

ANTAGANDEHANDLING

Ändring och upphävande av
detaljplan för del av
SÖNDRUMS INDUSTRIOMRÅDE
Söndrum
Halmstad

Tillhör Kommunfullmäktiges i Halmstad
protokoll den 17. dec. 1987. § 361, betyggar

I tjänsten:

PLANBESKRIVNING

Jeremias Sanyal

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i två blad med bestämmelser redovisad på grundkarta
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Geotekniska undersökningar:
Scandiaconsult 1983,
VIAK 1986

PLANENS SYFTE

Ändringen av detaljplanen är avsedd att möjliggöra Heléns Rör AB:s behov av mark för omedelbar och framtida expansion.

Knebildstorpsbäcken och befintliga vatten- och avloppsledningar begränsar möjligheterna ur teknisk och ekonomisk synpunkt att utöka tomtmarken för industri mot öster.

För att skapa rationella enheter föreslås därför vissa omdisponeringar av tillgängliga markområden.

Kvartersmarken för den planerade fångvårdsanstaltens frilandsodlingar (A-område i gällande detaljplan) föreslås ändrat till mark för industri. Fångvårdsanstaltens tomt utökas i stället mot norr. Härvid överföres delar av allmän platsmark (dikes- och ledningsområde) och industriområde till mark för allmänt ändamål för anstaltens behov.

Ändringar föreslås också vad avser industrimarken mellan Skallebackavägen och Knebildstorpsbäcken.

För del av Eketånga 24:1 i norr och nordost föreslås gällande stadsplan upphävd, då det för närvarande inte är aktuellt att utnyttja marken.

PLANDATA

Läge och omfattning

Söndrums industriområde ligger cirka 3 km väster om Halmstads stadskärna och cirka 1 km söder om Halmstads flygplats.

Planen omfattar de tre kvarteren mellan Kristinebergsvägen i väster, Olofsdalsvägen i söder och Skallebackavägen i öster. I norr sträcker sig förslaget fram till före detta järnvägsområdet för västkustbanan.

Areal

Området omfattar cirka 21,5 hektar detaljplanelagd mark.

Markägare

Heléns Rör AB äger fastigheten Eketånga 24:22. Övriga bebyggda tomter är likaså i privat ägo. Se bilagda fastighetsförteckning.

Kriminalvårdsstyrelsen äger Eketånga 4:5. Kommunen äger de obebyggda och avstyckade fastigheterna 24:38, 24:40 och 24:41 samt stamfastigheten 24:1.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng

Området ligger på nivån ungefär +17 till +23 meter över havet (m.ö.h.) Den obebyggda marken utgörs till större delen av åkermark.

I nord-sydlig riktning genomkorsas området av Knebildstorpsbäcken. I den norra delen korsas området av ett till bäcken anslutande större dagvattendike från väster.

Marken sluttar svagt mot diket och bäcken. Knebildstorpsbäcken har eroderat en 3-4 m djup bäckfåra.

- Mark-geoteknik** En geoteknisk undersökning för utfyllnaden längs Knebildstorpsbäcken har gjorts av VIAK - Halmstad den 12 december 1986. Scandiaconsult har tidigare gjort en översiktlig geoteknisk undersökning för fångvårdsanstaltens tomt Eketånga 4:5.
- Vegetation** Mellan Skallebackavägen och bäcken finns en äldre gård, som omges av värdefull vegetation.
- Fornlämningar** Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området. På en begränsad sträcka i närheten av den äldre gården på Eketånga 4:5 finns dock en sträng utsvallad grus, som kan vara plats för förhistorisk bosättning. Landsantikvarien anser att detta bör utredas innan berörd del av tomten exploateras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan** Området är detaljplanelagt i överensstämmelse med den översiktliga plan (kommunöversikt KÖ 84), som kommunfullmäktige (KF) antog 25 oktober 1984.

- Detaljplaner** För området gäller följande detaljplaner:

<u>Arkivnr</u>	<u>Rubrik</u>	<u>Fastställd</u>
SÖN 98	Eketånga 24:1, 27:1 m fl	23 jan 1973
637 SNI	Olofsdal (industriområde)	30 jun 1984
732 SÖN	Eketånga 4:5 m fl (Söndrums industriområde)	11 sep 1984

Genomförandetiden för detaljplanerna SÖN 98 och 637 SNI anses ha gått ut enligt PBL 17 kap 4 § 2 st.
Plan nr 732 SÖN gäller som detaljplan med genomförandetid t o m 30 juni 1992.

Området väster om Kristinebergsvägen omfattas av detaljplaneändring. Förslag till ändring av stadsplanen arkivnr 755 SÖN har varit utställt under år 1986 och antogs av KF 25 juni 1987.

- Kommunala beslut** Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 22 december 1986 § 1192 att hos byggnadsnämnden (BN) hemställa om planändring med anledning av Heléns Rör AB begäran om markförvärv för att kunna utöka sin verksamhet.

BN beslutade den 21 januari 1987, § 13 att uppdra åt planavdelningen att utarbeta förslag till detaljplaneändring.

PLANENS INNEHÅLL

Planen omfattar allmän platsmark samt kvartersmark för allmänt ändamål (betecknat med A på plankartan) och industri (J).

FÖRÄNDRINGAR

Fångvårdsanstalt

A-området, Eketånga 4:5, är avsett för en ny fångvårdsanstalt. Detaljplanen (stadsplan) fastställdes år 1984. Ändringen avser nu omDispositionering av mark i den norra tomt delen. Denna är avsedd för fri-landsodlingar. Befintligt dagvattendike kommer helt eller delvis att kulverteras för att få kontakt mellan odlingsmarken på Eketånga 24:1 och planerat växthus på 4:5.

Industrimark

Befintligt industrihotell på Eketånga 24:37, förutsätts som hittills användas för kontor, lager och tillverkning som ej innebär olägenheter för närboende. Detta motiveras av närheten till fångvårdsanstalten som innefattar förutom vård- och verkstadslokaler även bostäder.

En mindre begränsning av byggnadsrätten redovisas i tomtens östra del. Här finns nämligen underjordiska allmänna vatten- och avloppsledningar, som betjänar delar av Eketånga 4:5.

Eketånga 24:18 och 24:43 får i likhet med 24:37 endast användas för småindustri som ej innebär olägenheter för närboende.

Området mellan Lannavägen - A-området och Knebildstorpsbäcken används för industri-ändamål. Större delen disponeras av Heléns Rör AB. Deras verksamheter omfattar lager och försäljning av rör, profiler och stål. Stor del av tomtytan upptas av lagerbyggnader. Företagets behov av tillgänglighet för tunga och stora fordon ställer krav på relativt sett stora friytor - trafik- ytor.

Heléns äger idag Eketånga 24:22. Utökning av industrimarken föreslås mot norr, varvid den nordöstra delen av Eketånga 4:5 (fångvårdsanstaltens tomt) föreslås ändrad till industrimark.

På tomtmarken invid Ormesvägen ligger underjordiska allmänna ledningar för vatten och avlopp. Särskilt ledningsområde (u-område) anges på en mindre del av förgårdsmarken.

Områdesgränserna för industrimarken mot Knebildstorpsbäcken anpassas till den i den geotekniska undersökningen nämnda utfyllnadsgränsen + 19 m.ö.h. Ändringen berör Eketånga 4:5, 24:22 och 24:38. Sistnämnda fastighet avses att läggas till tomten för Heléns anläggningar.

För de återstående tomterna Eketånga 24:28 och 24:31 samt 24:24 föreslås ingen ändring. De två förstnämnda fastigheterna används för bilförsäljning och verkstad. 24:24 används för lager och försäljning m m.

För kvarteret mellan Knebildstorpsbäcken och Skallebackavägen föreslås mindre jämkning av områdesgränsen mot bäcken. Gränsen anpassas till rekommenderad utfyllnadsgräns för nivån +19 m.ö.h. enligt den utförda geotekniska undersökningen. Viss del av den tidigare planerade industrimarken föreslås med hänsyn till befintlig vegetation ändrad till allmän plats - naturområde. Återstående delar av kvarteret avses som tidigare kunna upplåtas för industri.

Transformator

I hörnet av Olofsdalsvägen - Lannavägen (invid Eketånga 24:18) finns en transformatorstation för el som ägs av Halmstads Energiverk. Ingen ändring föreslås för denna tomt.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Halmstads skyddsrumsort - hemskyddsområde 11, områdestyp SÖ. Skyddsanalysen visar att det i delområdet, som nu omfattas av detaljplaneändringen, råder brist på skyddsrumspatser.

Natur

Befintlig vegetation i anslutning till Kristinebergs gård (Eketånga 4:5) ska så långt möjligt sparas. Avsikten är att inordna den f.d. trädgården i planerad friyta för fångvårdsanstalten.

I kvarteret mellan Knebildstorpsbäcken - Skallebackavägen finns värdefull vegetation invid den gamla gården som nu redovisas som allmän plats (natur).

Längs Knebildstorpsbäcken och diket i norr redovisas för större delen av sträckan allmän platsmark. I stråket finns buskvegetation av mindre naturvärde.

Kristinebergsvägen utgör huvudgata. Olofsdalsvägen ingår i lokalnätet med funktion som uppsamlingsgata. Lannavägen, Ormesvägen och Skallebackavägen är lokalgator.

Antalet nya utfarter mot Kristinebergsvägen bör begränsas. Utfartsförbud föreslås på större delen av sträckan. För småindustriområdet (Jm) på Eketånga 4:5 bör endast tillåtas en utfart, som får bestämmas i samband med framtida exploatering av kvarteret. Planen redovisar ett preliminärt läge av utfart.

Den planerade fångvårdsanstalten och Heléns har in- och utfarter via Lannavägen. Heléns har även in- och utfart via Ormesvägen samt direkt mot Olofsdalsvägen.

Samtliga tomter i kvarteret öster om Knebildstorpsbäcken har in och utfarter via Skallebackavägen.

Störningar

Planområdet ligger inom område som kan vara stört av flygbuller.

Miljö- och hälsoskyddskontoret gjorde år 1984, när stadsplanen för Eketånga 4:5 upprättades (732 SÖN), en utredning angående riskerna för att fångvårdsanstaltens bostadsdel skulle störas av buller eller andra immissioner från omgivande verksamheter. Någon risk för störningar bedömes ej föreligga.

Luftsfartsverket säger i sitt yttrande daterat 19 mars 1984 att de inte har något att erinra mot stadsplanen 732 SÖN.

För kvarteret vid Skallebackavägen redovisar gällande stadsplan för Olofsdals industriområde (637 SNI) behov av särskilda åtgärder med hänsyn till flygbuller.

Verket har den 21 juni 1984 avgett yttrande över kommunöversikten (KO 84). Av bilagorna 6 - 8, som hör till yttrandet, framgår att området som helhet ligger inom en zon där flygbullernivån utomhus beräknas vara över 55 dBA.

Planområdets läge i förhållande till flygplatsen innebär att hinderfrihet i start- och inflygningsstråket erfordras. På detaljplanekartan och i bestämmelserna

anges nivåplan som inte får överskridas för byggnadsdelar som skorsten, mast, antenn. Detta gäller även för tillfälliga hinder såsom byggnadskranar och ställningar. Luftfartsverket kan i vissa fall efter prövning medge att tillfälliga hinder får överskrida angivna nivåplan.

Teknisk
försörjning

Området kan anslutas till befintliga system för vatten- och avlopp.

Uppvärmning kan ske genom direktverkande el.

Elnätet är utbyggt för att klara planerade verksamheter.

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid av 10 år.

Halmstad den 12 augusti 1987.



Olle Palm
planarkitekt



Roland Efraimson
planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Ändring och upphävande av
detaljplan för del av
SÖNDRUMS INDUSTRIOMRÅDE
Söndrum
Halmstad

Tillhör Kommunfullmäktiges i Halmstad
protokoll den *17.dec.1987* § 361, betygat

I tjänsten:

Yvonne T. Sjöstrand

 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

Samråd	mars	- juli	1987
Beslut om utställning		augusti	1987
Utställning		september	1987
Antagande	oktober	- december	1987

Tidplan för utbyggnad

Heléns Rör AB har för avsikt att påbörja sina utbyggnader av lagerplatser i maj månad 1987. Härvid förutsätts Eketånga 24:38 samt delar av 4:5 tas i anspråk. Utnyttjandet av 4:5 förutsätter särskilt upplåtelseavtal mellan Heléns och kriminalvårdsstyrelsen.

Kriminalvårdsstyrelsen avser att, så snart riksdagen fattar beslut om utbyggnad, låta uppföra den nya fångvårdsanstalten. Projektering och kostnadsberäkningar har slutförts.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen förutsätter att erforderliga överenskommelser om markbyten m m kan ske mellan kommunen, Heléns och kriminalvårdsstyrelsen.

Ny fastighetsbildning blir aktuell. Mark tillhörande ovan nämnda samt kommunen berörs.

HALMSTADS KOMMUN

Servitut - ledningsrätt

I samband med ändrad fastighetsbildning för fångvårdsanstalten måste servitut - ledningsrätt tecknas vad avser befintliga färsk- och spillvattenledningar samt kulvert alternativt öppet dike för dagvatten.

På tomtmark tillhörigt Eketånga 4:5, 24:22, 24:28 och 24:37 finns kommunala allmänna vatten- och avloppsledningar. Detaljplanen redovisar särskilda ledningsområden betecknade med u.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kriminalvårdsstyrelsen förutsätter att de ej ska drabbas av några merkostnader för markbytet. För delar av bäckområdet inom det nya A-området (fångvårdsanstaltens tomt) erfordras viss kulvertering. Kostnaden härför beräknas till cirka 5.000:- kronor per löpmeter.

Gator, vatten- och avloppsnät samt elnät

Erforderliga allmänna gator och ledningar är utbyggda och innebär således inga nyinvesteringar för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnader och uppförande av byggnader medför belastningar som kan påverka grunden. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas beroende på de utbyggnader som planeras.

Halmstad den 12 augusti 1987.



Olle Palm
planarkitekt



Roland Efraimsson
planingenjör

Ändring och upphävande av
detaljplanen för del av
SÖNDRUMS INDUSTRIOMRÅDE
Söndrum, Halmstad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1. Länsstyrelsen har den 4 juni 1987 avgett samrådsyttrande. Inga synpunkter föreligger som rör riksin-tressen enligt naturresurslagens 2 kapitel para-graferna 5 till 9, mellankommunala intressen eller hälsa och säkerhet.

Under punkt "II Rådgivande synpunkter" uttalas önskemål om anpassning av plankartans gränsbe-teckningar i överensstämmelse med remissupplagan av planverkets handbok.

Samrådsyttrandet biläggs denna redogörelse.

- Plankartan har så långt möjligt anpassats till de råd som ges.

2. Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran.

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, som beslutat på kommunstyrelsens vägnar, förklarar sig inte ha något att erinra.

- Plankartan har kompletterats med särskilda ledningsområden (u-områden) för de befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar, som ligger å respektive fastigheter Eketånga 24:37 och 24:22.

- 4-5. Energiverken och Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att invända mot förslaget.

6. Landsantikvarien skriver i sitt yttrande:

"Efter granskning av plankartan har vi funnit att inga kända fornlämningar förekommer i området. På en begränsad yta, ungefär inom koordinaterna X = 83 190/83 320 och Y = 53 900/54 050 finns dock en sträng utsvallad grus som kan vara en bra plats för förhistoriska bosättningar. För att undvika eventuella framtida komplikationer vid exploateringen bör man därför utreda om boplatser finns i området. En sådan utredning kan utföras av vår uppdragsverk-

samhet till en kostnad av högst 2 000 kr exklusive kostnaden för maximalt 4 grävmaskintimmar.

I övrigt har vi inget att anmärka ur antikvarisk synpunkt."

- Fastigheten, som berörs, är Eketånga 4:5. Den ägs av kriminalvårdsstyrelsen. Föreslagen utredning - undersökning utförs lämpligen i anslutning till förestående exploatering av fastigheten. Kopia av landsantikvariens yttrande översändes till kriminalvårdsstyrelsen för kännedom.

7. Luftfartsverket framför i sitt yttrande:

"Luftfartsverket, Malmö-Sturup flygplats har i princip inget att erinra mot detaljplaneändring i Söndrums industriområde.

Vi hänvisar till skrivelse som översänts till Halmstad kommun, stadarkitektkontoret, 1984-06-21 kommunöversikt och jordbruksprogram (dnr F 222/84-0402)".

- Som framgår av planbeskrivningen ligger planområdet inom en zon, som utomhus kan vara stört av flygbuller. I samband med handläggningarna av tidigare fastställda detaljplaner för samma område har luftfartsverket och miljö- och hälsoskyddskontoret yttrat sig. De har bedömt att det ej finns risk för störningar för boende och verksamheter.

Planändringen innebär att tänkt område för frilandsodlingar tillhörande kriminalvårdsanstalten kommer att ligga längre bort från inflygningsstråket jämfört med tidigare planerat område.

Se även punkt 5 ovan.

8-13. Polismyndigheten, brandförsvaret, socialnämnden, televerket, trafiknämnden och vägverket har inte haft något att erinra.

Sakägare har per brev underrättats och beretts tillfälle att lämna synpunkter. Sakägarna har ombetts att informera eventuella hyresgäster om föreslagen planändring.

14. Heléns Rör AB, Eketånga 24:22 har i skrivelse daterad 19 maj 1987 sagt att de inte har något att erinra.
15. Erik Andreasson, Eketånga 24:18 och 24:43 har muntligen den 26 maj 1987 meddelat att ägarna ej har något att erinra.
16. Kriminalvårdsstyrelsen har senast den 25 juni 1987 meddelat att de avser att lämna svar i ärendet i slutet av juli 1987.

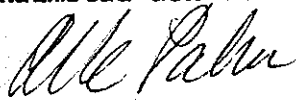
I ett tidigare förhandsyttrande daterat 30 april 1987 har styrelsen uttalat att de ställer sig positiva till förslaget.

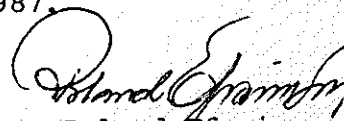
- Som framgår av genomförandebeskrivningen förutsätter planändringen vissa markbyten. Kommunen, Heléns Rör AB och kriminalvårdsstyrelsen berörs. Kriminalvårdsstyrelsen har i sak ingen erinran under förutsättning att markbytet kan ske utan ekonomiska konsekvenser för deras del. Kommunens fastighetskontor har sänt över avtalsförslag till kriminalvårdsstyrelsen.

Styrelsen kan förväntas lämna ett positivt svar i planfrågan före utställelsen av detaljplaneförslaget. Oaktat kriminalvårdens svar kan beslut tas om utställelse.

Sammanfattningsvis konstateras att det inte finns några synpunkter mot förslagets utformning.

Halmstad den 12 augusti 1987.


Olle Palm
planarkitekt


Roland Efraimson
planingenjör

Ändring och upphävande av
detaljplan för del av
SÖNDRUMS INDUSTRIOMRÅDE
Söndrum, Halmstad

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade den 12 augusti 1987, § 517, att förslaget skulle ställas ut för granskning samt att inhämta yttrande från nämnder och styrelser m fl.

Inga anmärkningsskrivelser föreligger.

10 skriftliga och 3 muntliga yttrande har lämnats. Söndrums Centrala vägförening har ej inkommit med yttrande.

Energiverken och Hyresgästföreningen har meddelat muntligt att de ej har något att erinra.

Luftfartsverket, som i sak inget har att erinra, har muntligen hänvisat till samrådsyttrandet.

Landsantikvarien hänvisar till samrådsyttrandet, vari framförts önskemål om att utredning om ev förekomst av förhistoriska bosättningar bör göras före exploateringen av berörd fastighet Eketånga 4:5.

Landsantikvariens skrivelse överlämnades för kännedom i augusti 1987 till markägaren (kriminalvårdsstyrelsen).

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, brandförsvaret, miljö- och hälsoskyddskontoret, polismyndigheten, socialnämnden, Statens Järnvägar och trafiknämnden har inget att erinra.

Fastighetsbildningsmyndigheten erinrar om att bindande avtal mellan kriminalvårdsstyrelsen och berörda fastighetsägare och ledningsrättshavare ska träffas före det att detaljplanen antages.

Avtal har upprättats och är undertecknat av kriminalvårdsstyrelsen 15 september 1987. Ärendet avses att behandlas av kommunstyrelsen i november 1987.

HÄLMSTADS KOMMUN

SAMMANFATTNING

Inga anmärkningar föreligger. Avtal om fastighetsreglering och ledningsrätt vad avser kriminalvårdsstyrelsens markområde förutsätts avslutade innan detaljplanen antages av kommunfullmäktige.

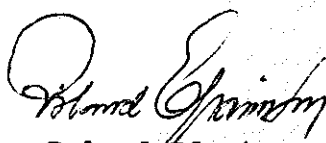
Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna den utställda detaljplanen samt

att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige med hemställan om att de antager densamma.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Roland Efraimson
planingenjör

Utk. plan nr 72

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1988-01-18

11.103-3200-87

HALMSTADS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

Ink. 88. 01. 21

Dnr P86/70-35

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

88-01 21

Kommunfullmäktige har den 17 december 1987 antagit ett förslag till detaljplan för del av Söndrums industriområde, Söndrum, i Halmstads kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta denligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 13 januari 1988.

Jan Stenklint
Jan Stenklint

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FBM i Halmstad
FRM, lantmäterienheten
Planeringskansliet
Planenheten

HALMSTADS KOMMUN