

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande Detaljplan för del av

FYLLINGE 20:393 - NETTO

Fyllinge, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2012-11-27

Plan 1044 K

INNEHÅLL

3 INLEDNING

5 MILJÖBEDÖMNING

14 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

21 GENOMFÖRANDEASPEKTER

23 KÄLLOR

23 REVIDERINGAR 2012-10-02

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden, god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag samt för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning inkl. konsekvenser
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar som arbetas fram parallellt med detaljplanen är:

- Arkeologisk utredning

Inför projekteringen kommer även följande utredningar att genomföras:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samrådet har en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit och efter granskning ett motsvarande utlåtande.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för handel med livsmedel på mark belägen såväl nära befintliga bostäder som lättåtkomlig för förbipasserande pendlare; det senare för att medge ett större kundunderlag. Tomten ska också vara väl förankrad i stadens trafiknät

för såväl kollektivtrafik som gång- och cykeltrafik för att uppmuntra till alternativa transportmedel.

Huvuddrag

För att uppnå en viss flexibilitet i framtiden får planområdet användningen Handel och kontor (HK₁). Större delen av planområdet kommer att upptas av parkering till verksamheten och det blir därför viktigt hur denna yta gestaltas, för att inte utgöra ett förfulande inslag i de boendes närmiljö. För ökad miljöhänsyn och av respekt för närheten till Fylleån ska dagvatten infiltreras inom fastigheten.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2011-05-03 KSU § 83 i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Fyllinge 20:393 i syfte att etablera en livsmedelsbutik.

Samråd och granskning

Samråd har enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-12-13 § 242 genomförts under tiden 2011-12-19 till och med 2012-01-27. Ett samrådsmöte har hållits på fritidsgården i Fyllinge 2012-01-18.

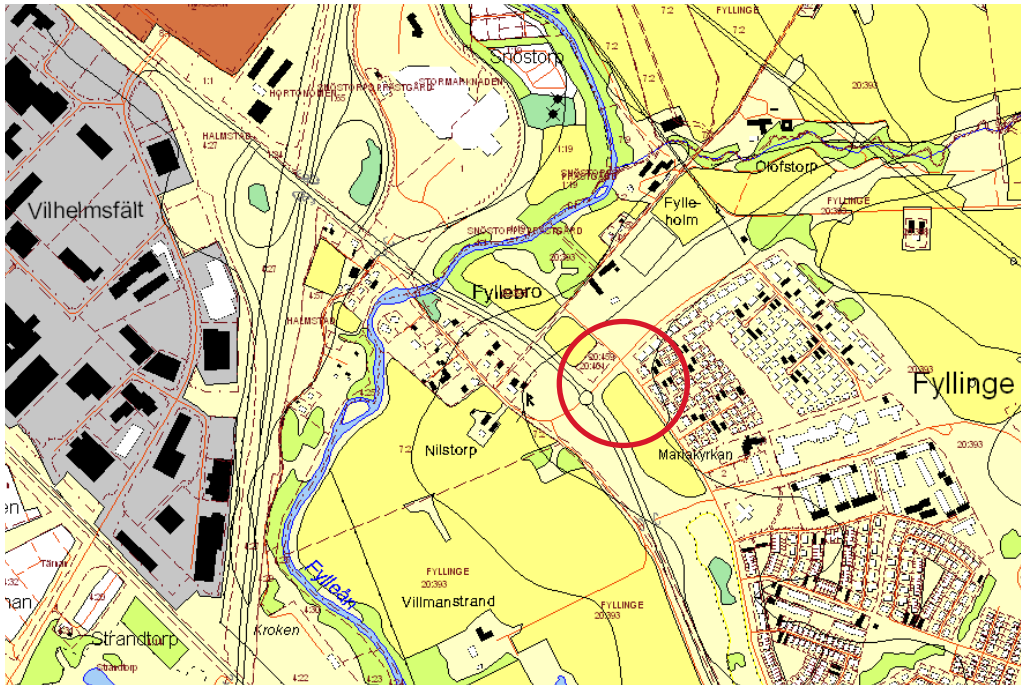
Detaljplaneförslaget har efter beslut i kommunstyrelsen 2012-05-29 § 177 genomgått granskning under perioden 2012-06-25 till och med 2012-08-31.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- respektive granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen del av Fyllinge 20:393 - Netto handläggs med normalt förfarande (dock utan program) enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6, 7 resp 10. Efter samråd respektive granskning har inkomna



Orienteringsfigur över planområdet med omgivningar.

synpunkter sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under fjärde kvartalet 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Fyllinge - mellan Fyllinge centrum och väg 117 - cirka fem km från Halmstad centrum. Området avgränsas i väster och norr av Fyllingevägen och i söder av väg 117. I öster gränsar planområdet till tidigare odlingsmark som idag ligger i träda. Planområdet omfattar ca 8 700 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag bedöms i första hand vara:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan

Enligt PBL 4 kap § 34 samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning genomföras.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken har samrätts parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen har inte ansetts medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför varken miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Motiv till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, anges ingen specifik användning för marken. Planförslaget bedöms lämpligt utifrån översiktsplanens intentioner om hushållning med mark och möjligt med hänsyn till kollektivtrafik, fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

Området ingår i planområdet för FÖP Staden (samrådshandling enligt KS 2010-06-08) och föreslagen användning stämmer med de resonemang om förtätning som görs i denna fördjupade översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun såsom *Värdegrund Halmstad 2020* och *Planeringsdirektiv med budget 2011-2013*, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

Planprogram

På grund av detaljplanens begränsade omfattning har kommunen bedömt att det inte har funnits anledning att upprätta ett föregripande detaljplaneprogram.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet finns inga riksintressen men den närliggande Fylleån med omgivningar utgör riksintresse för såväl naturvård som friluftsliv.

Inga kända förordningar finns inom planområdet men Fylleån utgör Natura 2000-område med huvudsyfte att bevara områdets unika laxstam. Fylleån och dess närmast omgivande mark är även utpekad Ramsarområde med betydelser för fågellivet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av tidigare odlingsmark som idag ligger i träda. Inget tyder på att det skulle finnas förekomst av förorenad mark.



Marken där ny butik eller kontor planeras utgörs idag av odlingsmark i träda.

Den tänkta tomten ligger högre än omgivande gator och avgränsas mot väster och söder av spontant etablerade träd och buskar. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Planområdet ligger inom Fylleåns avrinningsområde.

Planförslaget

Att marken idag är oexploaterad samt närheten till Fylleån föranleder att krav ställs på fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Hur detta ska lösas redovisas mer detaljerat i bygglov- och projekteringsprocessen. Innan byggnadsprojekteringen påbörjas bör en förprojektering av mark inkl. höjdsättning vara avslutad. Den planerade tomten för handel eller kontor bör få en tydlig rumslig avgränsning med träd och vegetation.



Planområdet med omgivningar på den ekonomiska kartan från ca 1920 kompletterad med den nutida fastighetsindelningen. Ingen bebyggelse fanns på den tiden inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgör lågriskområde avseende radon. På grund av att området inte tidigare har varit detaljplanlagt ska en geoteknisk undersökning utföras, för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Det finns utpekade fornminnen inom planområdet (RAÄ 84 i fornminnesregistret; uppgift om härdar). Det bör även nämnas att 1676 utspelades i omgivningarna slaget vid Fyllebro, ett avgörande slag under kriget mellan Sverige och Danmark.

Planförslaget

Platsens närhet till Fylleån, Fyllebro samt registrerade fornminnen har föranlett arkeologisk utredning. Kulturmiljö Halland har 2012-07-12 meddelat att arkeologisk undersökning är slutförd. Inget hinder föreligger därför längre ur arkeologisk synpunkt för att det undersökta området tas i anspråk för i detaljplanen avsett ändamål.

Bebyggelse

Historik

Området har ingått i det jordbrukslandskap med gårdsbildningar som har omgivit staden men som succesivt urbaniserats. Den ekonomiska kartan från 1920-talet visar ingen bebyggelse på platsen utan marken utgjordes då troligen av åker eller hagmark.

Bostäder

Planområdet ligger i anslutning till det småskaliga bostadsområdet Fyllinge, vars invånare utgör en väsentlig del av det tänkta kundunderlaget. Bostäderna vid Fyllingevägen har uteplatser som vänder sig mot planområdet. Mellan uteplatserna finns en separat cykelbana som avgränsas med träd, själva vägen och busshållplats. Cykelvägen utgör ett flitigt använt stråk och angränsande uteplatserna är tydligt avgränsade och relativt insynsskyddade. Trots detta kommer planens genomförande givetvis att påverka de boendes närmiljö.

Planförslaget

Byggnadens placering har bedömts lämplig utifrån en sammanvägning av befintliga förhållanden och önskemål om entréns placering. Till viss grad anpassas placeringen efter den utsikt mot åsen och kusten, som utgör en kvalitet för de närbelägna bostäderna på nordöstra sidan av Fyllingevägen. För att definiera tomten och i någon mån minska förändringen för de närmast boende ställs i detaljplanen krav på rumsbildande plantering av träd och häckar invid tomtgräns.

Verksamheter

På intilliggande fastigheter finns bensinstation och biltvätt. På södra sidan av väg 117 finns i gällande översiktsplan förslag på verksamhetsområde.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen påverkan.

Kommersiell, offentlig och social service

Viss service finns i Fyllinge centrum men den livsmedelsbutik som tidigare har legat här har lagts ned. I centrum finns emellertid kyrka, bibliotek, skola och diskussion om ny vårdcentral pågår.

Planförslaget

Planförslaget innebär att Fyllingeborna åter kan få en livsmedelsbutik på området, vilket i ett helhetsperspektiv bedöms vara positivt för stadsdelen. För framtida flexibilitet kan även kontor inrymmas inom planen, vilket då innebär ett mindre tillskott av arbetsplatser som komplement till ett relativt homogent bostadsområde.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 20 (och snabblinje 22) mellan Fyllinge och Halmstad centrum. Hållplatsen Aborrvägen är belägen direkt utanför planområdet på Fyllingevägen. Turtätheten är fyra turer/



Det aktuella avsnittet av Fyllingevägen med planområdet i bildens vänstra del.

timma under dagtid vardagar. Dessutom passerar även regionbussen 323 mot Knäred/Laholm denna hållplats.

Planförslaget

Vid ett plangenomförande är den kommande arbetsplatsen välförsedd med kollektivtrafik. Likaså är butiken lättillgänglig även för kunder som inte är bilburna.

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och framför allt cykelstråk sträcker sig utefter Fyllingevägens nordöstra sida.

Planförslaget

Ett plangenomförande innebär översyn av gatumiljön på Fyllingevägen inom aktuellt avsnitt. Kopplingen för gående och cyklister från gatans nordöstra sida behöver tryggas genom ett upphöjt övergångsställe.

Biltrafik och gator

Det är Trafikverket som är väghållare för väg 117 som utgör en av stadens mest trafikerad infarter med 18 500 fordon per årsmedeldygn, vid senaste mätningen 2009¹. Trafiken är av förklarliga skäl som mest

1 Trafikflödeskartan, www.trafikverket.se 2011-10-14



Utsikt mot bukten och åsen från intilliggande bostäder.

intensiv morgon och sen eftermiddag, då många bilpendlare passerar. Hastighetsbegränsningen är 60-70 km per timme.

Antal fordon per dygn på Fyllingevägen direkt efter cirkulationen uppskattas till ca 5500. Bortom planområdet vid Flovägen/Havsörnsvägen har antalet fordon minskat och beräknas till 2000. Hastighetsbegränsningen är 40 km per timme men vägens bredd och utformning medför svårighet att upprätthålla hastighetsbegränsningen.

Planförslaget

Föreslagna nya ytor för handel och kontor (1300 kvm BTA) genererar ökad biltrafik, främst av bilburna kunder men även av varuleveranser. Störst är ökningen på Fyllingevägen eftersom det på väg 117 redan idag sker ett stort trafikarbete.

Netto utgår från 800-1000 kunder per dag, varav ca hälften antas vara bilburna. Därtill kommer varutransporter som enligt uppgift huvudsakligen ankommer mellan kl 6-9 och beräknas uppgå till 15 transporter per vecka.

Ett plangenomförande innebär med nödvändighet översyn av gatumiljön på Fyllingevägen inom aktuellt avsnitt för att få ner hastigheten och minska risken för olyckor. En etablering på vägens sydvästra sida

förutsätter kompletterande gångbana fram till busshållplatsen. En viss avsmalning av körbanan kan vara fördelaktigt och bidra till sänkt hastighet.

För att koppla bostadsområdet till verksamheten och underlätta för oskyddade trafikanter att korsa gatan bedöms ett upphöjt övergångsställe nödvändigt. Även gatubelysningen kan behöva kompletteras, för att öka känslan av säkerhet och trygghet samt ge gatan en mer småskalig, och rumsligt avgränsad karaktär.

Friytor

Allmän platsmark

Marken är inte detaljplanlagd och utgör därmed inte heller idag allmän plats. Marken är inte heller bebyggd eller hårdgjord vilket föranleder viss respekt.

Planförslaget

Planförslaget innebär förtätning inom staden. Endast skyddsvallar mot väg 117 resp. norra delen av Fyllingevägen utgör allmän plats. Att utnyttja föreslagen mark kan spara obebyggd, ur natursynpunkt mer värdefulla samt ostörd mark på andra platser. Med hänsyn till att marken är oexploaterad och ligger inom Fylleåns avrinningsområde ställs krav inom kvartersmark på fördröjning av dagvatten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Handlingsprogram för hållbar energi antogs 2010 och utgör kommunens energiplan. Handlingsprogrammet anger kommunens riktlinjer för hållbar utveckling på energiområdet under perioden 2010-2014 med sikte på år 2020. Fjärrvärme är visserligen redan utbyggd i området, men det är 400 m till ledning som bedöms ha tillräcklig kapacitet. Netto har inget behov av fjärrvärme, se nedan.

Planförslaget

Netto har kylanläggningar som ger tillräckligt med överskottsvärme för uppvärmning av lokalerna, varför anslutning till fjärrvärme inte är nödvändig.

Vatten, avlopp och andra ledningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området. I norra delen av planerad fastighet finns idag en tryckledning för spillvatten. Utmed väg 117 finns kabel för telefoni, vilken ingår i Skanovas teleanläggningar. Båda dessa ledningar måste beaktas vid fortsatt planläggning och projektering.

Planförslaget

Det går att ansluta till allmänt VA (spill- resp. färskvatten). Serviser går att koppla till befintliga ledningar. Utredningar/inmätningar får visa ifall det går att utföra med självfall (spillvatten). Teknik- och fritidsförvaltningen samt Laholmsbuktens VA skall ha möjlighet att få ta del av samt ge synpunkter på valda lösningar innan byggnation. Markens bebyggande begränsas med u-område för befintlig spillvattenledning resp. teleledning.

Avfallshantering

Hantering av avfall sköts av HEM och bygger på källsortering. Hämtningsintervall anpassas efter önskemål, dock finns krav på material som riskerar att börja lukta.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering genom att plats reserveras för miljögård i tomtens sydvästra hörn. Utrymme ska finnas för upp till sex fraktioner. Dessutom ska finnas utrymme för material som inte kan återvinnas, utan går till förbränning för att bli värme och elektricitet.

Utrymme för dessa transporter samordnas med andra leveranser för ett effektivare utnyttjande av tomten.



Tomten ligger högre än omgivningarna, med slänter mot angränsande gator och vägar. För att inte riskera att tomten avvattnas mot diken/körbanor ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark.

Dagvatten

Eftersom marken är oexploaterad och inte hårdgjord sker idag inget ordnat omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar finns utbyggda i Fyllingevägen, med möjlighet till anslutningspunkter på gatans norra sida.

Planförslaget

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark och därefter anslutas till befintligt ledningssystem för dagvatten i Fyllingevägen. Dessa ledningar går till ett dike/bäck och därefter till Fylleån, vilket motiverar höga krav på fördröjning inom kvartersmark. Teknik- och fritidsförvaltningen samt Laholmsbuktens VA skall ha möjlighet att få ta del av samt ge synpunkter på valda lösningar innan byggnation.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Företrädare för livsmedelskedjan Netto har till kommunen framfört önskemål om en tomt lämplig för ytterligare etablering i Halmstad. Kommunen och Netto har tillsammans kommit fram till att läget på hörnet av väg 117 och Fyllingevägen skulle kunna vara lämpligt.

Samhällsbyggnadskontorets uppdrag är att upprätta detaljplaneförslag för en livsmedelsbutik på den aktuella platsen. Tanken med förslaget är att möjliggöra för handel med livsmedel på mark belägen såväl nära befintliga bostäder som lättåtkomlig för förbipasserande pendlare; det senare för att medge ett större kundunderlag. Tomten ska också vara väl förankrad i stadens trafiknät för såväl kollektivtrafik som gång- och cykeltrafik för att uppmuntra till alternativa transportmedel. För att uppnå en viss flexibilitet i framtiden får planområdet användningen Handel och kontor (HK_c). Större delen av planområdet kommer att upptas av parkering till verksamheten och det blir viktigt hur denna yta gestaltas för att inte utgöra ett förfulande inslag i de boendes närmiljö. För ökad miljöhänsyn och av respekt för närheten till Fylleån ska dagvatten infiltreras inom fastigheten.

Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun och det finns ett Ekohandlingsprogram för 2009-2012. Den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv.

Planläggningen i del av Fyllinge 20:393 - Netto detaljplan 1044 K

- god hushållning med mark; annan mer värdefull mark kan lämnas obebyggd

-att Fyllingeborna får närmare till en livsmedelsbutik

-att verksamheten är väl ansluten till gång- och cykelvägar respektive kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet

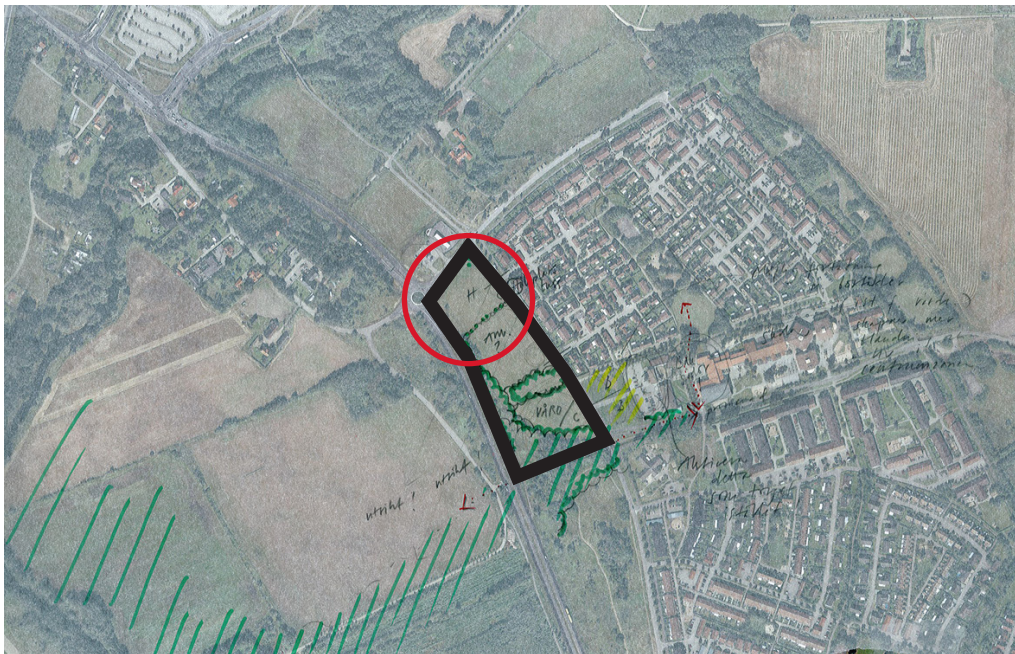
Det går dock inte att bortse från att verksamheten kommer generera en ökad mängd biltrafik.

Kommunen har ansvar för att informera om hur sunda och miljöanpassade hus kan byggas. Inom planområdet finns en byggrätt för en större byggnadsvolym som med fördel skulle kunna uppföras med ett så kallat grönt tak och därigenom i någon mån kompensera för andelen hårdgjord mark. Detta takmaterial skulle även underlätta för fördröjning av dagvatten.

Landskap

Mark, vatten och vegetation

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av kommunfullmäktige 2008-03-27. I detta handlingsprogram för att



Tidig utredningsskiss över Fyllinge. Planområdet ingår i ett större avsnitt som på sikt kan bli aktuellt att exploatera i sin helhet. Förhållandet till Fyllinge i ett större perspektiv t.ex. befintliga och kommande centrumfunktioner, förtätning, torgets placering och funktion etc. kan vara föremål för ytterligare utredning, vilket dock inte ryms inom denna detaljplan.



Befintlig vegetationsbård runt den tänkta fastigheten innehåller både löv- och barrträd samt blommande träd och buskar.

kartlägga, säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun utgör Fylleån med omgivningar det närmsta berörda området. Planområdet ligger inom Fylleåns avrinningsområde.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseområdena naturvård resp. friluftsliv vid Fylleån. Negativa konsekvenser av planförslaget är dock att genomsläpplig mark kommer att (till övervägande del) hårdgöras samt att dagvatten från planområdet kan komma att nå Fylleån. För att begränsa påverkan ställs krav i detaljplanen på fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

På vallarna och i kanten mot den tänkta tomten finns spontant etablerad grönska av varierad storlek och kvalitet. Blommande träd och buskar gynnar insektslivet och vegetationen kan med fördel även utnyttjas visuellt för att definiera den nya tomten.

Geotekniska förhållanden

Kan bedömas först efter noggrannare geoteknisk utredning.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Konsekvenser för kulturmiljön kan först bedömas när den arkeologiska undersökningen är helt avslutad. Vid förundersökningen har en kula från slaget vid Fyllebro återfunnits vilket har föranlett ytterligare metalldetektoravsökning. Vid efterföljande maskingrävning och metalldetektering tillvaratogs sjutton metallföremål, varav en del kan knytas till slaget vid Fyllebro.

Kulturmiljö Halland har 2012-07-12 meddelat att arkeologisk undersökning är slutförd. Inget hinder föreligger därför längre ur arkeologisk synpunkt för att det undersökta området tas i anspråk för i detaljplanen avsett ändamål.

Bebyggelse

Placering

Byggrätten är placerad så att utsikten mot bukten och åsen i någon mån tillvaratas. I den formella kartan finns krav på att råd och riktlinjer som gäller för buller i utomhusmiljö ska uppfyllas.

Utformning

Högsta byggnadshöjd är 7,0 och högsta nockhöjd 12,0 meter. Dessa höjder utgår från det förslag på byggnad som föreligger från exploatören. Den butik som är aktuell har en mindre högdal (entré) med byggnadshöjd som motsvarar knappt 6,8 m och en mer utsträckt lågdal med byggnadshöjd om ca 5,5 m. Taket är flackt vilket gör att byggnaden upplevs lägre än om takfallet varit mer brant. Med hänsyn till föreslagen höjd och placering bedöms inga större olägenheter i form av minskad solinstrålning drabba intilliggande bostäder. En pylon/skylt med höjd 7,5 resp. bredd 2,5 m är tänkt att placeras inom kvartersmark för att annonsera verksamheten mot väg 117.

Det bedöms inte finnas skäl till att närmare styra bebyggelsens utformning i detaljplanen, utan detta får ske inom bygglovet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik, men det är en stor fördel att butiken är belägen nära busshållplats med god turtäthet, eftersom det kan minska användningen av bil.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen större påverkan på befintliga stråk men blir en ny målpunkt vilket gör att en koppling över Fyllingevägen behövs. Teknik- och fritidsförvaltningen har skisserat en lösning med ett upphöjt övergångsställe. Det är en fördel att butiken är belägen nära cykelstråk, eftersom detta minskar beroendet av bil.

Biltrafik och gator

Föreslagna tillkommande ytor för handel och kontor (7500 kvm tomt med högsta tillåtna bruttoarea 1300 kvm för huvudbyggnad) kommer att generera ökad trafik. Mängden trafik beror på vilken typ av handel och kontor som kan bli aktuell, men antalet uppskattade motorfordon för Nettos verksamhet redovisas ovan.

Fyllingevägen utformning kommer att behöva ses över bl.a. avseende

passage för oskyddade trafikanter och möjlighet till hastighetsdämpande åtgärder inom aktuellt avsnitt.

In- och utfart till planområdet placeras mitt för Abborrvägen för att minska risken för störande strålkastarljus i intilliggande bostäder. Busshållplatsen på den södra sidan av vägen flyttas något och gångbana behöver därför anläggas på Fyllingevägen från in-/utfart och mot sydost fram till hållplatsen.

Friytor

Parkering

Ytor för parkering ordnas inom kvartersmark.

Allmän plats

Endast skyddsvallar mot väg 117 resp. norra delen av Fyllingevägen utgör allmän plats. Dessa ytor bör även fortsättningsvis vara genomsläppliga. På vallarna och i kanten mot den tänkta tomten finns spontant etablerad grönska av varierad storlek och kvalitet. Blommande träd och buskar gynnar insektslivet och vegetationen kan med fördel även utnyttjas visuellt för att definiera den nya tomten.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Luftföroreningar (inkl. partiklar) kommer att öka något. Med tanke på det trafikarbete som sker på väg 117 idag, så bedöms dock ökningen vara begränsad och inte påverka värdena så att miljökvalitetsnormerna riskerar överskridas.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka fastställda miljökvalitetsnormer för Fylleån, då föreslagen etablering kommer att anslutas till kommunalt VA och dagvatten kommer att fördröjas inom den egna fastigheten.

Andelen buller kommer visserligen att öka pga mer trafik, men inte i den omfattning att miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller överskrids.

Folkhälsa

Folkhälsopolicy för Halland 2002-2008, är upprättad av landstinget och kommunförbundet Halland. Mål 4 "Bättre livsmiljöer", förutsätter

säkra och stimulerande omgivningar. Kommunerna ska aktivt verka för att goda och stimulerande livsmiljöer skapas.

Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information.

Närhet till dagligvarubutik invid goda kollektivtrafikförbindelser underlättar för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Störande verksamheter, farligt gods och risk

De störningar som etableringen av en ny butik innebär bedöms inte vara av den omfattning att människors hälsa och säkerhet påverkas.

Väg 117 utgör transportled för farligt gods. Körbanan och den planerade fastigheten åtskiljs av den skyddsvall som avgränsar platsen mot väster och norr. Byggnaden placeras på ett avstånd från körbanan som uppgår till ca 30 meter. Pga av vallen och avståndet bedöms risken för påkörning vara liten. Krav på utformning av fasad ställs dock i planbestämmelse med hänsyn till att vägen utgör transportled för farligt gods.

Bensinstationen och tillhörande transporter innebär en risk, men inte av den omfattning att människors hälsa och säkerhet eller planens genomförande påverkas.

Buller

Det buller som kan komma att påverka omgivningen är främst varutransporter (backningsrörelser) och avfallshantering. Inlstning och miljögård är placerade vid byggnadens sydvästra del. Avståndet till närmaste uteplats är ca 75 m och mellan miljögården och uteplatsen finns redan idag Fyllingevägen med buss- och biltrafik. Det kommer att bli ökade bullernivåer, men dessa bedöms inte vara av den omfattning att planens genomförande påverkas.

Miljöbalken gäller för alla bullrande verksamheter. Naturvårdsverkets riktlinjer för buller i utomhusmiljö ska uppfyllas av verksamheten, vilket dessutom regleras i planbestämmelse. Naturvårdsverket anger på sin hemsida följande riktvärden, mät- och beräkningsmodeller för externt industribuller. Värdena i tabellen avser frifältsvärden eller till frifältsvärden korrigerade värden, angivna som ekvivalent ljudnivå utomhus.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	–
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. ³⁾	40	35	35	50

1. Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.
2. Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.
3. Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Riktlinjerna gäller för verksamhet för hela dagar, kvällar respektive nätter. Om verksamheten pågår endast under en del av en period bör den ekvivalenta ljudnivån beräknas för den tid då verksamheten pågår. Till verksamheten räknas även utrustning som alstrar buller även då det inte förekommer någon annan industriverksamhet - ett exempel är fläktar.²

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens energiplan anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme är utbyggd i området, men det är 400 m till ledning som bedöms ha tillräcklig kapacitet för denna

² Naturvårdsverkets hemsida 2012-04-17

verksamhet. Netto har emellertid kylanläggningar som ger tillräckligt med överskottsvärme för uppvärmning av lokalerna, vilket betraktas som en lämplig lösning i detta fall.

Dagvatten

För att förhindra ökad belastning på VA-nätet ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark, vilket är reglerat i detaljplanen. Efter fördröjning leds eventuella överskott till dagvattenledning som mynnar i dike/bäck med koppling till Fylleån.

Enligt TF standard plan, ett underlag för detaljplanering av VA, gata samt park/natur från teknik- och fritidsförvaltningen får oexploaterade områden inte släppa ifrån sig mer än 1.5 l/s och hektar ifall de ansluts till befintliga ledningssystem. Hur fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmarken kommer att tas upp i avtalet (exploateringsavtalet) med kommunen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

GENOMFÖRANDEASPEKTER

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
maj 2012	Beslut om granskning	Förprojektering
juni/juli 2012	Granskning	
oktober 2012	Beslut om antagande (KS)	Projektering
november 2012	Antagande (KF)	-

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dag då den vinner 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.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Teleledningar

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritids-
förvaltningen

HEM

TeliaSonera

Skanova

Fastighetsägaren

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Avstyckning kommer att ske då i detaljplanen angiven kvartersmark styckas från Fyllinge 20:393 och en ny fastighet bildas.

Inom det nordvästra hörnet av planområdet finns en trycksatt spillvattenledning och utmed väg 117 en telekabel. Planbestämmelse som begränsar markens bebyggande samt anger att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar har därför infogats i plankartan.

Inga kända ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar har framkommit inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader regleras i avtal mellan Halmstad kommun och exploatör (Netto Marknad Sverige AB).

Enligt detta avtal ska exploatören bidra med de faktiska kostnader som anläggningen förosaker avseende infart till planerad fastighet och därav följande ombyggnad av Fyllingevägen. Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter resp. anläggningsavgifter för VA och el enligt gällande taxor och bestämmelser. Dagvattenutredning, geologisk

undersökning och andra nödvändiga undersökningar som behöver utföras för detaljplanens genomförande eller innan byggnation bekostas av exploatör.

Även hur ur fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark kommer att tas upp i det exploateringsavtal som tecknas med kommunen.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnaderna är ännu inte beräknade.

Övriga medverkande tjänstemän

- Mikael Vallin, teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson, teknik- och fritidsförvaltningen
- Tommy Andersson, samhällsbyggnadskontoret
- Lisbeth Thurnäs, samhällsbyggnadskontoret
- Sabina Andersson, samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- Ulf Sjunnesson/HEM
- www.trafikverket.se 2011-10-18
- www.naturvardsverket.se 2012-04-17
- TeliaSonera 2011-11-28
- Slutmeddelande arkeologisk undersökning 2012-07-12, Länsstyrelsen Hallands län

REVIDERINGAR AV PLANBESKRIVNING 2012-10-02

Sidan 8 respektive 16:

Slutmeddelande avseende arkeologisk undersökning har inkommit 2012-07-12 vilket noteras under "Förutsättningar och planförslag" avsnitt "Kulturmiljöer och fornlämnningar" resp. "Källor". Under "Konsekvenser" avsnitt "Kulturmiljöer och fornlämnningar" görs följande tillägg i texten: "Vid efterföljande maskingrävning och metalldetektering tillvaratogs sjutton metallföremål, varav en del kan knytas till slaget vid Fyllebro.

Kulturmiljö Halland har 2012-07-12 meddelat att arkeologisk undersökning är slutförd. Inget hinder föreligger därför längre ur arkeologisk synpunkt för att det undersökta området tas i anspråk för i detaljplanen avsett ändamål."

Sidan 14:

Efter granskning har ett förtydligande gjort under avsnittet "Dagvatten" i planbeskrivningen. Texten *"Teknik- och fritidsförvaltningen samt Laholmsbuktens VA skall ha möjlighet att få ta del av samt ge synpunkter på valda lösningar innan byggnation"* som i granskningshandlingen återfinns under avsnittet *"Vatten, avlopp och andra ledningar"* placeras även under rubriken "Dagvatten".

Sidan 21:

Ett förtydligande görs för att hantera dagvattenfrågan. Skrivningen *"Hur fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmarken kommer att tas upp i avtalet (exploateringsavtalet) med kommunen."* ersätter *"Hur fördröjning ska ske kommer att närmare redovisas i bygglovsskedet."*

Sidan 21:

Under "Genomförandeaspekter" har tidplanen justerats avseende antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige från oktober till november 2012.

Sidan 23:

Ett förtydligande görs genom tillägget: *"Även hur ur fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark kommer att tas upp i det exploateringsavtal som tecknas med kommunen."*

Samtliga förtydliganden och revideringar bedöms vara mindre ändringar, vilka inte föranleder förnyad granskning.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lisbeth Thurnäs
planingenjör

Åsa Nyberg
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande Detaljplan för del av

FYLLINGE 20:393 - NETTO

Fyllinge, HALMSTAD
1044 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-12-13

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handel med livsmedel i Fyllinge.

Planområdet är beläget i Fyllinge - mellan Fyllinge centrum och väg 117 - cirka fem km från Halmstad centrum. Planområdet omfattar ca 8700 kvm och marken ägs av Halmstads kommun.

Platsen utgörs av tidigare odlingsmark som idag ligger i träda. Planområdet avgränsas i väster och norr av Fyllingevägen och i söder av väg 117. Öster om planområdet finns ytterligare odlingsmark som ligger i träda.

Detaljplanens huvuddrag innebär användningen handel och kontor HK. Inom kvartersmark finns även parkeringsytor samt mark avsedd att nyttjas för fördröjning av dagvatten.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer samhällsbyggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖ- BEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Programområdet omfattas idag inte av detaljplan. Marken utgör en restyta mellan bostadsbebyggelsen i Fyllinge och väg 117 som har nyttjats som odlingsmark men idag ligger i träda. Endast i kanterna mot angränsande vägar finns spontant etablerad vegetation i form av träd och buskar samt eventuellt enstaka fruktträd.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I Översiktsplanen anges ingen specifik användning för marken.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Natura 2000	x				x	Fylleån utgör Natura 2000-område med huvudsyfte att bevara områdets genetiskt unika laxstam. För att laxen, havsöringen och övriga känsliga arter ska kunna leva kvar och reproducera sig får inte deras livsmiljö påverkas negativt. Avståndet från föreslagen etablering i detaljplanen till ån är 400-500 m. Etableringen anses vara av ringa omfattning och bedöms inte påverka vattenkvaliteten eller försämringsåtgärder för laxens överlevnad och reproduktion. Markens beskaffenhet samt nuvarande markanvändning medför att påverkan bedöms liten. Fylleån och dess närmst omgivande mark är utpekade Ramsarområde med betydelser för fågellivet. Avståndet till Ramsarområdet vid Fylleån är ca 300 m. Etableringen bedöms inte påverka fågellivet inom Ramsarområdet på något betydande sätt. Inga övriga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planområdet utgörs idag av tätortsnära, bullerstörd odlingsmark i träda utan större kända naturvärden. Marken bedöms därför lämplig för ändamålet med hänsyn till god hushållning med mark enl. §1.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inom planområdet finns inga riksintressen men Fylleån med omgivningar utgör riksintresse för såväl naturvård som friluftsliv. Planområdet ligger även inom Fylleåns avrinningsområde. Avståndet till ån samt platsens förutsättningar gör dock att områdets känslighet samt påverkan på riksintressen bedöms ringa.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft omfattar Fylleån		x			x	Ingen påverkan genom planförslagets genomförande.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.	-	-	-	-	-	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> : NEJ
	-	-	-	-	-	<u>Vattenskyddsområde</u> : NEJ
	-	-	-	-	-	<u>Naturreservat</u> : NEJ
	-	-	-	-	-	<u>Biotopskydd</u> : NEJ
Byggnads- och fornminnen	x		x			Det finns utpekade fornminnen inom planområdet (RAÄ 84 i fornminnesregistret; uppgift om härdar). Kontakt har tagits med länsstyrelsen och utredning är beställd.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga övriga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter	x			x		Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. 400-500 m från planområdet rinner Fylleån. Ån är ett ekologiskt särskilt känsligt område. Levnadsbetingelserna för djur och växter i och kring Fylleån antas inte påverkas på ett betydande sätt av planens genomförande pga avståndet och platsens belägenhet intill en trafikled. Inom planområdet finns inga registrerade fynd av hotade arter enligt Artportalen. I och längs Fylleån, på ett par olika observationsplatser (mellan 500- 1000 m från planområdet), finns dock flera arter inrapporterade. Av dem har följande klassats som hotade arter enligt "Rödlistade arter i Sverige 2010", Ulf Gärdenfors ed: Vildris - klassad som sårbar (VU) Rosenfink- sårbar (VU) Gräshoppsångare-nära hotad (NT) och upptagen i Eu:s fågeldirektiv. Vildris lever i eller i anslutning till åar, dammar och sjöar och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Rosenfink och gräshoppsångare är beroende av igenväxande strandängar eller gräsmarker för sin häckning. Rosenfinkar föredrar lövrika bryn, kantzoner eller buskrika jordbruksmarker medan gräshoppsångaren lägger sitt bo på marken i eller under tuvor i tät högrört eller gräsvegetation. Detaljplanen föreslår en utbyggnad på öppen mark. Den del av området som eventuellt kan vara av betydelse som häckningsplats för dessa arter är åkerkanterna längs vägarna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.	x			x		<u>Bullerstörningar m.m.</u> För de som bor närmast innebär etableringen ökad bullerstörning från kunder, varutransporter och sophämtning. Störningen bedöms dock inte vara av den art eller omfattning att människors hälsa och säkerhet påverkas.
Risk för buller, luftföroreningar mm.	x				x	<u>Miljökvalitetsnormer</u> Luft: Genom ökade trafikrörelser beräknas även luftföroreningar (inkl. partiklar) att öka. Med tanke på det trafikarbete som sker på väg 117 idag, så bedöms dock ökningen vara begränsad och inte påverka värdena så att miljökvalitetsnormerna riskerar överskridas. Vatten: Ett plangenomförande bedöms inte påverka fastställda miljökvalitetsnormer för Fylleån, då föreslagen etablering kommer att anslutas till kommunalt VA och dagvatten kommer att fördröjas inom den egna fastigheten. Omgivningsbuller: Andelen buller kommer visserligen att öka pga mer trafik, men inte i den omfattning att miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller överskrids.
		x		x		<u>Trafik</u> Fler trafikrörelser kommer att ske på platsen. Flertalet kunder kommer troligen utgöras av förbipasserande pendlare eller Fyllingebor (dvs bilister som redan passerar). För de som bor närmast planområdet innebär etableringen ändå ökad trafikstörning i närområdet.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet utgör lågriskområde avseende radon.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Risk för olyckor		x			x	Området är högt beläget; risk för skred, ras, erosion eller översvämning bedöms liten. Andelen hårdgjord mark kommer att öka och kan därmed påverka fördröjningen av dagvatten för planområdet och dess omgivning. Det finns en bensinstation i närheten (avstånd 30-50 m) men inte heller denna bedöms innebära någon risk av den omfattning som avses.
Förorenad mark	x				x	Marken har varit åkermark; det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Ingen miljöfarlig verksamhet som kan tänkas förorena marken kommer att vara aktuell inom planområdet.
Landskapsbild	x			x		Även om byggnaden ligger relativt högt mht omgivningarna så innebär byggnadshöden (5 resp. delvis 7 m) att ingen större påverkan sker på dagens landskapsbild. En reklampelare, sk pylon, med en höjd av 7,5 m kommer att placeras invid väg 117, men inte heller denna bedöms innebära betydande påverkan på landskapsbild.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer i och med planens genomförande.
Nationella miljömål - Begränsad klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Etableringen bygger på ett uppskattat kundunderlag av bilburna på väg 117 vilket kan ses som negativt för målet "Begränsad klimatpåverkan". Detaljplaneförslaget bedöms bidra till god hushållning med mark genom att ta mark i anspråk som redan är omgivningspåverkad och bullerstörd. Det har inte gått att lönsamt driva livsmedelsbutik i Fyllinge centrum och planens genomförande innebär att Fyllingeborna trots allt får närmare till en livsmedelsbutik, som även ligger väl placerad med hänsyn till busshållplatser och gång- och cykelstråk. Sammantaget kan etableringen därför även ses som att den bidrar till målet "God bebyggd miljö". Butikens planerade öppettider är : vardagar kl 9-20 samt lördagar kl 10-18. Antalet kunder per dag beräknas till 800-1000 personer. Varutransporter ankommer mellan kl 6-9. Antalet varutransporter beräknas uppgå till 15 per vecka. Störningar för närboende bedöms inte vara sådana att de påverkar människors säkerhet eller hälsa eller miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar faktor "Byggnads- och fornminnen" s. 4 innebära betydande miljöpåverkan. Vilken omfattning kan dock först bedömas efter att arkeologisk utredningen är genomförd.
Effekternas sannolikhet	Vid ett genomförande av detaljplanen är sannolikheten stor.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekternas betydelse och komplexitet kan bedömas först efter genomförd arkeologisk utredning.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Effekternas varaktighet och vanlighet är stor medan reversibiliteten är liten (ingen).

ÖVRIGA MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Ann-Charlotte Abrahamsson, SBK

Tommy Andersson, SBK

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Ahlman
tf planchef

Åsa Nyberg
planarkitekt

UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för del av

FYLLINGE 20:393 - NETTO

Fyllinge, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2012-11-27

Plan 1044 K

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt förfarande (dock utan program) enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6, 7 resp 10. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningsstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 § 11.

REDOGÖRELSE FÖR TIDIGARE SKEDEN

Samråd

Samråd har enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2011-12-13 § 242 genomförts under tiden 2011-12-19 till och med 2012-01-27. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Ett samrådsmöte har hållits på fritidsgården i Fyllinge den 2012-01-18.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Risker med hänsyn till väg 117
- Dagvatten
- Ökade trafikrörelser och andra negativa störningar för närboende

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

Granskning

Enligt beslut i kommunstyrelsen 2012-05-29 § 177 har upprättad samrådsredogörelse godkänts och beslut fattats om granskning av detaljplan. 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 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Byggnadsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Efterfrågad information i samrådsskedet
- Hänsyn till trafiksituationen på Fyllingevägen
- Regleringen av dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har inte föranlett större justeringar i detaljplaneförslaget. För motiv och ställningstagande till detta, se nedan. Samtliga förtydliganden och revideringar bedöms vara mindre ändringar som inte föranleder förnyad granskning.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Vissa planbestämmelser är otydliga och får anses sakna stöd i vad som enligt 4 kap. PBL kan regleras i detaljplan:

-Markens anordnande får regleras enligt 10 §. Det bör därvid närmare anges hur dagvattnet ska fördröjas respektive hur rumsligheten med träd och buskar ska utföras.

-Utformningen av byggnaderna m h t risken för olyckor utmed väg 117 ska enligt 12 § 2 pkt anges som konkreta skyddsåtgärder.

-Inom allmän plats är prickmark och bestämmelser om markens tillgänglighet för allmänna ledningar överflödiga.

Kommentar

Av planbeskrivningen framgår att höga krav på fördröjning av dagvatten

inom kvartersmark ska ställas samt att teknik- och fritidsförvaltningen och Laholmsbuktens VA ska ha möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på valda lösningar. Avsikten är att lämna utrymme för framtida lösningar och krav samt att inte låsa upp dessa bestämmelser inför framtiden. Även inför gestaltning av landskap och mark har lämnats utrymme för kommande skeden.

Kartan har kompletteras med bestämmelse som ställer krav på det tekniska utförandet mht att väg 117 utgör transportled för farligt gods. Platsens beskaffenhet (körbana i skärning med befintlig nivåskillnad upp 2,5 m) gör att konkreta skyddsåtgärder såsom t.ex. vallar inte är aktuella. Det har emellertid bedömts relevant att ställa krav på placering, utformning och utförande av byggnadens fasad, ventilation respektive utrymningsväg mht transporter på väg 117.

Prickmark och u-områden har tillkommit för att bemöta i samrådet framförda krav från TeliaSonera Skanova Access AB eftersom de har en för samhällsfunktionen viktig kabel utmed väg 117.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framtagna planförslaget under förutsättning att synpunkterna enligt nedan tillmötesgår:

Gata/trafik/belysning

Planförslaget har i väsentliga delar tillmötesgått teknik- och fritidsnämndens samrådsyttrande, varför planförslaget tillstyrks utan erinran.

Ekonomi

Investeringskostnaderna för erforderliga ombyggnationer på allmän platsmark uppskattas till 150 000-200 000 kronor.

Genomförande

Anläggningsarbetena på allmän platsmark kan efter sedvanligt avrop från samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Planförslaget tillstyrks. Övrig information noteras.

Byggnadsnämnden

Dagvatten

Byggnadskontoret har i samrådsremiss 2012-01-25 tryckt på att det görs en dagvattenutredning innan detaljplanen antas som reglerar förutsättningarna vid bygglovshandläggningen. En sådan utredning är inte gjord, vilket BK anser ska göras. Dagvattenhantering är en fråga som har ökat markant i betydelse de senaste åren och ska behandlas i bygglovshandläggningen enligt plan- och bygglagen. Den aktuella fastighet Fyllinge 20:393 ligger mellan 15-16 m över havsnivå samt har en placering nära Fylleån och väg 117 som ställer höga krav på en god dagvattenhantering. En dagvattenutredning ska därför ligga till grund för detaljplanens utformning. En sådan utredning kan till exempel klargöra hur stort areal som högst får lov att vara sk hårdgjorda ytor, t ex asfalt. Byggnadskontoret anser därför att en dagvattenutredning ska göras innan detaljplanen antas som reglerar förutsättningarna vid bygglovshandläggningen.

Kommentar

Sambällsbyggnadskontoret instämmer i att dagvattenfrågan är av stor betydelse inom planförslaget och har därför inför framtagandet av detaljplanen och under samrådsprocessen haft en tät dialog med teknik- och fritidsförvaltningen, som är VA-buvudman. Dessa diskussioner har visat det rimligt att anta att dagvatten kan fördröjas inom tomtmark på ett sätt som uppfyller kommunens krav. Det är viktigt att inte i detaljplanen låsa fast något som förhindrar en god lösning enligt gällande normer - nu eller i framtiden. Tjänstemännen på teknik- och fritidsförvaltningen har redovisat exempel på möjliga lösningar inom detaljplanens ramar. Hur ur fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark kommer att regleras i det exploateringsavtal som tecknas med kommunen.

Byggnadsutformning

Detaljplanens beskrivning av bebyggelsens utformning utgår till största del av exploatörens, i detta fall Nettos, förslag på byggnad. Vidare står skrivet att det inte bedöms att finnas skäl till att närmare styra bebyggelsens utformning i detaljplanen, utan detta får ske inom bygglovet. Byggnadskontoret anser att fastighetens placering kräver att byggnaden ska hålla hög standard vad gäller utformning. Dels på grund av närheten till befintlig lågskalig bostadsbebyggelse, samt placeringen längs med väg 117, som är en av infarterna till Halmstad centrum.

Byggnadskontoret anser därför att detaljplanen uttrycker att byggnadens utformning ska ske i nära samarbete med byggnadskontoret.

Kommentar

Byggrättens orientering har reglerats för att få en tilltalande lösning såväl för närboende som i relation till väg 117. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att det inom ramen för bygglovshandläggningen, finns utrymme för vidare diskussioner om byggnadernas mer detaljerade utformning.

Handikapprådet

Kommunala handikapprådet ser positivt på etableringen enligt förslaget. Närhet till handel för boende i området ökar möjligheten för självständiga val. Hänsyn till ökande trafik och därmed höjda bullernivåer måste beräknas, liksom att flera fordon förvärrar trafiksituationen för de boende. Det är viktigt att närliggande gruppbostad får ha kvar ett fortsatt fritt utrymme till omkringliggande bebyggelse.

Gång- och cykeltrafik ska inte blandas på samma yta och nya vägar knyts ihop med övrigt vägnät. Gångvägar ska vara lättöverskådliga och med naturliga stråk att följa för de som har nedsatt syn eller är blinda, speciellt på innergårdar vid entreér etc. Tillgängliga angöringsplatser för färdtjänst och taxi med vilo-/sittplats och väderskydd ska finnas.

Kommentar

Planförslaget omfattar inte Fyllingevägen inom vilken gång- och cykelvägar i området kopplas till kvartersmarken. Det är teknik- och fritidsförvaltningen som ansvarar för utformningen inom allmän plats/gata. Samhällsbyggnadskontoret har vid framtagandet fört diskussioner med teknik- och fritidsförvaltningens tjänstemän om hur gång- och cykelvägar bäst ansluts till kvartersmark, vilket bl a har resulterat i det på illustrationen redovisade övergångsstället. Inför den ombyggnad av Fyllingevägen som blir aktuell mht planerad infart kommer teknik- och fritidsförvaltningen att studera mer detaljerade lösningar av gång- och cykelvägarna.

Byggrättens orientering har reglerats för att få en tilltalande lösning såväl för närboende som i relation till väg 117. Den mer detaljerade utformningen av kvartersmarken sker inför bygglov och preciseras ytterligare i projekteringen inför anläggning och byggnation. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att det inom ramen för bygglovshandläggningen, finns utrymme för vidare diskussioner om byggnadernas och markens mer detaljerade utformning.

Avståndet till den i yttrandet berörda gruppboستaden - belägen norr om aktuellt planområde i riktning mot Halmiavallen - får anses betryggande.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Skanova
- Fastighetskontoret
- E.ON Gas Sverige AB
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Trafikverket (Yttrandet inkom först 2012-09-14, efter granskningstidens utgång)

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

ÖVRIGA SKRIVELSER

Abborrvägen 25 (belägen inom fastigheten Fyllinge 20:327), Christer Bergdahl

Christer Bergdahl bosatt på adressen Abborrvägen 25 har inkommit med ett yttrande där han framför följande:

Då vi inte har fått information om denna plan och inte hänsyn har tagits till trafiksituationen på Fyllingevägen i korsning med Abborrvägen överklagas detaljplanen.

Kommentar

Christer Bergdahl bor inom bostadsrättsföreningen Halmstadshus nr 9 som äger fastigheterna Fyllinge 20:327-20:330, 20:335-20:337 samt 20:357 i Halmstads kommun.

Bedömning av sakägarkretsen och utskick vid samråd har gjorts enligt samhällsbyggnadskontorets gängse rutiner. Bostadsrättsföreningen ingår i sakägarkretsen och har i samrådsskedet inkommit med ett yttrande. Boende inom sakägarkretsen och i närområdet närvarade vid det samrådsmöte som hölls i Fyllinge fritidsgård den 18 januari 2012 och var öppet för alla.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Krav att dagvattenutredning genomförs innan detaljplanens antagande

LISTA PÅ SAKÄGARE SOM I SAMRÅDSSKEDET HAR FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM EJ HAR BEAKTATS

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Fyllinge 20:327 m.fl.	Ingrid Holmvall	Abborrvägen 1
Fyllinge 20:337	Victoria Björkman Sinik	Abborrvägen 14
Fyllinge 20:337	Dragomir Sinik	Abborrvägen 14
Fyllinge 20:330	Julijana Sinik	Abborrvägen 7
Fyllinge 20:330	Jimmy Sinik	Abborrvägen 7
Fyllinge 20:337	Lola Andersson	Abborrvägen 10
Fyllinge 20:327 m.fl.	(Brf Halmstadshus nr 9)	

Utan besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Fyllinge 20:335	Eivor Bryntorp	Abborrvägen 79
Fyllinge 20:335	Marianne Palmqvist	Abborrevägen 87

I GRANSKNINGSSKEDET FRAMFÖRDA ERINRINGAR SOM EJ HAR BEAKTATS

Utan besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Fyllinge 20:327	Christer Bergdahl	Aborrvägen 25

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lisbeth Thurnäs
planingenjör

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-01-02

Dnr KS 2011/0665

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 november 2012 § 131 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **FYLLINGE 20:393, del av. Ny Nettobutik, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1044 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 december 2012.

Länsstyrelsen har den 17 december 2012 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 december 2012**.

Samhällsbyggnadskontoret den 2 januari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator