

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

OSKARSTRÖM 3:174 m.fl.

Oskarström centrum, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt planförfarande, KS 2012/0572

Kommunstyrelsen 2013-05-14

Plan E 293 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
14	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

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

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas även planbeskrivning.

Plankartan med bestämmelser utgör det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva redan befintlig byggnation samt möjliggöra viss tillbyggnad inom fastigheten Oskarström 3:174. Detaljplanen innebär även att byggrätten inom fastigheten Oskarström 3:175 justeras och att det befintliga parkområdet med gång- och cykelväg i öster säkerställs som allmän plats, park. I framtiden kan det bli aktuellt med cykelbana längs Gamla Nissastigen, därför reserveras öster om befintlig körbana ett tre meter brett område som huvudgata.

Detaljplanens handläggning

Bakgrund och uppdrag

Fastighetsägaren till Oskarström 3:174 ansökte år 2006 om bygglov för en tillbyggnad av befintlig restaurangbyggnad med ca 60 m². Bygglov kunde inte beviljas då tillbyggnaden till större delen planerades på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas (prickmark) samt delvis även på kommunens mark (vägområde för Gamla Nissastigen enligt gällande detaljplan). Även befintlig uteservering ligger på mark som inte får bebyggas samt delvis på kommunal mark. Parkeringsplatser till restaurangverksamheten ligger även de på kommunens mark. Fastighetsägaren önskar därför ändra gällande detaljplan samt köpa till mark av kommunen för sin verksamhet.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2013-01-15 §3 gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva område för handel- och centrumverksamhet för Oskarström 3:174 och Oskarström 3:175.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-02-12 §35 om samråd av detaljplan för Oskarström 3:174 m.fl. Efter inkomna synpunkter har planförslaget justerats och görs nu tillgängligt för granskning.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Oskarström, ett samhälle ca två mil nordost om Halmstad centrum. Planområdet består av fastigheterna Oskarström 3:174, 3:175 samt del av Oskarström 3:154. Området avgränsas i norr av Stationsgatan, i väster av Gamla Nissastigen samt i öster och söder av ett naturområde som sedan övergår i järnvägsområde. Planområdet omfattar totalt ca 0,5 ha.



Markägoförhållanden

Fastigheten Oskarström 3:174 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras.

Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

- Planområdets ringa omfattning och det faktum att ingen bebyggelse tillkommer i och med ett genomförande. Planens syfte är endast att bredda användningen samt att underlätta för en eventuell försäljning av fastigheten.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmaste Natura 2000-områdena: Johansfors-Nissaström som ligger 3,5 km från planområdet, Virsehatt 2,7 km, Biskopstorp 3,1 km och Vapnömosse 3,0 km från planområdet. Dessa avstånd bedöms vara för långa avstånd för att Natura 2000-områdena ska påverkas vid ett genomförande av planen.

- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

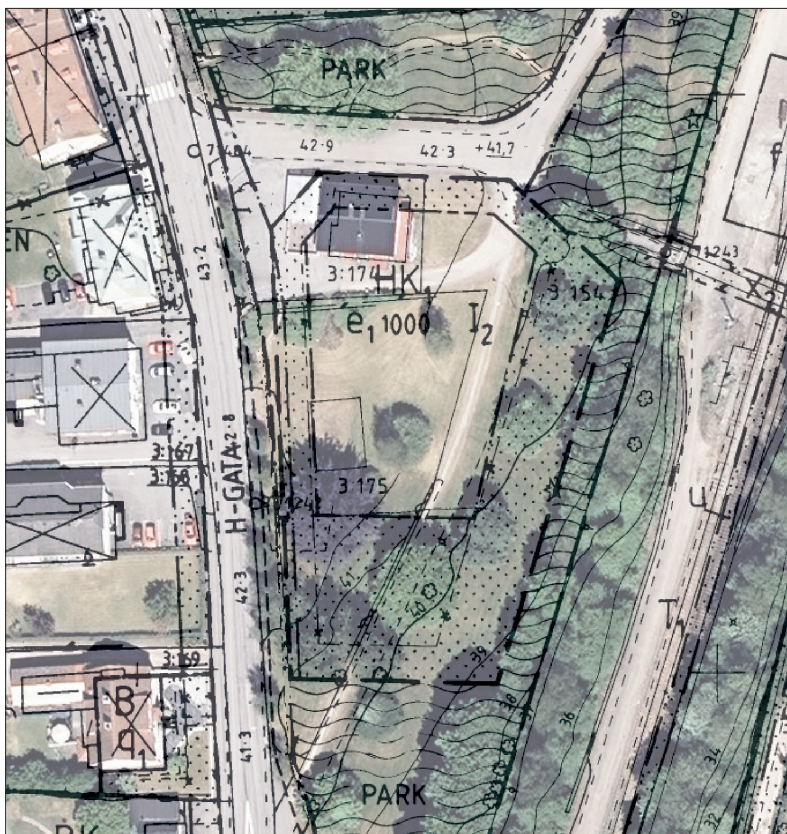
Planer och program

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP 2000, antagen 2002-12-12, är planområdet utpekad som område för centrumfunktioner (pågående markanvändning) samt park/grönområde i öster och söder. Översiktsplanen anger att det är viktigt att värna Oskarströms roll som kommundelscenter och att befintlig servicenivå bör höjas eller, som minimum, behållas konstant. Planen möjliggör för en befintlig serviceverksamhet att utvecklas samt ger möjlighet för ytterliggare centrumfunktioner i området. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Inom området gäller detaljplaner för Oskarström, delområde VIII plan nr 846, laga kraft 91-07-25 och delområde V plan nr 834, laga kraft 91-01-24. Planerna har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger att fastigheterna används för handel/kontor med en total byggnadsarea på 1000 m². Det befintliga naturområdet med gång- och cykelväg i öster är planlagd som kvartersmark för kontor/handel. Endast en smal markremsa i öster samt området i söder är planlagt som allmän plats, park. För Gamla Nissastigen redovisar detaljplanen ett ca 14 meter brett vägområde (Huvudgata) samt en stor hörnavskärning in mot Stationsvägen. Ett u-område löper längs kvartersmarkens västra del.



Gällande detaljplan och ortofoto.

Kommunala planer, program och policy

Enligt Planeringsdirektiv 2009-2011 Mål 3 (delmål 4) så är utvecklingsinsatser i Oskarström och Getinge ett prioriterat mål. Denna detaljplan stämmer väl överens med detta mål.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Öster om planområdet ligger järnvägen Halmstad-Nässjö, som utgör riksintresse för järnväg. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på järnvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Kort beskrivning av planområdet idag

I planområdets norra del, på fastigheten Oskarström 3:174, ligger idag en enplansbyggnad där Oskarströms krog och pizzeria bedriver verksamhet. I övrigt är planområdet obebyggt och består av ett grönområde med en genomkorsande gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en enplansbyggnad där Oskarströms krog och pizzeria bedriver verksamhet. Byggnaden är idag ca 176 m² och därtill finns även en uteservering med tak på ca 81 m². Fastighetsägaren till denna ansökte år 2006 om bygglov för en tillbyggnad av befintlig restaurangbyggnad med ca 60 m². Bygglov kunde inte beviljas då tillbyggnaden till större delen planerades på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas (prickmark) samt delvis även låg på kommunens mark (vägområde för Gamla Nissastigen enligt gällande detaljplan). Även befintlig uteservering ligger på mark som inte får bebyggas samt delvis på kommunal mark. Dagens byggrätt medger 1000 m² i 1 våning med högsta byggnadshöjd 4 meter.

I övrigt är planområdet obebyggt idag. Bebyggelsen på västra sidan av Gamla Nissastigen består av flerbostadshus i 2 våningar med flack taklutning. Detaljplanen för bebyggelsen på västra sidan har högsta våningsantal 2 och högsta byggnadshöjd 7 meter.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att säkerställa befintlig verksamhet genom att den bebyggelsebara marken utökas till att inkludera nuvarande byggnad och dess tillbyggnader, samt att möjliggöra för framtida utbyggnad. Denna detaljplan möjliggör, liksom i tidigare detaljplan, handel- och kontorsverksamhet. Bestämmelsen kompletteras till att även innefatta centrumverksamhet. För att anpassa framtida bebyggelse inom planområdet till byggnationen på västra sidan av Gamla Nissastigen föreslås en högsta våningshöjd på 2 våningar, högsta byggnadshöjd 7 meter, vilket motsvarar bestämmelserna i detaljplanen för bebyggelsen i väster. Därutöver införs en bestämmelse att byggnadsarean får utgöra högst 40 % av fastighetsarean, vilket motsvarar bebyggelsegraden i området i väster.

Bebyggelsen får användas för centrumändamål, d.v.s. alla sådana verksamheter som bör ligga centralt och lättillgängligt, t ex butiker, service, kontor, föreningslokaler, restauranger osv. Bostäder är ej tillåtet på grund av eventuella bullerstörningar från järnvägen.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Planområdet ingår i området Oskarström - Jutefabriken som finns med i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Kärnan i det kulturhistoriska värdet är de kvarvarande resterna av bruksmiljön kring den gamla Jutefabriken från 1800-talets slut. I området finns ett flertal bostadshus och institutionsbyggnader som alla är byggda av ”Den Stora Fabriken”. Inom området ligger också järnvägsstationen från 1882 med stora magasinsbyggnader som vittnar om järnvägens stora betydelse för industrin i samhället. Även Oskarströms kyrka från 1917, missionskyrkan från 1924 och Frälsningsarméns lokal från 1915 ligger inom området.

Planförslaget

Bebyggelsen vänder sig mer mot Gamla Nissastigen och upplevs inte som en del av den gamla bruksmiljön, man upplever dem inte ihop. Järnvägen ligger dessutom som en barriär emellan. Inga bestämmelser när det gäller anpassning av ny bebyggelse till den äldre bruksbebyggelsen bedöms därför vara motiverad.

Kommersiell, offentlig och social service

Fastigheten (Oskarström 3:174) ligger relativt centralt i Oskarström. Inom en radie på ca 700 meter finns det mesta inom service, allt från förskola, grundskola, dagligvaruhandel, apotek, tandläkare och servicecentra för äldre. Vårdcentralen ligger dock utanför detta område.

Planförslaget

Detaljplanen ger fortsatta förutsättningar för kompletterande servicefunktioner.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av någon lokalbusslinje. Det finns tre linjer för regionbusstrafik. Hallandstrafikens linje nr 316 och 400 trafikerar mellan Oskarström och Halmstad samt mellan Oskarström och Hyltebruk. Turtätheten är ca 2 turer/timme under dagtid vardagar. Närmsta busshållplats är lokaliserad till kyrkan som ligger ca 120 meter sydväst om planområdet. Även linje 307 (Halmstad) - Oskarström/Kvibille -

Gräsås trafikerar Oskarström men dessa bussar avgår mer sällan.

Tågtrafik finns från Halmstad till Nässjö i form av trafik med Krösatågen. Dessa tåg stannar i Oskarström med 5 turer åt vardera hållet per dygn vardagar.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbro över järnvägen förbinder området med den östra delen av Oskarström. Gång- och cykelvägen fortsätter österut ner mot Norra Tvärgatan som sedan via Allégatan förbinder området med Oskarströms centrum. Denna gång- och cykelväg är delvis belyst.

I den östra delen av planområdet går en liten grusväg genom ett naturområde som används av gående och cyklister. Det är en del av ett stråk mellan området söder om planområdet och järnvägstationen.

Planförslaget

I nuvarande detaljplan är området, där ovan beskrivet stråk finns, planlagt som handel och kontor. Planförslaget säkerställer att gång- och cykelstråket genom området behålls genom att användningen ändras till allmän plats, park. En framtida cykelväg längs gatan i planområdets västra del finns inritad i kommunens cykelplan. Ett område om 3 meter, inklusive nuvarande trottoar, reserveras öster om befintlig körbana.

Biltrafik och gator

En huvudgata, Gamla Nissastigen, löper längs västra delen av planområdet där genomfartstrafik från omkringliggande bostadsområden passerar. Vid planområdets norra gräns finns



infarten till Oskarström station via Stationsgatan med en stor hörnavskärning för gatan i gällande detaljplan.

Planförslaget

Den stora hörnavskärningen till Stationsgatan i gällande detaljplan minskas något och kvartersmark för handel- och kontor breddas. Men för att säkerställa att det inte uppstår problem med sikten söderut i korsningen Stationsgatan/Gamla Nissastigen, kommer hörnavskärningen fortfarande att vara väl tilltagen.

Eventuella nya verksamheter kan generera viss ökad mängd biltrafik. Planförslaget bedöms dock ha marginell påverkan på dagens trafiksituation.

Friytor

Parker och torg

Den östra delen av planområdet är i gällande detaljplan kvartersmark för handel och kontor. Den huvudsakliga användningen av området idag är som ett stråk, genom den gång- och cykelväg som leder genom parkområdet. Stråket är delvis belyst med lyktstolpar.

Planförslaget

Planförslaget innebär att mängden friytor i detaljplanen ökar jämfört med dagens detaljplan, genom att ett större område ändras från kvartersmark för handel och kontor till allmän plats, park.

Parkering

Idag finns parkering anordnad inom västra delen av fastigheten Oskarström 3:174.

Planförslaget

Inga förändringar föreslås. Möjlighet finns att i framtiden flytta parkeringen på fastigheten Oskarström 3:174 till östra delen av fastigheten.

Allmän plats

I planområdet finns idag, förutom huvudgatan, ingen planlagd allmän plats.

Planförslaget

Östra delen av planområdet är idag planlagt som kvartersmark för

handel och kontor. Användningen föreslås ändras till allmän plats, park. Därmed ändras en stor del av planområdet till allmän plats.

Mark och vegetation

Natur- och grönområden

Den östra delen av planområdet ingår i ett större, sammanhängande grönområde utmed järnvägsspåret i nordsydlig riktning. Detta grönområde är idag planlagt som kvartersmark för handel och kontor.

Fastigheten Oskarström 3:175, som idag inte är bebyggd, utgörs av gräsmatta och flera stora träd.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.



Bevarandevärt träd på Oskarström 3:175

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Planförslaget

Detaljplanen innebär att marken i östra delen av planområdet, idag planlagd som handel och kontor, säkerställs som allmän plats, park. Ett träd på fastigheten Oskarström 3:175 anses bevarandevärt och märks i planförslaget särskilt ut som: ”Träd att bevara. Marklov för fällning krävs”.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De vattenområden som finns i närheten av planområdet är dels grundvatten och dels Nissan. Närmsta vattenskyddsområde ligger 1,9 km öster om planområdet.

Planförslaget

Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten på något märkbart sätt.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Fornminnen skyddas av Lag (SFS 1988:950) om kulturminnen m.m. ofta benämnd Kulturminneslagen. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med länsstyrelsen. Planområdet ingår i kulturmiljövårdsprogram för Oskarström-Jutefabriken, för mer information och ställningstagande se under avsnittet ”Bebyggelse”.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

I området finns ingen fjärrvärme utbyggd.

Det finns ingen möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet, då det inte finns något allmänt fjärrvärmenät i Oskarström.

Längs västra delen av Gamla Nissastigen ligger en gasledning som även har en servisledning in till fastigheten Oskarström 3:175. Ytterligare en gasledning löper längs norra delen av planområdet. Dessa markeras inte ut på plankartan, men bör uppmärksammas om markarbeten ska utföras i dess närhet. Kontakt bör tas med E.ON Gas Sverige AB för information om ledningarnas läge och säkerhetsföreskrifter.

Fastigheterna Oskarström 3:174 och 3:175 korsas även av servisledningar för el. Dessa markeras inte ut på plankartan, men bör uppmärksammas om markarbeten ska utföras i dess närhet. Kontakt bör tas med E.ON Elnät Sverige AB för information om ledningarnas läge och säkerhetsföreskrifter.

Tele

Skanova har flera teleledningar inom planområdet. Endast en är i användning och ligger nära södra planområdesgränsen. Om flytt av ledningen blir aktuell ska kontakt tas med Skanova.

Planförslaget

Gällande detaljplan innefattar ett u-område för allmänna ledningar längs planområdets västra del. Planförslaget behåller detta u-område.

Ett område i norra delen av planområdet avsätts som prickmark - ”byggnader får inte uppföras”, för att säkra att inga byggnationer får ske inom två meter från gasledningen.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda längs Gamla Nissastigen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Planförslaget

Ingen ny anslutning till det allmänna VA-nätet behövs.

Dagvatten

Dagvatten tas om hand inom fastigheterna och leds till dagvattenledningar i Gamla Nissastigen. Det finns även rännstensbrunnar i Stationsgatan.

Planförslaget

Genom att ett större område ändras från kvartersmark till allmän plats, park, ökar möjligheterna för dagvatten att tas upp av marken inom planområdet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. På Jutans väg (ca 3090m sydost om planområdet) finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar i avfallshantering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Feb 2013	Samråd	
April 2013	Granskning	
Maj 2013	Antagen KSU	
Juni 2013	Antagen KS	

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen 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

Tele

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritidsförvaltningen

E.ON

Skanova

Markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsen.

Fastighetsrättsliga frågor

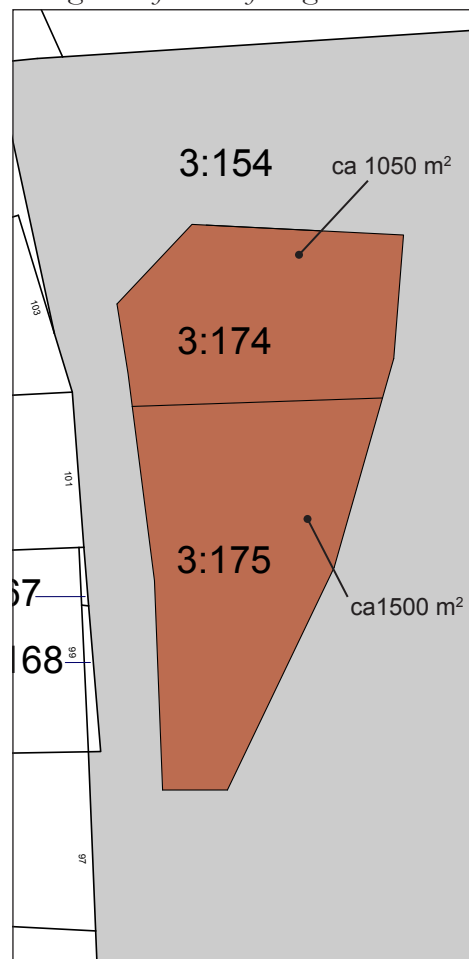
Planen innebär att del av fastigheterna Oskarström 3:175 och Oskarström 3:154 överförs till Oskarström 3:174 enligt kartan nedan. Fastigheten Oskarström 3:174 växer med ca 550 m² från ca 500 m² till ca 1050 m². All allmän platsmark på fastigheten Oskarström 3:175 (del av huvudgata samt del av parkmark) överförs till Oskarström 3:154. Detta för att förenkla vid eventuell framtida försäljning av fastigheten Oskarström 3:175.

Delar av fastigheter som förs över



- Gällande fastighetsgräns
- - - Föreslagen ny fastighetsgräns
- Orange Yta som ska tillföras 3:174 från 3:154
- Röd Yta som ska tillföras 3:174 från 3:175
- Grön Yta som ska tillföras 3:154 från 3:175

Fastigheter efter överföring



- Fastighetsgränser efter ombildning
- Grå Allmän plats (all allmän platsmark hamnar på 3:154)
- Brun Kvarteretsmark för handel, kontor och centrum

Ekonomiska frågor

Kostnaden för fastighetsbildning fördelas lika mellan kommunen och berörd markägare enligt avtal. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Plankostnaden regleras i avtal med berörda markägare.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

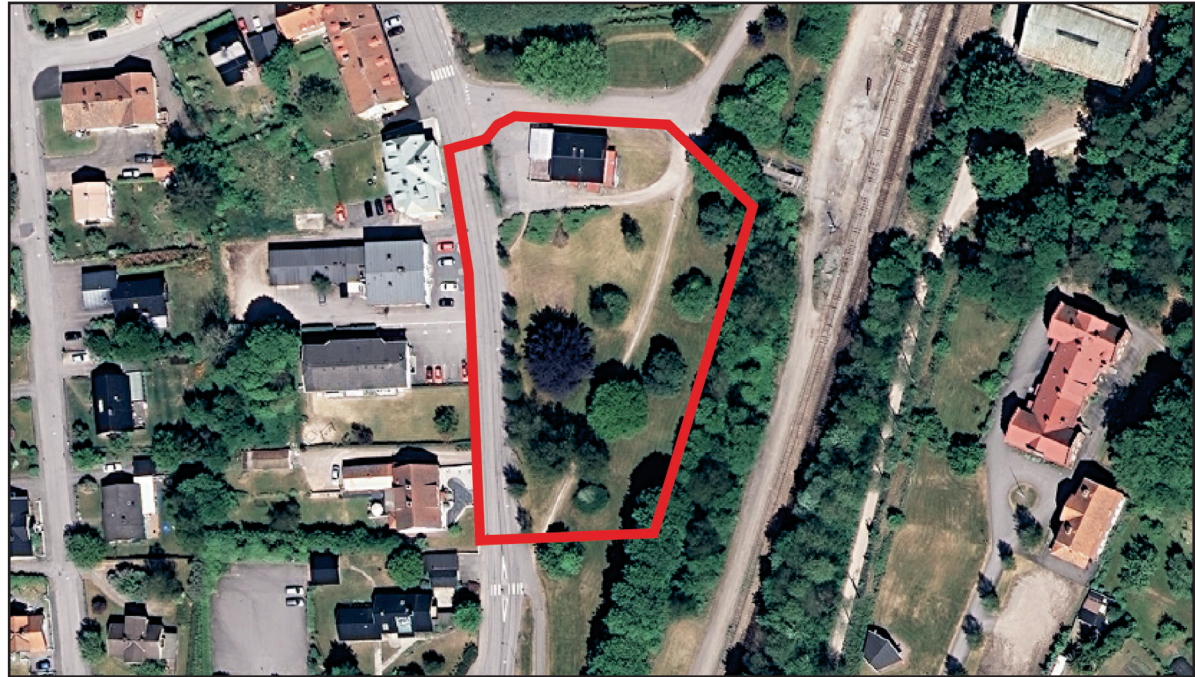
Medverkande tjänstemän

- Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

OSKARSTRÖM 3:174 m.fl.

OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN
plan E 293 K

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva redan befintlig byggnation samt möjliggöra viss tillbyggnad inom fastigheten Oskarsström 3:174. Detaljplanen innebär även att byggrätten inom fastigheten Oskarsström 3:175 justeras och att det befintliga naturområdet med gång- och cykelväg i öster säkerställs som allmän plats, park.

Planområdet är beläget i centrala Oskarström, ett samhälle ca två mil nordost om Halmstad centrum. Planområdet består av fastigheterna Oskarström 3:174, 3:175 samt del av Oskarström 3:154. Fastigheten Oskarström 3:174 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Anledningen är den ringa omfattningen av planområdet och att inga värden som skyddas av Miljöbalken bedöms påverkas negativt.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom området gäller detaljplaner för Oskarström, delområde VIII plnr 846, laga kraft 91-07-25 och delområde V plnr 834, laga kraft 91-01-24. Fastigheten Oskarström 3:174 utgörs av en pizzeria samt parkering. Fastigheten Oskarström 3:175, planlagd som kvartsmark för handel och kontor, är idag obebyggd och utgörs av ett grönområde med ett genomgående gång- och cykelstråk.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, ÖP 2000 är planområdet utpekade som område för centrumfunktioner (pågående markanvändning) samt park/grönområde i öster och söder. Översiktsplanen anger att det är viktigt att värna Oskarströms roll som kommundelscenter och att befintlig servicenivå bör höjas eller, som minimum, behållas konstant. Planen möjliggör för en befintlig serviceverksamhet att utvecklas samt ger möjlighet för ytterligare centrumfunktioner i området. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

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 programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet. Närmsta Natura-2000 område ligger över 2 km bort. Det långa avståndet gör att Natura-2000 området inte bedöms påverkas av planläggningen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Ingen ny naturmark tas i anspråk. Planförslaget bedöms inte påverka hushållning med mark och vatten.

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	Riksintresse för järnväg finns strax öster om planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på järnvägen.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom planområdet finns inga byggnadsminnen, inte heller några kända fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet ingår i området Oskarström - Jutefabriken som finns med i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Bebyggelsen vänder sig mer mot Gamla nissastigen och upplevs inte som en del av den gamla bruksmiljön, man upplever dem inte ihop. Järnvägen ligger dessutom som en barriär emellan. Inom planområdet finns inga kulturhistoriska värden. Planförslaget bedöms inte påverka den kulturhistoriska miljön.

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	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan..
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x			x		<u>Bullerstörningar mm</u> Järnvägen Halmstad-Nässjö, som trafikeras av både persontåg och godståg, ligger strax öster om planområdet. Risken för buller medför att planförslaget inte tillåter bostäder.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Planområdet ligger inte i en zon där det finns risk för skred, ras eller översvämning. På Halmstad-Nässjöbanan transporteras inget farligt gods
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Planförslaget minskar mängden bebyggelsebar mark jämfört med tidigare plan, och tillför område för allmän plats, park, och bedöms därför inte påverka landskapsbild.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med planens antagande.
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Planförslaget medför inga nämnvärda förändringar i uppfyllandet av miljömål jämfört med dagens situation.

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	1. Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekter på miljön.
Effekternas sannolikhet	1. -
Effekternas betydelse och komplexitet	1. -
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. -

Medverkande tjänstemän:

Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret

Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Christian Bruce

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

OSKARSTRÖM 3:174 m.fl.

OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande KS 2012/0572

Kommunstyrelsen 2013-05-14

Plan E 293 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningen kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§. Eftersom detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande har det inte upprättats en samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter under samråd och granskning är sammanställda i detta granskningsutlåtande.

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-02-12 § 35 genomförts under tiden 21 februari - 7 mars 2013. Öppet hus för samråd hölls 7 mars 2013 i Rådhuset, dock kom inga besökare. **Granskning** har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-03-26 § 76 genomförts under tiden 28 mars - 12 april 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- och granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

SAMRÅD

Följande fyra remissinstanser inkom under samrådet med erinringar mot planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten
- E.ON Gas Sverige AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Teknik- och fritidsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådstiden berörde i huvudsak:

- Gas- och elledningar inom och omkring planområdet
- Hörnavskärning i korsningen Stationsgatan/Gamla Nissastigen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under samrådsskedet föranledde mindre förändringar i planförslaget:

- Större hörnavskärning i detaljplan för korsningen Stationsgatan/Gamla Nissastigen för att siktförhållanden i korsningen inte ska försämrats.
- Ett litet område för prickmark (Byggnad får inte uppföras) lades till i norra delen av planområdet för att byggnation inte ska ske inom säkerhetsavståndet från gasledning i Stationsgatan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen har inget att erinra.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Lantmäteriet

Lantmäteriet inkom med erinran angående avsnittet om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen. De arealer som avses överföras bör ej anges

exakt i kvadratmeter utan som cirka/uppskattade arealer, då exakt yta fastställs först i lantmäteriförrättningen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras till att ange uppskattade arealer.

Teknik och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Gata/trafik/belysning

Som framgår av planbeskrivningen är mark reserverad för en framtida gång- och cykelbana utmed planområdets västra gräns.

För att skapa förutsättning för goda siktförhållanden från Stationsgatan och söderut föreslås att kvartersmarken utformas i enlighet med bifogad skiss.

Park/friytor

Genom planområdet finns det idag en upptrampad gångväg/stig som bedöms som ett viktigt stråk och genväg för att ta sig till järnvägsstationen. Gångvägen ansluter även till befintligt gångstråk mot bl.a. Maredsgården och rekreationsstråket "lilla Nissastigen".

Vid planändring av området från kvartersmark till parkmark bör medel avsättas för iordningställande av gångstråk motsvarande statusen på anslutande gångvägar.

Planekonomi

Uppskattad kostnad för justering av allmän platsmark gata uppskattas till ca 10.000:- kronor.

Uppskattad investeringskostnad på allmän plats park för iordningställande av gångväg genom planområdet uppgår till 250 000 kr. Detta innefattar kostnader för iordningställande av asfalterad gångväg med belysning.

Tillkommande driftskostnad på allmän platsmark park beräknas till ca 10 000 kr/år.

Genomförande

De kommunaltekniska anläggningarna kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnads-kontoret komma till utförande genom Teknik- och

fritidsförvaltningen.

Kommentar

Detaljplanen justeras med större hörnavskärning för korsningen Stationsgatan/Gamla Nissastigen enligt Teknik- och fritidsförvaltningens önskemål. Övriga synpunkter noteras.

E.ON Gas Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

I vårt tidigare yttrande redovisade E.ON Gas vart distributionsledningen för natur- och biogas samt servisledningen in till fastigheten är lokaliserade.

Samt även så framförde vi att ”distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För att tydliggöra gasledningarna rekommenderar E.ON Gas att ledningarna ritas in i kommande grundkarta och under ”Grundkartans beteckningar” exempelvis kan benämnas ---g--- (gasledning)”

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, tfn 070-694 75 47 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med ett område med prickmark (byggnad får inte uppföras) i norra delen av planområdet för att säkerställa att inga byggnader uppförs inom 2 meter från gasledningen i Stationsgatan.

Gasledningarna ritas inte ut på grundkartan, planbeskrivningen innehåller information om gasledningarnas ungefärliga läge och uppmanar att kontakt bör tas med E.ON Gas inför markarbeten.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom samt strax utanför planområdet har E.ON Elnät lågspänningsjordkablar, två stycken kabelskåp samt servisledning till byggnad, se bifogad karta.

För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfri kabelvisning via vår kundservice på telefonnummer 020-22 24 24 eller via vår hemsida www.eon.se.

Då det ser ut som om att vägen Gamla Nissastigen kommer att breddas kommer E.ON Elnäts kablar samt kabelskåp, som finns längs med vägen, troligen att påverkas. Om det blir nödvändigt med åtgärder på anläggningarna till följd av ändring av trafikled hanteras dessa kostnader enligt Ellagen 3 kap §§ 22-23. I övriga fall betalas ändringen av den som så begär om inte annat är överenskommet.

För närmare bedömning av vilka åtgärder som måste utföras på vårt elnät som en följd av vägombyggnaden och kostnadsfördelning kontaktas Ulf Gidensköld, E.ON Elnät Sverige AB, telefon 070-672 13 50.

Kommentar

Planförslaget innebär att bredden för huvudgata i gällande detaljplan minskas, ingen breddning av gatan är planerad. Mark reserveras för en eventuell framtida cykelbana, men är inget som ingår i genomförandet av denna detaljplan. Planbeskrivningen informerar om att elledningar korsar planområdet och att kontakt bör tas med E.ON Elnät inför markarbeten.

Skanova

Skanovas teleanläggningar kan beröras av rubricerat planförslag, men kostnaden för att bygga om en kabel inom området får anses som relativt låg. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Skanova måste dock kontaktas minst 6 veckor innan denna eventuella

flyttning blir nödvändig.

Kommentar

Noteras.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden har inget att erinra mot föreslagen åtgärd men vill framföra följande:

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till framtagandet av en detaljplan i syfte att förstärka och utveckla centrumverksamheten i Oskarström. Planförslaget är väl underbyggt och innehåller tydliga redovisningar av bedömningar och ställningstaganden.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Miljö- och hälsoskyddskontoret
Fastighetsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under samrådet.

GRANSKNING

Följande tre remissinstanser inkom under granskningsskedet med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- E.ON Elnät Sverige AB

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter under granskningsskedet har inte föranlett förändringar i planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Av planbeskrivningen framgår att förslaget har justerats efter inkomna synpunkter och att dessa kommer sammanställas i ett granskningsutlåtande efter granskningen.

Trots att lagstiftningen inte bokstavligt uttrycker det, kan det ur flera aspekter vara lämpligt att redovisa inkomna synpunkter och förändringar från samrådet i granskningsskedet. Detta behöver inte göras i en särskild samrådsredogörelse utan kan med fördel noteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker planförslaget. Synpunkterna i samrådsyttrandet angående planekonomi kvarstår.

Kommentar

Noteras.

E.ON Elnät Sverige AB

Yttrandet som gavs i samrådsskedet gäller fortfarande.

Kommentar

Se tidigare kommentar till E.ON Elnäts samrådsyttrande.

E.ON Gas Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och under förutsättning att exploatören följer de tidigare yttrandena så har E.ON Gas inget ytterligare att erinra i ärendet.

Kommentar

Noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit under granskningsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-06-07

Dnr KS 2012/0572

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 14 maj 2013, § 172 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **OSKARSTRÖM 3:174 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 293 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 15 maj 2013.

Länsstyrelsen har den 3 juni 2013 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 7 juni 2013**.

Samhällsbyggnadskontoret den 10 juni 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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