantering anordnas. Dessa anläggningar bör utformas som estetiskt tilltalande naturmiljöer samt till viss del vara permanent vattenfyllda och fungera som landskapselement i form av vattenspegel.” Ej relevant - dagvattenhantering löses på kvartersmark. Även på plankartan under ”natur” ska texten tas bort.

Planområdet är med sitt läge exponerat mot E6:an. Ett helhetsgrepp bör tas för utformningen av norra infarten till Halmstad i separat detaljplan. Föreslagna naturområde på 3,8 ha är relevant att tillskapa endast om ett sådant helhetsgrepp avses realiseras.

S.14: ”Det är viktigt att stor vikt läggs vid utformning av bebyggelsen, skyltarna, belysning, markutformningen och vegetationen...” Bebyggelse, skyltning och belysning är reglerat på plankarta men ej vegetation. Prickad mark på kvartersmark mot E6:an bör regleras och ställas krav på; ytan får ej vara hårdgjord utan ska vara grön i form av gräsyta eller plantering.

S. 15: Bör anges att andelen allmän platsmark natur ökar med cirka 3,8 ha.

Planekonomi

Inga investeringskostnader uppkommer då det inte planeras någon plantering eller andra åtgärder.

Kommentar

Beskrivningen samt planbestämmelsen avseende dagvattenhantering på naturmark tas bort i handlingarna.

I planbeskrivningen beskrivs hur området kan utformas för att utgöra en tilltalande miljö. Vegetationens utformning kan ej regleras med planbestämmelser på plankartan.

Utformning av norra infarten avses behandlas i kommande detaljplaner.

Planområdet ligger inom tillrinningsområde för vattentäkt varmed dagvatten inte får infiltreras utan magasin och ledningar ska utformas med tät konstruktion. Därför bedöms det inte som lämpligt att ställa krav på att delar av kvartersmarken inte får hårdgöras.

Planbeskrivningen justeras avseende andelen allmän platsmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka detaljplanen för del av Vrangelsro 5:3 m.fl. under förutsättning att en handlingsplan för skydd av Prästjordens vattentäkt görs.

För att miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt ska uppfyllas om skydd av Prästjordens vattentäkt räcker det inte med att enbart hänvisa till en pågående utredning om VA-frågor. Handlingsplanen ska redovisa granskningshandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att plan inte ska antas före det att en handlingsplan för skydd av Prästjordens vattentäkt finns.

Kommentar

I enlighet med LBVA:s yttrande i samrådsskedet pågår arbete med framtagande av en VA-plan, där frågor kring skydd av Prästjordens vattentäkt ingår.

Räddningstjänsten

Förvaltningen har tagit del av planförslaget och har en del frågor/synpunkter som sammanfattas nedan.

Brandvattenförsörjning.

I planförslaget framgår på ett flertal ställen i texten att kommunalt vatten för brandsläckning saknas. Projektering enligt VAV-norm P76 och P83 har förbisetts.

Bl.a står att läsa i samrådsredogörelsen att nämnden för Laholmsbukts VA vill ha följande förtydligande infört i planbeskrivningen:

”Ledningsnätet för dricksvatten är utbyggt för normal dricksvattenförsörjning och kan inte tillgodose eventuellt behov av släckvattenförsörjning på kvartersmark.”

Gäller detta enbart kvartersmark eller omfattar det även brandposter i offentlig gatumark?

Vem ansvarar för att kommunalt anordnat vatten för brandsläckning finns i nya industriområden inom kommunen idag?

Dimensioneringen av kommunalt brandvatten enligt VAV-norm skall normalt projekteras utifrån hög brandbelastning dvs 2400 liter per minut. Avgörande för detta är den industriella verksamhetens karaktär som avser att etableras på fastigheten.

Detta har inget med anläggningens interna brandskydd att göra dvs det har inget samband med dimensionerade flöde för anläggningens interna sprinkleranläggning.

Räddningstjänsten förutsätter att bristerna gällande vatten för brandsläckning uppmärksammas och får en lösning i det fortsatta planarbetet.

På sidan 16 i planbeskrivningen under avsnittet Risk står följande att läsa:

”Brandposter ska anordnas inom planområdet.”

Förklaring är behövlig eftersom det motsäger andra uppgifter i planförslaget.

Resultatet, om vatten för brandsläckning saknas vid en fullt utbruten brand, är att den ekonomiska skadan mycket sannolikt blir avsevärt högre. Den enda släckmöjligheten som därmed finns är verksamhetens interna sprinkleranläggning, om det går att lita på dess funktionalitet till 100%.

Släckvatten.

Med släckvatten avses det vatten som använts för släckning av brand och därvid kontaminerats med ämnen som sönderdelats vid förbränning och därpå blir upplösta i vattnet eller följer med vattnets väg mot recipient.

Mängden släckvatten är direkt proportionerlig mot mängden tillgängligt och använt vatten. Givetvis avgörs mängden också av brandens storlek/omfattning och var det sker.

Enligt planförslaget är tanken att släckvatten blandas med dagvatten och fördröjs för senare omhändertagande.

Problemet borde i enlighet med föregående avsnitt inte vara så stort om det inte finns tillgång till kommunalt vatten för brandsläckning dvs räddningstjänsten förmåga är begränsad vid sin insats.

De två ingredienser som därmed istället blir avgörande är vilka produkter som lagras i byggnaden och som deltar i förbränningen samt hur den interna sprinklern kan påverka brandscenariots utveckling.

Vilka utgångspunkter och dimensioneringsgrunder finns för släckvattenomhändertagande teoretiskt och praktiskt?

Övriga faktorer/risker i omgivningen.

Dessa berörs i olika sammanhang i planförslaget.

Till de behandlade hör farligt godstrafik i närheten på E6 respektive Väst kustbanan. Säkerhetsavstånden är enligt Länsstyrelsens riktlinjer godtagbara.

Även Serveras användning av ammoniak för kyl/frys-ändamål finns upptaget att beakta vid eventuellt utsläpp.

Lagring av brännbart gods utomhus finns upptaget och skall beaktas i det fortsatta arbetet.

Ett flertal av riskerna samt hur man kan hantera dessa återkommer i den dokumentationen inför bygglovsprocessen som följer då planen antagits.

Kommentar

Hur brandvattenförsörjning inom fastigheten löses kommer att hanteras i samband med bygglovsprocessen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Halmstads Energi och Miljö AB

HEM har fjärrvärme utmed lokalgatan.

Kommentar

I planbeskrivningen framgår att fjärrvärme finns utmed lokalgatan.

E.ON Elnät Sverige AB

I samrådsredogörelsen, sidan 7, står det att ”Det nu aktuella planområdet är beläget ca 250 meter norr om den av er redovisade högspänningskabeln...”. Vi vill dock göra er uppmärksamma på att i planområdets sydöstra gräns har vi en högspänningsjordkabel som påverkas av planområdet.

För att befintliga högspänningskablar ska vara förenliga med detaljplanen önskar E.ON Elnät att det i plankartan även sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablar i mitten, i den mån kablarna är lokaliserad i kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna.

E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock. E.ON Elnät förutsätter att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar eller ändringar av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar

Högsämningsjordkabeln är belägen utanför planområdet med undantag av det sydöstra hörnet där ledningen ligger inom allmän platsmark, lokalgata.

Hallandstrafiken

I december 2011 startade Hallandstrafiken en busslinje från Centrum till Vrangelsro som ska passa till arbetstiderna i området. Vi har idag samarbete med Servera, Retlog AB (Biltema) och AJ-produkter som har verksamhet i området gällande bussens ankomst och avgångstider för att främja det kollektivresandet. Vi avser att detta samarbete ska fortsätta och därmed möjliggöra ökat antal kollektivresor till arbetsplatserna på Vrangelsro. Idag har linje 77 en hållplats vid vändplatsen utanför infarten till Retlogs lager.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Granskningsförslaget innehåller en större yta för ”Lokalgata” för att även hållplats för kollektivtrafiken ska rymmas i gatan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen
Fastighetsnämnden
Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten
Kulturmiljö Halland
E.ON Gas Sverige AB
MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM EJ BEAKTATS

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Vrang- elsro 5:4	Vrangersro 5:4 Fastighets AB	AxFast AB Box 216 101 24 Stockholm

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lisbeth Thurnäs
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-01-02

Dnr KS 2011/0434

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 november 2012 § 130 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av VRANGELSRO 5:3 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1048 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 december 2012.

Länsstyrelsen har den 17 december 2012 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 december 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 2 januari 2013.

Ann-Britt Thörner

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