

Plan E 143
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Del av Söndrums Företagspark
HALMSTAD 3:29 m fl
Sankt Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till planärendet hör följande handlingar:
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Särskilt utlåtande, daterat 1999-09-08

PLANENS SYFTE

Olofsdals industriområde är i princip fullbyggt. Några industrier saknar dessutom mark för expansion. Med anledning därav pågår en detaljplaneöversyn av hela Olofsdalsområdet mellan Kristinebergsvägen och den planerade Västrevångsvägen. Ett planprogram har varit föremål för samråd under tiden 20 mars - 24 april 1998. Programmet håller på att följas upp med detaljplan. Detta planförslag har brutits ut ur det stora detaljplanearbetet eftersom JM:s Chark på Halmstad 3:29 omgående ämnar bygga ut sin anläggning.

Planförslaget möjliggör utvidgning av fastigheterna Halmstad 3:29 – 3:31 genom ianspråktagande av mark som enligt gällande detaljplan (stadsplan) är utlagd för park eller plantering och gatumark. I samband med nu pågående detaljplanering konstateras att den framtida gatan jämte skyddsområden ej kräver så stor markåtgång som gällande detaljplan utvisar.

PLANDATA

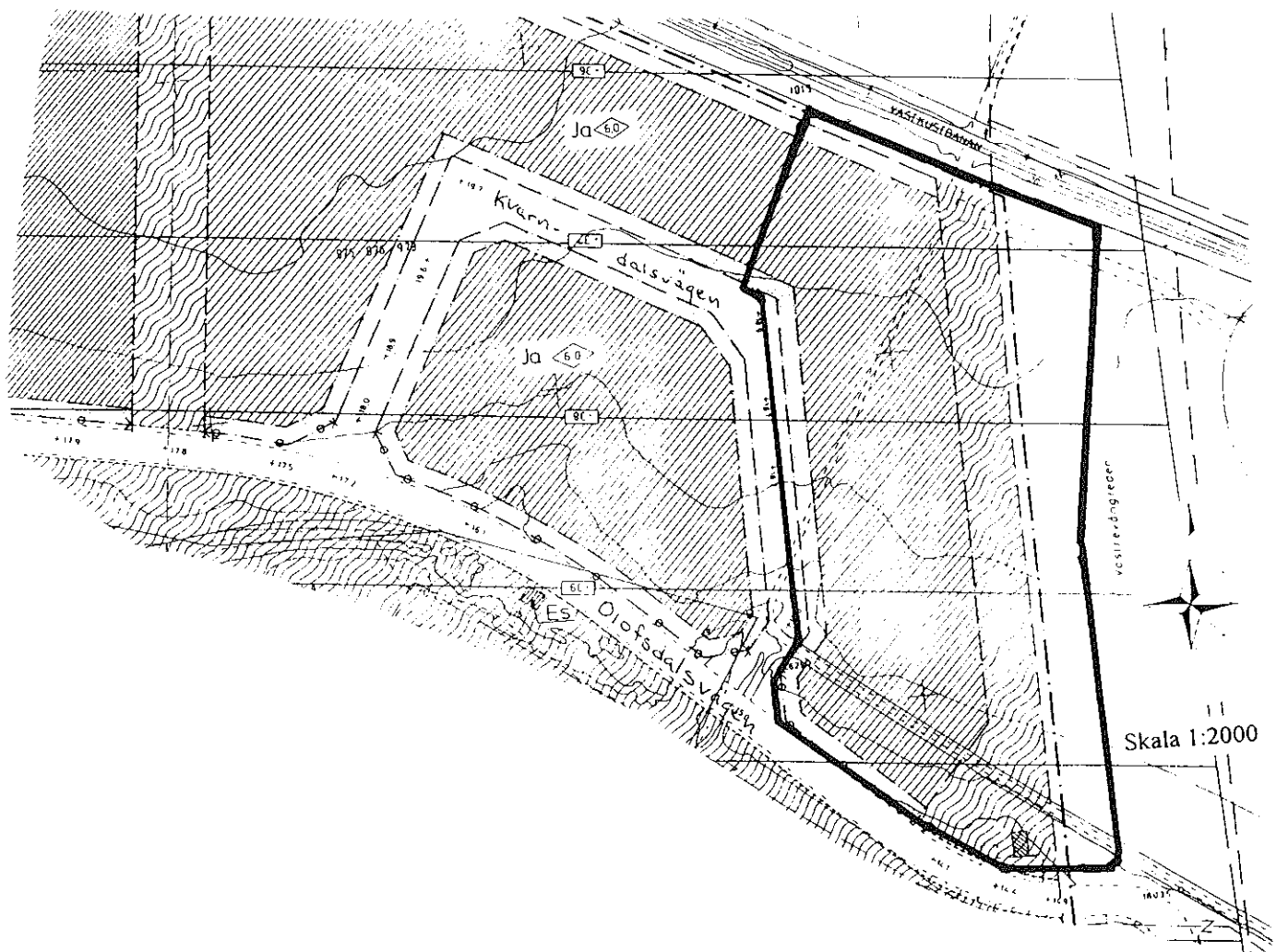
Planområdet är beläget inom Olofsdals industriområde c:a 3 km västert om Halmstads centrum. Planförslaget berör fastigheterna Halmstad 3:20, och 3:29 – 3:31. Halmstad 3:20 ägs av kommunen. Övriga är i enskild ägo.

Planförslaget omfattar c:a 1,7 redan planlagd mark.

ÖVERSIKTSPLAN 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23, anger planområdet för industriverksamhet. Planändringen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan (stadsplanen) för OLOFSDAL, fastställd 1978-06-30 reglerar fastigheterna Halmstad 3:29 – 3:31 för industriverksamhet. Halmstad 3:20 utgör park eller plantering och gatumark. Planens genomförandetid har gått ut.

Utdrag av gällande detaljplan



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att mark för park eller plantering och gata ianspråk tas för industriändamål. Till grund för planförslaget ligger ett planprogram jämte miljökonsekvensbeskrivning som i stort sett behandlar markområdet mellan Olofsdalsvägen och Karlsrovägen. Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 20 mars - 24 april 1998. Under samrådet framkom inga synpunkter som kan utgöra hinder för denna detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att utvidgning av området för verksamheter inte kommer att förorsaka några oacceptabla miljöstörningar. Området har goda förutsättningar och är attraktivt för verksamhetsetableringar. Med hänsyn till läget är det svårt att finna lämpligare område för verksamheter inom Halmstads kommun. Däremot är inte bostadsbebyggelse lämplig med hänsyn till att området berörs av flygbuller.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av iordningställd tomtmark och ängsmark.

Marken, gammal havsbotten, har inte varit föremål för någon geoteknisk undersökning. Grundläggning av nya byggnader skall därför föregås av en geoteknisk utredning för klarläggande av grundläggningsmetod. Andra undersökningar i grannskapet tyder på att matjorden, c:a 0,3 m tjock, består av mullhaltig lera. Därunder finns ett 2 m tjockt lager av siltig rödbrun lera som överlagrar grå lera. Grundvattenytan är belägen c:a 2 m under ytskiktet.

Fornlämningar

Landsantikvarien har i skrivelse daterad 1999-09-03 (1999/238) framfört att området kan beröras av fornlämningar.

Bebyggelseområdet

Planförslaget möjliggör utvidgning av nuvarande verksamheter. Vidare medges kontor och lager och social och kommersiell service för områdets behov enligt med planprogrammets intentioner.

Med beaktande av områdets karaktär och dess nära belägenhet till kommande större gata med bl a trafik till flygplatsen skall särskild omsorg iakttas vid avser byggnadernas utformning och val av fasadmateriäl. Tomterna bör planeras så att de förutom byggnader och upplag innehåller en "grön oas" för vila och rekreation i samband med raster. Byggnader jämte tomt skall associera till "företagspark".

Tekniska kontoret håller på att ta fram en planteringsmodell (trärader och buskplanteringar) för allmän platsmarken inom Söndrums företagspark. Den byggnadsfria zonen mot Västrevångvägen förutsetts bli utformad i överensstämmelse

se med modellen. Växtval och utformning skall därför ske i samråd med tekniska kontoret.

Buller från flygtrafiken bedöms inte medföra några oacceptabel påverkan för industriområdet. Dock skall arbetslokaler med icke bullrande verksamhet utformas så att bullernivån från flygtrafiken inte överstiger 45 dBA.

Föreslagen byggnadshöjd har anpassats till den befintliga bebyggelsen. Därutöver anges med hänsyn till flygsäkerheten en högsta höjd i meter över markytans nollplan för fasta föremål av typ skorstenar, antenner eller dylikt. Halmstad 3:31 innehåller en antennmast vars höjd uppmätts till + 40,9 av Luftfartsverket. (Enligt gällande plan får masten inte vara högre än +37,0 m).

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Halmstads skyddsrumsort med skyddsnivå 1. Skyddsrumsbeked skall i god tid inhämtas hos byggnadskontoret innan byggnadsmålan görs.

Gata

Planområdet skall angöras från Kvarndalsgatan som ansluter matargatan Olofsdalsvägen.

Vatten, avlopp, el, tele och gas

Planområdet är anslutet till rubricerade anläggningar. Föreslaget u-område innehåller dag-, vatten- och gasledningar. Ledningsområdet förutsätts säkerställas med ledningsrätt.

För gasledningar finns speciella normer som måste beaktas då marken ianspråk-
tas för tomtmark. Dessa reglerar är exempelvis täckningsdjup med hänsyn till tung trafik och skyddsavstånd till staket, byggnad, trädplantering m m. Detaljerade upplysningar lämnas av Sydgas AB i Halmstad.

Tomterna berörs av teleledningar. Ledningarnas läge framgår av plankartan. När markområdet ianspråk-
tas bör ledningarna flyttas. Vid underhandskotakter med Telia AB konstateras att ledningarna i vissa fall kan överbyggas. Halmstad 3:31 berörs av gasledning.

Området för teknisk anläggning innehåller en tryckstegringsstation för vattenförsörjningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planförslaget medger ingen bygglovbefrielse.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den dag den vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med följande förvaltningar och tjänstemän:

Stadsbyggnadskontoret
Tekniska kontoret

Tommy Andersson
Carl-Åke Agne, Leif Eriksson och Eva-
Lena Torudd
Göran Grimsmo

Kommunala lantmäterimyndigheten

Ann-Iréne Kleinfeld på byggnadskontoret har svarat för uppritning av planförslaget och även deltagit i dess formella handläggning.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Bo Magnusson

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999 -10- 04

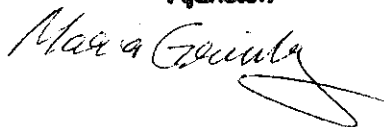


Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1999-09-08.....

§...301.....

I tjänsten



Plan E 143
ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Del av Söndrums Företagspark
HALMSTAD 3:29 m fl
Sankt Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 1999

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte

Planförslaget möjliggör utvidgning av fastigheterna Halmstad 3:29 – 3:31 genom ianspråktagande av den kommunägda marken Halmstad 3:20. Enligt gällande detaljplan (stadsplan) är denna utlagd för park eller plantering och gatumark.

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådsskedet.

Till grund för planförslaget ligger ett planprogram jämte miljökonsekvensbeskrivning som i stort sett behandlar markområdet mellan Karlsrovägen och Olofsdalsvägen. Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 20 mars - 24 april 1998. Under samrådet framkom inga synpunkter som kan utgöra hinder för denna detaljplan.

Tidplan

Samråd	augusti 1999
Antagande av byggnadsnämnden	september 1999
Laga kraft tidigast	oktober 1999

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den dag den vinner laga kraft.

Plangenomförande

Planförslaget innebär att delar av Halmstad 3:20 tillförs industrifastigheterna Halmstad 3:29 – 31. Fastighetsregleringen skall föregås av avtal mellan berörda parter. Kommunen ansvarar för planläggnings- och fastighetsbildningskostnaderna. Del av plankostnaderna tas ut i samband med bygganmälan enligt PBL 11:5.

Inom kvartersmarken finns tele-, dag-, vatten- och gasledningar. I planförslaget har ledningsområdet för dag-, vatten- och gasledningarna u-betecknats. Ledningsområdet förutsätts säkerställas med ledningsrätt.

Kostnader för eventuell flyttning av gasledningen skall bestridas av exploatören.

Teleledningarnas läge framgår av plankartan. När markområdet ianspråkats bör ledningarna flyttas. Vid underhandskotakter med Telia AB konstateras att ledningarna under vissa förutsättningar kan överbyggas.

I anslutning till Olofsdalsvägen finns en tryckstegringsstation för vattenförsörjningen. Denna förutsätts antingen fortsättningsvis tillhöra Halmstad 3:20 eller bilda egen fastighet.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Kommunala lantmäterimyndigheten
Stadsbyggnadskontoret

Göran Grimsmo
Tommy Andersson

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Bo Magnusson

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut...1999-09-08...

§ 3C1

i tjänsten

Maria Gamber

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

1999-10-04

Maria Gamber

Plan E 143
Detaljplan för
Del av Söndrums Företagspark
HALMSTAD 3:29 m fl
Sankt Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 8 september 1999

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planändringen har handlagts som enkelt planförfarande.

Samråd har enligt med byggnadsnämndens beslut 1999-08-11 § 259 genomförts under tiden 11 augusti – 3 september 1999. Berörda sakägare jämte remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga planhandlingar översänts till dem. Förslaget har även funnits tillgängligt på byggnadskontoret. För utbyte av information och synpunkter inbjöds sakägarna till ett samrådsmöte på byggnadskontoret, Rådhuset, tisdagen den 24 augusti 1999. Ingen av sakägarna hörsammade inbjudan. De har heller inte inkommit med några yttranden.

Det föreligger ingen erinran mot planintentionerna. Däremot har några remissinstanser framfört synpunkter på planförslaget. Synpunkterna från Länsstyrelsen och Telia AB föreslås lämnas utan beaktande. Övriga synpunkter föreslås tillgodoses genom mindre komplettering av planförslaget. Kompletteringarna är av redaktionell art och kräver inget nytt samrådsförfarande. Byggnadsnämnden kan anta planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ifrågasätter om inte den byggnadsfria zonen mot den planerade Västrevångvägen bör utökas något inom Halmstad 3:29. Detta med tanke på att vägen kan komma att användas för transporter av farligt gods.

Kommentar

Söndrums företagspark kan karakteriseras som ett område bestående av verksamheter med små risker. Exempelvis bedrivs handel inom området. Det pågår också en planering för utökning av stormarknadshandeln. Normalt förekommer det inga farliga godstransporter till denna typ av områden. Enligt tekniska kontoret

kommer heller inte Västrevångvägen att ingå i vägnätet för transporter av farligt gods. Synpunkterna föreslås lämnas utan åtgärd.

Kommunala fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH HYRESGÄSTER

Inga skrivelser har inkommit.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M. FL.

Sydgas AB påtalar att planområdet innehåller distributionsledningar för naturgas. Det framhålls att gällande normer måste beaktas när marken iordningställs som tomtmark. Vidare uppmärksammas att kostnader för en eventuell flyttning av ledningen skall bestridas av exploitören.

Kommentar

Synpunkterna föreslås tillgodoses genom komplettering av både plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen.

Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

Kommunstyrelsen / stadsbyggnadskontoret föreslår att Västrevånggatan benämns VÄSTREVÅNGVÄGEN, vilket har använts i översiktsplanarbetet.

Vidare påtalas att det är viktigt att omgivningen längs Västrevångvägen får en grön inramning på ömse sidor vägen, eftersom denna skall ingå i ett sammanhängande grön- och rekreationsstråk från havet och upp mot Galgberget. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att krav också ställs på fastighetsägarna, så att den redovisade prickmarken för plantering mot vägen blir genomförd.

Kommentar

Bevakning av genomförandet planteringsområdet inom tomtmark sker på sedvanligt vis i samband med kommande bygglovprövningar.

I övrigt föreslås synpunkterna tillgodoses genom komplettering av både plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen.

Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

Tekniska nämnden bedömer på underhandsförfrågan från byggnadskontoret att Västrevångvägen inte kommer att vara anvisad som en väg för farligt gods. Vidare föreslås i samråd med byggnadskontoret förtyd-

ligande av planbeskrivningen vad avser det planterade skyddsområdet. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Bedömningen huruvida Västrevångvägen kommer att användas som väg för farliga godstransporter har gjorts med anledning av länsstyrelsens ifrågasättande av skyddsavståndet till vägen. Se vidare kommentar av länsstyrelsens yttrande.

Planbeskrivningen föreslås förtydligas vad avser utförandet av det planterade skyddsområdet. Analogt härmed föreslås borttagande av planteringsillustrationen. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

Telia AB att viktiga kablar, redovisade på grundkartan, finns utmed tomterna 3:31, 3:30, 3:29. Om kablarna behöver flyttas i samband med utbyggnad förutsätts att resp exploatör står för kostnader.

Kommentar

I markavtal mellan Halmstads kommun och Telia AB, antaget av kommunfullmäktige 1990-09-27 § 180, framgår att Telia AB skall ansvara för flyttkostanden av anläggningen om denna överstiger 5 år. Stadsbyggnadskontoret skall begära flyttning av ledningarna. Enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter skall Telia AB ansvara för kostnaden.

Skrivelsen föranleder ingen åtgärd.

Landsantikvarien påtalar med stöd av tidigare erfarenheter att planområdet kan beröras av förhistoriska lämningar. En arkeologisk utredning rekommenderas.

Kommentar

Synpunkterna föreslås uppmärksammas i planbeskrivningen. I övrigt översänds kopia av skrivelsen till stadsbyggnadskontoret för eventuell åtgärd i samband med plangenomförandet.

YTTRANDEN FRÅN STYRELSE, NÄMNDER M FL UTAN ERINNINGAR

Renhållningsbolaget
Försvarsmakten I 16 / Fo 31
Hyresgästföreningen
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Halmstads Näringslivs AB
Luftfartsverket
Räddningsnämnden
Energiverken

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har inte haft några erinringar mot planens syfte. Däremot har synpunkterna föranlett att planförslaget föreslås kompletteras. Kompletteringarna är av redaktionell art och kräver inget nytt samrådsförfarande. Planförslaget kan således antas efter genomförda kompletteringar.

De kompletteringar som föreslås medför att u-området inom Halmstad 3:29 utökas så att befintlig gasledning utmed Olofsdalsvägen inryms inom detta. Vidare kompletteras plan- och genomförandebeskrivningen med uppgifter om gasledningen och vad som bör beaktas när marken ianspråk tas som tomtmark. Vidare föreslås i planbeskrivningen förtydliganden av iordningställandet av det planterade skyddsområdet efter samråd med tekniska kontoret som håller på att utarbeta en planteringsmodell för hela Söndrums företagspark. Slutligen uppmärksammas i planbeskrivningen att fornlämningar kan finnas.

Länsstyrelsens synpunkter att utöka planteringsområdet inom den del som avses sammanläggas med Halmstad 3:29 föreslås inte tillgodoses. Myndighetens befärade farhågor om att den blivande Västrevångsvägen skall användas som väg för farliga godstransporter saknar grund enligt tekniska kontorets uttalande.

Vidare föreslås Telia ABs synpunkter också lämnas utan åtgärd. Kostnader för flyttning av anläggningar regleras i avtal mellan kommunen och bolaget. Enligt avtalet skall Telia AB med hänsyn till anläggningens ålder ansvara för flyttkostnaderna. Stadsbyggnadskontoret skall begära flyttning av ledningarna.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

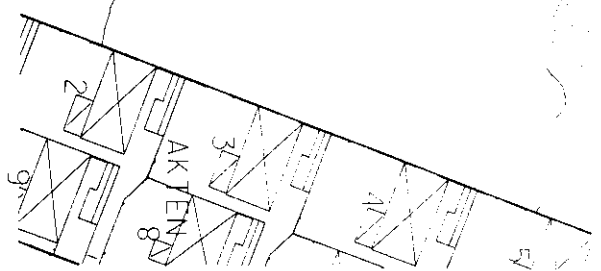
Länsstyrelsen och Telia AB har framfört synpunkter som föreslås lämnas utan åtgärd.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal

Bo Magnusson



Kenneth Bengtsson
Ingenjör

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Särskild uppmärksamhet skall iakttagas med hänsyn till flygbullen, lokaler med ej bullrande verksamhet skall utformas så att flygbullenivån inomhus inte överstiger 45 dBA

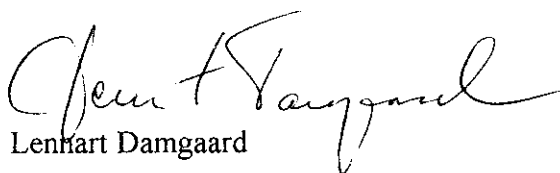
godkänd för samråd av	BN	1999-08-11
anfången av	BN	1999-09-08
vur. : god kraft		1999-10-04

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 8 september 1999, § 301, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av Söndrums företagspark, Halmstad 3:29 m.fl., S:t Nikolai, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 143. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 13 september 1999.

Länsstyrelsen har den 28 september 1999 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 4 oktober 1999**.

Byggnadskontoret den 15 oktober 1999.


Lennart Damgaard

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, Sennerdahl
Byggnadskontoret, Carlén
Byggnadskontoret, Eltér
Byggnadskontoret, karttek.
Byggnadskontoret, Svenne A
Stadsbyggnadskontoret, Koppang
Akten

plan/lagakbev