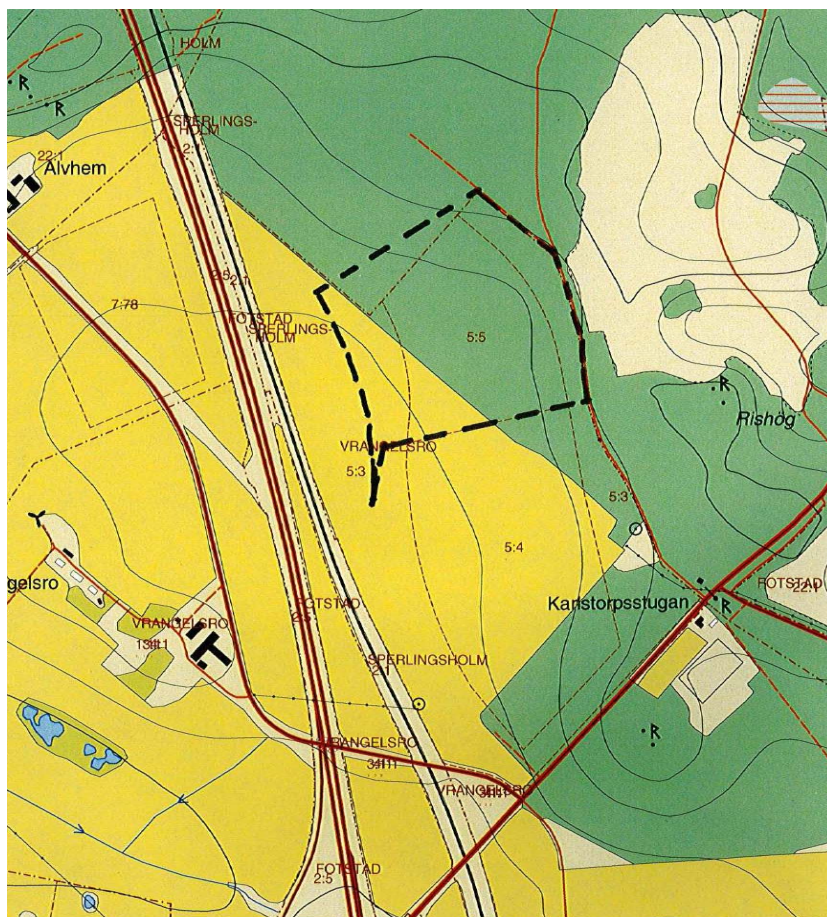




ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:5, industriområde öster om motorvägen,

Halmstad

Plan E 280

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-10-27

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Industriområdet som är beläget öster om E6/20 föreslås utökat. Gällande detaljplan jämte miljökonsekvensbeskrivning antogs av Kommunfullmäktige den 24 april 2008.

Fastighetskontoret har av Retlog AB (Biltema) fått förfrågan om uppförande av ny lagerlokal i Vrangelssro. Efter urschaktningar av sluttningen kan en större lagerlokal i storlek med den befintliga söderut inrymmas. Planområdet upptar en yta om ca 16 ha. Därav utgör industrimarken ca 13 ha vilket innebär en utökning med 3 ha av befintlig tomt. Då det innebär en mindre justering i förhållande till gällande plan föreslås att planen tas fram genom s.k. enkelt planförfarande.

Möjligheterna för en framtida planläggning för en utvidgning norrut har också diskuterats.

ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:5, industriområde öster om motorvägen,

Halmstad

Plan E 280 K

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-10-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta i skala 1:2000

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Industriområdet som är beläget öster om E6/20 föreslås utökat. Gällande detaljplan jämte miljökonsekvensbeskrivning antogs av Kommunfullmäktige den 24 april 2008.

Fastighetskontoret har av Retlog AB (Biltema) fått förfrågan om uppförande av ny lagerlokal i Vrangelsro. Efter urschaktningar av sluttningen kan en större lagerlokal i storlek med den befintliga söderut inrymmas. Planområdet upptar en yta om ca 16 ha. Därav utgör industrimarken ca 13 ha vilket innebär en utökning med 3 ha av befintlig tomt. Då det innebär en mindre justering i förhållande till gällande plan föreslås att planen tas fram genom s.k. enkelt planförfarande.

Möjligheterna för en framtida planläggning för en utvidgning norrut har också diskuterats.

Markägförhållanden

Inom planområdet äger kommunen marken förutom norra fliken (Fotstad 1:1 m fl) där markförvärv blir klart i november 2010 enligt uppgift från fastighetskontoret.

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

Gällande detaljplan antogs av Kommunfullmäktige den 24 april 2008. Området utökas något åt väster.

Miljökonsekvensbeskrivning

I gällande plan (Antagen 2008-04-24) upprättades miljökonsekvensbeskrivning (landskapsbild mot E6, större industri, tillrinningsområde för grundvattentäkt). Därmed blir dokument: "Behovsbedömning av miljöbedömning" till stor del en hänvisning till gjord MKB och bakomliggande utredningar.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens beredningsutskott gav 2010-03-23, KBU § 65, byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan, om möjligt med enkelt planförfarande, för fastigheten Vrangelsro 5:5 m.fl. Planen skall tillsvidare ha prioritet 1.

Byggnadsnämnden gav 2010-04-21, BN § 143 byggnadskontoret uppdraget.

Byggnadsnämnden beslöt 2010-06-23, BN § 215 att samråd skall ske.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Serveras omlastningsterminal har etablerat sig i södra delen av området. Lokalgata är utbyggd liksom dagvattenmagasin (som vattenfylls vid stora nederbörds-mängder). Det aktuella planområdet består fortfarande av ängsmark, hygge och skog.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Området var intressant ur fornminnessynpunkt och utgrävningar har skett. Arbetet är avslutat.

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. Största delen av gropavallen går ej att bevara med tanke på de stora massförflyttningar som krävs för större industrietableringar. Gropavallen utgör ett viktigt tidsskikt i godslandskapets historia enligt landsantikvarien.

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 anvisat 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.

Av samrådsförslag till Handlingsprogram för hållbara transporter framgår att "för rationella godstransporter på järnväg kan gods föras över till järnväg genom direkt lastning från verksamheten till stickspår eller genom omlastning från lastbil eller fartyg till järnväg vid kombiterminaler" samt att "ett eventuellt stickspår på Vrangelsro kan också betjäna företagen på Kårarp." Enligt stadskontoret försvåras möjligheterna att anlägga en framtida kombiterminal i området i takt med att området exploateras och byggs ut utan att mark reserveras för ett sådant ändamål. kombiterminal bör utredas i ett större sammanhang.

Gatunät och trafiksituation

Riksintresse

Väster om området går europaväg (E6/E20) ca 250 meter från användningsgränsen och järnvägen 180-200 meter från gränsen.

Under förutsättning att dagvattnet hanteras på det sätt som beskrivs i planförslaget bedömer Trafikverket att ett genomförande av planen inte kommer leda till alltför stora flöden i diken och trummor under eller i närheten av Västkustbanan. Det relativt stora avståndet från planområdet talar i övrigt för att planens genomförande inte borde påverka vare sig E6/20 eller järnvägen.

Övriga allmänna vägar

I samband med områdets utbyggnad anslöts väg 632 (mot Holm) till Nissastigen via en ny rondell i anslutning till vägmotet. Från 632:an går industriområdets lokalgata via järnvägsbron.

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).

Anslutning till järnväg

Enligt Banverket är godstrafikanslutning via nytt stickspår möjlig. Om man i framtiden efterfrågar järnvägsanslutning bör detta studeras separat med eventuell planändring. Lämpligen kan stickspår från söder anslutas via växel placerad på raksträckan och korsa lokalgatan och naturområde för dagvattendammar. Se illustration. Illustrerat spår är tänkt att nyttjas av en eller två fastigheter. De tekniska/ekonomiska förutsättningarna är inte närmare utredda. Stadskontoret påpekar att möjligheterna att anlägga en framtida kombiterminal i området försvåras i takt med att området exploateras och byggs ut utan att mark reserveras för ett sådant ändamål. Läge för kombiterminal bör utredas i ett större sammanhang.

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 broarna som leder över både motorvägen och järnvägen. De är troligen för smala 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.

... för kollektivtrafik

Utefter Nissastigen passerar regionbussar med 39 turer som angör vid busshållplatsen vid utfarten från Åled, ca 50 m norr om Karlstorpsstugan. Gångavstånd till denna hållplats är ca 1,2 km. Om gångförbindelse kan anläggas mot öster kan avståndets minskas till ca 900 m.

För att industribuss skall ges möjlighet att angöra området föreslås en bussvändplats i slutet av lokalgatan. Lokalbussens planerade framtida linjesträckning genom Kärleken kan förlängas för vissa turer så att dessa passerar industrierna i Kårarp och Vrangelsro. Kanske finns där underlag för tillfälliga turer i avvaktan på framtida utbyggnader.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Spill, vatten och dagvattensservis är utbyggd och anpassad för tidigare antagen detaljplan. Planändringen innebär viss justering av ovan nämnda serviser för anpassning till nya plangränser.

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

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 reducering av kväve och slam. Allmänna diken och dammar anläggs inom område betecknat NATUR₂ i detaljplan. Dagvattnet skall även fördröjas inom kvartersmark och fastigheten får släppa ut högst 10 liter per sekund och hektar. 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. De skall kunna stängas av vid risk för utsläpp.

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

El

Ny nätstation kan placeras ut inom industriområdet.

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.

Hälsa och säkerhet

Brandposter behöver anordnas inne på fastigheten och inte bara längs med lokalgatan. Räddningstjänstens förslag är att det finns brandposter i hörnen till byggnaden och längs långsidorna.

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Mikael Johansson

fastighetskontoret
teknik- och fritidsförvaltningen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:5, industriområde öster om motorvägen,

Halmstad

Plan E 280 K

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-10-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	juni 2010
Antagande i BN	oktober 2010
Laga kraft om planen ej överklagas	november 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft av hänsyn den närliggande industrietableringen.

Ansvarsfördelning

Inom föreslaget område för industri är fastighetsägaren ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Teknik- och fritidsförvaltningen ansvarar för gata med belysning, va-ledningar och naturmark.

Energiverken ansvarar för ev. fjärrvärme och EON för elledningar.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan intressent och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Idag omfattas planområdet av Vrangelsro 5:5 och 5:3 samt en mindre flik av fastigheten Fotstad 1:1, 2:3, 3:1, 4:1, Älvasjö 1:1, 2:1, 3:1, 4:1. Kommunen äger marken förutom fliken (Fotstad 1:1 m fl) där markförvärv blir klart i november 2010 enligt uppgift från fastighetskontoret. Detaljplanen anvisar en utökning av Vrangelsro 5:5 och naturområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

När avtal tecknats blir kommunen markägare. Exploateringskostnader (utbyggnad av gator, gatubelysning, naturområde, ledningar, dagvattenanläggningar, arkeologiska utgrävningar, detaljpanelläggning etc.) tas ut i samband med tomtförsäljning. VA-anläggningen är redan utbyggd.

Kostnad för detaljpanelläggning belastar exploateringen via fastighetskontoret.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer att förvärva områden ingående i detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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

Geoteknisk undersökning inför väg och VA-projektering har utförts av Tyréns AB, Helsingborg. De redovisar en sammanfattning av tidigare gjorda undersökningar.

Fortsatt utredning har gjorts av WSP.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson
Mikael Johansson

fastighetskontoret
teknik- och fritidsförvaltningen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:5, industriområde öster om motorvägen,

Halmstad

Plan E 280

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-06-23

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

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.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Industriområdet som är beläget öster om E6/20 föreslås utökat. Gällande detaljplan jämte miljökonsekvensbeskrivning antogs av Kommunfullmäktige den 24 april 2008. Fastighetskontoret har av Retlog AB (Biltema) fått förfrågan om uppförande av ny lagerlokal i Vrangelsro. Efter urschaktningar av sluttningen kan en större lagerlokal i storlek med den befintliga söderut inrymmas. Planområdet upptar en yta om ca 16 ha. Därav utgör industrimarken ca 13 ha vilket innebär en ökning med 3 ha av befintlig tomt. Då det innebär en mindre justering i förhållande till gällande plan föreslås att planen tas fram genom s.k. enkelt planförfarande.

Möjligheterna för en framtida planläggning för en utvidgning norrut har också diskuterats.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljö, 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 förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Serveras omlastningsterminal har etablerat sig i södra delen av området. Lokalgata är utbyggd liksom dagvattenmagasin (som vattenfylls vid stora nederbördsmängder). Det aktuella planområdet består fortfarande av ängsmark, hygge och skog.

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

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	KÄNS- LIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på plan-området vid ett genomförande av denna detaljplan			
	stor	liten	stor	medel	liten	
PLATSENS BETYDELSE						
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x				x	Områdets utvidgning kommer inte att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Natur- och kulturvärden samt friluftsliv och närrekreation påverkas ej av utökningen.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Skyddade områden påverkas ej av utökningen.
Tillrinningsområde för grundvattentäkt	x				x	Hela området ligger inom tillrinningsområde för vattentäkt och dagvatten-systemet med fördröjningsdammar skall enligt detaljplan utformas som ett tätt isolerat system så att dagvatten från industriytor inte skall förorena grundvattnet.
Byggnads- och fornminnen	x				x	Eftersom området ur fornminnes-synpunkt inte är färdigutrett kvarstår detaljplanens krav om arkeologisk utredning. Utvidgningen förändrar ej detta.

Byggnads- och fornminnen		x			x	Det gamla landmärket "Ivars kulle" kommer fortsättningsvis att stå fritt i terrängen synligt från E6:an.
	x			x		Vid utökningen kommer mer av gropavallen att förstöras och endast norra delen går att bevaras. Inga skyddskrav.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Kulturhistorisk miljö påverkas ej av utökningen.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter						Påverkas ej av utökningen.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	
Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	Nära motorvägen och järnvägen är området utsatt för buller.
Risk för olyckor		x			x	Bebyggelsen får anpassas efter krav på "tillrinningsområde för vattentät"
Skred, ras, översvämning		x			x	Trots en viss utvidgning ligger området fortfarande relativt långt (100-140 meter) från järnvägen som där skär relativt grunt i terrängen.
Förorenad mark		x			x	Tidigare markanvändning
Landskapsbild	x				x	För att delvis bevara landskapsrummet har inriktningen varit att inte bebygga ända fram till järnvägen. Istället hålles bebyggelsen tillbaka och tar stöd i den sluttande terrängen och skogen i bakgrunden. Framför bebyggelsen föreskriver detaljplanen en vegetationsskärm som binder ihop skogskanten i norr med skogsdungen söder om Nissastigen. Vid utvidgningen flyttas skogsskärmen ut som mest 65 meter och bibehåller sin mjuka avgränsning i norra delen.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL	
Miljökvalitetsnormer	Med föreslagen utvidgning av området bedöms ej miljökvalitetsnormerna överskridas
Nationella miljömål	Föreslagen utvidgning av området påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad Klimatpåverkan	- Den nya bebyggelsen samt trafikens påverkan på miljön
- God bebyggd miljö	- God hushållning av mark i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur.
- Grundvatten av god kvalitet	- Dagvattensystemet av täta dammar skall säkerställa en fortsatt god kvalitet.
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, sannolikhet, betydelse och komplexitet. Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet.	Ett genomförande av planen är av begränsad omfattning. Hög sannolikhet föreligger att marken tas i anspråk för verksamheter och då det görs är det med en långsiktig varaktighet. Tillrinningsområdet Prästjordens vattentäkt påverkar utformningen av markanvändningen samt tillhörande fördröjningsdammar och dagvattensystem. Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av föreslagen utvidgning inte innebära betydande miljöpåverkan.

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

VRANGELSRO 5:5, industriområde öster om motorvägen,

Halmstad

Plan E 280 K

Enkelt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-10-27

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-06-23 BN § 215 genomförts under tiden 1 juli – 23 augusti 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Då vissa fastighetsgränser och järnvägsspår ej framgick på kartorna översändes en ny omgång 13 juli.

Samtliga yttranden har inkommit från berörda remissinstanser.

Informationsbrev översändes till berörda sakägare. Planförslaget har varit tillgängligt på Rådhuset och kommunens hemsida under samrådstiden.

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan ges en sammanfattning av de viktigaste synpunkterna och ställningstagandena:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

- Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan
- Enligt Länsantikvarien kan alla planrestriktioner rörande fornlämningar utgå ur planförslaget.
- Inom planområdet äger kommunen marken förutom norra fliken (Fotstad 1:1 m fl) där markförvärv blir klart i november 2010 enligt uppgift från fastighetskontoret.
- För att industribuss skall ges möjlighet att angöra området utökas ytan för vändplats i förslaget enligt synpunkter från stadskontoret. Vid fortsatt planering bör yta för framtida kombiterminal reserveras på lämplig plats.
- Räddningstjänsten hade flera synpunkter som antecknas i beskrivningen.
- Maximal exploateringsgrad ökas till 50 %
- Högsta sockelhöjden höjs något till +40,0
- Bestämmelser om fasadutformning ges generellare lydelse

I övrigt ändras detaljplanen enligt gjorda kommentarer nedan. Text skriven med kursiv stil är ordagranna citat från yttranden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter *Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.*

Bestämmelserna om markens anordnande för omhändertagande av dagvatten bör kompletteras så att även åtgärder för omhändertagande av s.k. släckvatten vid eventuell brand täcks in.

kommentar: Planbestämmelserna förtydligas.
Enligt muntligt besked från Länsantikvarien håller fornminnesundersökningarna inom området just på att avslutas och alla planrestriktioner rörande fornlämningar kan utgå ur planförslaget.

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

.....Det bör framgå av genomförandebeskrivningen vilka fastigheter som berörs. 1 den mån mark berörs som har annan ägare än Halmstads kommun, bör undertecknat avtal föreligga innan planen antas.

kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras. Inom planområdet äger kommunen marken förutom norra fliken (Fotstad 1:1 m fl) där markförvärv blir klart i november 2010 enligt uppgift från fastighetskontoret.

Trafikverket

Under förutsättning att dagvattnet hanteras på det sätt som beskrivs i planförslaget bedömer Trafikverket att ett genomförande av planen inte kommer leda till alltför stora flöden i diken och trummor under eller i närheten av Västkustbanan. Det relativt stora avståndet från planområdet talar i övrigt för att planens genomförande inte borde påverka vare sig E6/2o eller järnvägen.

kommentar: Antecknas

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL.

Kommunstyrelsen

...Det bör framgå av förslaget till detaljplan hur långt det är till hållplatsen i dagsläget (mindre än 1 km om skogsvägen i öster kan nyttjas?) samt att när bostadsområdena på Kärleken/Sofieberg byggs ut planeras för stadstrafik även till industriområdena på ömse sidor om motorvägen.

Av samrådsförslag till Handlingsprogram för hållbara transporter framgår att "för rationella godstransporter på järnväg kan gods föras över till järnväg genom direkt lastning från verksamheten till stickspår eller genom omlastning från lastbil eller fartyg till järnväg vid kombiterminaler" samt att "ett eventuellt stickspår på Vrangelsro kan också betjäna företagen på Kårarp."

Det bör framgå av förslaget till detaljplan att möjligheterna att anlägga en framtida kombiterminal i området försvåras i takt med att området exploateras och byggs ut utan att mark reserveras för ett sådant ändamål.

kommentar:

Gångavstånd till hållplats för regionbuss är ca 1,2 km. Om gångförbindelse kan anläggas mot öster kan avståndets minskas till ca 900 m.

För att industribuss skall ges möjlighet att angöra området utökas ytan för vändplats i förslaget. Lokalbussens planerade framtida linjesträckning genom Kärleken kan förlängas för vissa turer så att dessa passerar industrierna i Kårarp och Vrangelsro. Kanske finns där underlag för tillfälliga turer i avvaktan på framtida utbyggnader.

Illustrationen visar på möjligheten för stickspår till Vrangelsro. De teknik/ekonomiska förutsättningarna är inte närmare utredda. Illustrerat spår är tänkt att nyttjas av en eller två fastigheter. Beskrivningen kompletteras med stadskontorets synpunkter om reservation för kombiterminal. Kombiterminal bör utredas i ett större sammanhang.

Räddningsnämnden

Brandposter behöver anordnas inne på fastigheten och inte bara längs med lokalgatan. Det bör skrivas in i planbestämmelserna att brandposter ska finnas inom fastigheten. Räddningstjänstens förslag är att det finns brandposter i hörnen till byggnaden och längs långsidorna.

När stora industrifastigheter ligger omedelbart intill varandra finns det en ökad risk för brandspridning jämfört med om det funnits en yta mellan fastigheterna som ingen av industrierna får nyttja. Så som planen är utformad ges det möjlighet att lagra lastpallar (stora mängder) intill fastighetsgränsen och en brand i detta ger en mycket stor effektutveckling som kommer att påverka verksamheten på grannfastigheten. Om möjligt bör det förklaras i planbestämmelsema att fastigheten inte får nyttjas för uppställning av stora mängder brännbart material inom ett skyddsavstånd till grannfastighet som är baserat på vedertagna strålningsberäkningar, med syfte att begränsa risken för brandspridning, alternativt bör ytan närmast grannfastigheten inte få hårdgöras.

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

kommentar:

Räddningstjänstens påpekanden antecknas i planbeskrivningen med en hänvisning i planbestämmelserna så att synpunkterna beaktas i ett tidigt skede i bygglovprocessen.

Fastighetsnämnden

Ändringen av detaljplan är anpassad efter önskemål från Retlog AB, ett företag inom koncernen Biltema.

Företaget önskar uppföra ett lager om ca 45 000 kvm inom fastigheten som är på ca 120 000 kvm. Även om exploateringsgraden räcker för den avsedda byggnationen bör den ökas till 50 %. Behov kan finnas till att uppföra andra mindre byggnader inom fastigheten.

Detaljplanen föreskriver en högsta sockelhöjd över nollplanet. Detta bör ersättas med rekommenderad höjdsättning. Vidare finns flera bestämmelser om gestaltning som kan ge upphov till frågeställningar vid bygglovgivning mellan företaget och kommunen.

Fastighetskontoret har samrått med tänkt köpare av fastigheten.

kommentar:

Maximal exploateringsgrad ökas till 50 % vilket har accepterats av räddningstjänsten.

Högsta sockelhöjden höjs från + 39,5 till + 40,0.
Bestämmelser om fasadutformning ges en något generellare lydelse.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Eftersom området ligger inom tillrinningsområde för en vattentäkt måste hanteringen av dag- och spillvatten ske så någon påverkan på grundvattnet inte sker.

kommentar: Detta påpekas i planbestämmelserna.

Teknik- och fritidsnämnden

Gata/trafik/belysning

Gatan skall förSES med vändplats enligt illustrationskartan.

kommentar Gatan förSES med vändplats för buss. Se vidare kommentar till yttrande från stadskontoret.

Park/friytor

Gestaltungs- och planteringskoncept förslås vara detsamma inom Vrangelsro 5:5 som för redan anlagda natuerytor längs industrigata inom Vrangelsro 5:3.

kommentar Det är lämpligt.

VA-försörjning

Spill, vatten och dagvattenservis är utbyggd och anpassad för tidigare antagen detaljplan.

Planändringen innebär viss justering av ovan nämnda serviser för anpassning till nya plangränser.

kommentar Beskrivningen kompletteras.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Polismyndigheten

Halmstads Energi och Miljö AB

Hallandstrafiken AB

Telia Sonera AB

Swedegas AB

E ON Gas SverigeAB

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt, handläggare

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 oktober 2010 § 331 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VRANGELSRO 5:5 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 280 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 4 november 2010.

Länsstyrelsen har den 10 november 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft 26 november 2010**.

Byggnadskontoret 1 december 2010.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

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