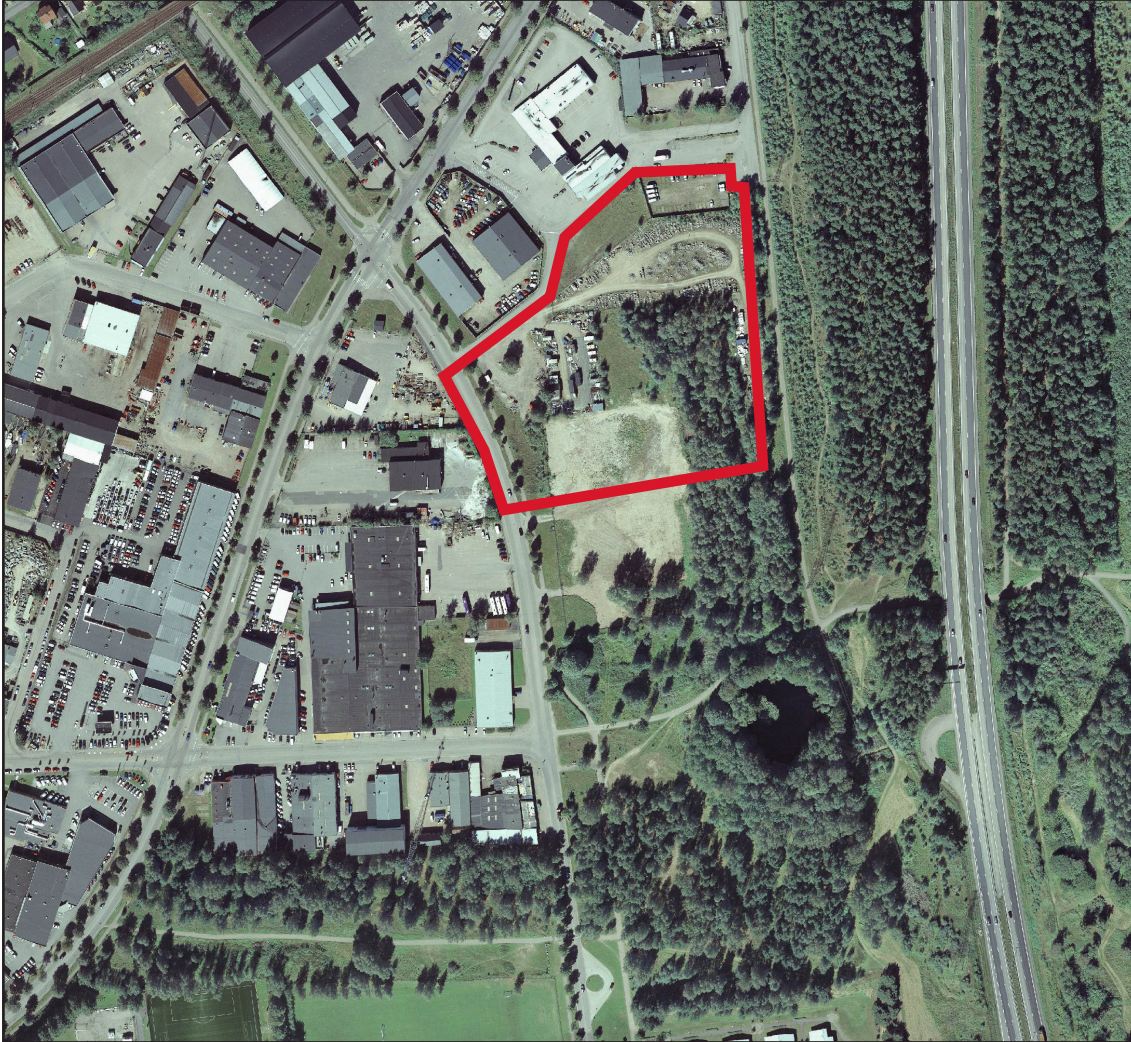


PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 10:9 del av, m.fl.

Frennarpsvägen 10, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2011/0535

Kommunstyrelsen 2012-03-27

Plan E 288 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
13	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
16	KÄLLOR

INLEDNING

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

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2012-02-14
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, 2012-02-14
- Särskilt utlåtande, 2012-02-14

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Samrådshandlingar (2011-11-29)
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2011-11-29)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (2011-11-11)

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

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.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra användningen av den norra delen av fastigheten Halmstad 10:9 från specialområde vattenverk till industri. Planen syftar även till att dela upp fastigheten Halmstad 10:9 i två delar samt att sammanföra den aktuella delen med kvarteret Kuggen i norr.

Huvuddrag

Den norra delen av fastigheten Halmstad 10:9, samt ett mindre område planlagt som parkmark (Halmstad 10:1) som avgränsar fastigheten mot kvarteret Kuggen i norr, får ändrad användning från specialområde för

vattenverk/allmän plats park till industri. Med i planområdet finns även en del av Frennarpsvägen med sidoområde innehållande trädplantering och gång- och cykeltväg, som angränsar till fastigheten. Planområdet omfattar totalt ca 3,2 ha.

Den södra halvan av fastigheten Halmstad 10:9 ingår inte i planen då man inte tagit ställning till framtida behov av den aktuella marken för kommunens räkning.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav, 2011-08-23 KSU § 156, samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Halmstad 10:9, den gamla vattenverkstomten på Sannarps industriområde. Detta efter att företrädare för Optimera Svenska AB framfört önskemål till kommunen om att förvärva en tomt för sin verksamhet. Önskemålet var en tomt på ca 2,7 ha och tre byggnader på sammanlagt 8000 kvm.

Samråd

Samråd av planförslaget skedde mellan den 7 december 2011 och den 31 januari 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare gavs möjlighet att yttra sig. Handlingarna fanns tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden. Inget allmänt möte hölls utan handläggaren fanns istället särskilt tillgänglig per telefon för samtal rörande planen den 9:e januari mellan kl 13.00 och 18.00.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen för del av Halmstad 10:9 mfl handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande.

Detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft tidigast under första kvartalet, 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Sannarps industriområde ca 2,5 km öster om Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av kvarteret Kuggen (med bland annat Bilprovningen) och i söder av den resterande delen av fastigheten Halmstad 10:9. I öster gränsar planområdet till en smal parkremsa vid sidan av gång- och cykelvägen och i väster till fastigheterna Konen 4 och 5. Planområdet omfattar ca 3,2 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Halmstad 10:1 och Halmstad 10:9 ägs båda av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras.

Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte närmaste Natura 2000-områden. - Fylleån ligger ca 2,6 km från planområdet och Aleskogen ca 3,5 km från planområdet. Detta bedöms vara för långa avstånd för att dessa områden ska påverkas vid ett genomförande av planen.
- Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade som befintligt verksamhetsområde. I ÖP framgår inga andra intentioner för området. Planförslaget bedöms således vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Stadsplan för Sannarps industriområde plnr 391. Stadsplanen är upprättad 1963 och innehåller ingen information om genomförandetid. Den gällande planen medger specialområde för vattenverk, allmän plats, park samt gata inom det aktuella planområdet.

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun. Detaljplaneförslaget är förenlig både med Värdegrunden för Halmstad 2020 och Planeringsdirektivet 2011-2013 (Bygga och Bo).

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27 och är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med detta.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs till stor del av en jordplan där vattenverksbyggnaden tidigare stod. På markens östra del finns en skogsremsa som mest innehåller björk. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planförslaget

Inom planområdet finns idag en trädbevuxen yta med vissa estetiska kvalitéer, men eftersom planområdet på två sidor gränsar till grönområden och denna yta inte bedöms vara av allmänt intresse föreligger inte skäl att bevara den.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Ett område i planområdets sydvästra hörn har tidigare varit en sedimentationsbassäng som sedan grävts ur och schaktats igen då vattenverket revs. Urgrävningen berodde på en stor förekomst av organiska material (dy, gytta och torv) i marken. Besiktningen av fyllning och packning av marken visar att de geotekniska förhållandena bedöms vara motsvarande eller bättre än de ursprungliga förhållanden.

Planområdet ligger inom område där risken för markradon är låg.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Bebyggelse

Historik

År 1963 antogs en stadsplan för Sannarps industriområde i Halmstad. I denna plan ingick ett specialområde som var avsatt för stadens vattenverk. Vattenverksbyggnaden uppfördes 1965 och verksamheten som ytvattensreningsverk upphörde 1986. Byggnaderna nyttjades som kontor och verkstad fram till 2008 och revs 2010. På tomtens norra del har mark arrenderats ut för användning som stenupplag för Teknik-

och Fritidsförvaltningens bruk.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

I Bevarandeplan för Halmstad (1985) finns området inte omnämnt som något bevaransvärt område. Huvudbyggnaden för vattenreningsverket togs upp i bebyggelseinventering Halland (2006) som en byggnad av lokalt intresse. Byggnaden revs dock 2010, vilket gör att denna inventering inte påverkar detaljplanen.

Bostäder

Det finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet, inte heller i dess omedelbara närhet.

Planförslaget

Planförslaget meger ingen bostadsbebyggelse.

Verksamheter

Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde. Inom planområdet fanns tidigare ett vattenreningsverk med tomten står idag obebyggd. Intilliggande fastigheter är planlagda för industri. Marken inom planområdet är obebyggd i nuläget, så när som på några uthus och stängsel.



Volymskiss från Optimera Svenska AB. Ungefärlig placering av byggnader och tillhörande ytor. (Arkitekt: Jan Leisdal, CM byggkonsult AB)

Planförslaget

Kvartersmarken regleras med skrivningen: ”Industri. Detaljhandel med skrymmande varor. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen”. De kommande verksamheterna sysslar med försäljning av byggvaror, VVS och Mark & VA, byggplåt, ventilation och teknisk isolering.

Högsta exploateringsgrad är 50 procent av fastighetsarea, detta för att fastigheten ska smälta in i området och att det på en närliggande detaljplan har angivits en snarlik exploateringsgrad.

Högsta byggnadshöjd är 9,0 m. Samma som på kvarteret Kuggen norr om planområdet.

Begränsningar i markens bebyggande markeras med prickmark, alternativt u och l, och utgår ifrån krav på att man ska kunna underhålla sina byggnader (går runt dem på den egna fastigheten) samt att marken ska hållas öppen för allmänna underjordiska ledningar och ledningar i luften.

Området med egenskapsbestämmelsen l finns med på plankartan då det strax öster om planområdet finns en luftledning vars skyddsavstånd kommer in på planområdet en liten bit. Inom detta område är det viktigt att kontakt tas med Eon Elnät (Mats Jönsson, ONE Nordic AB 070 - 580 92 43) innan arbete inom l-området påbörjas. Det gäller även om marken ska asfalteras eller att stängsel ska uppföras inom l-området, då det kan finnas risk för att stängslet blir strömförande eller att för höga maskiner kan påverkas av kraftledningen.

Byggnadernas placering är anpassade efter att på ett effektivt sätt nyttja de möjliga ytorna.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 73. Hållplatsen är lokaliserad till Bilprovningens utfart mot Kristinehedsvägen, ca 200m norr om planområdet. Turtätheten är 2 turer/timme under dagtid vardagar.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelvägar. På tre av planområdets sidor finns det separata gång- och cykelvägar som förbinder området med stadens övergripande nät. De gång- och cykelbanor som följer Frennarpsvägen är upplysta men armaturen är riktad på körbanan så belysningen blir indirekt. Trygghet är en svår aspekt i ett industriområde som endast är befolkat dagtid, men de gång- och cykelvägar som finns är utformade för att sikten ska vara bra och att få undanskymda platser skapas.

Planförslaget

Inga nya ytor för gång- och cykeltrafiken tillkommer.

Biltrafik och gator

Sannarps industriområde har ett väl utbyggt och fungerande vägnät. Gatornas skick är mycket gott. Det finns idag en befintlig utfart från fastigheten.

Planförslaget

Planförslaget innehåller en utfart mot Frennarpsvägen (ej där en befintlig finns i nuläget), dess läge är låst med ett utfartsförbud på den resterande sträckan mot Frennarpsvägen. Dels för att utfarterna inte skulle komma för nära varandra och skapa en mer än nödvändigt komplicerad trafiksituation och dels för att spara så många träd i allén som möjligt.

I marken strax öster om gång- och cykelvägen finns en gasledning. Det är därför viktigt att kontakt tas med Eon Gas AB innan byggnationen av utfarten påbörjas. Gasledningen gör att arbetet med utfarten mot Frennarpsvägen måste ta hänsyn till de skyddsregler som finns i samband med arbete nära en gasledning. Kontakt ska tas med Eon Gas AB (Områdeshandläggare Alrik Pettersson 070-694 75 47) innan byggnationen påbörjas.

Varutransporter och sophämtning är tänkt att ske via infart från Bultgatan.

Föreslagna nya ytor för industri och lager genererar ökad trafik främst i form av personal, kunder och leveranser. In- och utfart för kunder kommer att ske från Frennarpsvägen. Ökningen av trafikmängden bedöms inte bli problematisk då vägstandarden är god. Dock kan ökningen innebära att fler fordon kommer att passera utanför Sannarpsgymnasiet.

Delen av Frennarpsvägen, som ingår i planen, får tillsammans med sidoområdet, beteckningen huvudgata för att underlätta för utfart mot gata från den aktuella fastigheten.

Friytor

Parkering

Det finns inga befintliga ytor för parkering.

Planförslaget

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och täcka verksamhetens behov. Cykelparkering bör finnas i närheten av entréerna.

Allmän plats

Vegetationen i den norra delen av planområdet är idag reglerad som park och har fungerat som en skyddszon för att avskilja vattenverket från den intilliggande industrin. I västra kanten av planområdet finns en gräsremsa med en cykelväg och en trädrad som avskiljer kvartersmarken från Frennarpsvägen.

Planförslaget

Andelen allmän plats minskar med 3350m² då planen genomförs. Marken som blir kvartersmark tillhör idag fastigheten Halmstad 10:1 och är reglerad som park, men utgörs av naturmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning och fibernät

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010 - 2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Programmet förespråkar användning av fjärrvärme som uppvärmningsalternativ.

Planförslaget

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Skyttevägen söder om planområdet och möjlighet finns att ansluta till dessa.

Gasledning finns i marken strax öster om gång- och cykelvägen intill Frennarpsvägen. Möjlighet finns att anslutas till natur- och biogasnätet.

Halmstads stadsnät har fiber i marken strax öster om planområdet och möjlighet finns att ansluta till denna.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Frennarpsvägen väster om planområdet och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till befintliga ledningsnätet, men en utbyggnad av serviser krävs för att förse planområdet.

Utrymmet för befintliga ledningar i marken säkerställs med u-område.

Avfallshantering

Företagare eller verksamhetsutövare har ett ansvar för att avfallshanteringen följer gällande lagar och regler. Avfall som till sin karaktär liknar hushållsavfall och som är en följd av att människor vistats i en lokal eller anläggning faller dock under det kommunala insamlingsansvaret och hanteras av HEM.

Planförslaget

Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagande av avfall från respektive verksamhet. Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

Dagvatten

I nuläget finns det inget omhändertagande av dagvattnet. Det infiltreras på naturligt sätt i gräs, grus och jordytor.

Planförslaget

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till öka belastning på VA-nätet. Därför skall dagvatten fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får maximalt släppa ut 1½ liter / sekund och hektar. Anslutningen kommer att dimensioneras efter denna begränsning.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö.

Planförslaget

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Folkhälsa

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planerings-sammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare, oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Ett industriområde är nästan alltid ödsligt då verksamheterna har stängt för kvällen. Befintlig belysning finns dock utbyggt längs med gatorna samt gång- och cykelvägarna i området.

Planförslaget

Det finns möjlighet att ta sig till planområdet som bilist, gångtrafikan, cyklist/mopedist samt som resande med kollektivtrafiken (hållplats vid bilprovningen). Cykelparkeringar bör finnas i närheten av entréerna.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget bedöms inte medföra någon störande verksamhet, inte heller någon verksamhet som alstrar transporter med farligt gods.

Risk

Den tilltänkta verksamheten är att definiera om verksamhet med hög brandbelastning och kräver därför mycket god tillgång till vattenkapacitet för släckning vid eventuell brand i anläggningen.

Planförslaget

Frågan om vattenkapacitet för släckning vid eventuell brand är en fråga som löses i bygglövet. Planförslaget bedöms i övrigt inte medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Ca 120 m öster om planområdet ligger E6:an. Det buller som genereras av motorvägen påverkar inte planområdet i en sådan grad att gällande riktvärden överskrids.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighets-rättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt

genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2011-12	Samråd	
2012-03	Antagande	
2012-04	Laga kraft	
2012-höst		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft. Den kortaste genomförandetiden är satt för att planen beräknas vara genomförd under den tiden. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Tele

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och Fritids förvaltningen

HEM och Halmstads Stadsnät

TeliaSonera

Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken, dvs Huvudgata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, ledningsrätt och servitut

Detaljplanen möjliggör att en fastighet för industriändamål kan avstyckas från Halmstad 10:9 och utökas via fastighetsreglering med del av Halmstad 10:1. Alternativt kan kvarteret Kuggen utökas genom fastighetsreglering.

Servitut eller ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är ”u”-markerade i detaljplanen. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

För allmän plats bekostar exploatören de förändringar som detaljplanen innebär. Det gäller utfarter mot både Frennarpsvägen och Bultgatan med bland annat flyttning av de lyktstolpar som berörs i samband med byggnationen av utfarterna.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa servitut eller ledningsrätter på annans mark bekostas av ledningens ägare.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Kommunen utför erforderlig utbyggnad av serviser tillhörande det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras av gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Dagvattenutredning bekostas av berörd markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet för att kunna följa de krav som finns på dagvattenhanteringen.

Detaljerade undersökning avseende geologi, markens bärighet, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal upprättas med Optimera Svenska AB.

Medverkande tjänstemän

- Tommy Andersson, Markstrateg, Samhällsbyggnadskontoret

Underhandskontakter

- Kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Byggnadskontoret
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- HEM

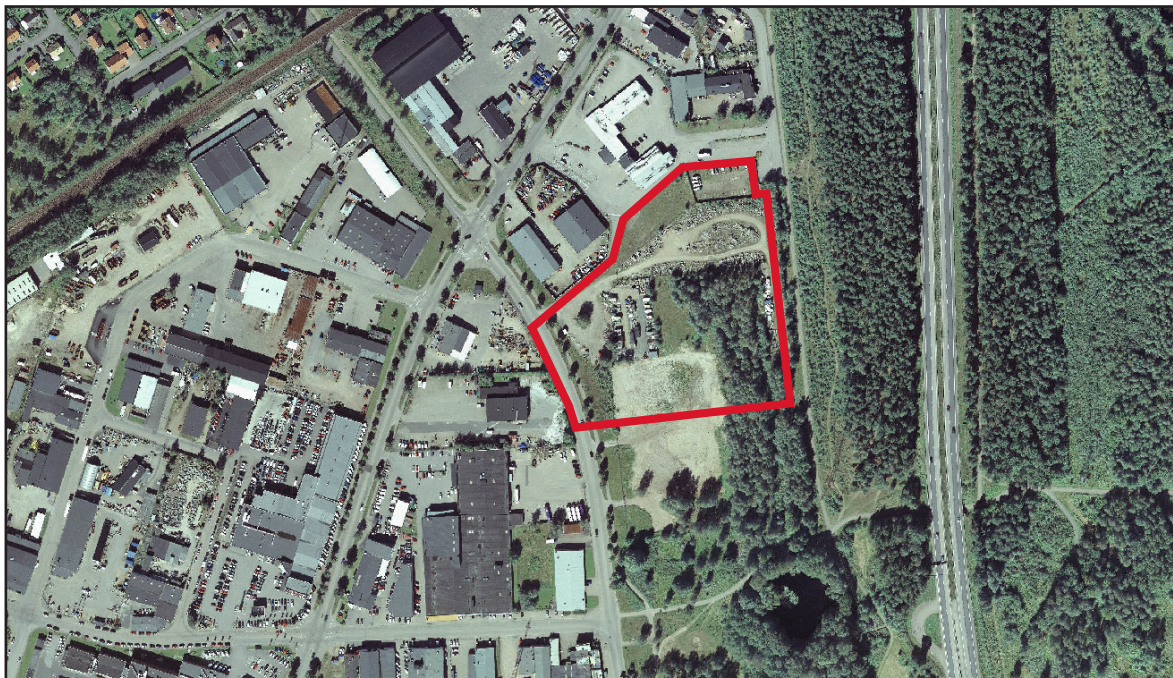
KÄLLOR

- Bevara Halmstad - Förslag till bevarandeplan för Halmstad, 1985.
- Bebyggelseinventering Halland, 2006. Onlineversion: <http://geoservices.lst.se/bebyggelseinventering/> , (2011-11-14)
- Värdegrund Halmstad 2020
- Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv 2008
- Handikappolitiskt program 2006-2007, Halmstads kommun
- www.hem.se/avfall (klickat på ”Vem ansvarar för vad?”) (2011-10-27)

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Cecilia Ek
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 10:9 del av, m.fl.

Frennarpsvägen 10, HALMSTAD
plan E 288 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-11-29

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUD- DRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen av den norra delen av fastigheten från specialområde vattenverk till industri. Planen syftar även till att dela upp fastigheten Halmstad 10:9 i två delar samt att sammanföra den aktuella delen med kvarteret kuggen i norr.

Planområdet är beläget på Sannarps industriområde ca 2,5 km öster om Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av kvarteret Kuggen (med bland annat Bilprovningen) och i söder av den resterande delen av fastigheten Halmstad 10:9. I öster gränsar planområdet till en smal parkremsa vid gång- och cykelvägen och i väster till fastigheterna Konen 4 och 5. Planområdet omfattar ca 3,2 ha.

Den norra delen av fastigheten Halmstad 10:9, samt en liten parkremsa (Halmstad 10:1) som avgränsar fastigheten mot kvarteret Kuggen i norr, får ändrad användning från specialområde för vattenverk/allmän plats park till industri. Med i planområdet finns även en del av Frennarpsvägen samt sidoområde med trädplantering och gång- och cykeltväg. Den södra halvan av fastigheten 10:9 ingår inte i planen då man ej tagit ställning till framtida behov av den aktuella marken för kommunens räkning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Skäl till bedömningen

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas idag av detaljplan 391 som medger specialområde vattenverk. Byggnaderna som stod på tomten, revs 2010 och sedan dess har marken varit obebyggd så när som på några uthus och stängsel.

Översiktsplan 2000

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekade som befintligt verksamhetsområde. I ÖP framgår inga intentioner för området.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värdsarv mm		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Natura 2000 områdena Fylleån och Aleskogen ligger 2,6 respektive 3,5 km från planområdet och anses inte påverkas om planen genomförs.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten.		x			x	Marken är lämplig för att användas till industri då den ligger i ett befintligt verksamhetsområde. Marken anses inte vara känslig antingen ur ekologisk ellerushållnings synpunkt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Området ligger varken inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB eller inom riksintresse för friluftslivet.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, bitop-skydd, strandskydd etc.						Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Däremot ingår tallsko-gen öster som Sannarp i ett viktigt sammanhängande grönstråk. Här går även en cykelväg förbi planområdet. En grönremsa som vetter mot denna cykelväg ligger kvar i detaljplanen som allmän plats.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Ca 120 m öster om planområdet ligger E6:an. Det buller som genereras av motorvägen påverkar inte i en sådan grad att det kan anses störa verksamheten. Järnvägen går
Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) överskrids inte i och med planens genomförande.
		x			x	<u>Trafik</u> Verksamheten som kommer att etableras sig på fastigheten kommer att ge en ökad godstrafik till denna del av industriområdet, då alla leveranser sker via lastbil. Planområdet ligger mycket nära E6:an vilket gör att transporten genom staden blir så liten som möjligt då dessa kommer in via den östra infarten. Den verksamhet som planerar att etablera sig här har dock redan verksamhet inom industriområdet så denna flyttas bara till den aktuella platsen.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område för låg radonrisk.
Risk för olyckor		x		x		Då en del av den tilltänkta verksamheten kommer att innebära lager av trävaror, finns alltid risken för brand. Med relativt långa avstånd till omkringliggande verksamheter bedöms risken inte vara större än att förvänta för ett verksamhetsområde.
Skred, ras, översvämning						
Förorenad mark		x			x	Inom planområdet finns inga kända föroreningar.
Landskapsbild		x			x	Det finns inga utblickar eller dylikt som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med planens antagande.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad Klimatpåverkan	Begränsad klimatpåverkan - påverkas genom att verksamheten som kommer att etablera sig på fastigheten kommer att få sina leveranser med lastbil, vilket ger ökade utsläpp.
- God bebyggd miljö	God bebyggd miljö - påverkas då det handlar om förtätning och ianspråktagande av mark i ett redan exploaterat område, vilket är resurseffektivt.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Från nuläget till genomförd detaljplan tillkommer ny verksamhet på tomten. Denna innebär en komplettering och ökning av de transporter och övriga trafikrörelser som finns i området. Detta kan ge ökat trafikbuller. Planområdet ligger dock inom ett befintligt verksamhetsområde. De verksamheter som planeras etablera sig har i dagsläget lokaler i området, så det blir egentligen inte så mycket ökning som en omfördelning av trafiken i området.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten är stor att ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra ökade transporter i området.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna kommer inte att ha någon särskilt stor områdespåverkan då det inte finns några boende i området, samt att planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Effekterna kan ses som både mycket vanliga och varaktiga. Även om den planerade verksamheten lägger ner så kommer troligen en ny att etablera sig på platsen då planen har öppnat markens användning för industri.

UNDERHANDSKONTAKTER MED TJÄNSTEMÄN:

Kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Teknik- och fritidsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Ahlman

Tf Planchef

Cecilia Ek

Planarkitekt

Särskilt utlåtande

tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 10:9 del av, m.fl.

Frennarpsvägen 10, HALMSTAD

Enkelt förfarande KS 2011/0535

Kommunstyrelsen 2012-03-27

Plan E 288 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Samråd

Samråd har enligt beslut från Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-11-29 KSU § 225 genomförts under tiden 7 december 2011 till 31 januari 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Under samrådstiden har inga yttrande från sakägare inkommit. Yttranden har inkommit från 11 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Räddningsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Halmstad Energi och Miljö AB
- Länsstyrelsen i Hallands län
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Eon Gas Sverige AB
- Eon Elnät AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Reglering av typ av industri
- Närheten till Natura 2000-områden
- Släckvatten och ledningskapacitet vid ev brand
- E-område
- Ledningsfrågor
- Dagvattenfrågor
- Genomförandefrågor
- Redaktionella ändringar

Alla yttranden nedan är sammanfattade. De skriftliga yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförkartan har justerats med:

- Ett E-område för en nätstation.
- Ett l-område för en luftledning utanför planområdet vars skyddsavstånd ”smittar” in på planområdets östra kant.
- Planbestämmelserna för vilken typ av industri som är aktuell, samt en precisering av verksamheterna.
- Planbestämmelserna för dagvatten har ändrats till 1½ liter / sekund och hektar.

Kompletterar planbeskrivningen med text om:

- Natura 2000-områden och hur dessa påverkas vid ett genomförande av planen.
- Genomförandefrågor gällande ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt ekonomiska frågor.
- Beskrivning av verksamheten som ”verksamhet med hög brandbelastning” läggs till. Text angående brandkrav på sid 9 tas bort.
- Gällande l-område, arbete kring starkströmsledning samt myndigheternas försiktighetsprincip.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att överprövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

I kommunens behovsbedömning anges att planen inte medger användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd. Någon reglering av verksamheten återfinns dock inte bland planbestämmelserna. Kommunen kan skriva in regleringar av vilken typ av industri som tillåts inom området. Om kommunen väljer att inte reglera typ av industri bör en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i enlighet med reglerna i PBL 4 kap 34 §.

En generell markundersökning bör göras på platsen angående metaller och PAH:er eftersom det varit så mycket skrothantering i området. Även grundvattenprov bör tas.

I närheten finns Natura 2000-områdena Fylleån och Aleskogen. Kommunen ska i planbeskrivningen bedöma om planens genomförande kan påverka dessa områden.

Kommentar

Planbestämmelserna för industri förtydligas med reglering för vilken typ av industri som är lämplig samt att denna inte ska vara störande för omgivningen.

Då markens sanerats efter rivning och intyg finns på detta, gör kommunen bedömningen att någon ytterligare markundersökning inte behövs under planarbetet.

Planbeskrivningen kompletteras med kommunens bedömningen av hur/ om Natura 2000-områdena Fylleån och Aleskogen påverkas vid ett genomförande av planen.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Genomförandefrågor

Ansvarsfördelning - Planförslaget saknar ansvarig för kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsreglering, ledningsrätt och servitut - Underrubriken bör ha lydelsen "Fastighetsbildning,

ledningsrätt och servitut”.

Planförslaget berör fastigheterna Halmstad 10:1 och 10:9. Det bör framgå att föreliggande detaljplan möjliggör att en fastighet för industriändamål kan avstyckas från Halmstad 10:9 och utökas via fastighetsreglering med del av Halmstad 10:1.

Alternativt kan kvarteret Kuggen utökas genom fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor - Det bör framgå vem som initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovanstående förslag.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER, M.FL.

Räddningsnämnden

Brandposter och släckvatten

Då den tilltänkta verksamheten är att definiera som ”verksamhet med hög brandbelastning”, kräver den mycket god tillgång till vattenkapacitet för släckning vid eventuell brand i anläggningen.

Ofta ställs också krav på automatisk vattensprinklerinstallation som åtgärd i samband med provning av bygglov.

Aktuell tillgång till brandposter, flöde och tryck i området är inte känt i detalj men bör kontrolleras för att veta hur exploateringsförutsättningarna för planerad verksamhet är.

Fråga från räddningstjänsten angående samrådshandling: En fråga angående texten på sidan 9 i planbeskrivningen där det står ”Begränsningar i markens bebyggande markeras med prickmark, alternativt u och utgår ifrån brandkrav...” Förklaring?

Kommentar

Frågan angående tillgång till brandposter, flöde och tryck, kan inte lösas i detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med en text där verksamheten definieras som ”verksamhet med högbrandbelastning”.

Texten i planbeskrivningen på sidan 9 ändras och formuleringen gällande brandkrav tas bort.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Dagvatten och genomförande

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

Dagvatten - Planbestämmelsen för dagvatten bör ändras från 10 l till 1½ liter per sekund och hektar.

Planekonomi - Eventuella ombyggnader och justeringar på allmän platsmark förutses belasta exploateringsverksamheten.

Genomförande - Åtgärder på allmän platsmark kan efter sedvanlig avrop från samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Angivelsen på mängden dagvatten som får släppas ut ändras från 10 liter / sekund och hektar, till 1½ liter / sekund och hektar i planbestämmelsen och planbeskrivningen.

En text, som tar upp vem som belastas vid eventuella ombyggnationer på allmän plats, finns på sidan 14 i planbeskrivningen.

Den aspekten på genomförandet regleras inte i detaljplan.

Byggnadsnämnden

Komplettering av planbestämmelser

Planförslaget anger planbestämmelsen J (Industri). De kommande verksamheterna omfattar enligt planförslaget försäljning av byggvaror, VVS och Mark & VA, byggplåt, ventilation och tekniska isolering. Byggnadsnämnden anser att partihandel samt detaljhandel med skrymmande varor bör läggas till planbestämmelserna.

På plankartan är angivet planbestämmelse att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får maximalt släppa ut 10 l / sekund och hektar. Byggnadsnämnden anser att planbestämmelsen inte är tillräcklig för att kunna reglera en god dagvattenhantering och att det

därför bör göras en dagvattenutredning innan detaljplanen antas.

Kommentar

Planbestämmelsen J (Industri) kompletteras med "detaljhandel med skrymmande varor" då "partihandel" redan ingår i definitionen av J.

Den regleringen av dagvatten som finns på plankartan är en formulering från Teknik- och fritidsförvaltningen (se ändring i kommentar till Teknik- och fritidsförvaltningens yttrande ovan). En generell diskussion kring dagvattenproblematiken i detaljplaner bedrivs i dagsläget. Då inget beslut ännu har fattats i frågan, väljer samhällsbyggnadskontoret att gå på Teknik- och fritidsförvaltningens formulering.

Halmstads energi och miljö AB

E-område för nätstation m.m.

Plats för separat nätstation i anslutning till befintliga högspänningskablar behövs, område på ca 10x10 m.

Fjärrvärmeledningar finns i Skyttevägen och kan anslutas till området.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i direkt anslutning till området

Kommentar

Plankartan kompletteras med ett E-område i gräsytan öster om Frennarpsvägen, i närheten av de befintliga högspänningskablarna.

Fjärrvärmeledningar och Halmstads stadsnät fiber finns redan omnämnt i planbeskrivningen på sid 11.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Eon Gas AB

Gasledning öster om Frennarpsvägen

En distributionsledning för natur- och biogas finns inom planområdet på östra sidan om Frennarpsvägen (öster även om gång- och cykelvägen). Minsta skyddsavstånd mellan byggnad och gasledning är 2 meter, det samma gäller för närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter.

För att tydliggöra gasledningarna rekommenderar Eon Gas att ledningarna ritas in i grundkartan.

Eon Gas förutsätter att ledningen kan vara kvar i befintligt läge samt att föreskrifter och restriktioner följs. Eon Gas förutsätter även att exploatören står för eventuella kostnader så som flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningen på grund av planens genomförande.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av gasledningens placering och de generella skyddsåtgärder som ska till vid byggnation av utfarten mot Frennarpsvägen.

Utrymme för underjordiska ledningar på allmän plats, regleras normalt inte i detaljplan, varför det inte heller finns någon orsak att rita in dessa i grundkartan.

Planen förutsätter att gasledningen kan vara kvar i befintligt läge då det inte torde innebära några betydande hinder att bygga en utfart över ledningen.

Eon Elnät AB

Område för luftledning i planbestämmelserna

Eon Elnät har en dubbel luftledning som ligger utanför planområdet, på östra sidan, yrkar dock på att ett 40 meter brett l-område utsätts med luftledningen i mitten, för att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen. Detta l-område kommer till viss del ”smitta” in i östra kanten på området för denna detaljplan varpå Eon Elnät yrkar på att ett l-område utsätt i plankartan.

De restriktioner i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. Eon Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.”

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker vill Eon Elnät påtala myndigheternas försiktighetsprincip, som är avsedd att vara ett underlag för beslutsfattare som i varje enskilt fall måste göra en skälighetsbedömning där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar. Ur försiktighetsprincipen

framgår bland annat följande: ”De forskningsresultat som hittills presenterats ger inte underlag för och kan inte heller sägas motivera några gränsvärden eller andra tvingande begränsningar för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält” samt vidare ”Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.” Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser.

Eon Elnät förutsätter att ledningarna kan vara kvar i befintlig sträckning, att vi inte drabbas av några kostnader samt att planen inte orsakar att Eon Elnäts anläggningar inte uppfyller starkströmsföreskrifterna.

Kommentar

Plankartan kompletteras med ett l-område med tillhörande planbestämmelser.

Planbeskrivningen kompletteras med en text gällande l-området, arbete i område kring starkströmsledning samt myndigheternas försiktighetsprincip.

Då det gäller lågfrekventa elektriska och magnetiska fält har myndigheternas mätningar¹ visat att exponeringen kraftigt reduceras med avstånd till källan. Riktvärden för de starkaste kraftledningarna visar att magnetfältets stryka sjunker på de 20 meter, som ska hållas fritt på var sida om ledningen, från ca 20 μ T till ca 5 μ T. Värdet fortsätter sedan att sjunka med avstånd till kraftledningen. Riktvärdet är ett värde på maximalt 100 μ T. Därför anser kommunen att det inte behövs vidtas några särskilda åtgärder i detta fall där verksamhetens lokaler placeras minst 20 meter från kraftledningen.

¹ Skriften ”Magnetfält och Hälsorisker” från 2009, utgiven av Arbetsmiljöverket, Boverket, Socialstyrelsen, Elsäkerhetsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Fastighetsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Skanova

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
Tf Planchef

Cecilia Ek
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-05-04

Dnr KS 2011/0535

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 27 mars 2012, § 110 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 10:9 del av, m.fl.** Kommunens aktbeteckning är E 288 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 2 april 2012.

Länsstyrelsen har den 12 april 2012 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 24 april 2012.**

Samhällsbyggnadskontoret den 4 maj 2012.

Ann-Britt Thörner

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