

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 185 K
Detaljplan för

FYLLINGE 21:10 OCH 20:393 (DEL AV)

WOHLINS FRYSHUS AB

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 2003



Foto: Dan Karlsson, stadskontoret, 2002.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall 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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

BAKGRUND

Wohlins Fryshus AB är ett logistikföretag för kyl- och frysvaror. Företaget grundades 1991 som ett dotterbolag till A Wohlins Åkeri AB.

I början av 2001 flyttade företaget in i nybyggda lokaler på Kistinge industriområde. Idag (2003) har företaget ca 17 anställda och en omsättning på ca 16,5 miljoner kronor. Nu vill företaget expandera genom tillbyggnad av kyl-, frys och utlastningsbyggnader i tre etapper.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av en utökning av fastigheten Fyllinge 21:10 mot söder på del av kommunens fastighet Fyllinge 20:393 i Kistinge industriområde.

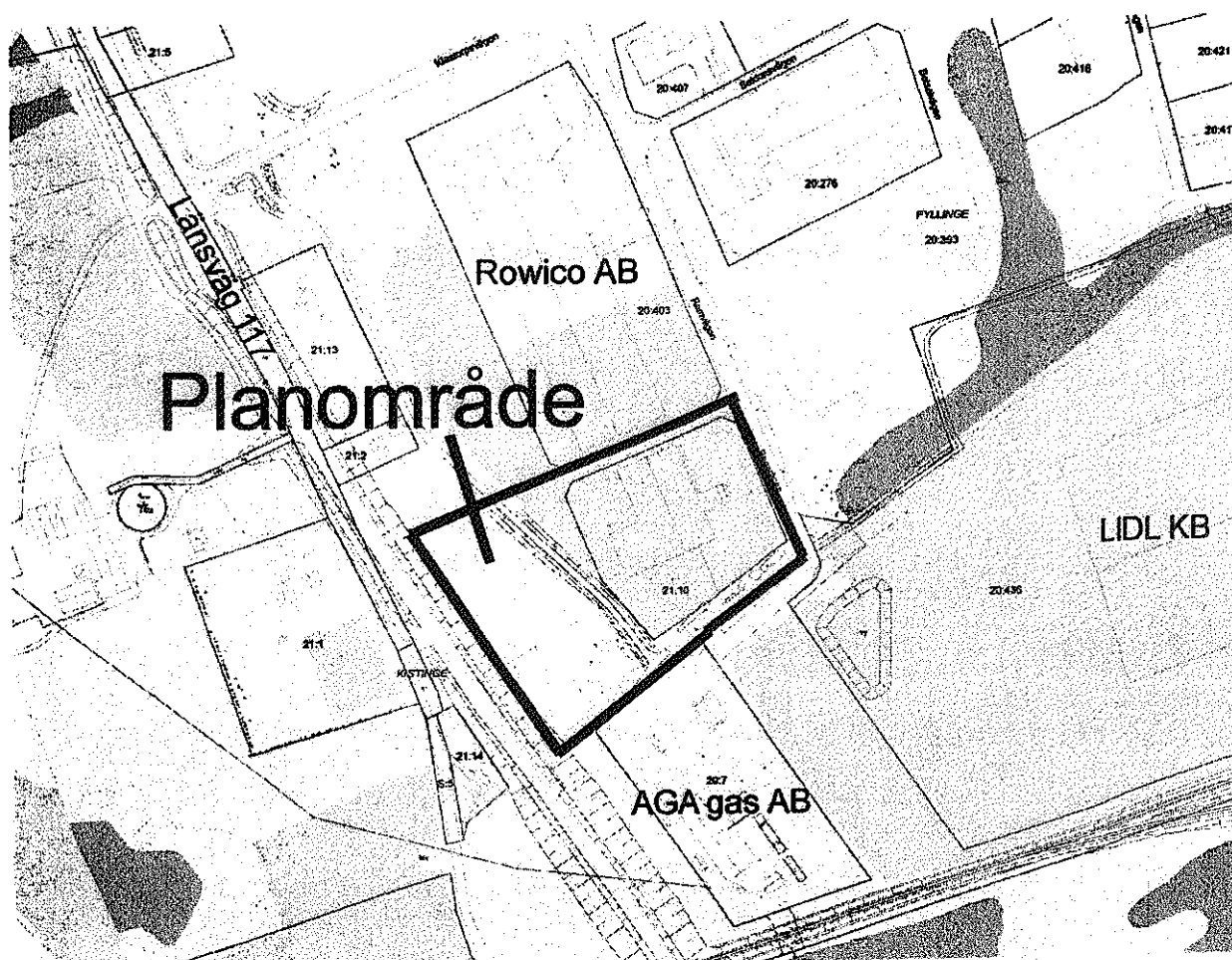
Ca 2800 m² mark som i dag är planlagd som *natur* tas i anspråk för *industri*-ändamål. I dag har kyl-, frys- och kontorslokalerna en sammanlagd area av ca 2500 m². Efter expansionen kommer kyl-, frys- och kontorslokalerna att ha en sammanlagd area av ca 7500 m².

Infart till området föreslås i nordost från Remvägen och utfart föreslås i söder mot Remvägen mellan AGAs och LIDLs infarter. Denna in- och utfart avses användas som utfart för lastbilar som lastat gods vid den nya utlastningen, (den nya utlastningen avses byggas under etapp 3, se illustrationsplanen), samt in- och utfart för personbilar.

I söder föreslås fastigheten Fyllinge 21:10 utökad så att del av grönområdet ändras från parkmark till kvartersmark.

De föreslagna framtida utbyggnaderna av kyl- och frysverksamheten med ny utlastning kommer att innebära att gällande skyddszon med användningsbestämmelsen a (detaljplan nr 687) i söder mot AGA gas AB kommer att överskridas. Skyddszonen innebär att området inte får användas för personalintensiv verksamhet, t.ex. kontor eller verkstäder. Ur säkerhetssynpunkt utgör befintlig verksamhet på fastigheten Fyllinge 21:10 ingen fara vid normal drift, då det på fastigheten inte bedrivs gnistgivande verksamhet.

Samråd skall ske med Brandförsvaret vid förändrad markanvändning eller förändring av verksamhetens art.



Figur 1. Planområdet ~skala 1:5000.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i Kistinge industriområde ca 400 meter norr om Pilkington AB strax öster om länsväg 117, ca 6 km sydost om Halmstads centrum. Planområdet omfattar fastigheten Fyllinge 21:10 samt del av Fyllinge 20:393 och avgränsas i norr av handelshuset Rowico AB på fastigheten Fyllinge 20:403, i öster av Remvägen och LIDL KB, i söder av AGA gas AB och i väster av länsväg 117. Totalt omfattar planområdet ca 2 hektar med användningssätten NATUR (ca 3000 m²) och INDUSTRI (ca 17 000 m²).

Markägoförhållanden

Fastigheten Fyllinge 21:10 ägs av Halmstads kommun men upplåts med tomträtt till Wohllins Fryshus AB. Fyllinge 20:393 ägs av Halmstads kommun.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

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

Miljöfrågorna behandlas i denna planbeskrivning.

Miljö

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

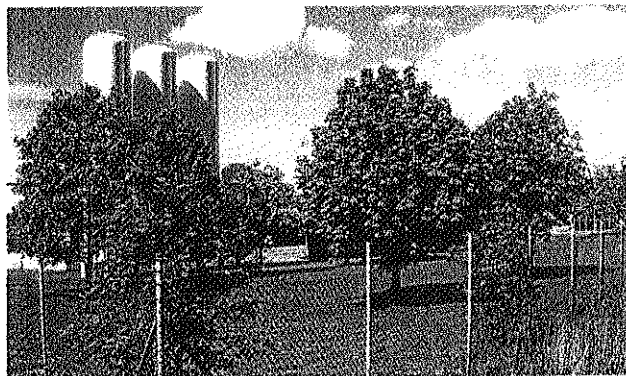
Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet och buller

Trafiksäkerheten vid korsningen Klastorpsvägen – väg 117 bör ses över med tanke på den stora trafikökningen från flera logistikföretag inom Kistinge industriområde. En cirkulationsplats planeras i korsningen Klastorpsvägen - länsväg 117 för att minska olycksrisken.

Expansionen av Wohllins Fryshus AB kommer att medföra ökade transporter i området, vilket orsakar ytterligare buller och trafikföroreningar inom industriområdet.



Figur 2 AGAs anläggning med gascisterner söder om planområdet.

Brandsäkerhet

Uppförande av byggnader med en sammanlagd bruttoarea av ca 7.000 m² i närheten av AGA gas AB som hanterar brandfarlig gas kan brandskyddstekniskt medföra vissa svårigheter såväl internt som externt vid planområdet.

Norr om AGA gas ABs anläggning som hanterar (producerar, lagrar och distribuerar) brandfarlig gas finns ett skyddsområde om ca 50 meter.

De föreslagna framtida utbyggnaderna av kyl- och frysverksamheten (etapp 1 och 3) med ny utlastning kommer att innebära att gällande skyddszon (detaljplan nr 687) till AGA kommer att överskridas.

Enligt en preliminär riskutredning, utförd av REFCON AB (upprättad 2003-11-25) för Wohllins fryshus ABs räkning, bedöms att risknivån (efter utbyggnad av

anläggningen) är acceptabel under förutsättning att, i riskutredningen beskrivna åtgärder, utförs och kontrolleras, samt att fortlöpande uppföljning sker enligt gällande normer och föreskrifter beskrivna under rubrik *Referenser* i *Riskutredning – Kylanläggning med ammoniak som köldmedium* (Refcon, 2003). Enligt riskutredningen skall systematiskt riskreducerande åtgärder utföras vid projektering och i samband med genomförandet. Eventuellt kvarstående risker vid färdigställande skall behandlas i en djupare riskanalys som utgör slutlig riskbedömning.

Enligt Brandförsvaret bedöms inte Wohllins fryshus ABs verksamhet falla in under kraven i Sprängämnesinspektionens författningssamling 1998:7 för omgivande verksamhet av "hög brandbelastning utom anläggningen". Brandförsvaret bedömer att 25 meters skyddsavstånd, byggnad i allmänhet, torde vara aktuell i detta fall.

Inom skyddsområdet får inte bedrivas personalintensiv verksamhet, t.ex. kontor eller verkstäder. Ur säkerhetssynpunkt utgör den idag bedrivna verksamheten på fastigheten Fyllinge 21:10 dock ingen fara vid normal drift, då det på fastigheten inte bedrivs gnistgivande verksamhet och kan därför anses vara förenlig med Räddningsverkets föreskrifter om avstånd mellan föreslagna industrietableringar.

En skyddsbestämmelse med beteckningen a föreslås. Skyddsbestämmelsens lydelse är "Vid förändrad markanvändning eller förändring av verksamhetens art kan en omprövning av säkerhetsvillkor bli aktuell. Samråd skall ske med Brandförsvaret".

Radon

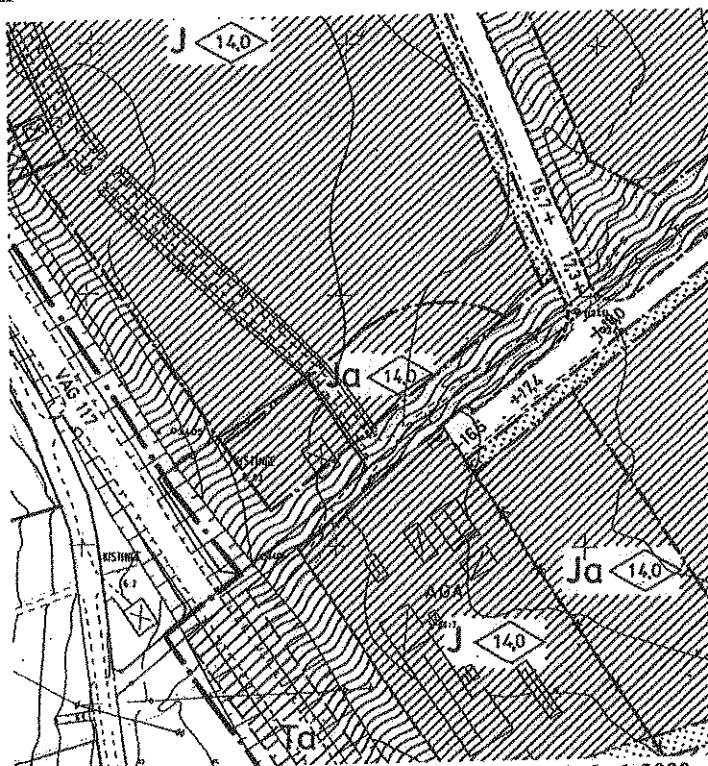
För området föreligger normal radonrisk. Enligt geotekniska utredningar består jordmånen huvudsakligen av lera eller fast mark, med liten genomsläpplighet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 & 4 kap Miljöbalken. Däremot 7 kap Miljöbalken berör planområdet eftersom det ligger inom Fylleåns avrinningsområde. Fylleån med avrinningsområde, ingår i det europeiska nätverket Natura 2000. Alla åtgärder som kan påverka Natura 2000-områdets intressen negativt bör undvikas. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten föreslås genomföras inom planområdet.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan



Figur 3 Gällande detaljplan (laga kraft 1982) ~skala 1:3000
J = Industri. Ja = Icke personalintensiv industriverksamhet.

För planområdet gäller detaljplan (arkivnr 687) lagakraftvunnen 1982-01-19 som anger industriverksamhet med en byggnadshöjd av max 14,0 meter samt natur.

I gällande detaljplan finns ett skyddsområde om 50 meter (Ja = Icke personalintensiv industriverksamhet) mellan den aktuella tomten och AGA gas ABs anläggning i söder.

Särskilda intressen

Laholmsbukten är utpekad som särskilt föroreningskänsligt område. Fylleån med avrinningsområde, ingår i det europeiska nätverket Natura 2000. Planområdet ligger inom Fylleåns tillrinningsområde. Alla åtgärder som kan påverka Natura 2000-områdets intressen negativt bör undvikas. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer att genomföras inom planområdet.

Länsväg 117 är av riksintresse för infrastrukturen. De nya föreslagna byggnaderna föreslås placeras som närmast ca 50 meter från länsväg 117. Stor omsorg bör därför läggas vid byggnadernas utformning och gestaltning, särskilt ut mot länsväg 117.

Skyddsområdet i gällande detaljplan om 50 meter finns till som en skyddszon mot AGA Gas ABs anläggning i söder. Vid byggnation eller förändrad markanvändning skall särskild uppmärksamhet ägnas brandskydd och säkerhet mot tryckkvägg. Samråd skall ske med Brandförsvaret.

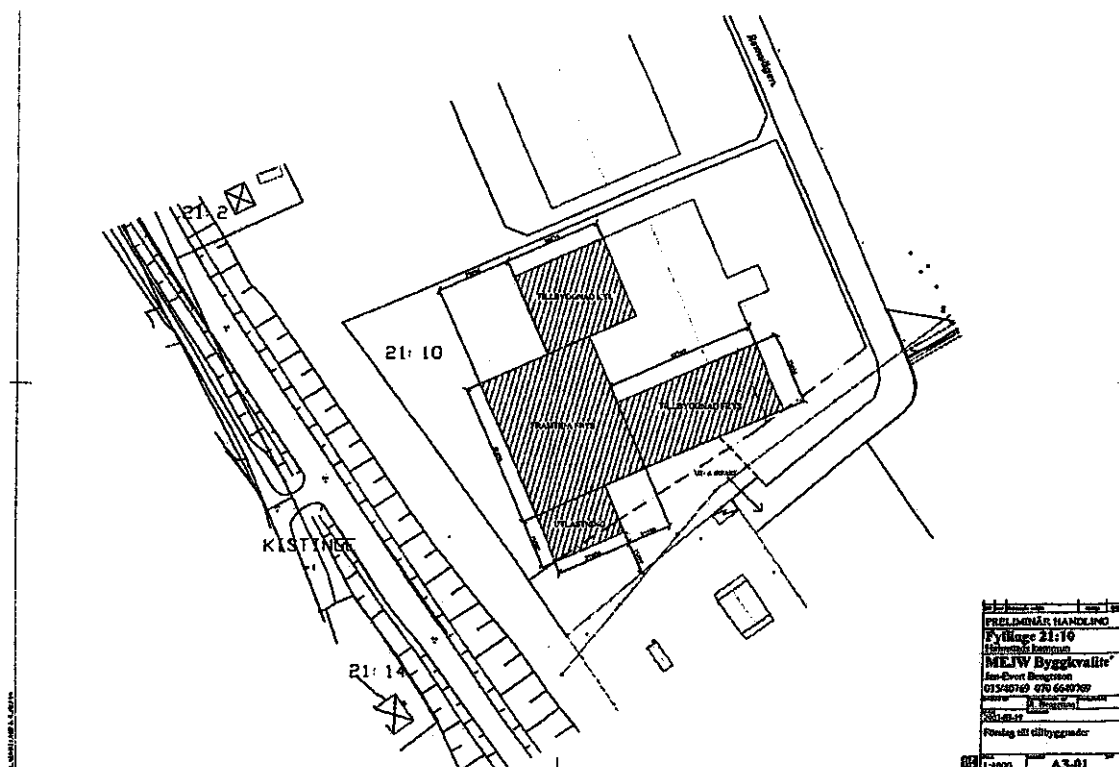
En stenansamling i planområdets södra del kommer att passeras för att anlägga utfarten mot Remvägen. Enligt utlåtande från Länsstyrelsen i samband med fastighetsreglering 1999 omnämns att inget biotopskydd är aktuellt.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2003-06-17, §184 uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för fastigheten Fyllinge 20:393 (del av) och 21:10 på Kistinge industriområde.

Byggnadsnämnden har 2003-08-13 §219 uppdragit åt byggnadskontoret att ändra detaljplanen för del av fastigheten Fyllinge 20:393 och 21:10.

UTBYGGNADSFÖRSLAG



Figur 4. Skiss utbyggnad ~skala 1:3000

Utbyggnaden av befintlig frys-/ kyl-, lagrings- och distributionsverksamhet på del av kommunens fastighet Fyllinge 20:393 samt inom industrifastigheten Fyllinge 21:10 i Kistinge industriområde kommer enligt planförslaget att ske i tre etapper.

Etapp 1: Tillbyggnad Frys, ca 1350 m².

Etapp 2: Tillbyggnad Kyl, ca 1050 m².

Etapp 3: Framtida Frys, ca 2180 m², med ny utlastning, ca 500 m².

I dag har kyl-, frys- och kontorslokalerna en area av ca 2500 m². Efter expansionen kommer kyl-, frys- och kontorslokalerna att ha en sammanlagd area av ca 7500 m². Detaljplaneförslaget omfattar en area av ca 2 ha med användningssätten NATUR (ca 3000 m²) och INDUSTRI (ca 17 000 m² – föreslagen ny tomtstorlek).

Infart till området föreslås i nordost mot Remvägen och utfart föreslås i söder mot Remvägen mellan AGAs och LIDLs infarter. Denna in- och utfart avses användas som utfart för lastbilar som lastat gods vid den nya utlastningen, (den nya utlastningen avses byggas under etapp 3, se illustrationsplanen), samt in- och utfart för personbilar.

I söder föreslås fastigheten Fyllinge 21:10 utökad så att användningssättet för marken söder om Fyllinge 21:10 ända fram till gränsen mot AGA gas AB (Fyllin-

ge 20:7) ändras från parkmark till kvartersmark. Ca 2800 m² mark som i dag är planlagd som *natur* tas i anspråk för *industri*-ändamål. Allmänhetens tillgänglighet till grönremsan bedöms ha lågt värde eftersom det inte är önskvärt att allmänheten rör sig ut mot den hårt trafikerade länsväg 117.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geologi och geotekniska undersökningar

Enligt en detaljerad geoteknisk undersökning, utförd av Geoexperten RS AB 1999-11-10 för fastigheten Fyllinge 21:10, består marken huvudsakligen av mulljord, siltig lera samt stenrik grusig sand. Den geotekniska undersökningen anger att planområdet grundläggningstekniskt har goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Planområdet utgörs av berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet.

Natur, kultur och landskapsbild

Topografi

Marknivån är högst i planområdets östra hörn; ca +18 m över nollplanet vid Remvägen och lägst i planområdets nordvästra hörn där marknivån ligger ca +14 m över nollplanet. Inom större delen av planerad byggnadsyta varierar marknivån kring +14,5 till +16,5 m över nollplanet.

Mark och vegetation samt växt- och djurliv

Planområdet kännetecknas av stor andel hårdgjord yta och lite vegetation. I planområdets västra del (industrimark i gällande detaljplan), på en yta där det finns rester från en gammal trädgård, återfinns störst värden för flora och fauna genom stora karaktärsfulla träd, bl.a. kastanj och poppel. En del av dessa träd kommer att fällas vid utbyggnaden av etapp 3.

Närheten till Länsväg 117 gör att biotopen är störd redan idag.

De större träden bör dock bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Utmed gränsen mot länsväg 117 och AGA gas AB är marken i gällande detaljplan planlagd som park eller plantering.

Den föreslagna utökningen av industrimarken görs till största delen på en gräsyta med små värden för flora och fauna. Befintlig vegetation på de ytor som ej är industrimark föreslås beteckningen NATUR kvarstå.

Vegetationen i planområdets södra och västra del kommer att påverkas av den framtida in- och utfarten. Träd och buskage kommer att tas ned för att ge utrymme åt en ny in- och utfart, nya byggnader samt hårdgjorda ytor för tunga fordon. Denna åtgärd kommer att medföra en mer ointressant omgivning för arbetstagarna. Detta bör kompenseras med nyplantering av vegetation i anslutning till föreslaget fördröjningsmagasin för dagvatten samt längs gränsen mot AGA gas AB. Även vid fasaden mot länsväg 117 bör planteringar göras för att mjuka upp den hårda fasaden.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

En minskning av vegetation i kombination av ökade transporter kan komma att medföra en reducerad attraktivitet för området. Detta bör kompenseras med kompletterande planteringar, gärna i anslutning till förslaget fördröjningsmagasin samt mot väg 117.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Väster om väg 117 utanför planområdet har dock fornlämningar påträffats.

Stads- och landskapsbild

Kistinge industriområdes bebyggelse består huvudsakligen av lager-/ tillverkningslokaler. Angränsande industrifastigheter är AGA Gas AB i söder samt Lidl KB i sydost.

De nya föreslagna byggnaderna föreslås placeras som närmast ca 50 meter från länsväg 117 med en byggnadshöjd av max 14 meter. Planen tillåter dock att byggnader placeras som närmast ca 35 meter från länsväg 117. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att bli en stor byggnadsvolym i industriområdet och delvis exponera sig mot väg 117. Därför är det viktigt med en tilltalande fasadutformning och samstämmig skyltning (se även avsnittet Gestaltungsambitioner nedan).

Gator och trafik

Expansionen av Wohllins Fryshus AB med ökade transporter, på sikt totalt omkring 100-120 lastbilar och totalt omkring 40 personbilar per dygn, medför negativa konsekvenser avseende buller och avgaser. I dag lastar och lossar ca 60-70 lastbilar per dygn inräknat etapp 1 (tillbyggnad frys). Den föreslagna expansionen medför en trafikökning på ca 50 lastbilar i etapp 2 (tillbyggnad kyl) och ytterligare ca 20 lastbilar i etapp 3 (med framtida frys och ny utlastning). Transporterna sker dygnet runt. I dag (2003-09-05) har företaget ca 23 anställda och med hela utbyggnaden genomförd förväntas nyanställningar på upp till ca 20 personer.

Belastningen ökar på den redan idag hårt belastade och farliga in- och utfarten vid korsningen Klastorpsvägen - länsväg 117. Vintertid blir Klastorpsvägen lätt isig. Vägen lutar ned mot länsväg 117 och ekipagen riskerar att glida ut på den hårt trafikerade vägen som i detta avsnitt har en hastighetsbegränsning på 90 km/h och det är många tyngre fordon med lång accelerationssträcka som kör ut på väg 117 från Kistinge industriområde.

Till den ökade belastningen av denna korsning hör etableringen av LIDLs distributionscentral strax sydost om planområdet som medför en ytterligare trafikökning på ca 200 lastbilar per dygn samt ca 165 personbilar.

Klastorpsvägen har idag omkring 3000-3500 fordon per dygn (juni 2003).

Trafiksäkerheten vid korsningen Klastorpsvägen - väg 117 bör ses över med tanke på denna stora trafikökning. Enligt tekniska kontoret planeras åtgärder i korsningen Klastorpsvägen - länsväg 117 för att minska olycksrisken.

Störningar

De främsta störningskällorna i närområdet är buller och avgaser från väg 117 samt transporter till och från de lager- och industriverksamheter som finns inom Kistinge industriområde. Transporter till och från Wohllins anläggning sker dygnet runt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns för anslutning vid Remvägen.

Dagvatten

Den planerade utbyggnaden medför att andelen hårdgjord och bebyggd yta blir stor inom planområdet. Marken består till stor del av svår genomsläppliga jordarter som försvårar infiltration. Lastbilstransporterna inom planområdet kan medföra att dagvattnet innehåller bensin-, oljespill, tungmetaller mm.

Av hänsyn till Laholmsbukten, utpekad som särskilt föroreningskänsligt område, samt Fylleån, som ingår i det europeiska nätverket av värdefulla biotoper – Natura 2000, kommer åtgärder för dagvattenhanteringen att genomföras inom planområdet. Planområdet ligger inom Fylleåns tillrinningsområde.

Därför krävs att det på tomtmark anläggs ett magasin för fördröjning, sedimentering och oljeavskiljning innan vattnet når dagvattenledningarna vid väg 117 med utlopp i Fyllebäcken. Fördröjningsmagasinet anläggs lämpligast i planområdets västra del.

En geoteknisk utredning som klargör ev. skredrisk ut mot väg 117, vid anläggande och skötsel av fördröjningsmagasinet, bör göras i samband med bygglovsansökan. Kommunala dagvattenledningar finns för anslutning vid länsväg 117.

Värme, kyla och el

Fjärrvärme och elledningar för anslutning finns i Remvägen. Ev. krävs ny elkabel vid effektökning.

GESTALTNINGSAMBITIONER

Det finns ett behov av att särskilt lyfta fram byggnadernas gestaltning närmast länsväg 117. Detta behov grundar sig på områdets exponerade läge i landskapet samt det faktum att byggnaderna närmast länsväg 117 kommer att vara en del av Halmstads sydöstra entré. Området syns tydligt från väg 117.

Nedanstående gestaltungsambitioner kommer att eftersträvas för området vid kommande bygglovgivning.

Byggnads utformning

Stor omsorg bör läggas vid byggnadernas utformning och gestaltning, särskilt ut mot länsväg 117. Byggnaderna bör inte uteslutande utgöras av plåt utan kan ha fasader av trä, tegel, glas, puts etc. Även större plåtbyggnader kan med enkla medel och utan större kostnader ge ett upplevelsemässigt mervärde. Det är eftersträvansvärt att arbeta med dämpade färgskalor som överensstämmer med landskapsbilden och undvika alltför ljus färgsättning på byggnaderna för att ge ett sammanhållet uttryck på långt håll.

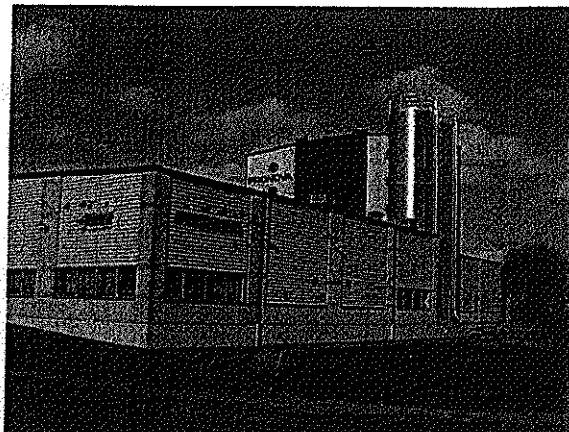
Skyltning och fasadbelysning

Skyltning och belysning på byggnader mot länsväg 117 skall ägnas särskild omsorg. Byggnaders arkitektur är oftast det mest effektiva sättet att marknadsföra ett företag. Byggnader ska därför inte domineras av skyltar dvs får inte upplevas som "skyltbärare". Skyltning på byggnader bör bestämmas restriktivt och ska vara placerad på byggnadens fasad dvs tillåts inte sticka upp ovanför takfoten. Enhetlighet och samordning ska eftersträvas vid flera skyltar. Användandet av solitärbokstäver före traditionella skyltar uppmuntras.

Goda exempel



Bildhuset, Olofsdals industriområde. Dämpad och varierande färgskala med en tydlig entré. Takutsprång och sparsmakad skyltning, enskilda bokstäver fästa på fasad.



Pronova, Olofsdals industriområde. Stor byggnad som volymmässigt brutits ned i olika delar. Varierande fasadmateriäl och färgsättning ger ett intressant och genomarbetat intryck. Skyltning med enskilda bokstäver fästa på fasad.

Grönytor

Befintlig vegetation bör bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. Grönytorna bör kunna användas för rekreation i samband med raster. Rening och fördröjning av dagvatten kommer att ske för hela verksamhetsområdet via avledning till dagvattenmagasin. Men även grönytor på tomtmark skall ges förutsättningar för att omhänderta dagvatten genom relevanta markhöjder. För att föreslagna fördröjningsmagasin även ska kunna innehålla ett rikt växt- och djurliv kommer oljeavskiljning placeras vid inloppen till områdets dammar.

Den föreslagna byggnaden kommer att utmärka sig påtagligt i såväl landskapet som helhet som entrén och mötet med Halmstad som tätort. Tekniska kontoret förordar därför att en vegetationsridå alternativt dungar planteras på naturmarken utmed väg 117 och där möjligt är även på övriga sidor om byggnaden. Detta för att bädda in byggnaden i landskapet och få entrén och området mer attraktivt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän/konsulter

Tommy Andersson
Carl-Åke Agne, Leif Eriksson, Eva-Lena Torudd
Frank Johansson

Fastighetskontoret
Tekniska kontoret
Energiverken i Halmstad AB

KÄLLOR

- Geoexperten RS AB 1999-11-10. Geoteknisk undersökning för fastigheten Fyllinge 21:10.
- Refcon, 2003. Riskutredning – Kylanläggning med ammoniak som köldmedium

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Karl Magnus Adielsson
Karl Magnus Adielsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2003.12.10...

§... 352...

I tjänsten

Mona Granberg

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-01-08

Mona Granberg

ANTAGANDEHANDLING

Plan E 185 K
 Detaljplan för
FYLLINGE 21:10 OCH 20:393 (DEL AV)
WOHLINS FRYSHUS AB
 Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 2003



Foto: Dan Karlsson, stadskontoret, 2002.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor
Planförfarande

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

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	september 2003
Antagande i BN	december 2003
Laga kraft (tidigast)	januari 2003

Genomförande(tid)

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

Utbyggnaden enligt planförslaget kommer att ske i tre etapper:

Etapp 1: Tillbyggnad Frys, ca 1350 m².

Etapp 2: Tillbyggnad Kyl, ca 1050 m².

Etapp 3: Framtida Frys, ca 2180 m², med ny utlastning, ca 500 m².

I dag har kyl-, frys- och kontorslokalerna en area av ca 2500 m². Efter expansionen kommer lokalerna att ha en sammanlagd bruttoarea av ca 7500 m².

Ansvarsfördelning

Enligt detaljplaneförslaget kommer planområdet att utgöras av område för NATUR (ca 3000 m²) och INDUSTRI (ca 17 000 m²).

Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-anläggning och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Fastighetsägaren projekterar och bekostar erforderlig flödesutjämningsdamm som beskrivs under *Teknisk försörjning* i planbeskrivningen.

Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Avtal skall upprättas mellan Halmstads kommun och Wohllins fryshus AB om utökad tomträtt. Plankostnaderna regleras i detta avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheten Fyllinge 21:10 samt del av Fyllinge 20:393 och avgränsas i norr av handelshuset Rowico AB på fastigheten Fyllinge 20:403, i öster av Remvägen, i söder av AGA gasol AB och i väster av länsväg 117.

Fastigheten Fyllinge 21:10 ägs av Halmstads kommun men upplåts med tomträtt till Wohllins Fryshus AB. Fyllinge 20:393 ägs av Halmstads kommun.

Fastigheten Fyllinge 21:10 avses utökas till att omfatta föreslagen industrimark inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Plankostnaden tas ut i samband med avtalet om utökad tomträtt.

Planteringar

Kostnader för planteringar regleras i avtal.

VA och el-anslutning

Anslutningsavgift för el skall erläggas till Energiverken.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp skall erläggas till Tekniska nämnden.

Fastighetsägaren bekostar erforderlig flödesutjämningsdamm som beskrivs under *Teknisk försörjning* i planbeskrivningen.

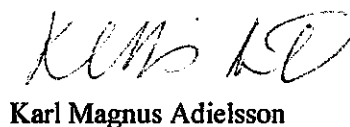
Medverkande tjänstemän

Tommy Andersson

Fastighetskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2003-12-16...

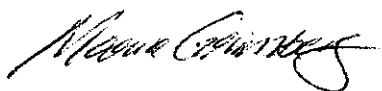
§... 352...

i tjänsten



...lagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-01-08



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 185 K
Detaljplan för
FYLLINGE 21:10 OCH 20:393 (DEL AV)
WOHLINS FRYSHUS AB
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 10 december 2003



Foto: Dan Karlsson, stadskontoret, 2002.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast under samrådsskedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-09-10 §258 genomförts under tiden 2003-09-25 – 2003-10-23. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Planen har även varit ute på kommunens webbsida under tiden 2003-09-25 – 2003-10-23.

Samtliga yttranden har inkommit från de 12 berörda remissinstanserna.

Följande 4 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Brandförsvaret

Energiverken

Landsantikvarien

Tekniska kontoret

Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl.

Brandförsvaret

"I planbeskrivningen under rubriken "Brandsäkerhet och hållfasthet mot tryckvåg" sid. 4 och 5, framgår en del detaljerade krav och förslag på säkerhetsmässiga lösningar. Det skyddsområde på 50 meter som tycks vara gällande, härrör med största sannolikhet från tiden då anläggningen var ny med dåvarande lagstiftning från mitten av 70-talet som grund.

Tydlighet råder inte varifrån 50-metersgränsen utgår, om det är byggnaden för vätagasfyllning, flaklagret med vätagaspaket eller produktionsbyggnaden. Med andra ord finns inte klarlagt vilket som utgör den största dimensionerande risken. I Sprängämnesinspektionens författningssamling 1998:7 framgår att en riskutredning skall utföras om skyddsavståndet på 50 meter underskrids.

Se kapitel 5. Omgivande verksamhet är då av kategorin "hög brandbelastning utom anläggningen" och anges i kommentardelen, sidan 21 och 22.

Wohlins fryshus ABs verksamhet bedöms inte falla in under dessa krav varför Brandförsvarets uppfattning är att 25 meters skyddsavstånd, byggnad i allmänhet, torde vara aktuellt.

Detta skulle i så fall innebära att tillkommande byggnader inom fastigheterna Fyllinge 20:10 och 20:393 skulle kunna uppföras utan beaktande av de krav som framgår i planbeskrivningen sidan 4 och 5. Som framgår är det en tolkningsfråga med stor osäkerhet inblandad om inte en särskild riskutredning görs för att klarlägga kravnivån.

AGA Gas AB har ett upplag av syrgasflaskpaket på flak som står uppställda i blivande tomtgräns mot fastigheten Fyllinge 20:393. Eventuella inskränkningar på deras användningssätt av tomtmarken måste studeras med tanke på hur Wohlins fryshusbyggnader placeras i närhet av denna förvaring.

En omständighet som också bör beaktas i sammanhanget är den säkerhetsmässiga konsekvensen av om AGA Gas ABs anläggning i framtiden kommer att drivas helt utan bemanning viss del av den kontinuerliga drifttiden. Även angående detta bör en riskutredning göras.

Brandförsvaret är inte insatt i hur eventuella risker med ammoniakhanteringen som kylmedia inom Wohlins hanterats. Har en riskanalys gjorts som inte påvisar påverkan i omgivningen?

Brandförsvaret har inte, såvitt är känt, tagit del av någon analys som redovisar anläggningens funktion vid eventuella driftstörningar."

Kommentar:

Enligt en preliminär riskutredning, utförd av REFCON AB (upprättad 2003-11-25) för Wohlins fryshus ABs räkning, bedöms att risknivån för anläggningen är acceptabel under förutsättning att, i riskutredningen beskrivna åtgärder, utförs och kontrolleras, samt att fortlöpande uppföljning sker enligt gällande normer och föreskrifter beskrivna under rubrik *Referenser i Riskutredning – Kylanläggning med ammoniak som köldmedium* (Refcon, 2003). Enligt riskutredningen skall systematiskt riskreducerande åtgärder utföras vid projektering och i samband med genomförandet. Eventuellt kvarstående risker vid färdigställande skall behandlas i en djupare riskanalys som utgör slutlig riskbedömning.

Riskutredningen har godtagits av Brandförsvaret.

Energiverken

Elledningar till Aga Gas AB finns vid norr om Remvägen i sydöstra delen av planområdet. Tillgängligheten till ledningarna bör säkerställas med ett u-område på plankartan.

Kommentar:

Ett u-område för den befintliga el-ledningen vid Remvägen har infogats på plankartan.

Landsantikvarien

Landsantikvarien vill betona vikten av att stor omsorg läggs vid utformningen mot väg 117. I övrigt har Landsantikvarien inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Utseendebestämmelsen, betecknad med f på plankartan, kvarstår oförändrad.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker planförslaget.

Tekniska nämnden

VA

Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken "Ansvarsfördelning" med följande: "Fastighetsägaren projekterar och bekostar erforderlig flödesutjämningsdamm som beskrivs under Teknisk försörjning i planbeskrivningen."

Park/Natur

Den föreslagna byggnaden kommer att utmärka sig påtagligt i såväl landskapet som helhet som entrén och mötet med Halmstad som tätort. Tekniska kontoret förordar därför att en vegetationsridå alternativt dungar planteras på naturmarken utmed väg 117 och där möjligt är även på övriga sidor om byggnaden. Detta för att bädda in byggnaden i landskapet och få entrén och området mer attraktivt. Kostnader för planteringar föreslås regleras i exploateringsavtalet.

Kommentar:

Föreslagna förändringar är införda i antagandehandlingen.

Yttranden utan erinringar

Energiverken

Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Länsstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsverket

Stadskontoret, samhällsbyggnad

Sydskraft gas AB

Telia Sonera

Skrivelser från sakägare

Fyllinge 20:7,
AGA gas AB

AGA Gas AB har i gällande detaljplan ett skyddsområde utanför fastigheten Fyllinge 20:7 på 50m. Detta skyddsområde gränsar redan idag till befintlig byggnad på fastigheten Fyllinge 21:10 Wohllins Fryshus AB. Den tilltänkta utbyggnaden av fryshuset kommer att i framtiden ha ett avstånd av 23 m till AGA Gas AB tomtgräns och den kommande utlastningen kommer endast att ha 15 m till AGA Gas AB tomtgräns. Det medför att skyddsområdesavståndet underskrids med 35 meter på den närmaste punkten mot AGA. Vi motsätter oss inte utbyggnadsförslaget men det får inte medföra någon förändring för den verksamhet som AGA Gas AB bedriver på fastigheten Fyllinge 20:7 idag eller i framtiden. En eventuell storbrand på fastigheten Fyllinge 21:10 kan innebära en risk då det inom AGA Gas AB område hanteras och produceras explosiva gaser.

Kommentar:

Gällande riskbedömning se ovan under kommentar till Brandförsvarets yttrande.

Övriga synpunkter

Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan återopas för överklaganden av planförslaget.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför nedanstående mindre revideringar och kompletteringar.

- Planbeskrivningen är kompletterad med tekniska kontorets synpunkter under rubriken *Gestaltningssambitioner – Grönytor*.
- Genomförandebeskrivningen är kompletterad under rubriken *Ansvarsfördelning* med följande: "Fastighetsägaren projekterar och bekostar erforderlig flödesutjämningsdamm som beskrivs under Teknisk försörjning i planbeskrivningen."
- Ett u-område för den befintliga el-ledningen vid Remvägen har infogats i planen.
- Resultatet av utredningen, *Riskutredning – Kylanläggning med ammoniak som köldmedium* (Refcon, 2003), är infört i planbeskrivningen.

Kvarstående anmärkningar

Inga kvarstående anmärkningar.

Förteckning av sakägare som framfört erinringar

Boende med besvärsmätt

Namn	Fast beteckn	Gatuadress	Postnr
Aga Gas AB	Fyllinge 21:7	Kistinge industriområde	305 94 Halmstad

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 december 2003, § 352 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **Fyllinge 21:10 och 20:393 (del av), Snöstorp, Halmstad.** Kommunens aktbeteckning är E 185K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 december 2003.

Länsstyrelsen har den 22 december 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 8 januari 2004.**

Byggnadskontoret den 6 februari 2004.



Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor, Annika Svensson
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Törner
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 70
Telefax 035-13 72 82
E-post: anders.sennerdal@halmstad.se