

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
SLÄGGAN 3



SNÖSTORP, Halmstads kommun
1380K-P2024/12

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2024/00270
Antagen av kommunstyrelsen 2024-11-05
Laga kraft 2024-11-28

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

Diarienummer: KS 2024/00270

Framtagen av: Kommunledningsförvaltningen, Samhällsutvecklingsavdelningen

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enskild fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en planbeskrivning och i de flesta fall en illustrationskarta. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

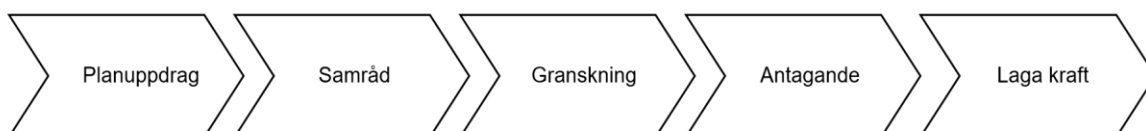
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	7
PLANFÖRSLAG	8
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
MILJÖBEDÖMNING	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	19

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att bredda nuvarande användning för verksamheter med ny användning för idrottsändamål. Detta för att möjliggöra en ombyggnation av befintliga lokaler till idrottshall som är anpassad för gymnastik. Detaljplanen syftar också till att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör för kontor, detaljhandel utom handel med livsmedel och för verksamheter vilka inte stör sin omgivning.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2024-04-18 KSU §65 att lämna ett positivt planbesked för Släggan 3 och gav samhällsutvecklingsavdelningen i uppgift att pröva besöksanläggning för idrottshall samt verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i en ny detaljplan.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Snöstorp och tillhör området Stenalyckan som är beläget i östra delen av Halmstad. Idag består planområdet av en padelhall med en byggnadsarea på cirka 1400 kvadratmeter på en fastighet med cirka 3400 kvadratmeter mark. Marken ägs av en privat exploatör.



Figur 1. Planområdets läge i kommunen.

Planförslaget i korthet

Planförslaget innebär att planområdets användningsområde breddas med en ny användning för besöksanläggning, idrottshall avsedd för gymnastik. Befintliga lokaler på fastigheten Släggan 3 nyttjas och byggs om för att anpassas till det nya användningsområdet som gymnastikhall. För att skapa en flexibel detaljplan möjliggörs även att befintligt användningsområde för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontor och detaljhandel utom handel med livsmedel finns reglerat i planförslaget. Således förändras planområdets användning från att tidigare endast tillåta verksamheter med begränsad omgivningspåverkan till att även tillåta besöksanläggning,

samt kontor och detaljhandel utom handel med livsmedel (förut benämnt som specialvaruhandel) som verksamhet Z1 tidigare ingick i. Planbestämmelser har anpassats efter befintlig byggnad inom planområdet och nuvarande markanvändning nyttjas. Planbestämmelser för såväl högsta nockhöjd som största byggnadsarea har således anpassats efter nuvarande byggnad inom planområdet. Ingen allmän plats finns med i planförslaget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

En detaljplan ska stämma överens med innehållet i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. I denna redovisas kommunens planering av mark- och vattenanvändning.

Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan, Framtidsplans 2050, som vann laga kraft 2022-08-12. Detaljplanen berörs av flera strategiska planeringsinriktningar i kommunens översiktsplan och främjar såväl den sociala-, miljömässiga- och ekonomiska hållbarheten. Planområdet ligger även i anknytning till det i översiktsplanen utpekade stråket som är ett av de fem utpekade stråken till vilka stadsutvecklingen ska koncentreras. Däremot är området inte särskilt utpekad.

På fastigheten finns det idag en padelhall, vilket också klassas som en slags idrottshall. Planförslaget anses vara en oförändrad markanvändning, eftersom den gällande detaljplan anpassas till en verksamhet för gymnastik vilket kan likställas med den befintliga verksamheten. Förslaget bedöms därför ligga i linje med översiktsplanen. Den strategiska planeringsinriktningen som främst berör detaljplanen är *“3.5 Offentlig och kommersiell service”*. Planeringsinriktningen 3.5 reglerar att service ska koppla an till gång-, cykel och kollektivtrafik vilket planområdet ligger i direkt anslutning till.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från och med det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2024-10-07
- Plankarta med bestämmelser, 2024-10-07
- Grundkarta, 2024-05-28
- Fastighetsförteckning, 2024-07-17
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-27
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan släggan 3, 2024-05-22

Utredningar

- Geoteknisk utredning, Sweco 2020-03-26
- Markplanering, 2020-03-19
- PM Resmönster och parkeringsbehov Släggan 3, Teknik- och fastighetsförvaltningen
2024-08-02

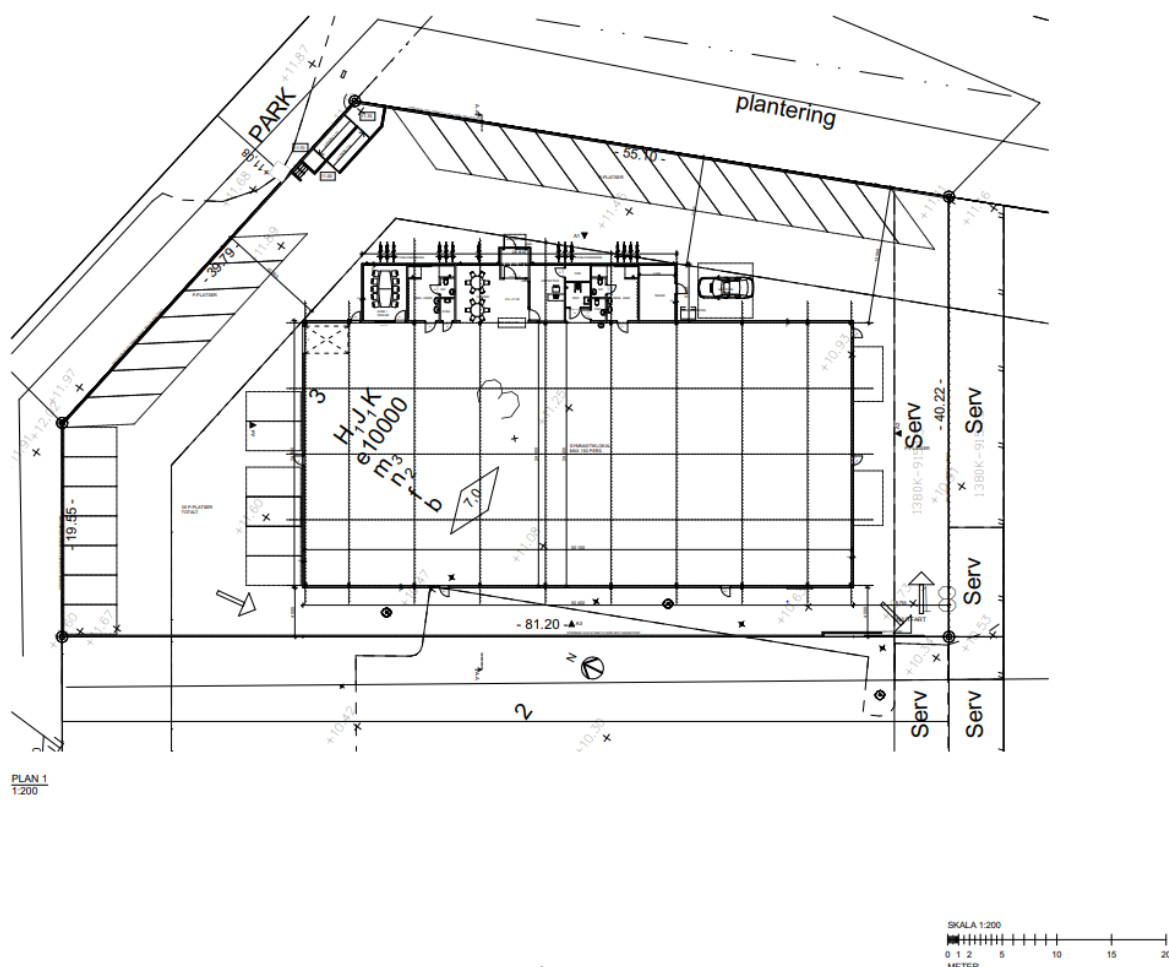
Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12

Planförslag

Planförslaget för Släggan 3 innebär att planområdets användningsområde breddas med en ny användning för besöksanläggning, idrottshall avsedd för gymnastik. Befintliga lokaler på fastigheten som tidigare har används som padelhall nyttjas och byggs om för att anpassas till det nya användningsområdet som gymnastikhall. Planbestämmelser för såväl högsta nockhöjd som största byggnadsarea har anpassats efter befintlig byggnad inom planområdet. För att skapa en flexibel detaljplan möjliggörs även att befintligt användningsområde för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt användningsområde för kontor och detaljhandel utom handel med livsmedel finns reglerat i planförslaget.

Genom att öppna upp stängslet norr om fastigheten mot Ljungbyvägen och tillskapa en trappa med tillhörande ramp möjliggörs hållbart resande med kollektivtrafik, cykel och för fotgängare till och från området. Det behöver dock undersökas hur vi skapar en trafiksäker miljö vid hämtning och lämning av barn och unga vid platsen. Större event antas hållas på Halmstad Arena vilket minskar motortrafikbelastningen på befintlig fastighet vid dessa tillfällen. Genom att flytta och måla om parkeringsplatserna i snedställd riktning enligt föreslagen skiss nedan sparas antalet befintliga parkeringsplatser.



Figur 2. Bild över tillskapandet av ny ramp och trappa norr om fastigheten. Underlag från fastighetsägare.

Planbestämmelser med motivering

Användning av kvartersmark

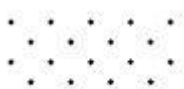
Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

R ₁	Användningen R ₁ avser besöksanläggning idrottshall. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en ny idrottshall i ett nära läge för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.
Z	Användningen Z avser verksamheter för småindustri, hantverk och partihandel som inte omfattar handel med bensin, bilar och liknande. Detta avser verksamheter vilka inte stör sin omgivning. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra till att kunna vara flexibel om behovet skulle ändras på sikt. Vidare möjliggörs en expanderings av verksamheter i ett befintligt verksamhetsområde.
K	Användningen K avser kontor. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en flexibel detaljplan om behovet skulle ändras på sikt. Tidigare gällande detaljplan för fastigheten Släggan 3 hade Z ₁ där kontor inkluderades som verksamhet. Den nya tolkningen av verksamheter har idag endast kontor som komplement till verksamhet vilket ligger till grund för tillämpningen av bestämmelsen.
H ₁	Användningen H ₁ avser detaljhandel utom handel med livsmedel. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en flexibel detaljplan om behovet skulle ändras på sikt. Tidigare gällande detaljplan för Släggan 3 hade Z ₁ där specialvaruhandel inkluderades som verksamhet. I den nya tolkningen av verksamheter finns inte specialvaruhandel längre. Närmaste beteckning för specialvaruhandel är detaljhandel utom handel med livsmedel, vilket ligger till grund för tillämpningen av bestämmelsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att uppnå en trafiksäker miljö där byggnader inte riskerar att försämrings sikt. Ett annat motiv är att förhindra att komplementbyggnader uppförs vid fastighetsgräns.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 11 meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa huvudbyggnadens maximala höjd och passa in till omkringliggande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Utomhusupplag får ej finnas. Motivet bakom bestämmelsen grundar sig i att bibehålla en enhetlighet till omkringliggande områden och tidigare gällande detaljplan för fastigheten.

Skydd mot störningar

- m_1 Vid ny bebyggelse ska luftintag placeras högt och vändas bort från motorvägen. Motivet bakom bestämmelsen grundar sig i att säkerställa risker för olyckor med farligt gods på grund av planområdets närhet till transportled där transport av farligt gods sker. Detta gäller främst konsekvenserna av gasutsläpp.
- m_2 Vid ny bebyggelse ska entréer ska vändas bort mot motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt. Motivet bakom bestämmelsen grundar sig i att säkerställa risker för olyckor med farligt gods på grund av planområdets närhet till transportled där transport av farligt gods sker. Detta gäller främst konsekvenserna av gasutsläpp.

Utförande

- b_1 Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelse är områdets grundvattennivåer och geotekniska förhållanden.

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea inom användningsområdet är 1400 kvadratmeter inom användningsområdet. Motiveringen till bestämmelsen är att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Vidare att det finns utrymme

för parkeringsplatser som uppfyller krav gällande parkeringsnormen samt ger möjlighet till en hållbar dagvattenhantering.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som skulle kunna ha påverkats av den här detaljplanen.

Totalförsvär

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 kap, 9 §, miljöbalken.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närmaste Natura 2000-område vid Fylleån som ligger cirka 1,2 kilometer ifrån planområdet.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

När det gäller miljökvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande inte medföra ökning av biltrafiken i området i jämförelse med tidigare verksamhet. Miljökvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Vatten

Planområdet innebär inte en förändring av markanvändningen och kommer därav nyttja befintligt dagvattensystem för fastigheten. Recipienten för kommunens dagvattensystem är Fylleån. Genomförandet av detaljplanen bedöms däremot inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten försämrats.

Buller

Detaljplanen antas inte att medföra en ökad trafikbelastning i området jämfört med planområdets tidigare verksamhet och medför därmed inte en ökad risk för buller. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms därmed inte överskridas.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat

För att ta del av hela undersökningen av betydande miljöpåverkan, se bilaga 3.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen enligt kapitel 6 § 11 i Miljöbalken har inte genomförts.

Miljö

Hälsa och säkerhet

Buller

Den nya detaljplanen antas inte medföra en ökad risk för buller jämfört med tidigare verksamhet för befintlig byggnad.

Risk för olyckor och risk vid transport av farligt gods

Området ligger i nära anslutning till motorvägen där transport av farligt gods sker. Avståndet från planområdet till motorvägen är cirka 80 meter. Enligt Länsstyrelsens *Risikanalyser för farligt gods i Halland* behöver hänsyn tas till risk för farligt gods vid avstånd inom 150 meter från byggnad till motorväg. För planområdet är det främst konsekvenserna av ett gasutsläpp som skall beaktas vid byggnation. Detta kan hanteras genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av motorvägen. Vid uppförandet av befintlig byggnad har detta beaktats varför den bedöms uppfylla Länsstyrelsens riktlinjer i sin nuvarande utformning. Planbestämmelsen m₁ säkerställer att luftintag placeras högt och på motsatt sida motorvägen vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet. Vidare säkerställer planbestämmelsen m₂ att entréer ska vändas bort från motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt om ny bebyggelse uppförs inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte ha en ökad risk för transport av farligt gods jämfört med tidigare användningsområde för befintlig byggnad.

Betydande olägenheter

Nordöstra planområdet angränsar till ett skogsparti med en liten park och ett villaområde bakom. Detaljplanen tillser således att villaägarna inte besvärar av störande billjus i samband med in- och utfart från Släggan 3. Detta genom till exempel att befintligt stängsel nordöst om fastigheten, närmst befintligt villaområde samt befintligt stängsel söder om fastigheten, närmst Bygg-Max, täcks med ett insynsskydd.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen social- eller barnkonsekvensanalys ansetts nödvändig. Den nya detaljplanen anses öka den sociala hållbarheten i kommunen. Idrottsverksamheten vänder sig till många barn- och unga i ett strategiskt läge för idrottslokal med ett nära upptagningsområde för flera olika bostadsområden med varierade socioekonomiska förutsättningar.

För att ta del av hela undersökningen av sociala konsekvenser för Släggan 3, se bilaga 4.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Stängslet norr om planområdet planeras att öppnas upp. Detta skapar tillgänglighet för cyklister och fotgängare till och från idrottshallen och gynnar ett hållbart resande.

Med syfte att koppla samman gång- och cykelvägnätet mellan Snöstorp, Andersberg och den kommande Lyckedalskolan planeras en ny gång- och cykelväg öster om planområdet, utmed Stenalyckan. Gång- och cykelvägen planeras stå klar år 2026 och kommer ytterligare främja hållbara transporter i området med betydelse även för tillgängligheten till Släggan 3.



Figur 3. Ny planerad gång- och cykelväg. Bild: Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Kollektivtrafik

Ny verksamhet inom området bidrar till ökat underlag för kollektivtrafiken. Tillgänglighet till kollektivtrafiken skapas genom att stängslet intill Ljungbyvägen, norr om området, öppnas upp till idrottshallen.

Motortrafik

Befintlig lokalgata i området samt intilliggande huvudvägnät bedöms kunna hantera en eventuellt tillkommande motortrafik.

Parkering

Med hänsyn till parkeringsnormen för besöksanläggning råder det ett parkeringsöverskott på fastigheten utifrån de uppgifter som föreningen har lämnat. Se bilaga 7 för resmönster och parkeringsbehov.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet är fastigheten *Släggan 3* och officialservitutet med aktnumret *1380K-9154.5* belägna. Därtill härskar planområdets fastighet över fyra andra officialservitut som är belägna utanför planområdet, se nedan.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Släggan 3	Planläggs med kvartersmark för besöksanläggning, idrottshall samt kontor, detaljhandel utom handel med livsmedel och verksamheter vilka inte stör sin omgivning.
Fastighet Släggan 3	Ska ej avstå mark för allmän plats.
Fastighet Släggan 3	Ska ej avstå kvartersmark.
Fastighet Släggan 3	I dagsläget finns inget behov av att upplåta mark för gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller ytterligare servitut.
Officialservitut, ändamål - utfart (akt 1380K-9154.5)	Består i sin nuvarande form.
Officialservitut, ändamål - utfart (akt 1380K-9154.3)	Består i sin nuvarande form.
Officialservitut, ändamål - utfart (akt 1380K-9154.4)	Består i sin nuvarande form.
Officialservitut, ändamål - utfart (akt 1380K-9154.2)	Består i sin nuvarande form.
Officialservitut, ändamål - VA-ledningar (akt 1380K-9154.1)	Består i sin nuvarande form.
Hysesrätt, ändamål	Fastighetsägaren har upprättat ett kommande hyreskontrakt med Halmstad Gymnastikförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande. Den kommande gymnastikhallen kommer fortsatt att ligga inom fastigheten Släggan 3.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen är utan behov av en förändrad fastighetsindelning, eftersom Släggan 3 kommer bestå i sin nuvarande form.

Rättigheter

Servitut

Planområdet belastas av ett officiälservitut med *utfart* som ändamål, vars syfte är att den härskande fastigheten Släggan 4 ska kunna sammanvända utfartsvägen mot Fyllebrovägen tillsammans med Släggan 3.

Dessutom föreligger det fyra officiälservitut (tre stycken med *utfart* som ändamål och ett med *VA-ledningar* som ändamål) utanför planområdet som har koppling till detaljplanen, eftersom Släggan 3 kommer fortsatt vara härskande. Samtliga nämnda officiälservitut kommer fortsätta att gälla i nuvarande form.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunen kommer såsom VA-huvudman ansvara för driften.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga eventuella byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av den privata fastighetsägaren och ett plankostnadsavtal är framtaget.

Organisatoriska frågor

Bygglov

Den privata fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov.

Drift – vatten och avlopp

Kommunen genom Laholmsbuktens VA ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Övrigt

Det har förelegat en dialog mellan kommunen och den privata fastighetsägaren om att öppna upp stängslet i den nordvästra delen av fastigheten för att möjliggöra en gång- och cykelvägsinfart från Ljungbyvägen.

Markanvisning

Marken inom planområdet är privatägd. Det är därför inte aktuellt med någon markanvisning.

Tidplan

Tid	Planprocess
3:e kvartalet 2024	Samråd
3:e kvartalet 2024	Ev. granskning
4:e kvartalet 2024	Antagande
4:e kvartalet 2024	Laga kraft

Detaljplanen har en genomförandetid på fem år från dagen den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterade rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att sammanfatta de värden som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan 1380K-P824 har användningsområde reglerad till Z1 verksamhet som preciseras som ”Småindustri, hantverk, kontor och specialvaruhandel som inte omfattar handel med bensin, bilar och liknande”. Ny rättspraxis medför nya förutsättningar för ett nytt bygglov. För att kunna få bygglov för gymnastikhall behöver användningen vara reglerad till besöksanläggning och en ny detaljplan tas fram.

Planbesked

Som planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen meddelas att Halmstads kommun avser att inleda ett planläggningsarbete för besöksanläggning idrottshall (R1) på fastigheten Släggan 3. Även befintlig användning som är verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z1) föreslås ingå i den nya detaljplanen.

Översiktlig planering

I Framtidsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 2022 är området inte särskilt utpekat. Planområdet ligger däremot i anknytning till det i översiktsplanen utpekade stråket som är ett av de fem utpekade stråken till vilka stadsutvecklingen ska koncentreras. Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 samt främjar såväl den sociala-, miljömässiga- och ekonomiska hållbarheten.

På fastigheten finns det idag en padelhall, vilket också klassas som en slags idrottshall. Planförslaget anses vara en oförändrad markanvändning, eftersom den gällande detaljplan anpassas till en verksamhet för gymnastik vilket kan likställas med den befintliga verksamheten. Förslaget bedöms därför ligga i linje med översiktsplanen. Vidare ligger planen även i linje med översiktsplanens planeringsinriktningar, särskilt aktuell är *“3.5 Offentlig och kommersiell service”*. Planeringsinriktningen 3.5 reglerar att service ska koppla an till gång-, cykel och kollektivtrafik vilket planområdet ligger i direkt anslutning till. Däremot ställer boverket högre krav på trafikkopplingar för besöksanläggning jämfört med verksamheter som gällande detaljplan innefattar.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård 3 kap, 6§, miljöbalken. Området ligger däremot i närheten av riksintressen för naturvård, men bedöms inte medföra någon negativ påverkan vid en ny detaljplan.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för påverkansområde väderradar enligt 3 kap., 9§ MB. Planen bedöms däremot inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Natura 2000-område

Närmaste Natura 2000-område är Fylleån och ligger cirka 1,2 kilometer från planområdet. Natura 2000-område är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Ny detaljplan anses inte medföra någon skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljökvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Vatten

Dagvatten kommer omhändertas enligt Halmstads kommuns riktlinje för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-08-30). Planområdet berörs inte av ny hantering av dagvatten utan kan nyttja befintliga dagvattensystem. Vidare nyttjas befintliga VA-ledningar som nuvarande verksamhet använder idag då markanvändningen blir oförändrad. Kapaciteten på de befintliga serviserna för dricks- spill- och dagvattenledningarna går däremot inte att utöka. Se bifogat dokument (Bilaga 6) för kartering av VA- och dagvattenledningar från bygglovsärendet år 2019.

Buller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Detaljplanen antas inte att medföra en ökad trafikbelastning i området jämfört med planområdets tidigare verksamhet och vad gällande detaljplan medger.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är bebyggd idag med liknande verksamhetsområde där samma byggnad nyttjas i den nya detaljplanen. I samband med utredningen för nybyggnad av padelhallen på fastigheten genomfördes en geoteknisk undersökning av Sweco den 26-03-2020 (Bilaga 5). Enligt utredningen är den dominerande jordarten sand. Högst upp på marken följer en mullhaltig sand/sandig mulljord ned till cirka 0,3–0,5 meters djup under markytan. Marken består därefter,

enligt tidigare undersökningar, av cirka 4–5 meter tjock sand och siltlager som överlagrar en normal fastlagd glacial lera.

Jordlagerföljden har från markytan räknat följande uppbyggnad:

- Mullhaltig Sand/sandig Mulljord ned till cirka 0,3–0,5 meters djup under markytan
- Sand och siltlager 4–5 meter djup. Sanden är av mellansand den översta metern för att övergå till finsand mot djupet
- Fast glacial lera

Hydrologiska förhållanden

Sweco genomförde år 2019 en geoteknisk undersökning i samband med bygglov för befintlig padelhall. Grundvattennivån uppmättes variera från 1,3 och 1,9 meter under markytan, vilket motsvarar en nivå på +9,6 och +9,8. Enligt undersökningen har Sweco givit en rekommendation att sänka grundvattenytan till minst 0,5 meters djup under schaktbotten. Grundvattensänkningen bedömdes kunna utföras med pumpbrunnar/ pumpgröpar. Markplaneringskartan som tagits fram i samband med bygglovsärendet för padelhallen redogör för befintliga dräneringsledningar som omringar fastigheten. Dagvattenlösningen leds via 7 dagvattenbrunnar på fastigheten till det kommunala ledningsnätet på Fyllebrovägen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Planområdet ligger i relativt nära anslutning till motorvägen vilket riskerar att leda till omgivningsbuller från vägtrafiken. Detta är däremot inte oföränderligt med omgivningsbullret som tidigare verksamhet i byggnaden omgivits av och haft kapacitet att klara av. Den nya detaljplanen antas således inte riskera att drabbas av ytterligare omgivningsbuller jämfört med tidigare användningsområde för befintlig byggnad.

Risk för olyckor och transport av farligt gods

Området ligger i nära anslutning till motorvägen där transport av farligt gods sker. Avståndet från planområdet till motorvägen är cirka 80 meter. Enligt Länsstyrelsens *Risikanalyt för farligt gods i Halland* behöver hänsyn tas till risk för farligt gods vid avstånd inom 150 meter från byggnad till motorväg. Planområdet har en annan markhöjd jämfört med E6. Motorvägen har en markhöjd på 9,6 meter med ett dike intill, därefter går marken svackande uppåt mot planområdets markhöjd på 10,9 meter. Fyllebrovägen och en intilliggande byggnad till fastigheten avskiljer samt skyddar också planområdet från motorvägen. För aktuellt planområde är det främst konsekvenserna av ett gasutsläpp som skall beaktas vilket kan hanteras genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av motorvägen. Vid uppförandet av befintlig byggnad har detta beaktats varför den bedöms uppfylla Länsstyrelsen riktlinjer i sin nuvarande utformning. Området bedöms således inte ha en risk för transport av farligt gods och risken skiljer sig inte jämfört med tidigare användningsområde för befintlig byggnad. Detaljplanen behöver däremot

säkerställa att luftintag placeras högt och på motsatt sida motorvägen vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet. Planen behöver även säkerställa att om ny bebyggelse uppförs inom planområdet ska entréer vändas bort från motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt.



Figur 4. Bild över intilliggande byggnad och Fyllebrovägen som avskiljer motorvägen från planområdet. Bild: Halmstads kommun standardkarta.

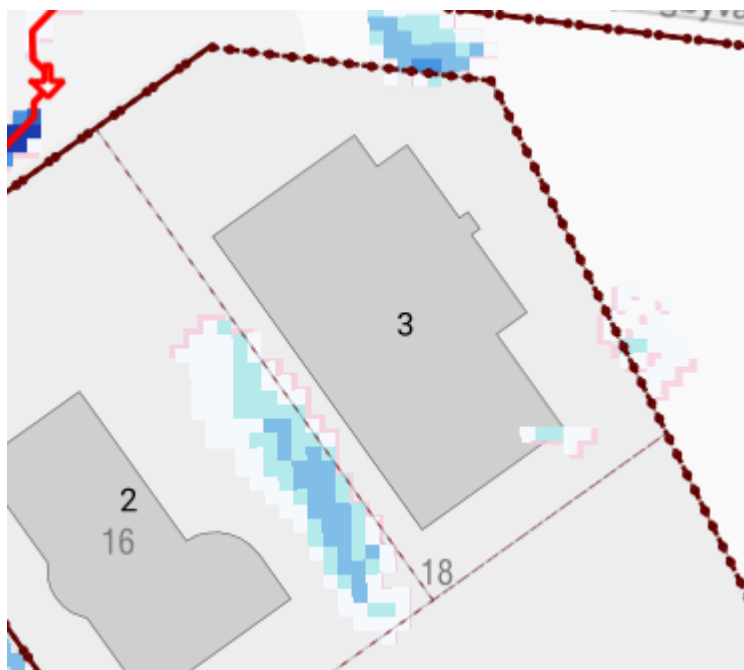


Figur 5. Bild på ventilation mot östra sidan, intill fastighetens entré. Bild ovan marker vart ventilationen finns på fastigheten sett ovanifrån i relation till avståndet från motorvägen. Bild: Från platsbesök.

Risk för översvämning

Klimatförändringar och påföljande havsnivåförändringar har påverkat riskbilden för havsnära bebyggelse. Med dagens kunskap om klimatpåverkan och prognosticerade allmänt högre temperaturer i luft och hav rekommenderas från SMHI att dagens dimensionering för byggande invid kust och vattendrag ska ta hänsyn till allmänt högre dimensionerande vattennivåer.

Planområdet Släggan 3 har ingen risk för översvämning.



Figur 6. Skyfallskartering över ett 100-årsregn. Bild: Halmstads kommun standardkarta.

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet är inte inom risk för erosion, skred och ras.

Radon

Planområdet har ingen risk för att drabbas av radon.

Förorenad mark

Planområdet är inte inom risk för förorenad mark.

Natur

Grönområde och rekreation

Planförslaget har ingen påverkan på grönområden.

Landskapsbild

Den nya detaljplanen avser inte att förändra befintlig landskapsbild negativt.

Dagvatten

Planområdet berörs inte av ny hantering av dagvatten utan kan nyttja befintliga dagvattensystem. Se bilaga 6 från bygglovsärendet år 2019.

Kulturmiljö

Området eller någon byggnad inom planområdet har inte några kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Cirka 300 meter nordöster om planområdet ligger däremot flertalet fornlämningar. Detta är inget som planen påverkas av.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet består idag av en padelhall som inte är i bruk längre. Majoriteten av bebyggelsen som ligger i direkt anslutning till planområdet består av verksamhetslokaler och varuhandel i enplan. Planområdet ligger även i närheten av ett villaområde. Befintlig bebyggelse i Snöstorp består 91% av småhus och 6% av flerbostadshus där majoriteten av bostäderna 1 till 2 våningar.



Figur 7. Vy från norr. Bild: Halmstads kommun standardkarta, gatuvy.

Sociala perspektiv

Den nya detaljplanen ökar den sociala hållbarheten i kommunen. Detta eftersom idrottsverksamheten vänder sig till många barn- och unga i ett strategiskt läge för idrottslokal med ett nära upptagningsområde för flera olika bostadsområden med varierade socioekonomiska förutsättningar (socioekonomisktindex 1–4). Tillgången till såväl bussförbindelser som gång- och cykelvägar ökar tillgängligheten till platsen och bidrar även till att trösklarna sänks för deltagande i föreningslivet.

Service

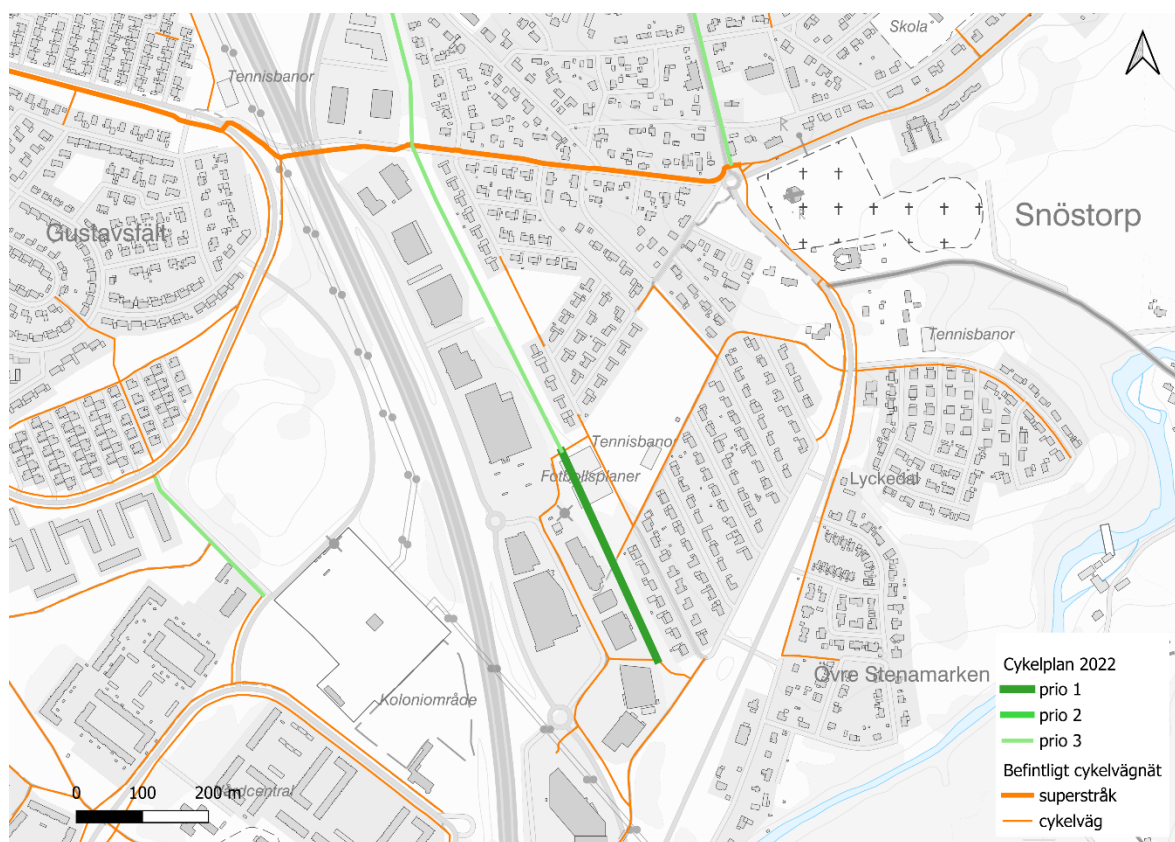
I nära anslutning till planområdet finns flertalet butiker, mataffärer, förskolor och skolor. Cirka 1,6 kilometer bort ligger Hallarna, ett stort shoppingcentrum med butiker, restauranger och fik.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till både gång- och cykelbanor. Norr om planområdet, längst med Ljungbyvägen finns det ett separat supercykelstråk. Däremot omsluts fastigheten Släggan idag av ett stängsel som skapar en barriär mellan fastigheten och gång- respektive cykelväg och i princip omöjliggör hållbara transporter till fastigheten. Planområdet behöver således öppna upp befintligt stängsel mot Ljungbyvägen för att gynna hållbart resande och öka tillgängligheten för förbindelser med gång- och cykel samt kollektivtrafik.

I utbyggnadsplanen planeras en framtida gång- och cykelväg (id-nummer: IN44) i parken öster om planområdet och är tänkt att vara färdigställd år 2026. Den planerade cykelvägen ska koppla samman gång- och cykelvägnätet med Snöstorp, Andersberg och Lyckedalskolan. Vidare möjliggör planen att Stenalyckan får ett gång- och cykelvägnät. Denna cykelväg kommer att ytterligare främja hållbara transporter i området med betydelse även för tillgängligheten till Släggan 3 när befintligt stängsel plockats bort.



Figur 8. Befintligt cykelvägnät (orange markering) och planerad ny cykelväg (grön markering). Bild: Cykelplan 2022, teknik- och fastighetsförvaltningen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 4 längst med bussgatan Ljungbyvägen. Närmaste busshållplats är Halmstad Fru Thotts väg som ligger cirka 130 meter nordöst om planområdet. Turtätheten är i genomsnitt två avgångar i timmen under dagtid på vardagar. Däremot omsluts fastigheten Släggan idag av ett stängsel som skapar en barriär mellan fastigheten och busshållplatserna, som kraftigt begränsar tillgänglighet till hållplats.

Motortrafik

Platsen har ett gynnsamt läge med tanke på kollektivtrafik och närhet till Halmstad centrum. Området är däremot idag bilfokuserat, där biltrafiken kommer från Fyllebrovägen. Området ligger cirka 100 meter fågelväg från motorvägen som är tungt trafikerad. Detaljplanen antas inte att medföra en ökad trafikbelastning i området jämfört med planområdets tidigare verksamhet och vad gällande detaljplan medger.

Parkering

Planområdet har idag cirka 30 parkeringar med en handikapparkering inkluderad. Parkeringarna är placerade längst med tomtgränserna av det befintliga området, samt intill den befintliga byggnadens nordvästra sida. Det går genom ett platsbesök på området att utläsa att det idag finns parkering för cirka 10 cyklar vid byggnadens entré.

Teknisk försörjning**Dricks- och spillvatten**

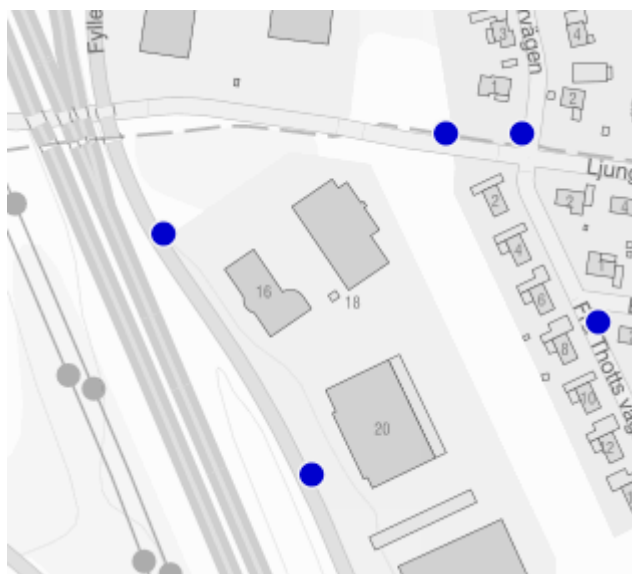
Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kommunen, genom Laholmsbuktens VA, ansvarar därmed för befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar i planområdet.

Dagvatten

Planområdet bedöms ha kapacitet för att nyttja befintliga dagvattensystem. Se bifogad fil från bygglovsärendet år 2019, bilaga 6.

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i anslutning till fastigheten med kapacitet som motsvarar räddningstjänstens behov.



Figur 9. Kartan visar de brandposter (markerade med blå punkt) som finns i anslutning till fastigheten.

Energiförsörjning

HEM har hand om energiförsörjningen för befintlig byggnad på fastigheten.

Avfallshantering

Idag har befintlig verksamhet ingen avfallshantering på planområdet. Bortforsling av avfall sker i nuläget av en städfirma som sköter fastigheten. När verksamheten tidigare hyrdes ut skötte avfallshanteringen av HEM på fastigheten. Vid upprättandet av ny detaljplan ska hänsyn tas till Halmstads kommuns riktlinjer för avfallshantering där avfallshantering ska skötas av HEM.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Tillhörande detaljplan för

SLÄGGAN 3



SNÖSTORP, HALMSTADS KOMMUN

Diarienummer: KS 2024/00270

Samhällsutvecklingsavdelningen 2024-09-12

Bakgrund

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

För att ta reda på detta ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna för hur undersökningen ska genomföras utgår från miljöbalken (6 kap) samt plan- och bygglagen (5 kap 11, 11 a§). Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966, 5§).

En undersökning ska bestå av tre moment; identifiering av omständigheter, undersökningssamråd och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Detta dokument är den identifiering som ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

När identifieringen är klar ska kommunen samråda resultatet med bland annat länsstyrelsen. Syftet är att samrådet ska bidra med information som kan hjälpa i kommunens bedömning. Undersökningen avslutas med att kommunen fattar ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan eller inte. För detaljplaner som påbörjats från och med 31 mars 2020 ska undersökningen genomföras inom ramen för samråd, det vill säga innan detaljplanens granskningsfas påbörjas.

Om undersökningen leder fram till att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning och ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Särskilda bestämmelser

Enligt PBL 4 kap 34 § kan planen automatisk antas innebära betydande miljöpåverkan (BMP) om den omfattar något av följande:

1. ett industriområde,
2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,
3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. en hamn för fritidsbåtar,
5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. en campingplats,
7. en nöjespark,
8. en djurpark,
9. en spårväg, eller
10. en tunnelbana.

Undantag från miljöbedömning: Skyldigheten att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte för detaljplaner som endast syftar till att tjäna totalförsvar eller räddningstjänsten (MB 6 kap 3§)

Enligt MB 6 kap 20§ första stycket, ska en verksamhet eller åtgärd antas medföra en betydande miljöpåverkan om verksamheten eller åtgärden är tillståndspliktig enligt uppräknade verksamheter/åtgärder i miljöbedömningsförordningen 6 §.

Enligt MB 7 kap 28 § ska det antas att en åtgärd eller verksamhet som påverkar ett natura 2000-område på ett betydande sätt ska medföra betydande miljöpåverkan (BMP).

Namn: Släggan 3 Halmstad kommun, Hallands län Diarienummer: KS2024/00270	Upprättad: 2024-05-27 Reviderad: 2024-08-05
Planens syfte:	
Huvudsyftet med detaljplanen är att bredda nuvarande användning för verksamheter med ny användning för idrottsändamål. Detta för att möjliggöra en ombyggnation av befintliga lokaler till idrottshall som är anpassad för gymnastik. Detaljplanen syftar också till att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör för kontor, detaljhandel utom handel med livsmedel och för verksamheter vilka inte stör sin omgivning.	
Planens huvuddrag:	
Planförslaget innebär att planområdets användningsområde breddas med en ny användning för besöksanläggning, idrottshall avsedd för gymnastik. Befintliga lokaler på fastigheten Släggan 3 nyttjas och byggs om för att anpassas till det nya användningsområdet som gymnastikhall. För att skapa en flexibel detaljplan möjliggörs även att befintligt användningsområde för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt användningsområde för kontor och detaljhandel utom handel med livsmedel finns reglerat i planförslaget. Planbestämmelser har anpassats efter befintlig byggnad inom planområdet och nuvarande markanvändning nyttjas. För att skapa tillgänglighet för hållbart resande med kollektivtrafik, cykel och för fotgängare öppnas ett stängsel upp norr om fastigheten och en trappa med tillhörande ramp tillskapas. Ingen allmän plats finns med i planförslaget.	

Identifiering

MILJÖN IDAG -Stödet är huvudsakligen utformat utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 2p
Beskriv vilken markanvändning och vilka naturvärden som är utmärkande och präglar platsen idag?
Planområdet är reglerat reglerad till Z ₁ verksamhet som preciseras till ”Småindustri, hantverk, kontor och specialvaruhandel som inte omfattar handel med bensin, bilar och liknande”. Planområdet är idag till 100% hårdgjort med befintlig byggnad och parkering. Det finns inga höga naturvärden inom planområdet.

NATUR -Skydd enligt miljöbalken

-Natur och kulturmiljöer skyddade av miljöbalkens 7 kap (starkt skydd).

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Natura 2000 Berörs natura 2000-område direkt eller indirekt? (Miljöbalken 7 kap 28 §) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård, Ramsarområde			x	Ingen påverkan
Naturresevat och annan skyddad natur Berör ett genomförande av planen ett naturresevat eller annan skyddad natur direkt eller indirekt? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 4§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård			x	Ingen påverkan
Kulturresevat Berör ett genomförande av planen ett kulturresevat? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 9§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Kulturmiljövård			x	Ingen påverkan
Naturminne Berör ett genomförande av planen ett naturminne? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 10§) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Naturvård			x	Ingen påverkan
Strandskydd Berör ett genomförande av planen ett strandskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 13§) Standardkartan (halmstad.se) – se Hänsyn och skydd - Vatten			x	Ingen påverkan
Miljöskydd Berör ett genomförande av planen ett miljöskyddsområde/förorenat område? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 19§) (Mark- eller vattenområdet eller en del av området som är utsatt för föroreningar eller på annat sätt innebär att en miljö kvalitetsnorm inte följs.) Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Potentiellt förorenade områden			x	Ingen påverkan
Vattenskyddsområde Berör ett genomförande av planen ett vattenskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 21§) Standardkartan (halmstad.se) – se Hänsyn och skydd - vatten			x	Ingen påverkan
Generellt biotopskydd Berör ett genomförande av planen ett biotopskyddsområde? Om ja, på vilket sätt? (Miljöbalken 7 kap. 11§)			x	Ingen påverkan

För vägledning: Se förordning (1998:1252) I förordningen ingår i huvudsak följande: • Alléer • Källa med omgivande våtmark i odlingsmark • Odlingsröse i jordbruksmark • Pilevall • Småvatten och våtmark i jordbruksmark • Stenmur i jordbruksmark • Åkerholme OBS! Viktigt med platsbesök. Finns inte som kartsikt.				
--	--	--	--	--

RIKSINTRESSEN

-Riksintressen är skyddade enligt miljöbalkens 3–4 kap.

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Riksintresse naturvård Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för naturvård? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan
Riksintresse för rörligt friluftsliv Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för friluftsliv? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan
Riksintresse högexploaterad kust Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för högexploaterad kust? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan
Riksintresse kulturmiljövård Påverkar ett genomförande av planen riksintresse för kulturmiljö? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan

Riksintresse för totalförsvaret Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för totalförsvaret? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan
Riksintresse kommunikationer (väg, järnväg, luftfart, sjöfart) Påverkar ett genomförande av planen riksintresset för kommunikationer? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se) -se Riksintressen			x	Ingen påverkan

NATUR och KULTUR- Miljöbedömningsförordningen

-Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 4p, 5p, 6p, 8p

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Grönstråk Påverkar ett genomförande av planen utpekade grönstråk/spridningskorridorer för djur och växter? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Halmstad Framtidsplan 2050 -se Hänsyn natur och kulturmiljövärden			x	Ingen påverkan
Irreversibel påverkan Påverkar ett genomförande av planen möjligheterna till irreversibel påverkan på miljön? Om ja, på vilket sätt?			x	Ingen påverkan. Redan bebyggd och detaljplanen anpassas till befintlig byggnad.
Hotade arter Påverkar ett genomförande av planen möjligheten för hotade djur och växters möjligheter? Om ja, på vilket sätt? (Bedömningen utgår från såväl det direkta planområdet, det direkta närområdet, samt globalt.) Sök fynd - Artportalen			x	Ingen påverkan
Grundvattennivåer Påverkar ett genomförande av planen grundvattennivåer inom planområdet eller i närområdet?			x	Ingen påverkan
Friluftsliv/rekreation Påverkar ett genomförande av planen friluftsliv och människors tillgänglighet? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Halmstad Framtidsplan 2050 -se Hänsyn natur och kulturmiljövärden			x	Ingen påverkan
Kulturmiljö Kulturmiljö eller byggnads- och fornminnen Påverkar ett genomförande av planen påverkan på byggnads- och fornminnen? Om ja, på vilket sätt? Informationskarta Halland (lansstyrelsen.se)			x	Ingen påverkan

-se Kulturmiljövård				
---------------------	--	--	--	--

SÄKERHET och HÄLSA

-Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 7p.

Faktor	Positiv	Negativ	Ingen	Kommentar påverkan (liten, medel eller stor)
Risk för människors hälsa eller för miljön Påverkar ett genomförande av planen människors säkerhet i form av utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen, explosionsrisk eller andra typer av risker? Om ja, på vilket sätt?			x	Ingen påverkan. Planområdet ligger nära motorvägen där farligt gods transporteras. Enligt Länsstyrelsens Riskanalys för farligt gods i Halland uppfyller planområdet minimiavståndet på 100 meter från motorvägen. Planområdet ligger dessutom högre än E6, som har en markhöjd på 9,6 meter, medan planområdet ligger på 10,9 meter. Fyllebrovägen och en intilliggande byggnad skyddar också området från motorvägen. Vid gasutsläpp kan luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Den befintliga byggnaden uppfyller redan Länsstyrelsens riktlinjer. Området bedöms inte ha en ökad risk för farligt gods och risken är oförändrad jämfört med tidigare användning.
Buller Påverkar ett genomförande av planen bullernivåerna i sitt närområde? (Trafik etc) Om ja, på vilket sätt?			x	Ingen påverkan.
Lukt Påverkar ett genomförande av planen luftkvalitet i form av lukt? Om ja, på vilket sätt?			x	Ingen påverkan.
Skred Påverkar ett genomförande av planen risk för ras- och skredolyckor antingen inom planområdet eller utanför? Om ja, på vilket sätt? Standardkartan (halmstad.se) Se Samhällsbyggnadskartan – Analyser och underlag - Geologi			x	Ingen påverkan.

Effekter på miljökvalitetsnormer

Faktor	Kommentar
Miljökvalitetsnormer för luft Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet?	Planförslaget bedöms inte försämr luftkvaliteten. Bedömningen grundar sig på att det inte medför en ökad risk för ökad trafikbelastning i området och därmed inte ökade bullernivåer. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms därmed inte överskridas.

Miljökvalitetsnormer för buller Påverkar ett genomförande av planen miljökvalitetsnormerna för buller?	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. Detaljplanen antas inte att medföra en ökad trafikbelastning i området jämfört med planområdets tidigare verksamhet och medför därmed inte en ökad risk för buller. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms därmed inte överskridas.		
Miljökvalitetsnormer för vatten Påverkar ett genomförande av planen någon av miljökvalitetsnormerna för vatten? (god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus samt god kemisk och god kvantitativ grundvattenstatus, fisk- och musselvatten (särskilt värdefulla fiskevatten), havsvatten) OBS! Får ej försämras Välkommen till VISS (lansstyrelsen.se)	Planområdet innebär inte en förändring av bebyggelsen och kommer därav nyttja befintligt dagvattensystem för fastigheten. Recipienten för kommunens dagvattensystem är Fylleån. Genomförandet av detaljplanen bedöms däremot inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten försämrats.		
Påverkan på andra planer -Stödet är här huvudsakligen utformad utifrån Miljöbedömningsförordning (2017:966) 5§ 1 p			
Berörs planområdet av några andra kommunala eller regionala planer? Om ja, på vilket sätt ur ett miljöperspektiv? Ex; Klimatanpassningsplan, Halmstads blågröna värden. Kan detaljplanens genomförande motverka strategiska/styrdokuments syfte?	Detaljplanen berörs inte av några andra kommunala eller regionala planer.		
Bedömning av samtliga faktorerers kumulativa effekt. Kumulativa effekter kan beskrivas som effekter som samverkar på olika sätt. Innebär mängden av effekter med viss påverkan sammantaget att de uppgår till en betydande miljöpåverkan? Exempelvis sammantagen påverkan med avseende på buller, ljusförorening, dagvattenhantering, luftkvalitet.		Ja	Nej x
Motivering kumulativa effekter: Det finns ingen påverkan som bedöms vara av den omfattningen att det sammantaget skulle innebära en betydande miljöpåverkan.			
Samlad bedömning Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera en ökning av den lokala trafiken i området samt buller. Planförslaget möjliggör för goda förutsättningar för hållbara transporter i form av buss eller cykel. Ett genomförande bedöms därmed inte bidra till en nämnvärd försämring av miljökvalitetsnormerna för luft. Planområdet ligger nära motorvägen där farligt gods transporteras. Planområdet ligger dessutom högre än E6, som har en markhöjd på 9,6 meter, medan planområdet ligger på 10,9 meter. Fyllebrovägen och en intilliggande byggnad skyddar också området från motorvägen. Vid gasutsläpp kan luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Den befintliga byggnaden uppfyller redan Länsstyrelsens riktlinjer. Området bedöms inte ha en ökad risk för farligt gods och risken är oförändrad jämfört med tidigare användning. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära en betydande miljöpåverkan.			

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för Släggan 3



Snöstorp, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/12

Standardförfarande, KS 2024/00270
På delegation av kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott 2024-09-19

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under granskningstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts ämnesvis och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-08-20 § 104 genomförts under tiden 26 augusti – 15 september 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 5 berörda remissinstanser. Följande 1 remissinstans har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fastighetsnämnden

Övriga utan erinran:

- Villaägarna Södra Halland

Yttranden från remissinstans som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Hänsyn till risk för farligt gods

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strålkastarljus mot fastigheter

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I samrådsförslaget för Släggan 3 redogjordes det att hänsyn har tagits till risk för olyckor och risk vid transport av farligt gods då planområdet ligger inom 150 meter från motorvägen där transport av farligt gods sker. Detta gäller främst att reducera konsekvenserna av ett gasutsläpp som skall beaktas vid byggnation. I planbeskrivningen belyses det att detta har beaktats vid uppförandet av befintlig byggnad genom att luftintag har placerats högt och på motsatt sida av motorvägen. Däremot säkerställde detaljplanen inte att ny bebyggelse kommer att ta hänsyn till placering av luftintag. För att säkerställa detta har en planbestämmelse lagts till i plankartan som styr att vid ny bebyggelse ska luftintag placeras högt och vändas bort från motorvägen (m_1). Vidare har en planbestämmelse tillförts om att vid ny bebyggelse ska entréer vändas bort från motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt (m_2).

I planbeskrivningen redogjordes det under ”Betydande olägenheter” att befintligt stängsel nordöst om planområdet, närmast villaområdet, ska täckas med ett insynsskydd för att undvika att boende ska besväras av billjus vid in- och utfart till planområdet. Efter samrådet har det tillagts att befintligt stängsel även ska täckas längst med Bygg-Max, detta av samma skäl.

Justeringarna som genomförts är i enlighet med inkomna yttranden. Dessa beskrivs även under respektive yttranden.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Kommunen behöver säkerställa åtgärder på grund av närheten till farligt gods i detaljplanen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar *inte* att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befarar att:

Det som föreslås kan bli olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta på grund av riskerna kring närheten av transportled för farligt gods. Planen är inom 150 meter från väg E6, vilket är en transportled för farligt gods. Sträckan mellan väg E6 och planområdet verkar vara knappt 80 meter vid mätning i karta. Detta innebär, precis som kommunen beskriver, att hänsyn behöver tas till risker med farligt gods. Om kommunen följer Riskanalys av farligt

gods i Hallands län medför detta att vid all byggnation inom 150 meter från farligt godsled ska kommunen beakta möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Kommunen anger i planbeskrivning att nuvarande bebyggelse uppfyller detta, men det säkerställs inte i detaljplanen att ny bebyggelse kommer att göra det. Utöver detta bör placering av entréer ligga så långt från leden som möjligt och gärna på motsatt sida. Även detta ska säkerställas i planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Efter samrådet har en planbestämmelse införts som styr att vid ny bebyggelse ska luftintag placeras högt och vändas bort från motorvägen (m_1). Vidare har en planbestämmelse tillförts om att vid ny bebyggelse ska entréer vändas bort från motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt (m_2). Detta i enlighet med de synpunkter som inkommit från Länsstyrelsen.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE 1 OCH 2

Sakägare 1 och 2 skriver i yttrandet att de 2 lampor som sitter på gaveln mot Bygg-Max ska riktas så att dessa inte lyser in i husen närmast planområdet. Detta anses vara störande i alla rummen i huset. Vidare vill båda sakägarna att ljusskyddande material ska sättas upp på staketet mot både Bygg-Max och plantering. Detta eftersom strålkastare från bilar gör att boende blir bländade i samtliga rum.

Kommentar

I planbeskrivningen under rubriken ”Betydande olägenheter” redogörs det att det befintliga stängslet på planområdet ska täckas med insynsskydd mot närmaste villaområde och på stängslet mot Bygg-Max enligt ert önskemål. Detta för att inte besväras av störande billjus i samband med in- och utfart från Släggan 3. Gällande att rikta de två lampor som sitter på gaveln mot Bygg-Max är det inget som kan styras i detaljplaneskedet. Detta sker i dialog med fastighetsägare.

SAKÄGARE 3 OCH 4

Sakägare 3 och 4 yttrar att de vill att det kommer upp ett bullerskydd eller insynsskydd mot husen närmast planområdet. Detta eftersom de har problem med billampor som lyser in i rummen på kvällarna och upplevs som störigt. Förare och passagerare kan även se rätt in i huset. Sakägarna har inga problem med att det är aktivitet i byggnaden.

Kommentar

I planbeskrivningen under rubriken ”Betydande olägenheter” redogörs det att det befintliga stängslet på planområdet ska täckas med insynsskydd mot närmaste villaområde enligt ert önskemål. Detta för att inte besväras av störande billjus i samband med in- och utfart från Släggan 3.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS
TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Carolina Ivarsson

planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för Släggan 3



Snöstorp, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/12

Standardförfarande, KS 2024/00270
Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott 2024-10-22

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under granskningstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts ämnesvis och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-08-20 § 104 genomförts under tiden 26 augusti – 15 september 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 5 berörda remissinstanser. Följande 1 remissinstans har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fastighetsnämnden

Övriga utan erinran:

- Villaägarna Södra Halland

Yttranden från remissinstans som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Hänsyn till risk för farligt gods

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Strålkastarljus mot fastigheter

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I samrådsförslaget för Släggan 3 redogjordes det att hänsyn har tagits till risk för olyckor och risk vid transport av farligt gods då planområdet ligger inom 150 meter från motorvägen där transport av farligt gods sker. Detta gäller främst att reducera konsekvenserna av ett gasutsläpp som skall beaktas vid byggnation. I planbeskrivningen belyses det att detta har beaktats vid uppförandet av befintlig byggnad genom att luftintag har placerats högt och på motsatt sida av motorvägen. Däremot säkerställde detaljplanen inte att ny bebyggelse kommer att ta hänsyn till placering av luftintag. För att säkerställa detta har en planbestämmelse lagts till i plankartan som styr att vid ny bebyggelse ska luftintag placeras högt och vändas bort från motorvägen (m1). Vidare har en planbestämmelse tillförts om att vid ny bebyggelse ska entréer vändas bort från motorvägen och ligga så långt från motorvägen som möjligt (m2).

I planbeskrivningen redogjordes det under ”Betydande olägenheter” att befintligt stängsel nordöst om planområdet, närmast villaområdet, ska täckas med ett insynsskydd för att undvika att boende ska besväras av billjus vid in- och utfart till planområdet. Efter samrådet har det tillagts att befintligt stängsel även ska täckas längst med Bygg-Max, detta av samma skäl.

Justeringarna som genomförts är i enlighet med inkomna yttranden. Dessa beskrivs även under respektive yttranden.

GRANSKNING

Granskning har enligt delegationsbeslut av planchef på samhällsutvecklingsavdelningen 2024-09-19 genomförts under tiden 20 september 2024 - 4 oktober 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 4 berörda remissinstanser.

Remissinstanser utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fastighetsnämnden

Övriga utan erinran:

- Villaägarna Södra Halland

**FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS
TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN**

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Carolina Ivarsson

planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 5 november 2024, KS §270, beslutat anta **förslag till detaljplan för Släggan 3, Halmstad.**

Länsstyrelsen har den 15 november 2024 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 november 2024.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2024/12.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Sändlista

Byggnadsnämnden

Kommunala Lantmäterimyndigheten, KLM

Räddningsnämnden

Teknik- och fastighetsnämnden

Länsstyrelsen i Halland

Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse

Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande granskningsutlåtande