

ANTAGANDEHANDLING

Plan 999

Detaljplan för

VILLMANSTRAND Norra delen, (del av Fyllinge 20:393 m fl)

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

ÄRENDESAMMANFATTNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att detaljplanlägga mark för verksamheter inom området Villmanstrand. Planläggningen inriktar sig på traditionella verksamheter såsom småindustri, lager, distributionsverksamhet mm inkl kontor till huvudverksamheten. Inga verksamheter som inriktar sig mot handel eller sällanköpshandel kommer att tillåtas i området. Verksamhetens karaktär ska vara förenlig med närheten till Natura 2000-området samt Fyllinge bostadsområde. Av hänsyn till Fyllinge bostadsområde och förhärskande vindriktningar tillåts endast verksamheter som enligt Boverkets Allmänna Råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" klarar ett skyddsavstånd på 200m. Därmed tillåts bl a inte livsmedelsindustri eller järnbearbetningsindustrier som kan alstra lukt, rök, damm eller ljud. Bedömningen av verksamheternas negativa konsekvenser görs av byggnadsnämnden i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Planområdet omfattar cirka 30 ha varav område för verksamhetsändamål utgör cirka 6,5 ha. Resterande markområden omfattar gatumark, grönytor för rekreation liksom anlagda dagvattendammar. Särskilda gestaltungsaspekter anges i planbeskrivningen, dessa kommer att eftersträvas i bygglovgivningen.

Del av Södra Infarten utgör huvudgata genom verksamhetsområdet och ansluter till väg 117 genom en cirkulationsplats. Längs Södra Infartens norra sida planeras en gång- och cykelväg. Grönstrukturen följer ÖP2000 intentioner där vegetationen kring Fylleån med biflöden tillåts förstärkas och bindas samman med planerade dagvattendammar.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av GF-konsult AB (2003-01-14). MKB:n beskriver planläggningens konsekvenser på omkringliggande naturmiljö och bedömda effekter på Natura 2000-området Fylleån. MKB:n har enligt 6 kap 9§ MB godkänts av länsstyrelsen inför ansökan om tillstånd 7 kap 28a§ MB.

Ärendets handläggning**Historik**

Det nu aktuella planområdet har tidigare ingått i en större detaljplan för hela Villmanstrand. Programsamråd har genomförts under tiden 14 november – 14 december 2001 samt med en kompletterande samråds-krets då samrådstiden förlängdes till den 4 januari 2002. Samråd skedde under tiden 22 mars – 22 april 2002. Utställning har genomförts den 12 mars – 11 april 2003.

Inför antagandet undantogs den norra delen av detaljplanen och endast den södra delen antogs av kommunfullmäktige den 27 november 2003. Detaljplanen vann laga kraft den 23 februari 2004. Den undantagna delen har under sommaren 2004 reviderats. En andra utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-10-13 §343 genomförts under tiden 25 oktober – 23 november 2004.

De förändringar som föreslås gentemot tidigare utställningsförslag, 2002-08-14, är att kvartersmarken för industri minskas från ca 9,3 ha till ca 6,5 ha. Detta görs i planområdets östra del och innebär bland annat att mangelgraven sparas och avståndet från planerat industriområde till bostäderna i Fyllinge ökar. Vidare innebär denna föreslagna minskning av industrimark att intrånget i strandskyddsområdet på Fyllebäckens norra sida blir mindre. På grund av att planerad hårdgjord yta har reducerats föreslås antalet dagvattendammar för planområdet bli två, istället för tidigare planerade tre stycken.

Utställnings- skede II

Under utställningsskedet inkom synpunkter från länsstyrelsen och tekniska nämnden om att göra en avstämning av lägsta föreskriven marknivå och lägsta golvhöjd. Plankartan har kompletterats med en föreskriven lägsta marknivå på + 3.3 m samt att lägsta golvhöjd har höjts till + 4.3 meter.

Länsstyrelsen har i beslut den 30 november 2004 med stöd av 7 kap 15 § andra stycket MB upphävt strandskydd för kvartersmark, huvudgata samt områden för utbyggnad av dagvattendammar som ingår i förslaget till detaljplan. Beslutet gäller under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att det i handlingarna anges att partikelhalterna i utomhusluften (PM_{10}), främst från trafik, kan ligga något över den övre utvärderingströskeln för PM_{10} . I förordningen (2001:597) om miljö kvalitetsnorm för utomhusluft anges att kommunen är skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormen för PM_{10} uppfylles t ex genom mätningar. Byggnadskontoret konstaterar att ansvarsfrågan samt utförande av kontroll av partikelhalter i utomhusluften behöver klargöras.

Beträffande yttrande från Sydkraft om befintlig luftledning (10 kV) har samråd mellan Sydkraft Nät, Energiverken och Halmstad kommun skett efter utställningstidens slut. Ledningen kommer att tas bort under våren 2005 och i samband med detta regleras kostnadsfördelningen.

Kommunstyrelsen har inget att erinra, men föreslår att plankartan kompletteras med en hänvisning om att "Gestaltningsspekterna enligt illustrationskartan bör eftersträvas". Plankartan har kompletterats med en skrivning om att "Gestaltningsspekterna enligt illustrationskartan skall eftersträvas."

Klackringens samfällighetsförening framför att ett alternativt område ska utredas. Vidare framförs att utbyggnaden kommer att försämra deras utsiktsförhållanden. Med hänvisning till översiktsplanen (ÖP2000) har inga alternativa områden studerats. Beträffande föreslagen högsta nockhöjd på + 15 m över nollplanet, har tidigare studier visat att utsikten inte kommer att skymmas. Dock kommer taken att synas från bostadsområdet.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 999

Detaljplan för

VILLMANSTRAND NORRA DELEN (del av Fyllinge 20:393)

Snöstorp, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 2004

PLANBESKRIVNING

PLANOMRÅDE

Området är beläget mellan Västkustbanan och väg 117 mot Laholm i höjd med Fyllinge och Kistinge. I norr gränsar planområdet till Villmanstrands gård och i söder gränsar planområdet mot industrimark inom södra Villmanstrand. Planområdet omfattar drygt 30 ha, varav cirka 6,5 ha utgör industrimark och resterande 22 ha utgörs av naturmark.

Historik

Det aktuella planområdet har tidigare ingått i en större detaljplan för hela Villmanstrand. Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-11-07 § 417 genomförts under tiden 14 november – 14 december 2001 samt med en kompletterande samråds-krets då samrådstiden förlängdes till den 4 januari 2002.

Samråd genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2002-03-13 § 80 under tiden 22 mars – 22 april 2002. Utställning har genomförts den 12 mars – 11 april 2003. Inför antagandet i november 2003 undantogs den norra delen av detaljplanen. En revidering av planförslaget har skett under sommaren 2004 och utställning genomfördes under tiden 25 oktober – 23 november 2004.

Reviderat planförslag, 2004-10-13

De förändringar som föreslås gentemot tidigare utställningsförslag, 2002-08-14, är att kvartersmarken för industri minskas från ca 9,3 ha till ca 6,5 ha. Detta görs i planområdets östra del och innebär bland annat att mägergraven sparas och avståndet från planerat industriområde till bostäderna i Fyllinge ökar. Vidare innebär denna föreslagna minskning av industrimark att intrånget i strandskyddsområdet på Fyllebäckens norra sida blir mindre än gentemot tidigare förslag. På grund av att planerad hårdgjord yta har reducerats föreslås antalet dagvattendammar för planområdet bli två, istället för tidigare planerade tre stycken.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Planområdets föreslagna markanvändning och områdets närhet till Natura 2000- och RAMSAR-området Fylleån har bedömts kunna innebära en betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (2002-05-17) angivit att om det finns en sannolikhet för

betydande miljöpåverkan på ett Natura 2000-område så krävs tillstånd enligt 7 kap 28a-28b§§ MB. Tillstånd krävs för de kommunala exploateringsåtgärder som genomförs inom ett planområde och en detaljplan får inte antas innan tillstånd finns.

En ansökan om tillstånd enligt 7 kap 28a§ MB mm inlämnades 2003-02-11 till Länsstyrelsen. I denna ansökan ingick även en MKB enligt 6 kap MB. Densamma tillhör planens handlingar. MKB:n godkändes (2003-05-20) men rekommenderade samtidigt att ansökningshandlingarna kompletterades varför en ny ansökan inlämnades. Länsstyrelsen beslutade den 24 november 2003 att ge tillstånd enligt 7 kap. 28a§ Miljöbalken för utbyggnad enligt redovisat förslag till detaljplan för Villmanstrand.

I beslutet skrivs bland annat att *”Det förutsättes att de förändringar av planen i områdets norra del, som kan bli följden av ett förnyat utställningsförfarande för denna del, är av den karaktären att risken för påverkan på Natura 2000-intresset i vart fall inte ökar”*. En förutsättning för tillståndet är att ett kontrollprogram upprättas för planområdet och dess verksamheter i syfte att förebygga skador på Natura 2000-värdena. Ett kontrollprogram har tagits fram under hösten 2004.

Påverkan på Natura 2000-området Fylleån

En MKB har upprättats av GF-konsult (*Förslag till utställningshandling 2003-01-14*) på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret. Nedan redovisas endast utdrag gällande Natura 2000-området. I övrigt hänvisas till den fullständiga MKB:n. Därutöver har en riskanalys för höga flöden i Fylleån gjorts av WSP 2003-09-15.

Fylleån är av regeringen godkänd som ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv. Huvudsyftet är att värna om arter och naturtyper som är skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Fylleån omfattas i sin helhet av tre naturtyper och två arter bl a lax. Mycket förenklat kan man säga att det är Fylleåns vattenkvalitet som är avgörande för naturtyperna och arternas fortsatta ”gynnsamma bevarandestatus”.

Av MKB:n framgår att flödena i Fylleån inte bedöms påverkas nämnvärt pga av utbyggnaden under förutsättning att avsänkningen av grundvattnet och dräneringen i planområdet begränsas i enlighet med utförd VA-utredning (J&W 2002-08-29 rev 2003-04-02). Toppflödena i Fylleån skulle p g a hårdgöring av ytor kunna öka något vid stora nederbördsmängder men detta bedöms ha marginell effekt på åns biologiska funktion.

Dagvattnet från det planerade industriområdet bedöms orsaka en förhållandevis liten påverkan på Fylleåns vattenkvalitet. Belastningen av metaller och andra miljöfarliga ämnen bedöms bli liten, dels p g a den rening av dagvattnet som planeras ske via dräneringsdiken och dammar och dels p g a den utspädningseffekt som sker när föroreningarna väl når ån. Kvävebelastningen på Fylleån kommer att minska medan fosforbelastningen bedöms bli av samma storleksordning som tidigare.

En mycket grov uppskattning är att den sammantagna dagvattenbelastningen på Fylleån från de planerade fem utbyggnadsområdena inkl Södra Infarten (planerade utbyggnadsområden för bostäder längs Fylleån enligt ÖP2000) är i storleksordningen tre gånger belastningen från planområdet Villmanstrand. Om en sådan belastning antas skulle detta sammantaget (inkl Villmanstrand) ge upphov till en ökning av antagen bakgrundshalt av metaller i Fylleån med som mest i storleksordningen 3-7 %. Om jämförelsen istället görs i förhållande till antagen naturlig,

ursprunglig halt av metaller skulle upp till en 40-procentig ökning av vissa metallhalter kunna erhållas. Den ökade belastningen är inte obetydlig men ändå liten i förhållande till den antagna bakgrundshalten. Det bedöms inte som sannolikt att den ökade belastningen på något betydande sätt kommer att skada betingelserna för de berörda naturtyperna och arterna, men eftersom god vattenkvalitet är en bland flera andra betydelsefulla förutsättningar för god bevarandestatus är det viktigt att dagvattenbelastningen från områdena begränsas så långt möjligt.

Några fysiska ingrepp görs inte i Fylleån inom ramen för denna detaljplan. En eventuell framtida vidareutbyggnad av Södra Infarten innebär dock att en bro behöver byggas över Fylleån. Den frågan har inte hanterats eftersom detaljplanen inte är beroende av att Södra Infarten genomförs.

Risikanalysen visar att en högsta vattennivå på ca +3.1 m kan förväntas i anslutning till exploateringsområdet vid ett 100-årsflöde om detta sammanfaller med ett extremvärde på vattenståndet i havet. Med mer normala vattenstånd i havet fås enligt beräkningarna vattennivåer mellan +2.8 och +2.9 inom samma område. Risker för att ett extremvärde på vattenståndet i havet skulle sammanfalla med ett 100-årsflöde är liten. Sannolikheten för att ett 100-årsflöde inträffar inom en 100-årsperiod är 63%. För extremflödet 170 m³/s (ca 1000-årsflöde) har vattennivåer mellan ca + 4.2 – 4.3 m beräknats för ån i anslutning till exploateringsområdet.

Risikanalysen framhåller att beräknade flödesuppgifter inte innehåller någon prognos om framtida förhöjda värden pga klimatförändring. Istället är rekommendationen från en SMHI-konferens i augusti 2003 att där det är möjligt utan större merkostnad, bygga in marginaler under utformningen av nya områden och försörjningssystem. För Villmanstrands del har angiven lägsta marknivå satts till + 3.3 m och lägsta golvhöjd till + 4.3 meter.

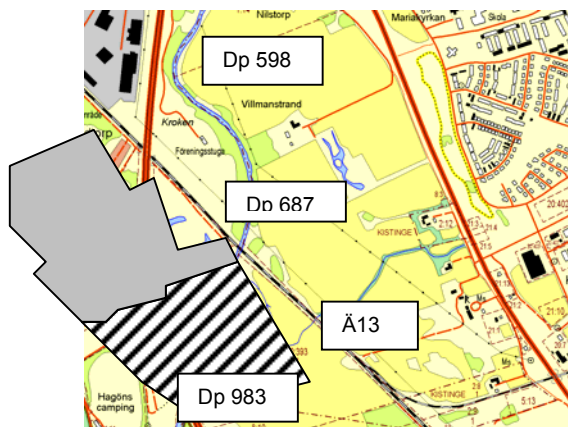
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan ÖP2000 är området utpekad som område för kommande verksamheter. Vidare anger man att lokaliseringen och utformningen av verksamheterna i Villmanstrand bör ske med stor hänsyn till landskapsbilden och bostadsbebyggelsen i Fyllinge samt att man vid exploatering bör beakta behovet av uppställningsplats för fordon med farligt gods. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i ÖP2000.

Gällande detaljplaner

Inom området saknas gällande detaljplaner. Öster om väg 117 angränsar planområdet till stadsplan 598 (Fyllinge bostadsområde) samt stadsplanerna 687, Ä13 (Kistinge Industriområde). I söder gränsar planområdet till den i november 2003 antagna detaljplanen (983) för industrimark i Villmanstrand.



Miljöprogram

Halmstad är en ekokommun. Kommunfullmäktige har 1997-06-18 §86 antagit ett handlingsprogram vars målsättning är att kommunen skall kretsloppsanpassas för ett långsiktigt hållbart samhälle. Programmet har vidareutvecklats och mynnat i en ekohandlingsplan som innefattar miljöpolicy och lokala miljömål, vilken är under politisk bearbetning.

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller för Fylleån samt Fyllebäcken, 100 m från strandlinjen. Ansökan om upphävande av strandskydd enligt 7 kap 15 § Miljöbalken för Fyllebäcken har inlämnats till Länsstyrelsen i samband med utställning av detaljplanen. Strandskyddet för Fylleån berörs ej i planförslaget.

Särskilda intressen

Planområdet omfattas av MB 4 kap §6, orört vattenområde, Fylleån och riksintresse FN12 Fylleån. Angränsande riksintressen är; NN19 Laholmsbukten, kustområdet med särskilda hushållningsbestämmelser (MB 4 kap §§1, 2, 4) samt fågelskyddsområde (MB 7 kap §12) Trönninge ängar. Vattenområdet Fylleån utgör Natura 2000-område. Fylleån, från Laholmsbuktens mynning och upp till Brearedssjön, inkl intilliggande strandängar, Trönninge ängar, Hagöns naturreservat utgör ett RAMSAR- område. RAMSAR är en internationell konvention för våtmarker omfattande alla aspekter av bevarandet av våtmarker i synnerhet den biologiska mångfalden. Angränsande riksintressen är även väg 117 och Västkustbanan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2001-06-14, §170 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för verksamheter inom området Villmanstrand.

Byggnadsnämnden har 2001-08-15 §306 gett byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom området Villmanstrand.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Upplysning: Rutavvägning har gjorts för hela området.

Befintlig markanvändning och landskapsbild

Planområdet utgörs av jordbruksmark och ängsmark. Mindre bäckar och diken leder från öster till Fylleån i väster. Marken sluttar generellt från nivån ca +10

m.ö.h vid väg 117 i öster ned mot ca +3 á +4 m.ö.h utmed Västkustbanan och Fylleån i väster. Inom området förekommer lokala höjdskillnader på 2-3 m. En anlagd våtmark gränsar till Villmanstrands gård i norr.

I direkt anslutning till våtmarken växer idag ett större område med energiskog. Vegetation följer ett biflöde till Fylleån, Fyllebäcken, i öst-västlig riktning samt järnvägsstickspåret mot Kistinge industriområde. En mägergrav är belägen i planområdets östra del. Siktlinjerna över de odlade fälten är förhållandevis korta och begränsas av vegetation och järnvägsbank. Från väg 117 går det idag inte att uppfatta hela området. I närområdet, väster om Pilkington, finns tre vindkraftverk uppförda. Planområdet anses inte ha särskilda landskapsbildsvärden enligt ÖP2000.



Vy åt norr över en del av planområdet, Eurostop är ett landmärke.



Norra delområdet, ungefär där västkustbanan korsar Fylleån.

Föreslagen markanvändning

Av planområdet på cirka 30 ha planläggs cirka 6,5 ha för industriändamål och resterande mark planläggs för gata, natur och grönytor för omhändertagande av dagvatten samt skyddsområde kring Fylleån och Fyllebäcken. I detta planförslag har arean för verksamheter minskats från ca 9,3 ha till ca 6,5 ha.

Avståndet från verksamhetsområdet till bostäderna i Fyllinge har utökats. Mäger-graven i planområdets östra del föreslås ingå i naturområde. Det sistnämnda medför att intrånget i strandskyddsområdet kring Fyllebäcken blir mindre än i det tidigare utställningsförslaget, 2002-08-14.

Planläggningen inriktar sig på traditionella verksamheter såsom småindustri, lager, distributionsverksamhet m.m. inkl kontor till huvudverksamheten. Inga verksamheter som inriktar sig mot handel eller sällanköpshandel kommer att tillåtas i om-

rådet. Av hänsyn till Fyllinge bostadsområde och förhärskande vindriktningar tillåts endast verksamheter som enligt Boverkets Allmänna Råd 1995:5 ”Bättre plats för arbete” klarar ett skyddsavstånd på 200 meter. Därmed tillåts bland annat inte livsmedelsindustri, kemisk industri eller järnbearbetningsindustrier. Verksamhetens karaktär skall vara förenlig med närheten till Natura 2000-området samt Fyllinge bostadsområde. Bedömningen av verksamhetens negativa konsekvenser gentemot Natura 2000-området samt potentiella störningar såsom rök, damm eller lukt görs av byggnadsnämnden i samråd med Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Planförslaget redovisar en tomt om cirka 65 000 m².

Parallellt med nuvarande stickspår till Kistinge industriområde bereds plats för ytterligare ett stickspår söder om detta område, som kan försörja hela verksamhetsområdet.

Omgivningarna närmast Södra Infarten hålls öppna för att medge siktlinjer mot havet respektive mot den Aschebergska obelisk. Öppenheten knyter an till områdets nuvarande landskapsbild.

Strandskyddet längs Fyllebäcken föreslås upphävas för en del av planerat verksamhetsområde samt för planerad huvudgata genom området.

Växt- och djurliv, biotopskyddsområden, Fylleån som Natura 2000/RAMSAR-område

Inom det aktuella området för vägar och kvartersmark finns inga kända intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter. I MKB:n bedöms fyra områden som biotopskyddsområden, två öppna diken, ett småvatten och en åkerholme.

I befintlig banvallsslänt vid industrispåret till Kistinge växer den rödlistade Vittåtel samt Gulvicker, som inte är rödlistad men där denna lokal numera utgör den enda förekomsten i Halland. (Källa: Kjell Georgson).

Planområdet är ändå intressant då flera olika fågelarter häckar samt fångar föda inom området. Intilliggande fågelskyddsområde, Trönninge ängar hyser 190 olika fågelarter varav 45 häckande arter bl a rödbena, gravand, knipa, gulärta, sävsångare, kärrsångare, rörsångare, skärfläcka, st strandpipare, tofsvipa, sävsparv, stor-spov m fl. (Källa: Fåglar i södra Halland). Nio av de häckande arterna är rödlistade. Av de 145 sträckande är 16 rödlistade.

I området vid och kring Fylleån finns sju rödlistade växtarter, två rödlistade mossor, tre rödlistade lavar samt fyra rödlistade insekter. I Fylleån förekommer även två rödlistade fiskarter. (Källa: Miljökonsekvensbeskrivning HH studenter). Fylleåns vattenområde utgör Natura 2000-område och tillsammans med intilliggande strandängar och fågelskyddsområden utgör Fylleån även RAMSAR-område. (Beträffande konsekvenser på växt- och djurliv se vidare MKB, GF-konsult 2003-01-14)

Kulturmiljöer och fornlämningar

Området har utnyttjats som jordbruksmark under lång tid historiskt sett. Detta historiska landskap i termer av laga skifteslandskap och beteslandskap kommer att bli betydligt svårare att avläsa efter en exploatering.

En kulturhistorisk dokumentation av bebyggelsen i området har genomförts som visar att bebyggelsen i området är avläggare till Kistinge gård. Kistinge var en gård under Sperlingsholms gods. Gårdsindelningen inom planområdet härrör från 1800-talet. Den enda bebyggelse som finns kvar från denna tid är ett fd bostadshus

på fastigheten Kistinge 2:8, en rödfärgad länga av den sydsvenska typen.

Inom Villmanstrand finns två minnesstenar; Aschebergska obeliskens samt den Lutzowska stenen (RAÄ 28), varav den förstnämnda även utgör en grav och klassas som fornlämning (RAÄ 27). Den arkeologiska utredningen utförd av landsantikvarien rekommenderade förundersökning i två områden. Område A vid den tidigare kända fornlämningen RAÄ 27 samt område B omedelbart öster om Fylleån. Förundersökning har genomförts i område B utan att föranleda utgrävning. För område A har särskild planbestämmelse angivits i detaljplan 983, Villmanstrand (laga kraft februari 2004). För lokalisering av område A och B se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen under Kulturmiljö.

Lokalklimat, geologi, geotekniska förhållanden och höga flöden i Fylleån

Området påverkas av förhärskande vindriktningar från sydväst.

SCC översiktliga geotekniska undersökning (2000-09-27) anger att planområdet grundläggningstekniskt har goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Förutsättningarna är dock mer gynnsamma i områdets östra del och försämras successivt mot väster och nordväst. Planområdet utgörs av berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet.

Utförd VA-utredning (J&W, 2002-08-29, rev 2003-04-02) föreslår en viss höjning av befintliga marknivåer för att undvika att markytor och byggnader ska översvämmas. Därmed underlättas också avrinning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Det är höga grundvattennivåer i området. En avskärande dränering är planerad att gå parallellt med väg 117 som en grundvattensänkande åtgärd till planerad industritomt. I VA-utredningen liksom i MKB:n anges att grundvattennivåerna i planområdet bör undersökas vidare i samband med projektering och utbyggnad av området. Grundvattenrör har utplacerats för att få tillgång till bedömningsunderlag i längre mätserier. För mätserier, kontakta Tekniska kontoret.

Risikanalys höga flöden, Fylleån vid Villmanstrand (WSP 2003-09-15) visar att en högsta vattennivå på ca +3.1 m kan förväntas i anslutning till exploateringsområdet vid ett 100-årsflöde om detta sammanfaller med ett extremvärde på vattenståndet i havet. Med mer normala vattenstånd i havet fås enligt beräkningarna vattennivåer mellan +2.8 och +2.9 inom samma område. Risken för att ett extremvärde på vattenståndet i havet skulle sammanfalla med ett 100-årsflöde är liten. Sannolikheten för att ett 100-årsflöde inträffar inom en 100-årsperiod är 63%. För extremflödet 170 m³/s (ca 1000-årsflöde) har vattennivåer mellan ca +4.2 – 4.3 m beräknats för ån i anslutning till exploateringsområdet.

Risikanalysen framhåller att beräknade flödesuppgifter inte innehåller någon prognos om framtida förhöjda värden pga klimatförändring. Istället är rekommendationen från en SMHI-konferens i augusti 2003 att **där det är möjligt utan större merkostnad, bygga in marginaler under utformningen av nya områden och försörjningssystem**. För Villmanstrands del har angiven lägsta marknivå satts till + 3.3 m och lägsta golvhöjd till + 4.3 meter.

Vattenområden

Inom planområdet sträcker sig ett biflöde till Fylleån, Fyllebäcken. Uppströms Fyllebäcken, strax öster om riksväg 117 är ett fördröjningsmagasin utbyggt i form av en damm i en naturlig lågpunkt. Där omhändertas dagvatten från Fyllinge (ca 80 ha). Våtmarken i närheten av gården Villmanstrand, även denna ett fördröjningsmagasin, omhändertar dagvatten från Fyllinges norra delar, ca 30ha. Befint-

liga anlagda våtmarker bedöms endast delvis kunna utnyttjas vid planläggningen (se vidare rubriken dagvatten).

Länsväg 117, planområdets huvudgata (Södra Infarten).

Länsväg 117 trafikeras av ca 15 000 f/d (trafikeräkningar juni-03) och utgör idag huvudväg till området. När Södra Infarten byggs kommer denna att fungera som områdets huvudgata. Södra Infarten projekteras för ett höjdläge ca 1m över nuvarande marknivåer och kommer att börja byggas vid entrén till Kistinge industriområde via en cirkulationsplats för att i den första etappen nå verksamhetsområdenas entréer. Södra Infarten beräknas tidigast, i sin helhet, vara färdigställd 2006.

Buller och Emissioner

PM beträffande buller, NO_2 och PM_{10} i anslutning till Villmanstrands industriområde (2003-09-11) visar att det i allt väsentligt är trafiken på Fyllingevägen som avgör bullersituationen i bostadsområdet. Bullernivån (ekvivalentnivån) vid bostäderna utmed Fyllingevägen mot Klastorpsvägen uppgår till ca 55dBA och påverkas inte av nuvarande trafik på Klastorpsvägen. För bostadsbebyggelsen mot länsväg 117 har den ekvivalenta bullernivån beräknats till mellan 53 och 56 dBA. Trafiken på länsväg 117 måste öka från nuvarande ca 15.000 f/d till över 23.000 f/d för att bullernivån ska öka till 56dBA i punkt B (se MKB). Bullernivån (maximal ljudnivå) för Fyllingevägen påverkas inte, dock överskrider redan idag gällande gränsvärde på 70 dBA. Med Södra Infarten helt utbyggd bedöms trafikmängderna på länsväg 117 minska så att ökningen av bullernivån från denna väg uteblir. Bullernivåerna från tågtrafiken, Västkustbanan, ligger klart under gällande riktvärden.

I samma PM har partikelhalterna, PM_{10} och halterna av kvävedioxid NO_2 bedömts med hjälp av nomogrammetoden. För partikelhalterna har emissionsparametrar använts för år 2010 dels för Fyllingevägen separat samt dels för kombinationerna Fyllingevägen/länsväg 117 och Fyllingevägen/Klastorpsvägen. Årsmedelvärdet för samtliga studerade fall bedöms ligga under normvärdet men något över den övre utvärderingströskeln. För halterna av NO_2 ligger årsmedelvärdet under den undre utvärderingströskeln.

Friluftsliv, närrekreation och gång- och cykelvägsanslutning

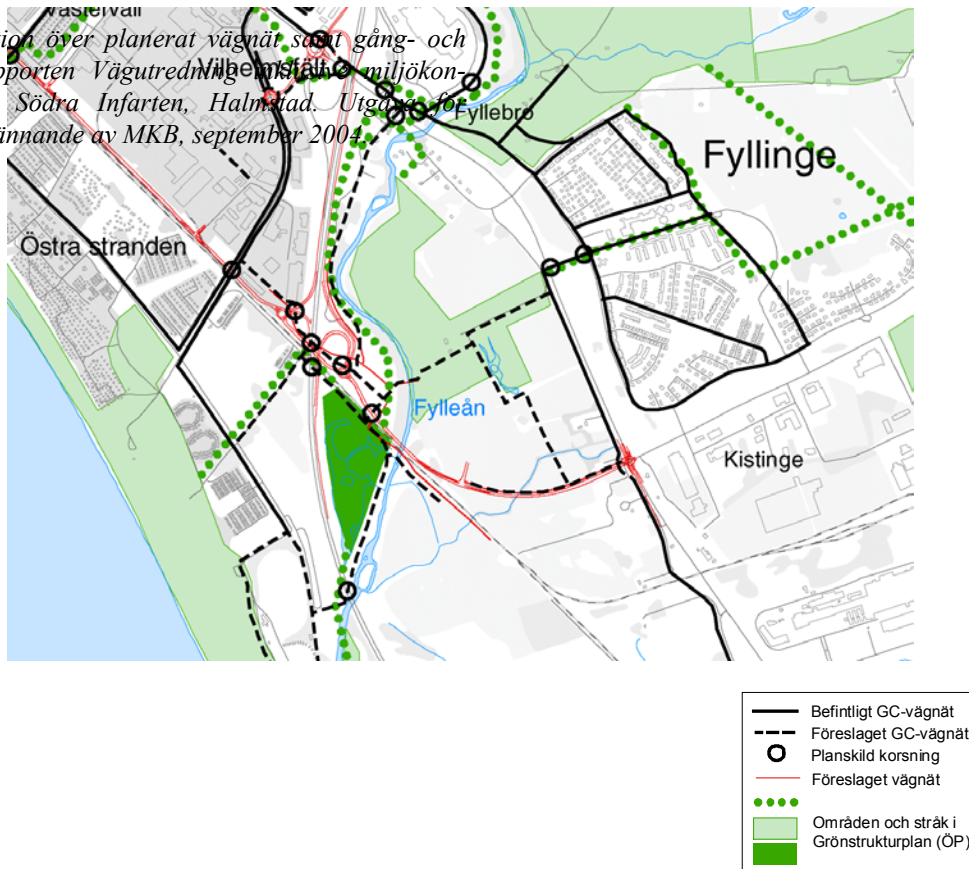
I ÖP2000 redovisas Fylleån som ett stadsnära friluftsområde med direkt förbindelse till stranden. Föreslagna *Fyllebrokilen* beskriver behovet av att förstärka kopplingarna över järnväg och väg E6 där anläggandet av *Naturpark Villmanstrand* utgör en viktig ingrediens. Hela området kring Villmanstrands gård redovisas i markanvändningen som betydelsefullt framtida närrekreationsområde.

Vid planerade dagvattendammar för fördröjning och sedimentering planteras vegetation som medför en ökad biologisk mångfald. I övrigt sparas befintlig vegetation kring Fyllebäcken.

Befintlig gång- och cykelväg till Halmstad sträcker sig längs väg 117:s västra sida med en avstickare i en underfart under väg 117 till Fyllinge centrum. Föreslaget rekreativstråk (gc-nät TK-99) från Villmanstrands gård över Fylleån, i läge med befintlig gångbro, till gång- och cykelbanorna längs Ryttarevägen följer planens utformning. Föreslagen ny gång- och cykelbana längs med Södra Infarten föreslås anslutas med rekreativstråket i ovan nämnda läge med Ryttarevägens gång- och cykelbanor. Tillräckliga ytor har lämnats för en planskildhet över länsväg 117. Även gång- och cykelvägsstråket mot Centrum/Trönninge föreslås korsa Södra Infarten planskilt.

Då planområdets östra del, kring mägergraven, föreslås sparas som naturområde kan på sikt gångstråket vid den befintliga våtmarken förlängas söderut. Passage över Fyllebäcken kan ske där bäcken är kulvererad (söder om Kistinge 2:12) alternativt genom att en enkel bro anläggs över Fyllebäcken.

Schematisk illustration över planerat vägnät, samt gång- och cykelvägar, Ur rapporten Vägutredning för miljökonskvensbeskrivning, Södra Infarten, Halmtad. Utgåva för Fyllebro länsstyrelsens godkännande av MKB, september 2004.



Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser ligger längs väg 117 vid föreslagen anslutningspunkt för Södra Infarten. Hållplatser kommer att finnas kvar i detta ungefärliga läge. Nya hållplatslägen föreslås vid entrégatan till planområdet.

Järnvägsanslutning

Från säkerhetsspåret, till nuvarande stickspår för Kistinge industriområde, planläggs ett nytt järnvägsstickspår i industriområdets södra del. Spåret läggs parallellt med nuvarande stickspår och följer områdets markhöjd. Parallellt med spåret följer en gata som fungerar för omlastning. På detta sätt kan alla verksamheter inom området nå stickspåret genom en gemensam lastbrygga.

Befintligt stickspår till Pilkington utnyttjas inte för tillfället för leveranser/transporter.

Befolkning

I Fyllinge bor det knappt 3000 personer, som i nuläget har begränsat med närreklamationsområden genom sitt läge i jordbruksbygd. Planläggningen innebär att större grönområden i anslutning till Fylleån planläggs som Natur samt att man ser över gång- och cykelvägsmöjligheterna från Fyllinge mot stranden och havet. För

äldre och barn- och ungdomar kan framförallt den ökade tillgängligheten till grönområdena innebära något positivt. Verksamhetsområdets utbredning ger upphov till ökad trafik, med buller och andra störningar i dess förlängning. Efter utställningen av planförslaget för hela industriområdet (2002-08-14) har den östligaste delen, med störst påverkan på bostäderna i Fyllinge, utgått. Detaljplanen lägger begränsningar på byggnadshöjderna så att utblickarna kvarstår, dock över verksamheternas tak. Avståndet från planerat verksamhetsområde till bostäderna i Fyllinge är drygt 400 meter.

Teknisk försörjning

Gas

Befintlig matarledning (16bar) ligger på tillräckligt djup (ca 1m) att inga problem bör uppstå när det gäller bärighet varför gasledningen inte kommer att flyttas. Att bibehålla och eventuellt höja befintliga marknivåer bedöms inte innebära några problem däremot måste sänkta markhöjder undvikas. Säkerhetsavstånd om 10 m vardera sida har iakttagits.

El

Energiverken har områdeskoncession medan Sydkraft AB har linjekoncession genom området. Energiverken föreslås sköta anläggandet av hänsyn till områdeskoncessionen. Elfrågorna får behandlas i samband med plangenomförandet. Utbyggnad av transformatorstationer och placeringen av dessa kan göras först när förbrukningarna är kända. Lanspråktagande av mark får säkerställas med ledningsrätt.

Sydkraft äger en 20kV luftledning som sträcker sig parallellt med västkustbanan ca 60 m öster om järnvägen. Ledningen föreslås vara kvar i nuvarande läge men förstärkas så att säkerhetsavståndet vardera sida blir 7 m. Luftledningen på 10 kV, som idag korsar planerat verksamhetsområde föreslås tas bort under våren 2005 och förläggas till jordkabel.

Fjärrvärme

Planområdet kan försörjas med fjärrvärme. Ledningarna läggs vanligtvis i vägar och en samprojektering brukar ske mellan VA och fjärrvärme där respektive ledningar läggs på var sin sida i vägområdet.

Vatten och avlopp

För varje fastighet planeras en servis för renvatten, spillvatten och dagvatten. VA-anslutning kommer att ske till det allmänna ledningsnätet och lämplig etappindelning förutsätts av hänsyn till behov av pumpstation för spillvattnet. I VA-utredningen redovisas att spillvattenledning och vattenledning passerar Fyllebäcken. Detta ingrepp har inte angivits i MKB:n. Tekniska kontoret, VA-avdelningen har för avsikt att trycka ledningarna under Fyllebäcken så att inget ingrepp sker i vattenmiljön. VA-ledning på norra sidan om Fyllebäcken med passage under Fyllebäcken har nyligen anlagts (hösten 2004).

Dagvatten/Dränering

Av hänsyn till Laholmsbukten, särskilt utpekat föroreningskänsligt område, kommer åtgärder för dagvattenhanteringen att genomföras inom området Villmanstrand.

I VA-utredningen (J&W 2002-08-29, rev 2003-04-02) föreslås dagvattenhanteringen bestå av dikessystem och ledningar med magasin för fördröjning, sedimentering och oljeavskiljning före utlopp i Fyllebäcken. Tekniska kontoret, VA-avdelning, kommer att välja att koppla takdagvattnet till dammarna som i sin

tur når Fyllebäcken. I MKB:n har beräkningarna för dagvattenbelastningen gjorts med utgångspunkt från att all kvartersmark är hårdgjord.



Nyanlagd dagvattendamm söder om Fyllebäcken, juli 2004.

GESTALTNINGSASPEKTER ATT EFTERSTRÄVA

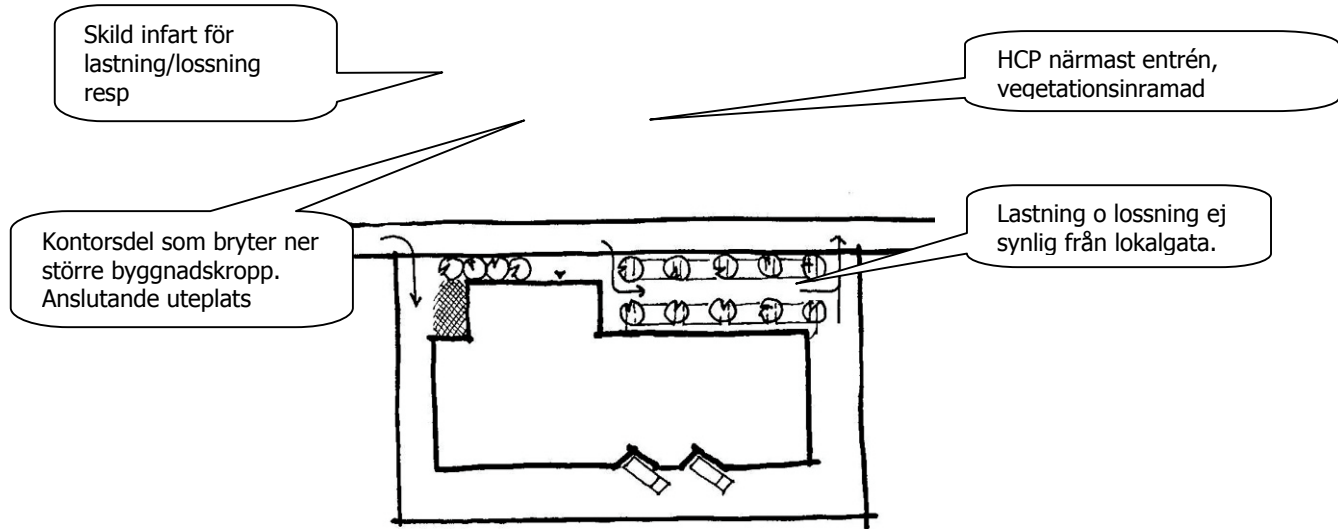
Behovet av att särskilt lyfta fram områdets gestaltning grundar sig på områdets exponerade läge i landskapet och att områdets gestaltning kommer att prägla Halmstads södra entré. Området syns tydligt från bl a kommunikationsstråken och intilliggande bostadsområde, Fyllinge. Följande gestaltungsambitioner kommer att eftersträvas för området vid kommande bygglovgivning.

Tomtens anordnande/Parkering

Byggnaden ska i första hand placeras ut mot gata, gärna så att entrén syns. Där fastigheten gränsar till Södra Infarten gäller placering mot denna. Besöksparkering/angöring bör skiljas från in- och utfart till lastning-/lossningsytorna. Handikapparkering bör ordnas närmast entrén och utgöra minst 5 % av den totala andelen tillgängliga p-platser. Parkeringsytor kan med fördel göras permeabla dvs att infiltration tillåts ske på plats. All parkering ska lösas på tomtmark. Kring parkeringsytor föreslås trädplanteringar och buskage tillsammans med gräsytor.

Byggnaderna bör placeras på torrare partier och övrig tomtmark bör i största möjliga mån bibehållas vegetationsklädd. Avvattning av hårdgjorda ytor sker till dagvattenledning men ska även kunna ske till omgivande grönska på marken vilket förutsätter att markplaneringsritningar lämnas in inför bygglovhandläggningen. Dessa ritningar ska också illustrera förhållandet mellan grönytor och parkering samt föreslagen belysning.

Belysning skall ägnas stor omsorg, höga industrimaster med belysning är oacceptabelt.



Principskiss för utformning av tomt.

Byggnadsutformning

De företag som förväntas etablera sig i området förutsätts ha en något högre ambitionsnivå än brukligt vad avser utformning och miljö. Särskild omsorg bör läggas vid byggnadernas utformning och gestaltning. Byggnaderna bör inte uteslutas utgöras av plåt utan kan ha fasader av trä, tegel, glas, puts etc.

Kontorsdelen kan med fördel bryta ner en större byggnadskropp. Även större plåtbyggnader kan med enkla medel och utan större kostnader ge ett upplevelsemässigt mervärde. Det är eftersträvänsvärt 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. Även god utformning av tak ska eftersträvas. Anläggande av sedumtak ses positivt i förhållande till utblickar från Fyllinge bostadsområde.

Goda exempel



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



Pronova, Söndrums företagspark. Stor byggnad som volymmässigt brutits ned i olika delar. Varierande fasadmateriell och färgsättning ger ett intressant och genomarbetat intryck. Skyltning med enskilda bokstäver på fasad.

Grönytor

Befintlig vegetation bör bibehållas och nya grönytor skapas särskilt ut mot gata för att få en mer tilltalande områdeskaraktär. Grönytorna bör samtidigt kunna användas för rekreation i samband med raster. Rening och fördröjning av dagvatten kommer att ske för hela verksamhetsområdet via avledning till större dagvatten-

magasin. Men som anges under ”Tomts anordnande” ska även grönytor på tomtmark 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 gemensamma dammar.

Skyltning och fasadbelysning

Skyltning och belysning på byggnader 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 ska ske sparsamt och vara placerad på byggnadens fasad dvs tillåts inte sticka upp ovanför takfoten. Enhetlighet och samordning ska eftersträvas vid flera skyltar. Stolpskyltar på tomtmark tillåts ej. Användandet av solitärbokstäver före traditionella skyltar uppmuntras.

KÄLLOR

- Miljökonsekvensbeskrivning -till detaljplan för Villmanstrand (del av Fyllinge 20:393 m fl) Halmstads kommun, GF-konsult, förslag till utställningshandling 2003-01-14.
- Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan- Industriområde Villmanstrand, inlämningsuppgift N3M, T.Gustavsson, A.Johansson, A.Larsson, 2002-03-06.
- Scandia Consult Sverige AB, översiktlig geoteknisk undersökning, planerat industriområde, Villmanstrand/Kistinge, 2000-09-27
- J&W förstudie geoteknik, Villmanstrand, 2001-10-12
- Villmanstrand, VA-utredning, WSP 2002-08-29, rev 2003-04-02 på uppdrag av Halmstads kommun Stadsbyggnadskontoret.
- Våtmarker för havets skull... Ekologisk dagvattenhantering Åtgärdsförslag, Halmstads kommun, Tekniska nämnden Parkkontoret 1991.
- Södra Infarten, förberedande studie, dec 2000, Vägverket Konsult på uppdrag av Halmstads kommun.
- GC-vägnät, planering och prioritering av framtida utbyggnader, TK april-99.
- Kulturhistorisk dokumentation, Fyllinge 20:393 m fl, Snöstorps socken, Halmstads kommun, B Ahnlund 2002:8
- Riskanalys höga flöden, Fylleån vid Villmanstrand, WSP 2003-09-15 på uppdrag av fastighetskontoret.

Medverkande tjänstemän/konsulter

Tommy Andersson
 Carl-Åke Agne, Niklas Anderson, Leif Eriksson, Barbro Johansson
 Christer Joneken, Frank Johansson
 Evert Winnberg
 Ola Sjöstedt
 Bo Nilsson

Fastighetskontoret
 Tekniska kontoret
 Energiverken i Halmstad AB
 Stadskontoret
 GF-konsult , Göteborg
 WSP Group, Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 999

Detaljplan för

VILLMANSTRAND NORRA DELEN, (DEL AV FYLLINGE 20:393)

Snöstorp, Halmstad kommun

Byggnadskontoret 8 december 2004

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl program-, samråds- som utställningsskede.

Program-, samråds-, och utställningshandling har upprättats och finns tillgängliga på byggnadskontoret. Programhandlingen var föremål för samråd och remiss 2001-11-14 till och med 2001-12-14 samt med en kompletterande samrådsrets då samrådstiden förlängdes till den 4 januari 2002.

För samrådshandlingen genomfördes samråd 2002-03-22 till och med 2002-04-22. Utställningen genomfördes 12 mars-11 april 2003. Den södra delen av detaljplanen för Villmanstrand antogs den 27 november 2004 och vann laga kraft 23 februari 2004. Den norra delen av detaljplanen reviderades under sommaren 2004 och utställning genomfördes under tiden 25 oktober – 23 november 2004..

Ett genomförande av planen kan anses medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	November 2001
Samrådsbeslut i BN	Mars 2002
Utställningsbeslut i BN	Augusti 2002
Godkännande av byggnadsnämnden	Augusti 2003
Antagen av kommunfullmäktige	November 2003
Laga kraft	Februari 2004
Utställningsbeslut i BN för den norra delen av Villmanstrand	Oktober 2004
Antagande i kommunfullmäktige	Januari 2005
Laga kraft tidigast	Februari 2005

Genomförande(tid)

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

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för industri och lager. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-anläggning, gatubelysning samt natur-

mark. Inom ramen för kontrollprogrammet kommer besiktningar och övervakning av dagvattendammarna att ske. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Energiverken i Halmstad AB har elområdeskoncession för planområdet medan Sperlingsholms kraftlednings AB har linjekoncession (Sydkraft köpte Sperlingsholm 2003-08-01). Parallellt med järnvägen och planområdets västra gräns sträcker sig en 20kV elledning ägd av Sydkraft. Denna ledning har förstärkts för att tillgodose försörjning till det södra området i Villmanstrand. En förstärkning av ledningen blir aktuell för den norra delen.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Tillstånd

En ansökan om upphävande av strandskydd enligt 7 kap 15 § MB för Fyllebäcken har inlämnats till länsstyrelsen i samband med utställning av detaljplanens. För att gräva föreslagna dammar intill Fyllebäcken krävs samråd enligt 12 kap 6§ MB.

Exploateringsekonomi

Kostnader för anslutning av stickspår till södra delområdet kommer att belasta exploateringen för hela verksamhetsområdet. Kostnader för förstärkning av Sydkrafts 20kV luftledning regleras i samband med överenskommelse mellan Fastighetskontoret och Sydkraft. Kostnader för ombyggnaden av 10 kV luftledningen till jordkabel regleras mellan Energiverken och Fastighetskontoret i samband med genomförandet.

Med nu gällande Va-taxa som underlag uppgår underskottet för utbyggnad av va-anläggningen till 300.000 kr vilken ligger inom ramen för avvikelse enligt Valagen. Va-kostnaden för hela exploateringsområdet Villmanstrand, som omfattar redan fastställd del av området och nu aktuell del, är kostnadsberäknad till 6, 6 Mkr.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av Fyllinge 20:393.

För kvartersmarken kommer särskilda fastigheter (tomter) att bildas vid försäljning/upplåtelse. Fastigheterna skall vara bildade innan bygglov kan ges. Av hänsyn till fastigheten Fyllinge 20:393 storlek, kan det även vara lämpligt att avstycka allmän platsmark inom planområdet till en särskild fastighet.

Ledningsrätt och servitut

Ianspråktagande av mark för transformatorstation inom kvartersmark får säkerställas med ledningsrätt.

Utrymme för gasledning om 16 bar skall säkerställas genom sakrättsligt avtal, övriga gasledningar med markavtal på allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggnings- och skötselkostnader av allmän platsmark

Utbyggnaden av huvudgata samt en dagvattendamm inkluderas i den totala budgeten för Södra Infarten. Den löpande driften för naturområden samt grönytor i

gatumark inkl Södra Infarten kommer att uppgå till 220 tkr per år (mars 2003, för hela industriområdet i Villmanstrand).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ATT SÄRSKILT BEAKTA

Överskottsmassor

Anläggning av området och tillhörande infrastruktur skapar överskottsmassor. Möjlighet att placera dessa överskottsmassor finns efter marklov inom områden för Natur.

Upphävande av strandskydd

En förutsättning för utbyggnad enligt planförslaget är att strandskyddet upphävs för vissa delar utmed Fyllebäcken. En ansökan enligt 7 kap 15 § Miljöbalken har lämnats in till länsstyrelsen.

I beslut 2004-11-30 förordnar länsstyrelsen med stöd av 7 kap 15 § MB att den kvartersmark, den huvudgata och de områden för utbyggnad av dagvattendammar som berörs av strandskydd och som ingår i förslag till detaljplan för Villmanstrand Norra delen (del av Fyllinge 20:393), inte vidare skall omfattas av strandskydd. Upphör områdena att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd.

Vidare erinrar länsstyrelsen om att en utbyggnad av huvudgatan med alternativet att anlägga en kulvert utgör vattenverksamhet och kan kräva vattendom.

Geoteknik

Angiven lägsta marknivå samt golvhöjd är nödvändiga för att klara området höga grundvattennivåer samt för att medge dränering och avrinning. Grundvattenmätningar sker kontinuerligt inom området, för mätserier kontakta tekniska kontoret.

Länsstyrelsen erinrar om att markavvattning utgör sådan vattenverksamhet enligt 11 kap 2 § Miljöbalken för vilken tillståndsplikt enligt 11 kap 13 § MB råder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Thomas Högberg
Carl-Åke Agne

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 999

Detaljplan för

VILLMANSTRAND Norra delen, (del av Fyllinge 20:393)

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 8 december 2004

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-11-07 §417 genomförts under tiden 14 november – 14 december 2001 samt med en kompletterande samrådsrets då samrådstiden förlängdes till den 4 januari 2002.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-03-13 §80 genomförts under tiden 22 mars – 22 april 2002 liksom utställningen enligt byggnadsnämndens beslut 2002-08-14 §279 under 12 mars – 11 april 2003. Utställningen kombinerades med ett utökat samråd enligt 6 kap 5 § Miljöbalken med anledning av tillståndsprövningen för Natura 2000. Samrådsmötet ägde rum 1 april 2003.

Inför antagandet undantogs den norra delen av detaljplanen och endast den södra delen antogs av kommunfullmäktige den 27 november 2003. Detaljplanen vann laga kraft den 23 februari 2004. Inför ny utställning hösten 2004 har den norra delen reviderats. Ny utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-10-13 § 343 genomförts under tiden 25 oktober – 23 november 2004.

Samtliga yttranden har inkommit från de 22 berörda remissinstanserna. Följande 9 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden
Energiverken

Halmstads Näringslivs AB
Sydkraft Gas
Sydkraft Nät
Polismyndigheten

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER**Länsstyrelsen**Länsstyrelsens
bedömning

Av planbeskrivningen framgår att det är höga grundvattennivåer i området och att dränering planeras som en grundvattensänkande åtgärd. I MKB:n och VA-utredningen anges att grundvattennivåerna bör undersökas vidare i samband med projektering och utbyggnad av området. Länsstyrelsen erinrar om att markavvattnings utgör sådan vattenverksamhet enligt 11 kap 2 § MB för vilken tillståndsplikt enligt 11 kap 13 § MB råder.

Enligt senaste uppgifter från SMHI kommer havsnivåhöjningen ev att bli större än man tidigare räknat med. De nya siffrorna talar om en höjning på 15 – 95 cm. Det vore därför inte fel att utöka marginalen till 100 cm.

Länsstyrelsen har i beslut den 30 november 2004 med stöd av 7 kap 15 § andra stycket MB upphävt strandskydd för kvartersmark, huvudgata samt områden för utbyggnad av dagvattendammar som ingår i förslaget till detaljplan. Beslutet gäller under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft.

Var de i planbestämmelserna angivna teknikbodarna skall förläggas framgår inte av handlingarna.

Länsstyrelsen erinrar om att en utbyggnad av huvudgatan med alternativet att anlägga en kulvert utgör vattenverksamhet och kan kräva vattendom.

Kommentar:

Noteras.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om lägsta föreskriven marknivå på + 3.3 m samt att bestämmelsen om lägsta färdig golvhöjd höjs till + 4.3 meter. Detta görs med stöd i bla VA-utredning (2003-04-02) och Riskanalys höga flöden (2003-09-15).

Efter en avstämning med Tekniska kontoret konstaterades att några teknikbodar för dagvattendammarna ej behövs. Formuleringen tas bort på plankartan.

Polismyndigheten

Tillkommande verksamhet är i huvudsak aktiv under dagtid. Till detta hör att området ligger något avskilt från övrig bebyggelse/boende och endast försumbar rörelse kommer att finnas i området under kvälls- och nattetid. Sammantaget kan sägas att den informella kontrollen i området kommer att vara ytterst liten under dygnets mörka timmar och därmed ökar riskerna för stölder, skadegörelse och anlagda bränder. Beträffande idéer och detaljer hänvisas till Bo Tryggt –01.

Kommentar:

Området för industriverksamhet var i de tidigare planeringsskedena större samt låg närmare befintlig bebyggelse. Detta hade då kunnat möjliggöra mer trafik och rörelse i och kring området. I ett läge då planerad ny infart, Södra Infarten, är utbyggd kommer genomfartstrafik att ske i anslutning till verksamhetsområdet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL**Energiverken**

Energiverken har samrått med Sydkraft i frågan om hanteringen av befintlig högspänningsluftledning som korsar området. Möjligheten finns att befintliga kunder kan matas från Energiverkens elnät.

Kommentar:

Se kommentar under Sydkraft Nät AB.

Halmstads Näringslivs AB

Anser att planens naturområden bör minskas och istället utnyttja marken för industriändamål.

Kommentar:

Inkomna synpunkter från bla länsstyrelsen i tidigare planeringsskeden har lett fram till utformningen av planförslaget.

Kommunstyrelsen

Har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Dock föreslås att plankartan kompletteras med en hänvisning att gestaltungsaspekterna enligt illustrationskartan bör eftersträvas.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Industriområdets anslutning till den planerade Södra Infarten och att det har järnvägsanslutning gör placeringen acceptabel.

I ärendesammanfattningen anges att partikelhalterna i utomhusluften (PM₁₀), främst från trafik, kan ligga något över den övre utvärderingströskeln för PM₁₀. I förordningen (2001:597) om miljö kvalitetsnorm för utomhusluft anges att kommunen är skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ uppfylles t ex genom mätningar.

Kommentar:

Byggnadskontoret konstaterar att ansvarsfrågan samt utförande av kontroll av partikelhalter i utomhusluften behöver klarläggas.

Sydkraft Gas AB

Framför att det är viktigt att redan i tidigt projekteringsskede samråda med Sydkraft Gas beträffande samordningen med naturgasledningen. Har i övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

Sydkraft Nät AB

I utställningshandlingens genomförandebeskrivning under rubrik "Avtal" har skrivits att överenskommelse finns med Sydkraft angående förstärkning av befintlig 20 kV luftledning. Offert har översänts till kommunen av Sydkraft Nät AB:s kontor i Halmstad. Någon bekräftelse har ännu inte inkommit.

Sydkraft har en 10 kV luftledning samt en nätstation inom planområdet. Sydkraft Nät AB och Halmstads Energiverk har kommit överens om följande två alternativa lösningar i samband med att luftledningen inte uppfyller Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter för ledningar inom detaljplanelagt område.

Alternativ 1: Behålla befintlig luftledning och lägga ett sk l-område kring ledningen.

Alternativ 2: Radera befintlig 10 kV ledning och ersätta med 0,4 kV jordkabel från nybyggd station vid det södra området. Förutsättningarna för detta alternativ är att alla tillstånd erhålls för grävning/plöjning inom planområdet samt att tillstånd erhålls för korsning av Fyllebäcken.

Kommentar:

En kopia av yttrandet har lämnats till Fastighetskontoret.

Genomförandebeskrivningen justeras.

Efter utställningstidens slut har Energiverken, Sydkraft samt Halmstad kommun samrått om en lösning kring 10 kV luftledningen. Den mest fördelaktiga lösningen ansågs vara att ledningen i luften tas bort och byggs om till en jordkabel. Utförande planeras ske under våren 2005 och i samband med detta löses den slutliga kostnadsfördelningen. Jordkabeln planeras att tryckas under Fyllebäcken och om inget intrång sker i vattnet eller strandzonen behövs, enligt länsstyrelsen, inget tillstånd.

Tekniska nämnden

Detaljplanen har en bestämmelse som anger lägsta golvhöjd i meter över nollplanet till +3,8 meter. Det bör observeras att någon lägsta marknivå inte angivits. Tekniska nämnden föreslår att en avstämning av angivna lägsta mark- och sockelnivåer görs innan planen fastställs.

Med nu gällande Va-taxa som underlag uppgår underskottet för utbyggnad av va-anläggningen till 300.000 kr vilken ligger inom ramen för avvikelse enligt Va-lagen. Va-kostnaden för hela exploateringsområdet Villmanstrand, som omfattar redan fastställd del av området och nu aktuell del, är kostnadsberäknad till 6, 6 Mkr.

Kommentar:

Tekniska kontoret och Byggnadskontoret har samrått kring lämpliga marknivåer och lägsta golvnivå utifrån utredningen *Riskanalys höga flöden* (2003-09-17, WSP) samt pågående diskussioner om klimatförändringar.

Detaljplanen justeras beträffande lägsta golvhöjd över nollplanet med hänsyn till ett 1000-årsflöde och föreslås bli + 4,3 meter över nollplanet. Utifrån beräknade flöden vid ett 100-års regn sätts lägsta marknivå till + 3,3 meter över nollplanet. Hänvisning görs till Riskanalys höga flöden, 2003-09-15 WSP.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om Va-kostnaderna.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Brandförsvaret	Telia Sonera
Barn- och ungdomsnämnden	Hyresgästföreningen
Kulturnämnden	Socialnämnden
Banverket	Hallandstrafiken AB
Sydkraft Gas	Vägverket Region Väst
Halmstads Renhållnings AB	Landsantikvarien
Lantmäteriet, Halmstad kommun	

SKRIVELSER FRÅN FÖRENINGAR

Klackringens samfällighetsförening

*Utdrag ur
yttrande.*

Vill med anledning av det nya förslaget anföra följande:

Vi ser med tillfredsställelse att de synpunkter vi tidigare framfört angående detta industriområde har resulterat i att det nu minskat väsentligt. Minskat så mycket att vi undrar om det verkligen är lönt att bygga överhuvudtaget?

Men det ändrar inte vår ursprungliga ståndpunkt att vi anser att industriområdet Villmanstrand aldrig skulle byggts överhuvudtaget. Vi hävdar fortfarande med

bestämmdhet att kommunen skall utreda ett alternativt planområde. Ett mycket lämpligt alternativt område är i anslutning till nuvarande industriområde från Pilkington och söderut.

Den nu föreslagna utbyggnaden kommer att synas och verkligen förändra och försämra våra utsiktsförhållanden. Med byggnader som tillåts vara 10 meter höga och med en nockhöjd på 15 meter kommer det drastiskt att påverka vår utsikt. Vårt förslag är att hela norra delen av Villmanstrand görs till rekreationsområde för oss boende i Fyllinge.

Kommentar:

Enligt översiktsplan 2000 (antagen 020425) bör planläggning av nya verksamhetsområden ske i Villmanstrand. Området har ett bra läge ur kommunikationssynpunkt med närhet till motorväg och järnväg.

Storleken på föreslaget verksamhetsområde är på ca 60 000 m² och ligger i anslutning till industrimark i södra Villmanstrand samt planerad Södra Infart. Detaljplanen anger en högsta nockhöjd i meter över nollplanet (+ 15 m) för tillkommande byggnader. Studier har gjorts beträffande utsikten och bedömningen görs att utsikten inte kommer att skymmas. Dock kommer taken att synas från bostadsområdet. Anläggande av sedum på taket skulle kunna ge ett ”mjukare” intryck av tillkommande byggnader.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar:

- Plankartan justeras beträffande lägsta föreskriven marknivå samt lägsta golvhöjd.
- Plankartan kompletteras under rubriken *Utseende* med texten ”Gestaltungsaspekterna enligt illustrationskartan skall eftersträvas”.
- Luftledningen på 10 kV som korsar planerat verksamhetsområde tas bort och förläggs som jordkabel.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Synpunkter som ej beaktats:

- Att området bedömts som olämpligt lokaliserat och att det finns andra alternativ. (Klackringens samfällighetsförening)
- Att storleken på verksamhetsområdet skulle utökas. (Halmstad Näringslivs AB)

FÖRTECKNING AV BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsmätt

Klackringens samfällighetsförening

C/o Anders Arrhenius

Klackens Långgränd 3 302 61 Halmstad

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 januari 2005 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VILLMANSSTRAND, Norra delen, (del av Fyllinge 20:393), Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 999.

Länsstyrelsen har den 22 februari 2005 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 9 juni 2005 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 24 maj 2006 avslagit överklagandet och antagandebeslutet har därmed **vunnit laga kraft den 24 maj 2006**.

Byggnadskontoret den 25 augusti 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

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

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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