

ANTAGANDEHANDLING

PLAN NR 1018 (tidigare E196)

Detaljplan för

VRANGELSRO 5:3, industriområde öster om motorvägen

Övraby, Halmstad

2008-03-26

ÄRENDESAMMANFATTNING

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget skall ge möjlighet för industrietableringar inom ett område om ca 27 ha vid Vrangelsro öster om motorvägen och stambanan. Servera (grossist inom livsmedel och utrustning till restaurang och storkök) planerar inom Vrangelsro bygga ca 45 000 kvm med möjlighet för senare expansion upp till 70 000 kvm. I norra delen av området återstår ca 10 ha för framtida behov. Markägare är idag kommunen.

Förutsättningar

- | | |
|-------------------|--|
| planområdets läge | Planområdet är beläget öster om E6 där stambanan bildar gräns mot väster och Nissastigen bildar gräns mot söder. Planområdet upptar en yta om ca 40 ha. Därav utgör industrimarken ca 27 ha. |
| planförhållanden | I ÖVERSIKTSPLAN 2000 (Kf 2002-04-25) är området redovisat som <i>utredningsområde för verksamheter</i> med benämningen KARLSTORP och med ytan 27 ha. Planområdet är ej tidigare detaljplanelagt. |
| markägo | Inom planområdet äger kommunen all mark förutom stambanan och delarna väster därom. |
| topografi | Området bildar en sluttning ner mot järnväg och motorväg. |
| miljö och hälsa | Enligt planprogrammet har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats (landskapsbild mot E6, större industri, tillrinningsområde för grundvattentäkt) |

Ärendets handläggning, inkomna synpunkter

- | | |
|----------------------------|--|
| program | Byggnadsnämnden beslutade om programsamråd 2001-03-14, BN § 118. |
| programsamråds-redogörelse | Flera remissinstanser påpekade vikten av att dagvattnet blir isolerat från grundvattentäkt och järnvägsundergång. Även landskapsbild mot E6 betonades. Fornminnesinventering av området genomfördes. För viss del krävs utgrävning. Vägverket ville avvakta ställningstagande om infart från Nissastigen. Efter flera samråd föreslogs en cirkulationsplats i anknäytning till avfarten till E6. |
| det.plan/uppdrag | Efter att planarbetet avvaktat stadskontorets förhandlingar med Krönleins Bryggeri AB beslöt kommunstyrelsen 2004-09-21, § 272 att byggnadsnämnden får i uppdrag att tillse att detaljplanen snarast kan antas. |

Byggnadsnämnden behandlade uppdraget 2004-10-13, BN § 341 och föreslog att enkelt planförhållande tillämpas.

samråd	Byggnadsnämnden beslutade om plansamråd 2004-11-10, BN § 376.
samråds- redogörelse	Efter samråd föreslås följande ändringar: Möjlighet till INFART från Nissastigen i första skedet tas bort. Nätstation inryms i industriområdet. LOKALGATAN förkortas i norr och ersätts där med NATUR. HUVUDGATA införs och ges ny utformning. Planbestämmelse om skydd av grundvattentäkten införs. Två alternativ till järnvägsanslutning. (Sticksår visas på illustrationskartan.) Efter att planarbetet avvaktat att ett exploateringsavtal tecknas har ny verksamhet visat intresse. Totalt 70 000 kvm önskas byggas inom en tomt om ca 18 ha. Högsta nockhöjd ökas till 14 m. Största byggnadsytan ökas till 40 %. Industriområdet utökas med ca 2 ha. Av kvarteret återstår då ca 10 ha i norr. Förslaget övergår till normalt planförfarande och ställs ut.
utställning	Byggnadsnämnden beslutade om utställning 2008-01-30.
utlåtande	Efter utställning föreslås följande ändringar: •Frågor rörande dagvatten och skredrisk måste vara utredda innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige •Överfart för lantbruksmaskiner på NATUR₁ förtydligas med en planbestämmelse •NATUR 1 utvidgas utefter Nissastigen till 50 meters bredd •Största byggnadsarea ändras till 45%. •Befintlig nätstation förs in på grundkartan och säkras i detaljplan •Lämpligt läge för ledningen väster om LOKALGATA förtydligas i planbestämmelserna. •Område betecknat NATUR 4 för dammar breddas i överensstämmelse med samrådsförslaget. •Fornlämning markeras på detaljplanekartan inom NATUR₃ och ges beteckningen forn₁ •I planbestämmelserna införs: "Dammor och ledningar skall utföras med tät konstruktion." •Illustrationsplanen ändras så att illustrerat spår ansluter från söder •En del av den döda allén tas bort. Kan krävas dispens. Omnämnd stengårdsgård finns ej inom planområdet och texten utgår.
godkännande	Byggnadsnämnden beslutade överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande 2008-03-26.

Byggnadskontoret

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

PLAN NR 1018 (tidigare E196)

Detaljplan för

VRANGELSRO 5:3, industriområde öster om motorvägen

Övraby, Halmstad

2008-03-26

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- MKB
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget öster om E6/20 och stambanan bildar gräns mot väster och Nissastigen bildar gräns mot söder. En asfalterad skogsväg mot Kassakällor bildar planområdets gräns mot öster. Planområdet upptar en yta om ca 40 ha. Därav utgör industrimarken ca 27 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet äger kommunen all mark förutom inom stambanan och delarna väster därom.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖVERSIKTSPLAN 2000 (Kf 2002-04-25) är området redovisat som *utredningsområde för verksamheter* med benämningen KARLSTORP och med ytan 27 ha.

Gällande detaljplaner

Planområdet är ej tidigare detaljplanelagt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt planprogrammet (landskapsbild mot E6, större industri, tillrinningsområde för grundvattentäkt) har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har förvärvat marken genom markbyten och ärendet behandlades i kommunfullmäktige 2000-11-30, KF §162.

Anknutna planuppdrag behandlades i byggnadsnämnden 2000-12-13, BN §461.

Byggnadsnämnden beslutade om programsamråd 2001-03-14, BN § 118.

Efter att planarbetet avvaktat stadskontorets förhandlingar med Krönleins Bryggeri AB beslöt kommunstyrelsen 2004-09-21, § 272 att byggnadsnämnden får i uppdrag att tillse att detaljplanen snarast kan antas.

Byggnadsnämnden behandlade uppdraget 2004-10-13, BN § 341 och godkände att enkelt planförhållande tillämpas. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-11-10 § 376 genomförts under tiden 23 november till 23 december 2004.

Därefter har planärendet avvaktat exploateringsavtal med Krönleins AB.

En intressent har framfört önskemål om etablering av en verksamhet och planarbetet återupptogs 2008. Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-01-30 § 12 genomförts under tiden 18 februari till 10 mars 2008.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Idag består området av bete/åker och skog. Inom skogsdelen har avverkning skett nordost om brynet. Se kartan på sidan 4 i planprogrammet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet har Landsantikvarien låtit draga sökschakt inom den del som idag utgör åker. Fynd har påträffats i östra delen. Området har markerats på detaljplanen. Innan det tas i anspråk för anläggning eller bebyggelse skall en utgrävning av området ske och det har markerats på detaljplanen med forn₁. Områdena inom befintlig skog norr och öster därom har ej kunnat utredas med sökschakt. Utredning skall göras även av dessa områden innan de tas i anspråk för bebyggelse eller markgrepp sker.

Genom området går en äldre, visuellt tydlig gräns mellan åker och skog, i form av en gropavall. Den torde vara en rest av den hägnad som omgärdat inägomarken till gården Vrangelsro. Norra delen, ca 1/3 av gropavallen, berörs ej av planförslaget men södra delen inom plan går ej att bevara med tanke på de stora massförflyttningar som krävs för större industrietableringar. Både gropavallen och en allérad utgör viktiga tidsskikt i godslandskapets historia enligt landsantikvarien. Alléraden ligger inom allmän platsmark NATUR och LOKALGATA. De flesta av träden är döda eller angripna av almsjukan. Några måste tas ner. De kan omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken (MB).

Söder om Nissastigen (Rv 26) gränsar Sperlingsholms gods, som i KN 32, är av riksintresse ur kulturmiljövårdssynpunkt, herrgårdsmiljö med ett stort antal förhistoriska lämningar. Från planområdet är avståndet 1,5 km till bebyggelsen vid Sperlingsholm och bedöms inte utgöra någon visuell störning.

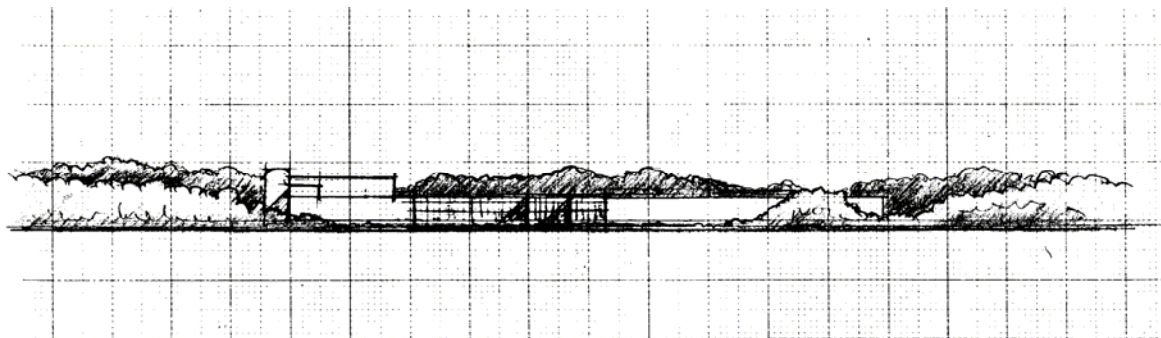
För fornminnet Ivars kulle söderut (utanför kartan) har en särskild siktlinje från motorvägen markerats som gräns för bebyggelse/vegetation. Därmed kommer det

gamla landmärket att stå fritt i terrängen.

Uppgifterna härrör från ARKEOLOGISK UTREDNING 2001, Halland, Övraby socken, Sperlingsholm 1:1, Fotstad 1:1, 2:3 mfl. Älvsjö 1:1, 2:1 mfl, Landsantikvarien.

Landskapsbild

Området är värdefullt ur landskapsbildssynpunkt och behandlas i det avseendet i en miljökonsekvensbeskrivning som biläggs som särskild handling.



Exempel på vy från motorvägen med grönriddå framför (bilden visar tidigare förslag på bryggeribyggnad)

Friluftsliv, närrekreation och grönsstruktur

Inom arbetet med Öp2000 har stadens grönsstruktur kartlagts och studerats vad gäller kontakten mellan de olika områdena.

Norr om planområdet kan ett större grönområde, Karlstorpa fure, definieras. Kontakten söderut med Sperlingsholm/Nissan sker via vägen till Kassakällor.

Bebyggelseområden

Distributionscentral

Servera är grossist inom livsmedel och utrustning till restaurang och storkök. Inom Vrangelsro planerar man bygga ca 45 000 kvm med möjlighet för senare expansion upp till 70 000 kvm. Byggnaden blir sammanhållen med inlastning från alla sidor och möjligheter till rundkörning. Personalstyrkan arbetar i skift och kan totalt uppgå till 200 individer.

Servera etablerar sig i den södra delen av området som omfattar ca 18 ha. Ytan blir relativt plan och en omfattande urschaktning måste ske. Massorna placeras i grusgropen väster om motorvägen. I söder planeras en personalparkering. Illustrationen visar ca 180 platser som bör anläggas i etapper. Eventuellt kan en gångbro byggas mellan byggnad och parkering med tanke på den omfattande lastbilstrafiken. Gångbron skulle även kunna nå från busshållplats vid Nissastigen.

Vid urschaktning bildas stora höjdskillnader (5-7 m) i östra delen av området. Här bör marken släntas och planteras. I det brantaste partiet kan en stödmur komma ifråga.

Norra delen

9-10 ha återstår av områdets norra delen. Om denna tas i anspråk för bryggeriverksamhet reserveras ett område för ledning fram till läge för vattentäkt.

Området annonserar sig mot motorvägen och järnväg. De viktiga gestaltungsfrågorna redovisas i planhandling MKB.

Gatunät och trafiksituation

Riksstress

Europaväg (E6/E20) går 2-300 meter väster om området och riksväg 26 (Nissastigen) utefter områdets södra kant. Idag är den skyltade hastigheten förbi området 90 km/tim.

Övriga allmänna vägar

Från Nissastigen går väg 632 mot Vrangelsro och Holm och korsar, via broar, järnvägen och motorvägen. Vägen söderut går mot Sperlingsholm och passerar Ivars kulle. Efter ytterligare 500 meter österut på Nissastigen angör väg nr 636 mot Åled. Nämda tre vägar har skyltad hastighet 70 km/tim. Norrut, utefter planområdets östra gräns, går en mindre väg, enskild väg N469U, till en mindre industri och ett antal jordbruksfastigheter, bl a Kassakällor (3 km).

Trafiksituation

Nissastigen är en olycksdrabbad väg. Vägverket upprustar vägen successivt från Jönköpingshålet. Vägen byggs om till tre filer med omkörningsfil i en riktning, växlande. Strategiska korsningar byggs om till cirkulationsplatser.

Enligt vägverket föreslås tre strategiskt placerade cirkulationsplatser inom berört vägvagns avsnitt av Nissastigen. Två kommer att anläggas vid motorvägens anslutningar. En kommer att anläggas vid Åledvägens anslutning nära Karlstorpstugan. Enligt vägverket kan väganlutningen till det nya industriområdet endast ske via cirkulationsplatserna. I detaljplanen föreslås anslutning via en cirkulationsplats vid den östra motorvägsanslutningen nära Ivars kulle. Läget bedöms som genast och tydligast. Man når industriområdet över järnvägen via allmän väg nr 632 vars nuvarande anslutning med Nissastigen tas bort. Via motorvägsöverfarten når man också Karlsros verksamhetsområde där planläggning pågår.

I samband med avstängningen av vägen (nr 632) bör en mindre överfart för lantbruksmaskiner ordnas. Med vägbom kan okynnesinfart undvikas.

För att leda industritrafiken rätt är det viktigt med en tydlig och konsekvent skyltning. Till planerad distributionscentral uppskattas 100 fordon om dagen angöra.

Anslutning till järnväg

Enligt Banverket är godstrafikanlutning via nytt stickspår möjlig. Om nya etableringar efterfrågar järnvägsanslutning bör detta studeras separat med eventuell planändring. Lämpligen kan stickspår anslutas via växel placerad på raksträcka.

Alternativ A: Ett stickspår från söder går in i industriområdet och korsar lokalgatan och naturområde för dagvattendammar.

Alternativ B: Ett stickspår från norr går in i industriområdets norra sida via "mark som ej får bebyggas och vara tillgängligt för järnvägsspår". Enligt Banverket är denna lösning kostsam eftersom den kräver ca 2 km nytt spår norrut.

Tillgänglighet ...

... för gång- och cykelväg

Skall man nå området från staden med cykel hänvisar cykelkartan för Halmstad till den så kallade "Hylteslingan" mot Åled. Från Slottsmöllan, via Sperlingholmsvägen som går under motorvägen mot Sperlingsholm, når man området från söder. Från norr når man området lämpligen via Vrangelsrobron som

leder över både motorväg och järnväg. Den är troligen för smal för en separerad gc-väg.

Man bör undersöka förutsättningarna att anlägga en gångtunnel under Nissastigen öster om järnvägen. Tunnel bör utformas med öppen sektion för ökad trygghet och trafiksäkerhet.

Se vidare i programbeskrivning.

... för kollektivtrafik

Utefter Nissastigen passerar regionbussar med 39 turer som angör vid busshållplatsen vid utfarten från Åled, ca 50 m norr om Karlstorpsstugan.

Förslag på gångstigar för personal från denna busshållplats till respektive fastighet visas på illustrationskartan. Stigarna leder delvis genom område för NATUR och anläggs lämpligen av respektive fastighetsägare i samråd med tekniska kontoret. Arkeologisk utredning krävs för markingrepp.

Se vidare i programbeskrivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnad av allmän va-försörjning för planområdet kan ske genom anslutning till befintliga vatten- och spillvattenledningar söder om Nissastigen och öster om E6. En långt gången projektering är gjord.

Tillgängligt vattentryck från det befintliga vattenledningssystemet varierar inom planområdet (med anledning av markytans nivåskillnad) mellan ca 1,5 bar och 3,0 bar. För att erhålla ett acceptabelt vattentryck inom planområdet, måste vattentrycket höjas ca 2 till 2,5 bar över nuvarande tryck. Krävs högre tryck förutsätts verksamheten anlägga egen tryckstegring.

Dagvatten

Föreslaget industriområde utgörs av en slänt ner mot järnväg/motorväg. När stora hårdgjorda ytor byggts ut kan området komma att genererar stora dagvattenmängder. För att undvika alltför stora momentana flöden har kombinerad våtmark och utjämningsmagasin föreslagits vilket även har gynnsam effekt för reduktion av kväve och slam. För anläggande av diken och dammar avgränsas ett särskilt område utefter lokalgatan. Detta betecknas NATUR₄ i detaljplan. I sammanhanget är det viktigt att påpeka, att området ligger inom tillrinningsområdet för kommunens näst största dricksvattentäkt vid Prästjorden och dammarna kommer därmed att ges en tät utformning.

Dagvattnet leds vidare söderut via kulvert under Nissastigen till befintligt dikes- och ledningssystem.

Brandvattenförsörjning

Brandposter kommer att monteras utefter lokalgatan.

El

Befintlig luftledning för el genom området byts ut mot markkabel som förläggs till allmän platsmark. Ny nätstation placeras ut inom industriområdet och ansluts via kabel som lämpligen placeras inom område för NATUR₂.

Geologi och geotekniska undersökningar samt grundvatten

Geoteknisk undersökning inför väg och VA-projektering har utförts av Tyréns

AB, Helsingborg. En inventering av tidigare geotekniska undersökningar inom området ligger till grund för valda undersökningsmetoder och har beaktats vid punkternas placering. Tyréns AB redovisar en sammanfattning av tidigare gjorda undersökningar:

”Utlåtande över geoteknisk undersökning för utvidgning av översiktsplanen Kärleken/Kårarp inom ett område söder om Holms samhälle, Halmstad kommun” utförd av Viak AB, arbetsnummer 24301-48.6113.

Undersökningspunkter utförda av Scandiakonsult i september 1999, inför nybyggnad av lager mm, Fotstad, Halmstad, ligger inom eller i nära anslutning till den norra delen av nu aktuellt område, och kan utnyttjas vid tolkning. Undersökningen visar att jorden består av skiktad sand-, silt- och lerjord. Grundvattennivån uppmättes vid undersökningstillfället till ca 4-5 meter under dåvarande markyta.

Undersökningar har även utförts inför utbyggnader av E6:an och Väst kustbanan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Barbro Johansson
Sven-Åke Kronberg

fastighetskontoret
tekniska kontoret
tekniska kontoret
tekniska kontoret
byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

PLAN NR 1018 (tidigare E196)

Detaljplan för

VRANGELSRO 5:3, industriområde öster om motorvägen

Övraby, Halmstad

2008-03-26

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- som samråds- och utställningsskede.

Programhandling har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Programhandlingen var föremål för samråd och remiss 2001-04-06 till och med 2001-05-07. Under samrådsskedet 2004-11-23 till 2004-12-23 hanterades detaljplanen med enkelt planförfarande men har återgott till normalt. Utställning har genomförts under tiden 18 februari till 10 mars 2008.

Tidplan för detaljplanens handläggning

program	Programsamrådsbeslut i BN	2001-03-14
samråd	Samrådsbeslut i BN som enkelt förfarande	2004-11-10
utställning	Utställningsbeslut i BN	2008-01-30
	Godkännande i BN och schaktning av området påbörjas	mars 2008
antagande	Antagande i KF	april 2008
	Laga kraft tidigast	maj 2008

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn till den långsiktiga utbyggnadstakten.

Ansvarsfördelning

Inom föreslaget område för industri är respektive fastighetsägare ansvarig för genomförandet på kvartersmark inklusive anläggande och skötsel av infart över NATUR₄ (allmän platsmark som rymmer dagvattenhantering).

Tekniska kontoret ansvarar för gata med belysning, va-ledningar och naturmark. Illustrerade gångstigar för personal genom område för NATUR anläggs lämpligen av respektive fastighetsägare.

Energiverken ansvarar för ev. fjärrvärme och EON för elledningar.

Halmstads kommun är väghållare för väg 632 sedan 2008-05-01.

Vägverket är väghållare för Nissastigens vägområde betecknat GENOMFART.

Vägverket skriver i sitt yttrande: "Trafiklösningen med cirkulationsplats och ny vägdragning av väg 632, genomfart och huvudgata i planen, skall vara genomförd när planområdet tas i anspråk."

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Innan planen antas kommer avtal mellan kommunen och Vägverket som reglerar projektering, byggande och finansiering, vara klart.

För va-ledningar krävs avtal med banverket, vägverket och privat markägare.

Avtal kommer att upprättas mellan respektive intressent och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvarteret upptar del av kommunens fastighet Vrangelsro 5:3 och indelas i lämpliga fastigheter efter hand som behov uppstår.

Den del av allmän plats lokalgata som ligger utanför Vrangelsro 5:3 skall förvärfvas av kommunen. Den befintliga delen som delvis går över järnvägen är idag allmän väg.

Ledningsrätt och servitut

Bilinfarter över allmän plats NATUR₄ anläggs och underhålls av respektive industriområde och servitutsavtal upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen är idag markägare för föreslaget industriområde. Exploateringskostnader (utbyggnad av gator och cirkulationsplats, gatubelysning, naturområde, ledningar, dagvattenanläggningar, arkeologiska utgrävningar, detaljplanläggning etc.) tas ut i samband med tomtförsäljning.

Tekniska kontoret har uppskattat investeringskostnaderna för gata inom ramen för detta planförslag till:

Rondell + anslutningsväg	ca 5.0 mkr
Lokalgata	ca 6,1 mkr
Park/Naturytor	ca 1.2 mkr

Tillkommande kostnader för drift av gator uppskattas till 100.000 kr/år.

Tillkommande kostnader för drift av naturytor uppskattas till 30.000 kr/år.

En utbyggnad av vatten och avlopp för området innebär förhållandevis långa och därmed dyra va-anläggningar. Någon finansiering genom gällande va- taxa är inte möjlig enligt tekniska kontoret.

Kostnad för detaljplaneläggning belastar exploateringen via fastighetskontoret.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer att lösa in områden för allmän plats .

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Prel. Dagvattenutredning för Vrangelsro har upprättats av WSP, Halmstad 2004-11-19.

Geoteknisk undersökning inför väg och VA-projektering utförs av Tyréns AB, Helsingborg. De redovisar en sammanfattning av tidigare gjorda undersökningar. Fortsatt utredning görs av WSP.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson	fastighetskontoret
Carl-Åke Agne	tekniska kontoret
Leif Eriksson	tekniska kontoret
Barbro Johansson	tekniska kontoret
Sven-Åke Kronberg	byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

PLAN NR 1018 (tidigare E196)

Detaljplan för

VRANGELSRO 5:3, industriområde öster om motorvägen

Övraby, Halmstad

2008-03-26

UTLÅTANDE

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av förslaget förelåg i såväl programskedet, samrådsskedet som utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2008-01-30 § 12 genomförts under tiden 18 februari till 10 mars 2008. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på kommunens webbsida.

18 yttranden har inkommit från berörda remissinstanser varav 12 har meddelat synpunkter.

Från berörda sakägare och intressenter har en skrivelse inkommit med synpunkter.

Nedan ges en sammanfattning av de viktigaste synpunkterna och ställningstaganden. Därefter följer sammanfattning av varje inkommet yttrande och skrivelse följt av kommentar. Ordagranna citat återges i kursiv stil.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar...

- Frågor rörande dagvatten och skredrisk måste vara utredda innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige
- Överfart för lantbruksmaskiner på NATUR₁ förtydligas med en planbestämmelse
- NATUR 1 utvidgas utefter Nissastigen till 50 meters bredd
- Största byggnadsarean ändras till 45 % i detaljplan
- Befintlig nätstation förs in på grundkartan och skyddas i detaljplan med gränser och planbestämmelse
- Lämpligt läge för ledningen väster om LOKALGATA förtydligas i planbestämmelserna.
- Område betecknat NATUR 4 för dammar breddas i överensstämmelse med samrådsförslaget.
- Fornlämning Raä 79 markeras på detaljplanekartan inom NATUR₃ och ges beteckningen forn₁
- I planbestämmelserna införs: "Dammarna och ledningar skall utföras med

tät konstruktion.”

- Illustrationsplanen ändras så att illustrerat spår ansluter från söder
- Inom Vrangelsro måste en del av den döda allén tas bort efter ansökan om dispens. Stengårdsgård omnämnd i MKB och planbeskrivningen finns ej inom planområdet och den texten utgår.

I övrigt kompletteras planbeskrivning, genomförandebeskrivning och MKB enligt gjorda kommentarer nedan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Vägverket region väst, Halmstad

Allmänna vägarna E6, väg 26 Nissastigen och väg 632 Vrangelsrovägen, berörs. Vägverket är väghållare för dessa. Väg 632 övergår den 1 maj 2008 till kommunal väghållning.

Föreliggande plan innebär att väg 632 byggs om och ansluts till väg 26 med cirkulationsplats. Vägens nuvarande anslutning till väg 26 stängs. Möjlighet för lantbruksmaskiner att passera kan tillåtas.

Trafiklösningen med cirkulationsplats och ny vägdragning av väg 632, genomfart och huvudgata i planen, skall vara genomförd när planområdet tas i anspråk. Ett avtal mellan kommunen och Vägverket som reglerar projektering, byggande och finansiering, måste vara helt klart innan planen antas.

Längs väg 26 gäller 30 meter byggnadsfri zon enligt 47§ väglagen. Avståndet räknas då från vägområdesgränsen vilket inkluderar slänter och eventuella diken. Planen bör inte tillåta byggnation inom den byggnadsfria zonen. Lämpligen justeras planen så att NATUR1 längs väg 26 blir ca 40 meter eller mer. Att ha ett säkrat utrymme längs väg 26 kan också ha betydelse för den ombyggnad till så kallad 2+1 väg som är aktuellt för denna del av väg 26.

Dagvatten från planområdet får inte anslutas till Vägverkets ledningar och diken utan att förutsättningar för detta studerats och att överenskommelse tecknats.

I handlingarna står att Vägverket är huvudman för Nissastigens vägområde betecknat GENOMFART. Vägverket kan inte vara huvudman i en plan.

Vi är inte beredda att tillstyrka antagande av planen innan avtalet enligt ovan är klart och byggnadsfria området längs väg 26 justerats.

Kommentar:

Av planbeskrivning framgår att i samband med avstängningen av väg nr 632 bör en mindre överfart för lantbruksmaskiner ordnas. Med vägbom kan okynnesinfart undvikas. Detta förtydligas med en planbestämmelse.

Plan ändras så att NATUR 1 utvidgas utefter Nissastigen till 50 meters bredd.

Planbeskrivningen kompletteras.

Banverket i västra regionen

Banverket svarade i samrådshandlingen att vi ser positivt på att kommunen vill ha möjlighet att knyta en järnvägsanslutning till området om detta eftersöks. En sådan industrispårsanslutning är genomförbar och kommunen har i utställningshandlingen visat ett exempel på detta.

Det exempel på järnvägsanslutning från väster som visas på illustrationskartan bör dock ritas så att det ansluter söderifrån och norrut istället för som det är illustrerat idag, norrifrån. Om en anslutning förverkligas är det den lösning som är tekniskt genomförbar.

Kommentar:

Illustrationsplanen ändras så att illustrerat spår ansluter från söder. De tekniska förutsättningarna utreds om och när behov av järnvägsanslutning efterfrågas.

Polismyndigheten

....oskyddade trafikanters möjligheter att ta sig till och från området bör beaktas. Gående och cyklister har en förmåga att välja närmaste väg vilket i detta fall kan bli att trafikfarligt vägval.

Kommentar:

Av planbeskrivningen framgår att man bör undersöka förutsättningarna att anlägga en gångtunnel under Nissastigen öster om järnvägen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Anger förtydliganden ang. markinlösen och vattenuttag.

E.ON Gas Sverige AB:

Närheten till natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade verksamheten.

E.ON Elnät Sverige AB:

E.ON hemställer att befintlig nätstation skyddas i detaljplan med ett E-område som sträcker sig 5 meter ifrån byggnaden på alla sidor. Inom E-område accepteras inte häckar eller parkering. I planbestämmelserna bör det anges att det inom 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag eller förråd,.....

Vidare önskar E.ON två styckena U-område för högspänningsjordkablarna i planområdet. U-områdena ska vara 3 respektive 5 meter med högspänningsjordkabeln i centrum och inom u-området får det inte förekomma plantering av träd och buskar.

E.ON förutsätter att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Önskar exploitören genomföra provisoriska lösningar för borttagande av luftledning över planområdet ska åtgärderna bekostas utav exploitören.

Kommentar:

Befintlig nätstation förs in på grundkartan och skyddas i detaljplan med gränser och planbestämmelse.

E.ON bifogar en karta där ett 5 meter brett U-område utefter Nissastigen föreslås. Genomförs detta blir konsekvensen att 5 meter av granskogsbrynet utefter vägen skulle tas ner och efterlämna en skogskant av fula granar utan barr. Istället bör ledningen förläggas mellan vägkant och belysningsstolpar. (Bredden är ca 4,5 meter.) Därmed borde ledningen komma på plats utan att störa trafiken. Är detta omöjligt bör samråd ske med tekniska kontoret om annat läge. Om gångstig från busshållplats anläggs genom skogen kan detta även vara läge för elledning.

E.ON har även föreslagit ett 3 meter brett U-område utefter lokalgatans östra sida inom område för dammar som skall garanteras täta. Lämpligen läggs ledningen väster om LOKALGATA vilket förtydligas i planbestämmelserna. För lämpliga lägen för ledningar tvärs LOKALGATA och dammområde bör samråd ske med tekniska kontoret.

Samråd har skett med stadsträdgårdsmästare/tekniska kontoret och Gidensköld på EON.

Yttrandet vidarebefordras till fastighetskontoret och tekniska kontoret.

Fastighetsnämnden gm fastighetskontoret

Fastighetsnämnden överlämnar kontorets skrivelse som yttrande:
.....Under pågående detaljplanearbete och överläggningar med Axfast kvartersgränsen justeras i söder så att naturområdet kan ökas. Vidare skall kvartersgränsen justeras i väster för att ge plats för dagvattendammar.

Planbestämmelserna innehåller regler om exploateringsgrad (40%) på tomt och att viss procentsats 5%, skall var gräsyta träd och buskar. Fastighetskontoret att det kan bli svårt att kontrollera i ett längre perspektiv och att det är en inskränkning för verksamhetsområden. Bestämmelsen bör ändras till bör istället för skall. Exploateringsgraden bör ökas till 50 %.

En exploateringskalkyl redovisas på sammanträdet.

Kommentar:

Användningsgränser ändras så att NATUR₁ utefter Nissastigen blir 50 meter brett och dammområdet NATUR₄ breddas som mest med 6 meter i överensstämmelse med samrådsförslaget.

Vid mätning på illustrationsförslaget, som visar framtida utbyggnad, blir exploateringsgraden 40 % och grönytan utgör 18 %. För att få viss marginal ändras största byggnadsarea till 45 % i detaljplan. Genomförandebeskrivningen kompletteras med kostnader redovisade av tekniska kontoret.

Hem

HEM har för avsikt att förlägga fjärrvärme utmed lokalgatan.

Kommentar:

Lämpligen förläggs fjärrvärme utmed lokalgatans västra sida enligt kommentar till yttrande från EON ovan. Samordning bör ske med tekniska kontoret. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Kulturmiljö Halland

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar varav en Övraby Raä 75 ligger inom kvartersmark, på plankartan benämns den forn₁. Den andra fornlämningen, en förhistorisk grav (Övraby Raä 79), finns inte med på plankartan men ligger i naturområdet (NATUR₃) längst i öster. Ett potentiellt fornlämningsområde i norr benämns forn₂ på plankartan.

För fornlämningsområdet forn₂ anger planbestämmelserna att en arkeologisk utredning krävs före exploatering inom området. Detta är helt riktigt och länsstyrelsen har redan ställt detta krav. Möjligen skulle man kunna tillägga att utredningen kan resultera i ett krav på arkeologiska undersökningar.

På illustrationskartan finns en tänkt gångväg ”från busshållsplats vid Nissastigen” inritad genom grönområdet NATUR₃ till den norra industritomten. Gångstigen går över eller åtminstone nära intill den förhistoriska graven Raä 79. Även om det bara rör sig om en illustration visar den på vikten av att alla kända fornlämningar finns med i planbestämmelserna. Den här typen av till synes små åtgärder som en gångstig i fornlämningsmiljöer kan ställa till stor skada. Vi föreslår därför att graven markeras med forn-beteckning på detaljplanekartan.

Kommentar:

Fornlämning Raä 79 markeras på detaljplanekartan inom NATUR₃ och ges beteckningen forn₁.
Yttrandet vidarebefordras till fastighetskontoret och tekniska kontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

*...i planbestämmelserna tas in regler om dagvattennätets och dagvattendammarnas utformning, infiltration samt att verksamheterna upprättar en grundlig miljöbedömning vid etableringen inom området.
...i planförslaget bör ett bättre förslag till markanvändning ges hänsyn*

Kommentar:

I planbestämmelserna införs: ”Dammar och ledningar skall utföras med tät konstruktion.” I genomförandebeskrivningen finns upplysning om projekt-MKB.

Räddningsnämnden

...Dock bör ett tidigt samråd gällande brandskyddet ske mellan räddningstjänsten, byggnadskontoret och områdets framtida byggherrar...

Kommentar:

Handläggande bygglovarkitekt informeras.
Yttrandet vidarebefordras till Axfast.

Tekniska nämnden

- 1 Tekniska nämnden tillstyrker planförslaget.
- 2 Tekniska nämnden förutsätter att de framförda synpunkterna särskilt avseende dagvattenhantering, översvämning, ras- och skredrisker samt

ekonomi enligt yttrande daterat den 20 februari 2008 beaktas.

3. Tekniska nämnden förutsätter att medel för täckning av underskott för Va-verksamhetens investering tillskjutes....

....Bland problemställningar som kvarstår att beakta i det fortsatta planeringsarbetet märks:

- Dagvattenavledning med hänsyn till kapacitet, översvämnings, ras- och skredrisker.
- Ekonomi - finansieringar av Va-verksamhetens underskott.

TrafikGata/Belysning

Beslut om förändring av väghållare för väg 632 inom halmstads kommun har vunnit laga kraft 2007-12-14.

Vägen överlämnas till Halmstads kommun 2008-05-01.

Utmed planområdet och väg 26 finns belysning som ägs av vägverket. Justering av belysning med hänsyn till infarter och rondell förutsatts belasta exploateringen liksom erforderlig belysning på lokalgatan.

VA-försörjning

Projektering av erforderliga va-anläggningar för det då aktuella planområdet, genomfördes 2004/2005 i samband med en planerad flytt av Krönleins bryggeri till området.Ekonomi för den föreslagna va-utbyggnaden för detaljplanen 2004 finns redovisad i "PM bedömning ang. Fotstad industriområde, exploateringskostnader, rev 040920".

... I tekniska kontorets yttrande över detaljplanen 2004 finns ett antal frågeställningar som inte lösts i den utställda planen 2008. Bland de olösta frågorna vill tekniska kontoret särskilt lyfta fram två saker

- Dagvattenanläggningen
- Ekonomin

Dagvattenhanteringen från de stora hårdgjorda ytorna medför att vatten samlas i en lågpunkt inom planområdet och öster om järnvägen. I höjd med de planerade fördröjningsmagasinen och utmed lågpunkten går järnvägen i skärning. Kraftfulla åtgärder krävs för att motverka översvämningsrisken. Även skredrisken mot järnvägsskärningen måste beaktas.

I den tidigare utredningen 2004, bygger dagvattenlösningen på att dagvattnet från de planerade områdena vid Kårarp och Vrangelsro avleds i ett dikessystem utmed E 6 till Nissan. För att ytterligare belysa problemställningarna runt dagvattenhanteringen har tekniska kontoret tagit initiativ till en kompletterande dagvattenutredning för att om möjligt hitta ett säkrare och bättre alternativ till lösning av dagvattenfrågan. Utredningen förväntas vara slutförd under mars 2008.

Preliminära kostnadsberäkningar utförda 2004 pekar på ett underskott av ca 4 mkr. vid den då aktuella exploateringen. En uppräknig av kostnadsberäkningen från 2004 med 20% och en förnyad beräkning av de förväntade anläggningsavgifterna från hela detaljplaneområdet ger ett underskott av ca 9,3 mkr. Intäkter i form av anläggningsavgifter uppgår i beräkningen med ca 6,3 mkr och kostnaderna till ca 15,6 mkr. En betydande del av fördyringen är dagvattenåtgärder i form av större dammar för att fördröja dagvatten från planområdet.

Det bör observeras att några kostnader för åtgärder för den helt nödvändiga

huvudavfattning av området mot Nissan med trummor och diken mellan planområdet och Nissan inte medtagits, då denna utredning inte färdigställts.

Tekniska kontoret vill särskilt påpeka att några medel för utbyggnad av va-anläggningar för det aktuella området finns inte upptaget i tekniska nämndens budget för 2008. Då finansieringen av va-utbyggnaden inte kan ske genom gällande va-taxa, måste enligt tekniska kontorets mening kostnadstäckning för anläggningarna ske på annat sätt.

Utställningshandlingen

Av detaljplanekartan framgår att ett område mellan lokalgatan och kvartersmarken, som betecknas Natur 4, skall användas för dammar och diken och ingå i dagvattenanläggningen.

I det föreliggande detaljplaneförslaget har naturområdet gjorts smalare och därmed ytmässigt mindre jämfört med planförslaget från 2004. Enligt tekniska kontorets mening är det nödvändigt att minst bibehålla det ursprungliga förslagets bredd för att säkerställa behovet av utjämning av dagvatten från planområdet.

Planekonomi

Tekniska kontoret har uppskattat investeringskostnaderna för gata inom ramen för detta planförslag till:

Rondell + anslutningsväg ca 5.0 mkr

Lokalgata ca 6,1 mkr

Park/Naturtor ca 1.2 mkr

Tillkommande kostnader för drift av gator uppskattas till 100.000 kr/år.

Tillkommande kostnader för drift av naturtor uppskattas till 30.000 kr/år.

Genomförande

Vägverket har meddelat att utbyggnad av rondell och anslutningsväg bör utföras under våren 2009 och stå klar till sommaren.

Vad avser va-ledningar och lokalgatan kan dessa utföras efter planen vunnit laga kraft, ex. under hösten 2008, om planen kan fastställas enligt tidplanen för detaljplanens handläggning.

Kommentar:

Trafik Gata/Belysning:
Beskrivningen kompletteras

Va:
Frågor rörande dagvatten och skredrisk måste vara utredda innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
Område betecknat NATUR 4 för dammar breddas i överensstämmelse med samrådsförslaget.

Kostnader: Kostnadsuppgifter vidarebefordras till fastighetskontoret/
/mark o expl. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Genomförande: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen gm stadskontoret
Hallandtrafiken

Kulturnämnden
Swedegas AB
Telia Sonera

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH INTRESSENT**Sperlingsholms Gods AB, Halmstad Fotstad 1:1 m fl**

Som ägare och förvaltare av Sperlingholms gods har Nils Kuylenstierna och Carl Kuylenstierna följande synpunkter:

1. På senare tid har förutsättningarna för godset och verksamheten vid detta försvårats och kringskurits på grund av motstående intressen i form av vägar och annan samhällelig utbyggnad.. Man anser vidare att de bevarandevärden som gäller för godset inte beaktats.

2. Ägarna påpekar att det i området pågår arbeten med tre detaljplaner: Vrangelsro5:3 (föreliggande plan som ställts ut), Halmstad 7:96 (Kårarps verksamhetsområde som är på samråd) samt Vrangelsro gård (planuppdrag). En bättre samordning mellan de tre ärendena önskas bl a avseende markutnyttjande och trafiklösningar. Av brevet framgår att man tidigare presenterat ett förslag till dispositionsplaneskiss men detta har ej beaktats. Man anser det omöjligt att yttra sig över en plan åt gången. Allt måste ses som en helhet och konsekvenserna av detta måste därför belysas. Bedömningen skall grundas på en miljökonsekvensbeskrivning för hela området där alla direkta och indirekta effekter för bland annat miljö och kulturmiljö skall redovisas. Det är en väsentlig del i en sådan beskrivning att alla de konsekvenser som projektet i sin helhet medför för Sperlingholm utreds och beskrivs. De nu utställda handlingarna ger inte besked och underlag för en sådan bedömning. De tre områdena som alla gränsar till varandra och till Sperlingholms mark, innebär vart och ett, men alldeles särskilt tillsammans, stora ingrepp på godsets möjligheter att rationellt bruka sin mark, men även ställa om till annan produktion/avyttra för annat ändamål. Ett exempel är marken mellan bron och Nissastigen där väganslutningen från rondellen omtintetgör all annan markanvändning.

För att vi skall kunna överblicka konsekvenserna för Sperlingholm måste denna samordning göras. Det är även nödvändigt att kunna visa på vilka åtgärder och förändringar som är nödvändiga för godsets bevarande.

En mycket viktig fråga är hur den förändrade miljön påverkar infarten till godset, vyn från respektive mot godset och hur den praktiska markanvändningen vid godset skall fungera.

3. Man påtalar värdet i att bevara områdets alléer.

4. Nissastigen föreslås i planarbetet göras om till en två plus ett väg med mitträcke. Detta försvårar godsets möjligheter att rationellt bruka markerna på västra sidan motorvägen, samtidigt som trafiken längs Nissastigen påverkas menligt av långsamt gående jordbruksmaskiner.

Kommentar:

1. Med en etablering av de stora industribyggnaderna är det naturligtvis svårt att bevara jordbrukslandskapets nuvarande karaktär. Detaljplanernas inriktning är att söka både möta bevarandekraven och

exploateringskraven från ett växande Halmstad.

2. Inom godsets verksamhet bör man göra en egen analys av transportbehov etc. inom ägorna. Därefter bör ett möte arrangeras med kommunen så att godsets behov kan vägas in i det fortsatta detaljplanearbetet (nytt planuppdrag, fortsatt industriplanering). I föreliggande plan, Vrangelsro, är det svårt att undvika att södra infarten som betecknas HUVUDGATA splittrar upp omkringliggande markområden. Möjligheten finns att kommunen köper hela den södra markbiten.

En MKB för hela området kommer inte att tas fram.

3. Inom Vrangelsro måste en del av den döda allén tas bort.

4. I Vrangelsro påtalas behovet av att nå ägorna i norr utan att behöva köra jordbruksmaskiner utefter Nissastigen. Av planbeskrivning framgår: "I samband med avstängningen av vägen (nr 632) bör en mindre överfart för lantbruksmaskiner ordnas. Med vägbom kan okynnesinfart undvikas." För förtydligande införs detta även på plankartan.

Yttrandet vidarebefordras till fastighetskontoret.

Krönleins Bryggeri AB gm Carl Krönlein

.....För att möjliggöra en utflyttning av bryggeriet till härför reserverat område föreslår vi följande ändringar i föreliggande planförslag.

Framför vår planerade lagerbyggnad med lastslussar måste finnas en vändyta för rangering av lastfordon. Denna yta bör ha en längd av ca 80 m till gräns från lastslussarna räknat mot Servera tomt. Av denna yta åtgår ca 8 m till kommunikationsväg till bryggeriets olika avdelningar inom anläggningen. För att uppnå ovanstående föreslår vi att marken för järnvägsspår med ca 28 m bredd disponeras genom att järnvägsspåret försänkes i asfalten i vägen samt grenas av till respektive tomt. Vidare bör tomten förlängas med ca 20 m mot Serveras tomt.

I området har WSP under ledning av Christer Gedda för vår räkning utfört ca 15 st. provborrningar för anläggande av vattentäkt. En av dessa vars belägenhet tidigare har redovisats av oss, har i planförslaget fått felaktig belägenhet. Ifrågavarande provborra har av Christer Gedda rekommenderats till takt. Denna är dock belägen på tomten som reserverats för Servera varför vi ber om förslag på hur denna takt skall kunna anläggas och disponeras av oss. Karta med rätt belägenhet för rekommenderad vattentäkt bilägges.

Slutligen vill vi påminna om att under 2004 hemställde vi till kommunen att få förvärva marken med ovanstående förutsättningar varvid vi då hade allt klart för att som första etapp bygga lagerbyggnaden.

Kommentar:

Planillustrationen justeras så att avstånd mellan bryggeribygnad och södra tomtgräns blir 80 meter men önskad ändring av föreslagen gräns kan inte beaktas. Om en framtida bryggeribygnad inte kan inrymmas i området bör planen utökas genom en ny detaljplan.

Vattenuttagets läge på illustration har angetts efter markering ute i området. Denna markering har senare visat sig felplacerad. Bryggeriets uppgift om annat läge går inte att reservera i planförslaget eftersom detta föreslås bli byggbar mark i plan. Vid eventuell etablering bör nytt uttag sökas mer åt öster.

Yttrandet vidarebefordras till fastighetskontoret.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE finns på första sidan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- E.ON. har önskat två u-områden men alternativ ledningssträckning har föreslagits i plan.
- Alternativ ledningssträckning föreslås även för fjärrvärme
- Fastighetsnämnden vill öka exploateringsgrad och minska grönytan.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE/BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR UNDER SAMRÅD ELLER UTSTÄLLNING

Boende med besvärsmätt

Nils Kuylenstierna för Sperlingsholms gods AB	Sperlingsholm 1:1	Sperlingsholm, Slottet	30593 Halmstad
--	-------------------	------------------------	----------------

Carl Kuylenstierna	Vrangelstro 1:1 m fl	Sperlingsholm, Slottet	30593 Halmstad
--------------------	----------------------	------------------------	----------------

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

ANTAGANDEHANDLING

PLAN NR 1018 (tidigare E196)

Detaljplan för

VRANGELSRO 5:3, industriområde öster om motorvägen

Övraby, Halmstad

2008-03-26

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

BAKGRUND

Planförslaget skall ge möjlighet för industrier inom ett område om ca 25 ha vid Vrangelsro öster om motorvägen och stambanan. Inom den centrala delen av området finns goda förutsättningar för vattenuttag vilket möjliggör en flyttning av Krönleins Bryggeri från centrala Halmstad. Markägare är idag kommunen. Ytterligare verksamhet, med ett omfattande centrallager, har också visat intresse för området. Detta förutsätter att norra delen reserveras för Krönleins så länge en utlokalisering av bryggeriet är aktuell.

I ÖVERSIKTSPLAN 2000 (Kf 2002-04-25) är området redovisat som *utredningsområde för verksamheter* med benämningen KARLSTORP och med ytan 27 ha.

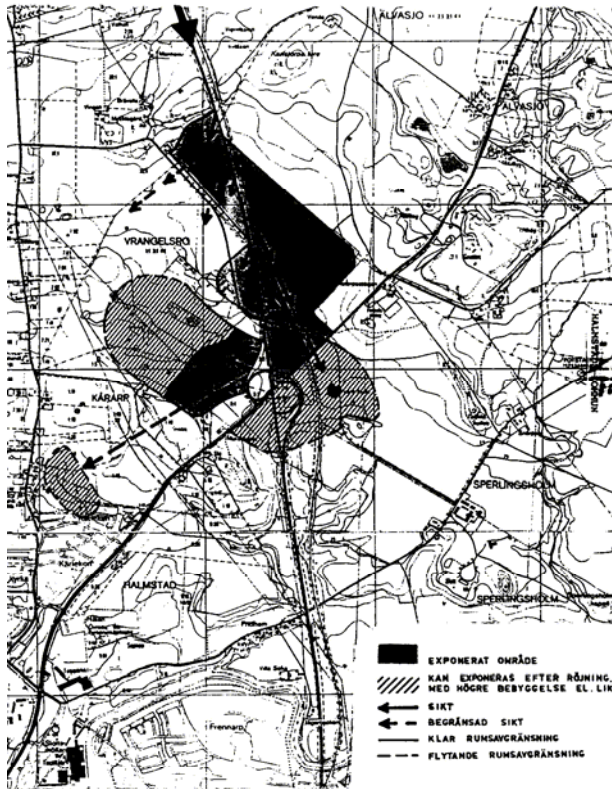
KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Från och med den 1 januari 1996 föreskrivs i plan- och bygglagen att i arbetet med att ta fram program för vissa detaljplaner skall miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetas om en detaljplan medger åtgärder som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser (5 kap 18§ PBL). Enligt MKBF 12§ (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar) skall en MKB innehålla en motiverad redovisning av alternativa lokaliseringar och utformningar samt uppgifter om konsekvenserna av att den sökta åtgärden inte vidtas.

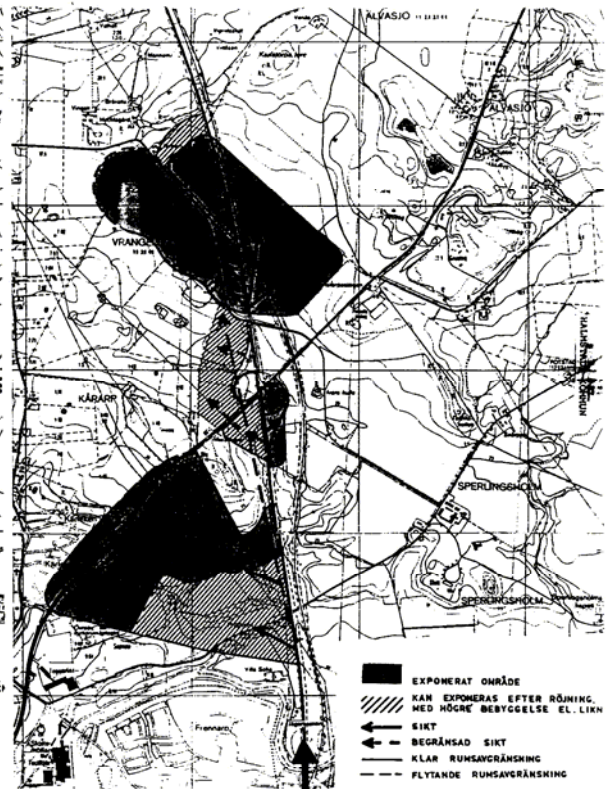
Kravet på **plan-MKB** i föreliggande detaljplaneförslag motiveras av att...
... landskapsbilden utefter E6 och stambanan är ett riksintresse.
... ett större industriområde (omfattande 25-30 hektar) föreslås inom området.
... marken utgör tillrinningsområde för grundvattentäkt.

MKB-utredningen kommer att utvecklas under samråd till ett slutligt förslag till antagande.

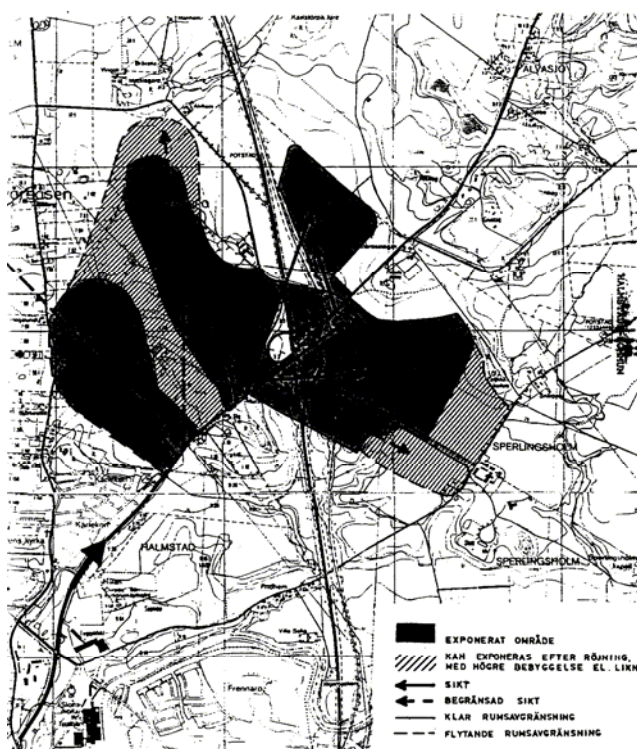
För tilltänkta verksamheter, inom det planerade industriområdet, som kräver MKB enligt MB (miljöbalken) skall särskild **projekt-MKB** upprättas. En viktig anledning till planområdets tillblivelse var att ge möjlighet för en utflyttning av bryggeriet från centrum. Senaste tillståndet för Krönleins i Halmstads centrum går ut 2007-12-31. För Vrangelsro har 2001-11-20 tillstånd beviljats.



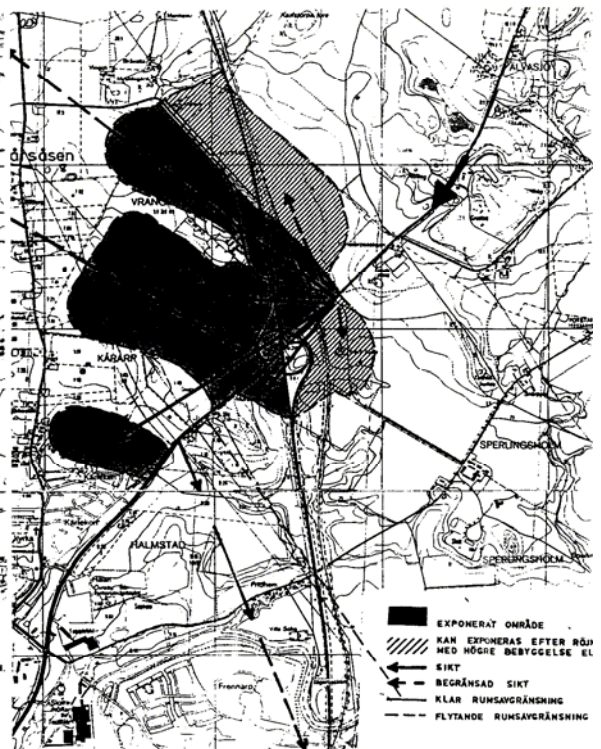
OMRÅDEN SOM EXPONERAS FÖR TRAFIK PÅ
E6 NORRIFRÅN



OMRÅDEN SOM EXPONERAS FÖR TRAFIK PÅ
E6 SÖDERIFRÅN



OMRÅDEN SOM EXPONERAS FÖR TRAFIK PÅ
NISSASTIGEN FRÅN STADEN



OMRÅDEN SOM EXPONERAS FÖR TRAFIK PÅ
NISSASTIGEN NORRIFRÅN

BESKRIVNING AV NULÄGE OCH KONSEKVENSER AV EN UTBYGGNAD ENLIGT SKISSFÖRSLAGEN

Bebyggelse och landskapsbild/stadsbild

Nuläge

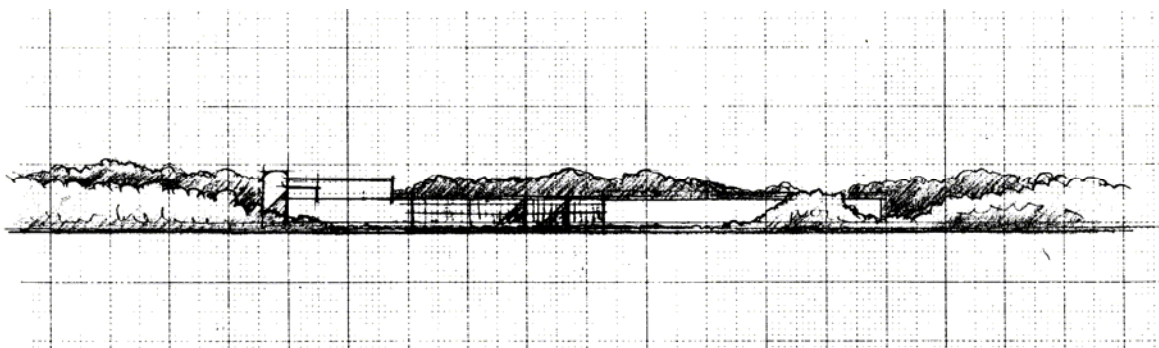
Området sluttar ner mot järnvägen. Det östra skogspartiet bildar gräns till ett större öppet landskapsrum kring europaväg och järnväg. Den äldre skogen har i stora delar avverkats. Mot åkern har ett bryn lämnats kvar och ny skog växer upp. Södra delen utefter Nissastigen har blåst ner i storm och ny ägoslagsgräns redovisas på grundkartan.

För en bedömning av landskapsbilden från europavägen hänvisas till utredningen: ”E6:ans närområde i Halland; Länsstyrelsen, Vägverket och Kommunförbundet Halland, 1992”. I utredningen analyseras och värderas motorvägens närområde från Hallandsåsen i söder till Kungsbacka i norr. Utredningens inriktning är att bevara och förstärka landskapsvärdena kring vägen så att trafikanternas upplevelse av Halland blir positiv. I utredningen nämns Sperlingholm och området norr om Nissastigen (förslaget) som värdefullt ur landskapsbildssynpunkt. Bronsåldershögen Ivars kulle med sina träd på toppen framträder särskilt när man kommer från norr. Föregående kartor visar hur området exponerar sig mot vägarna.

Konsekvenser

För att delvis bevara landskapsrummet har inriktningen varit att inte bebygga området ända fram till järnvägen. Istället hålles bebyggelsen tillbaka och tar stöd i den sluttande terrängen och skogen i bakgrunden. Framför bebyggelsen föreslås en vegetationsskärm som binder ihop skogskanten i norr med skogsdungen söder om Nissastigen. Denna vegetationsskärm föreslås bli 10 meter bred och planteras med ej alltför dominerande lövträd. Framför representativa delar av bebyggelsen kan buskplantering skapa öppningar i trädridån. Se fasadillustration nedan i skala 1:2000.

Området utreddes redan i början av 90-talet. Dåvarande förslag fick en gräns mot väster som relativt väl överensstämmer med programskissen. Gränsen markerades ut på platsen. Man bedömde då att avgränsningen skulle smälta in i miljön.



Exempel på vy från motorvägen med grönska framför (bilden visar tidigare förslag på bryggeribyggnad)

Mot Nissastigen sparas en 50 meter bred skogssidå. Den täta unga granplanteringen kommer troligen att avverkas medan lövträd sparas och nyplanteras. Ca 100 meter av södra delen behöver nyplanteras efter stormfällning. Mot skogsvägen till Kassakällor sparas en minst 40 meter bred remsa. Den är till största delen avverkad men kan kompletteras med nyplanteringar.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Nuläge

Inom planområdet har landsantikvarien dragit sökschakt inom den del som idag utgör åker. Fynd har påträffats i östra delen.

Genom området går en äldre, visuellt tydlig gräns mellan åker och skog, i form av en gropavall. Den torde vara en rest av den hägnad som omgärdat inägomarken till gården Vrangelsro. Både gropavallen och en allérad bör bevaras, enligt landsantikvarien, eftersom de utgör viktiga tidsskikt i godslandskapets historia.

Söder om Nissastigen (Rv 26) gränsar Sperlingsholms gods, som i KN 32, är av riksintresse ur kulturmiljövårdssynpunkt, herrgårdsmiljö med ett stort antal förhistoriska lämningar.

Högt och väl synligt ligger gravar från såväl brons- som järnålder, t ex "Ivars kulle", Hallands högsta gravhög.

Konsekvenser

Innan förundersökningsområdet tas i anspråk för anläggning eller bebyggelse skall en utgrävning av området ske. Områden har markerats på detaljplanen. Områdena inom befintlig skog norr, öster och söder därom har ej kunnat utredas med sökschakt. Utredning skall göras även av dessa områden innan de tas i anspråk.

Norra delen, ca 1/3 av gropavallen, berörs ej av planförslaget men södra delen inom plan går ej att bevara med tanke på de stora massförflyttningar som krävs för större industrietableringar. Alléraden ligger inom allmän platsmark NATUR i detaljplanen. Den är angripen av almsjukan och kan ej bevaras.

Från planområdet är avståndet 1,5 km till bebyggelsen vid Sperlingsholm och bedöms inte utgöra någon visuell störning.

För Ivars kulle har en särskild siktlinje från motorvägen markerats som gräns för bebyggelse/vegetation. Därmed kommer det gamla landmärket att stå fritt i terrängen.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Nuläge

Inom arbetet med Öp2000 har stadens grönstruktur kartlagts och studerats vad gäller kontakten mellan de olika områdena.

Norr om planområdet kan ett större grönområde, Karlstorpa fure, definieras. Kontakten söderut med Sperlingsholm/Nissan sker via vägen till Kassakällor.

Konsekvenser

Mot skogsvägen till Kassakällor sparas en minst 40 meter bred remsa. Den är till största delen avverkad men kan kompletteras med nyplanteringar. Norr om Nissastigen sparas en skogsremsa på 50 meter.

Mark och vegetation

Nuläge

Området lutar ner mot järnvägen i väster. Äldre skog är avverkad inom planområdet. Söder om Nissastigen finns yngre skog.

Konsekvenser

Inom föreslaget område för industriändamål kan en urschaktning och avjämning, ev. i trappstegsform, förväntas ske. På sikt är därför vegetationen inom tomtmark för industri svår att bevara. Detaljplanen föreskriver att minst 5 % av marken skall utgöra grönyta.

Växt- och djurliv

Nuläge

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller hotade arter är kända inom området.

Rester av en äldre allérad står i kanten av skogspartiet i söder inom allmän platsmark NATUR och LOKALGATA. De flesta av träden är döda eller angripna av almsjukan. Några måste tas ner. De kan omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken (MB).

Konsekvenser

Detta kan komma att kräva dispens.

Hälsa och säkerhet, Radon

Nuläge

Enligt "Markradonutredning för Halmstads kommun, 89-04-26" räknas området som normalriskområde.

Konsekvenser

Bör undersökas i samband med geoteknisk undersökning. Vid utbyggnader kan exploatörer åläggas ta fram radonskyddat utförande samt göra erforderliga mätningar.

Trafik/kommunikationer

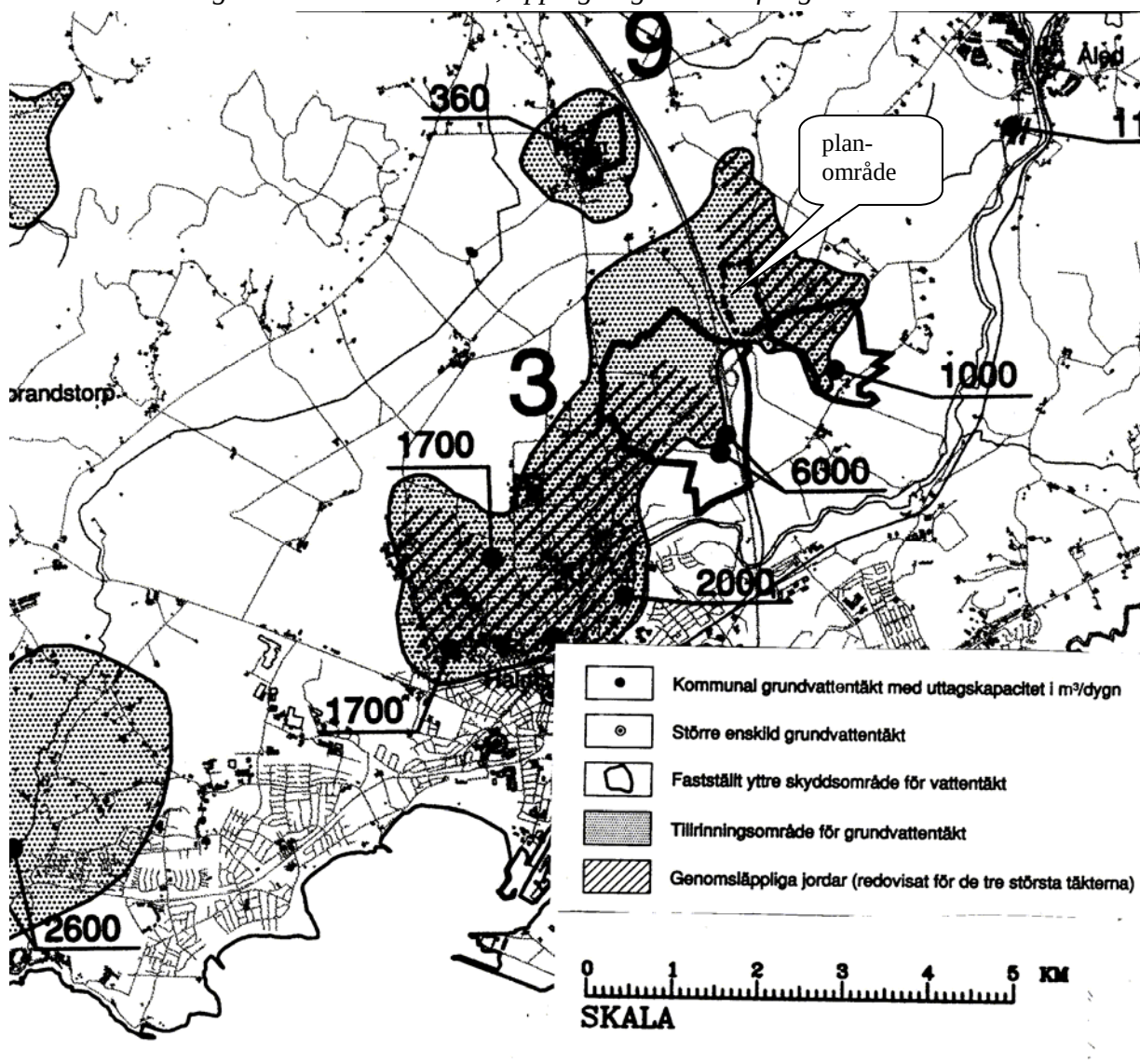
Nuläge

Nissastigen är en olycksdrabbad väg. Vägverket upprustar vägen successivt från Jönköpingshåll. Vägen byggs om till tre filer med omkörningsfil i en riktning, växlande. Strategiska korsningar byggs om till cirkulationsplatser.

Konsekvenser

I detaljplanen föreslås en anslutning till en cirkulationsplats vid den östra motorvägsanslutningen nära Ivars kulle. Man når industriområdet via allmän väg nr 632 över järnvägen. Nuvarande anslutning med Nissastigen försvinner. Verksamheten Servera uppskattas alstra en trafikmängd av 100 lastfordon per årsmedeldygn.

Karta ur underlagsmaterial till ÖP 2000, upptagningsområde för grundvattentäkt:



Grundvatten, dagvatten

Nuläge

Hela planområdet ligger inom "tillrinningsområde för grundvattentäkt" där marken öster om planområdet anges bestå av "genomsläppliga jordar". Se karta ovan. Av ÖVERSIKTSPLAN 2000 framgår att täkten ingår i det så kallade Galgbergsmassivet vars tillrinningsområden till största delen består av militära övningsområden och rekreationsområden men även Kärlekens bostadsområde och trafikleder.

Provborrningar efter vatten har skett i området. Enligt Kjessler & Mannerstråle AB 95-01-17 är lämpligt läge för vattenuttag i sydvästra delen av området.

Konsekvenser

Dagvattensystemet med fördröjningsdammar utformas som ett tätt isolerat system så att dagvatten från industriytor inte skall förorena grundvattnet. Konsekvenser för varje tilltänkt verksamhet får belysas i särskild projekt-MKB.

Dagvatten**Nuläge**

Föreslaget industriområde utgörs av en slänt ner mot järnväg/motorväg. Den genomsläppliga marken kan troligen ta emot allt dagvatten idag.

Konsekvenser

När stora hårdgjorda ytor byggts ut kan området komma att generera stora dagvattenmängder. För att undvika alltför stora momentana flöden har utjämningsmagasin föreslagits. För anläggande av diken och dammar avgränsas ett särskilt område betecknat NATUR₄. Dagvattnet leds vidare söderut via kulvert under Nissastigen till befintligt dikes- och ledningssystem omedelbart väster om Europaväg E6. I detta sammanhang är det viktigt att påpeka, att området ligger inom tillrinningsområdet för kommunens näst största dricksvattentäkt vid Prästjorden och dammarna kommer därmed att ges en tät utformning. De skall kunna stängas av vid risk för utsläpp.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser**Nuläge**

Området nyttjas för jord/skogsbruk. Åkermarken tillhör klass 7 i en 10-gradig skala.

Konsekvenser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken. Ca 16 ha åkermark tas i anspråk.

ALTERNATIV MARKANVÄNDNING INOM PLANOMRÅDET**Bostäder?**

Störningar från motorväg och järnväg gör området mindre lämpligt för bostäder.

Utökad markanvändning med möjlighet för handelsändamål ?*Konsekvenser för kommunens servicestruktur*

Läget vid norra infarten skulle naturligtvis vara attraktivt även för handel, med närhet till E6/20 och Nissastigen. Med handel inom området kan stadens servicestruktur komma att ytterligare splittras upp eftersom området ligger relativt ocentralt. Bilberoendet för konsumenterna kan därmed komma att öka ytterligare.

Konsekvenser för trafikstrukturen

Om 14 ha inom Vrangelsro östra även skulle ge möjlighet för handel skulle trafikmängderna öka avsevärt. Antas motsvarande trafikmängder som till Eurostop tillför detta ca 17 000 f/åmd vilket kan ge en total trafikmängd av **ca 20 000 f/åmd** vid planerad avfart från Nissastigen. Detta innebär andra förutsättningar för trafiksystemet. Scenariot kan även komma att påverka kollektivtrafikstrukturen och behovet av cykelvägar.

KONSEKVENSER AV NOLL-ALTERNATIVET*Föreslaget planområde*

Nollalternativet innebär att utbyggnaden inte sker. Skulle det föreslagna planområdet inte detaljplanläggas och bebyggas kommer markanvändningen

jord/skogsbruk troligen att bestå relativt oförändrat.

Alternativa lägen för verksamheter

Den aktuella verksamheten Servera har behov av stor fastighet vilket för närvarande inte finns tillgänglig inom övriga tätorten. Krönleins Bryggeri har fått förlängt tillstånd i centrum.

ALTERNATIVA LÄGEN I ÖVRIGA STADEN

Alternativa lägen för Servera i övriga centralorten

Kårarp	Kårarp kan rymma 53 ha industri. Området är i kommunal ägo och detaljplanering pågår. Tillfartsvägar angörs via Kårarpsleden och väg 632. De tomter som är aktuella är för små. Även detta området är synligt från europavägen och Nissastigen.
Kistinge	46 ha i södra delen av Halmstad tätort. Enligt ÖP 2000 finns detaljplanelagd industrimark inom Kistinge. Området är lämpligt för tyngre industri och har goda kommunikationer (bil och tåg).
Villmanstrand	Området kan rymma 27 ha. Området är beläget öster om motorvägen i södra delen av Halmstad. Ett framtida mot vid motorvägen planeras. Små tomter.
Hamnen	45 ha enligt detaljplan. Området är främst avsett för hamnanknutna verksamheter.
Söndrum	35 ha enligt detaljplan. Endast små tomter kvar. Ej tillgång till järnväg.

Alternativa lägen för bryggeri

För bryggeriet är det svårt att inom kommunen finna andra lägen för etablering. Verksamheten har krav på egen vattentäkt med friskt vatten. Detta blir en avgörande faktor vid krav på lokalisering. Till Länsstyrelsen har ansökan om tillstånd enligt miljöskyddslagen inlämnats, dnr 241-9097-98. Skrivelsen har kompletterats 2000-09-07. Av denna framgår att ytterligare 14 alternativa lokaliseringar har utretts. Vid fyra av dessa har provborrning skett. I de flesta fall är tillgången otillräcklig eller kvalitén bristfällig vad avser möjligheter till vattenuttag. Ett antal lägen hindras av annan markanvändning. Nedanstående kartbild antyder de olika undersökta alternativens spridning i staden.

Det senaste tillståndet för Krönleins i Halmstads centrum går ut 2017. För Vrangelsro har 2001-11-20 tillstånd beviljats.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Finn Aurell

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 april 2008 § 31 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VRANGELSRO 5:3, Övraby, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1018 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 6 maj 2008.

Länsstyrelsen har den 27 maj 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 27 maj 2008**.

Byggnadskontoret den 30 maj 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienheten
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator