

ANTAGANDEHANDLING

Plan 982 K

Detaljplan för

STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 15 maj 2002

ÄRENDESAMMANFATTNING

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger ca 4 km väster om Halmstad centrum, mellan E6:an och Prästvägen/Fyllebrovägen strax norr om Eurostop. För området finns en gällande detaljplan (plan 792) avseende bilservice, småindustri och hantverk, kontor. Planen antogs 1988-11-24, med ett tillägg för industrigata 1991-10-09 (plan E62). Båda planernas genomförandetider har gått ut. Fastighetsägaren, Skanska Mark och Exploatering AB, vill få gällande plan ändrad till att även omfatta handel av karaktären sällanköpshandel och samtidigt ta bort industrigatan ur planen.

Det nu föreliggande planförslaget innebär en markanvändning avseende handel med sällanköpsvaror (ej livsmedel), småindustri och kontor. Planen tillåter en exploatering på 14 000 m² varav handel max 12 000 m².

Då området med sitt läge utmed E6:an är väldigt exponerat för förbipasserande krävs särskild omsorg om utformningen av bebyggelsen, skyltsättningen, belysningen, markutformningen och vegetationen.

Fylleån är ett riksintresse och ingår i förslag till Natura 2000, vilket innebär att prövning av verksamhet som kan påverka denna miljö måste göras hos Länsstyrelsen. En VA-utredning avseende dagvattenhanteringen i området har utarbetats av J&W på uppdrag av Skanska. Denna utredning visar att det befintliga u-området kan tas bort. Befintliga diken på fastigheten, med funktion att dränera och leda bort vägvatten från E6, igenläggs och vägvattnet kopplas till ny dagvattenledning, som utförs inom fastigheten, och leds vidare till kommunens ledning och fördröjningsdike på Snöstorps Prästgård 1:1. Tekniska kontoret tittar på utökning av diket till eventuellt våtmark.

Det växande handelsområdet utmed Prästvägen/Fyllebrovägen har medfört en betydande trafikökning på vägen. Fullt utbyggt nästan en fördubbling. För att Prästvägen/Fyllebrovägen skall klara detta krävs åtgärder som innebär smidigare trafikflöde i korsningarna. Cirkulationsplats och vänster- respektive högerkörfält föreslås. Dessutom bör det befintliga gc-systemet i området utvecklas och kompletteras. Ett PM avseende trafiken i området har gjorts och bifogats planbeskrivningen. Tillgängligheten med kollektivtrafik till hela området på Stenalyckan är också viktig då det har kommit att innehålla allt mer publika verksamheter.

En riskanalys har gjorts av VBB VIAK på uppdrag av Skanska, med hänsyn till de transporter av farligt gods som passerar på E6. Avståndet mellan motorvägen och parkeringsytan är som närmast ca 25 meter. Analysen visar att några särskilda

riskreducerande åtgärder inte krävs.

Bullerberäkningar har utförts för en av de två värst utsatta fastigheterna vid Gamla Prästvågen och visar att riktvärdet 55 dBA för vägtrafik kommer överskridas med ca 2 dBA. Övrig bebyggelse ligger mer skyddad bakom befintlig vall. Riktvärdena för befintlig miljö är 65 dBA, vilket all bebyggelse i området klarar.

Ärendets handläggning, inkomna synpunkter

Planen började handläggas enligt enkelt förfarande, men fortsätter nu enligt normalt förfarande på grund av behovet av åtgärder för den allt mer omfattande trafiken i området. Det normala förfarandet innebär att tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskede.

Under perioden 29 oktober–23 november har planförslaget varit ute på samråd. Den 7 november inbjöds grannar och berörda sakägare till samrådsmöte i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset.

Från de 18 berörda remissinstanserna kom 10 in med synpunkter. Yttrandet från **Tekniska nämnden** rörde sig huvudsakligen om trafiksituationen på Fyllebrovägen och utvecklingen av tidigare planerade industriområden till allt mer publika områden och behovet av närmare trafikstudier. Dessutom framfördes synpunkter avseende lösning av vatten- och avloppsfrågorna inom planområdet. **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** framförde synpunkter på bullerbedömningen och eventuellt lakvatten genom området. **Handikapprådet, Socialnämnden och Hallands- trafik** framförde vikten av kollektivtrafik till området. **Vägverket** hade önskemål om bestämmelser för att reglera störande skyltning mot E6. **Räddningsnämnden** hade ingen erinran mer än att brandsäkerhetsfrågor skall vara utredda vid bygglovprövning. **Energiverket** hade synpunkter rörande kostnads- och ansvarsfördelning, vilka tas upp i exploateringsavtalet. **Kommunstyrelsen genom Stadsbyggnadskontoret** poängterade att trafikökningen och korsningarna borde studeras ytterligare. **Sydkraft AB** meddelade om försiktighetsprincipen. **Länsstyrelsen** hade ingen erinran.

Från **Halmstads Naturskyddsförening** har inkommit en skrivelse. Denna hade bland annat synpunkter på externhandelsetableringar och lyfte också fram vikten av kollektivtrafik till området.

Från **sakägare** har en skrivelse kommit in med synpunkter. I denna framfördes oro över den idag ansträngda trafiksituationen, framförallt i korsningarna ut mot Fyllebrovägen. Med ökad handel följer ökad trafik och mer bullerstörningar. Åtgärder för att lösa detta efterfrågas.

De inkomna synpunkterna från samrådet har medfört att planförslaget kompletterats med en trafikutredning och bullerberäkningar. Dessutom har det gjorts en utökad va-utredning samt undersökning av eventuellt lakvatten genom området.

Under perioden den 22 mars – 22 april har planen varit ute på utställningsremiss. Från de 18 berörda remissinstanserna inkom 7 med synpunkter. **Länsstyrelsen** påminde om tillståndsprövning enligt Miljöbalken för diken och våtmarker. **Bullerdämpande åtgärder** för störda fastigheter bör lösas tillfredsställande. **Energiverket** informerade om befintliga fjärrvärmeledningarna som passerar området och att kablar kan behöva flyttas i anslutning till byggandet av rondell. **Hallands- trafik** påpekar att om buss skall trafikera i området krävs tillräcklig bärighet, bredd och kurvradie på gatan, samt utrymme för hållplats centralt i området. **Miljö- och**

hälsoskyddsnämnden menar att dagvattnet bör undersökas på föroreningar och att åtgärder för att nå gällande bullerriktvärden vid utsatta fastigheter bör utredas. **Räddningsnämnden** efterfrågar en riskutredning avseende farligt gods på E6. Behovet av lokalisering av lämplig uppställningsplats för fordon med farligt gods påtalas. **Tekniska kontoret** framförde synpunkter gällande exploateringsavtalet och nedmontering av elledningar och belysningsstolpar inom området. Kritiken mot att ändra markanvändning kvarstår. **Vägverket** framför vikten av planeringen av trafiken i området och ställer sig positivt till kollektivtrafiken. Lämpliga uppställningsplatser för fordon med farligt gods bör hittas.

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit med synpunkter på buller och trafiksituationen vid utfarten från Gamla Prästvågen. En skrivelse har inkommit via nätet.

Yttrandena rörande åtgärder för att klara bullernivån 55 dBA för de två utsatta fastigheterna har inte lett till några åtgärder. Då planändringen inte är att betrakta som väsentlig ombyggnad i befintlig trafikinfrastruktur är riktvärdet för trafikbuller 65 dBA. Därmed kan all bebyggelse anses klara riktvärdet. Det långsiktiga målet för en god miljö är att nå ner till riktvärdet 55 dBA. Även detta värde klaras, förutom för de två utsatta fastigheterna, vid utfarten från Gamla Prästvågen, där 57 dBA uppnås. Bostädernas uteplatser är placerade åt söder, något skyddade av huskroppen då vägen passerar väster om. Den minsta skillnad i ljudnivå människans öra kan uppfatta ligger kring 3 dBA. För att nå ner till 55 dBA för de två fastigheterna krävs bullerskydd i fastighetsgräns eller att utfarten till Fyllebrovågen flyttas och befintlig vall förlängs.

Synpunkterna på trafiksituationen vid utfart från Gamla Prästvågen har inte föranlett till någon stängning av denna. Separata vänsterkörfält har föreslagits liksom åtgärder för att förbättra sikten. En flyttning av utfarten kommer att studeras vid planläggning av hela bostadsgruppen vid Gamla Prästvågen.

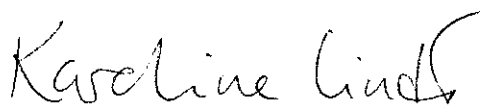
Kommunen kommer att utföra åtgärder avseende dagvattenhanteringen ner mot Fylleån. Då Fylleån ingår i förslaget till Natura 2000-områden kommer verksamheter som kan påverka detta att prövas av Länsstyrelsen. Även i samband med bygglovhanteringen och bygganmälan skall dagvattenhanteringen vara utredd och redovisas.

De inkomna synpunkterna från utställningen har medfört att planförslaget kompletterats med en riskanalys. Planbestämmelserna har kompletterats, i upplysnings syfte, med en skyddszon för explosiv verksamhet med hänsyn till kraftledningen, liksom begränsning av vegetation under ledningarna till 3 meters höjd. Kvarteret tillåts även indelas i fler fastigheter och källare kan tillåtas under vissa förutsättningar. Dessutom har u-området flyttats till att sammanfalla med "ej parkering" och ett nytt u-område för befintlig fjärrvärmeledning har införts längs kvarterets östra kant. Illustrationen har kompletterats med utrymme för busshållplats och breddning av vägen till 6 meter.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Byggnadskontoret 15 maj 2002

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Ärendesammanfattning
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Bilaga PM
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. Efter samråd och utställning tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter.

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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Planen har som syfte att ändra markanvändningen inom området från gällande bilservice, småindustri och hantverk, kontor till att i likhet med Norra Stenalyckan omfatta **handel** (ej livsmedel), av karaktären sällanköpshandel, d v s etableringar som ofta kräver lättillgänglighet med bil, samt **småindustri och kontor**. Industriegatan tas bort ur planen för att medge en annan disponering av kvarteret.

Planområdet är ca 51 000 m² varav fastigheten Stenalyckan 1 är ca 36 500 m². Exploateringen på fastigheten Stenalyckan 1 tillåts vara 14 000 m² bruttoarea varav handel max 12 000 m² bruttoarea. Teknikutrymmen borträknade.

Då området med sitt läge utmed E6:an är väldigt exponerat för förbipasserande krävs särskild omsorg om utformningen av bebyggelsen, skyltsättningen, belysningen, markutformningen och vegetationen.

Trafiken på Prästvågen/Fyllebrovågen har ökat kraftigt i och med utvecklingen av handel i området. Åtgärder för att få en jämn trafikström i korsningarna och hålla

nere hastigheten måste göras, t ex genom cirkulationsplats eller separata vänster- resp. högerkörfält i korsningarna. Dessutom måste gång- och cykelvägarna i området förbättras och kompletteras. Kollektivtrafiken till området behöver också utvecklas.

Större mängder dagvatten från området kommer att föras vidare mot Fylleån, ett riksintresse och Natura 2000-område, vilket ställer krav på en god lösning av dagvattensystemet.

Avvägning enligt Miljöbalken (MB)

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Den påverkan området ger beskrivs istället integrerat i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Utbyggnaden av handelsområdet medför ökad trafik, men ger samtidigt en avskärmning mot trafiken på E6. Ökad trafik innebär ökade utsläpp till luften.

Det finns skyddsvallar mellan verksamheten och bostäderna. Bullret vid två fastigheter i utsatt läge (vid infart Gamla Prästvägen-Fyllebrovägen) visar på en nivå av 57 dBA efter beräknad trafikökning. Övrig bebyggelse ligger mer skyddad bakom befintliga vallar.

Lastgatan kommer att sänkas med ca 1 meter, vilket minskar störningen från lastning och lossning. Buller kan även komma från fläktsystem på byggnaden. Ljudnivåerna ska hålla sig inom Naturvårdsverkets riktlinjer för nyetablering av industri.

En förbättrad trafikmiljö med hastighetsdämpande och framkomlighetsökande cirkulationsplats föreslås på Fyllebrovägen. Gång- och cykeltrafikens framkomlighet och möjligheten för kollektivtrafik i området förbättras.

En riskanalys med hänsyn till närheten till E6 har gjorts av VBB VIAK på uppdrag av Skanska. Denna visar att avståndet mellan parkeringsytan och E6 (ca 25 meter) inte kräver några ytterligare riskreducerande åtgärder, då sannolikheten för en olycka med farligt gods är liten. Analysen har utgått från kriterier som Göteborgs kommun arbetat fram i en fördjupad översiktsplan avseende transporter av farligt gods (1999), då Halmstads kommun ännu inte har någon egen policy gällande detta.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, då planen syftar till att använda ett markområde mellan två starkt trafikerade vägar som redan är stört.

Dagvattenmängden i dikena kommer att öka beroende på de hårdgjorda ytorna. Åtgärder för att fördröja dagvattnet på sin väg mot Fylleån i området behöver vidtas. En våtmarksanläggning i anslutning till dikessystemet på Snöstorps Prästgård 1:1 kan bli aktuell.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger ca 4 km öster om Halmstad centrum, mellan stadsdelarna Andersberg och Fyllinge. Det avgränsas i väster av E6:an mellan Malmö och Göte-

borg, i öster av Prästvägen/Fyllebrovägen. Totalt omfattar planområdet en yta av ca 36 500 m².

Markägoförhållanden

Stenalyckan 1 ägs av Skanska Mark och Exploatering AB. Snöstorps Prästgård 1:1 och Snöstorp 19:199 ägs av Halmstads kommun. Stenalyckan 2 ägs av Hedin Fastighet K/B och Stegen 5 ägs av TK Sverige AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I ÖP 90 anges området som verksamhetsområde.

I utställningshandlingen av **Översiktsplan 2000** är området markerat som befintligt verksamhetsområde. E6:an är ett riksintresse. Fylleån och dess dalgång är markerat som riksobjekt för naturvård och utgör riksintresse för friluftsliv. Planområdet ligger inom Fylleåns tillrinningsområde och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken.

Gällande detaljplaner

För området gäller följande planer:

Stenalyckan, industri- och serviceområde, (plan 792), antagen 1988-11-24, anger användning av marken för bilservice, småindustri och hantverk, kontor.

Stenalyckan (del av), (plan E62), antagen 1991-10-09, införde en industrigata i området. Anslutningen intill Hedins Bil är utbyggd.

Båda planernas genomförandetider har gått ut.

Angränsande detaljplaner är Hedin Bil (plan E113) och Norra Stenalyckan (plan 824).

Handelsutredning

På uppdrag av kommunstyrelsen 2001-02-25 har en utredning av "Handelsstrukturen i Halmstad" tagits fram av HUI (Handels utredningsinstitut). Där behandlas bland annat externhandelsetableringarna och deras effekter. Vad som påpekas är bland annat vikten av att inte sprida handeln för mycket i kommunen. I anslutning till Eurostop har ett antal singeletableringar vuxit upp och vid flygfältet finns ett planerat externhandelsområde med framförallt dagligvaror.

Som effekt av externetableringar nämns också att framväxten av sådana framförallt lett till att bostadsområdescentra med små/halvstora dagligvarubutiker känner av en allt hårdare konkurrens. Detta leder till att små till halvstora butiker i små centra får det svårare att klara sig. Volymhandelscentra kräver extremt hög tillgänglighet för såväl företagens egen logistik som kundernas tillgänglighet avseende främst bilkunder.

"I Halmstad är det viktigt att kommunen bestämmer sig för vilka områden man ska exploatera för handel. Att tillåta för många handelsområden skulle inte gynna någon eftersom det då finns risk för splittring av handeln med flera medelmåttiga områden som följd. Enligt HUIs bedömning kommer det inte att vara bärande att tillåta till exempel externhandel vid Charken-området och utökad handel vid Sannarp utöver Eurostop och det planerade handelsområdet, Flygfältet. Möjligtvis skulle något av områdena, Charken eller Sannarp fungera väl om det specialiserade sig på en viss typ av handel [...]"¹

¹ Handelsstrukturen i Halmstad, HUI 2001, sid 35.

Kommunala beslut i övrigt

2001-03-15 beslutade Kommunstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för kv Stenalyckan så att fastigheten, i enlighet med Skanskas önskemål, även får användas för 10 000 m² handel med så kallade sällanköpsvaror, dock inte livsmedel.

Uppdrag

2001-05-09 gav Byggnadsnämnden byggnadskontoret i uppdrag att genom förslag till detaljplan pröva användningssätt enligt kommunstyrelsens beslut.

Förutsättningar och förändringar**Natur, kultur och landskapsbild****Mark och vegetation**

Planområdet ligger intill E6:an. Marken är i stort sett plan och ligger på en nivå av ca +7,5 meter över havet. I den östligaste delen sluttar marken brant ner i samband med GC-tunneln under Fyllebrovägen. Vegetationen i området består av gräs, träd och sly. Genom området går ett öppet dike som avvattnar E6:an.

Geotekniska förhållanden

Det ankommer på byggherren att utföra de erforderliga geotekniska undersökningarna vid exploatering av planområdet.

1987 gjorde VIAK AB en geoteknisk undersökning för industri- och serviceområde på Stenalyckan. Denna behandlar området från nuvarande Eurostop i söder till "Norra Stenalyckan" (Biltema, OnOff m fl). Sammanfattningen säger att:

"Det undersökta området erbjuder ur grundläggningssynpunkt goda förutsättningar. Det sand- och siltlager som överlagrar leran är normalt medelfast till fast lagrad varför de största sättningarna kommer att ske i leran. Leran är dock så fast att lätt och medeltung bebyggelse (flervåningshus 3-4 vån.) med normal sättningstålighet i regel kan grundläggas med plattor direkt i mark. För tyngre bebyggelse med markbelastningar över 40 kPa eller speciellt sättningsskänsliga byggnader erfordras särskild utredning inom aktuellt byggnadsområde för fastställande om möjligheter finns till grundläggning utan extra åtgärder."

1991 gjorde J&W, på uppdrag av Skanska Syd AB, en översiktlig geoteknisk undersökning för planerat industriområde vid Stenalyckan. Detta område motsvarar det i denna detaljplan aktuella området.

Sammanfattningsvis säger J&W's utredning att området till största delen är relativt plant, mellan +6.9 till +7.6 meter. Jorden består under ca 0.2 meter mulljord av 4-5.5 meter friktionsjord vilande på en gyttig lera. Friktionsjorden består till största delen av siltig finsand men även silt har påträffats. Sanden och silten är överlag fast lagrad, utom de 2 översta metrarna som är medelfasta. Lerans mäktighet därunder kan vara större än ca 17 meter under markytan, men i den södra delen visade provborrningarna på 8-10 meter under markytan.

Vad gäller grundvattnet visade undersökningarna på värden mellan +6.1 till +6.4 meter. De högre värdena uppmättes i de norra delarna, vilket överensstämmer med en grundvattenström genom området i nord-sydlig riktning. Vattnet verkar dessutom innehålla höga halter av järn och mangan, vilket vid pH-värden under 7.0 kan få betydelse för vattnets angreppsförmåga på metaller.

På grund av den höga grundvattenytan och vattnets kvalitet bör byggnaderna grundläggas ytligt. Som rekommendation för grundläggningen föreslås hela, kant-

förstyvade bottenplattor eller långsträckta separata grundsulor och golv på mark.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Landskapsbild

Området ligger i gränzonen mellan stad och land, i ett externhandelsområde med stora trafiklösningar, parkeringsytor och handelsetableringar. I väster, in mot stan, breder stora bostadsområden ut sig. Österut ligger villabebyggelse vid Fylleån och dess dalgång och där bortanför sträcker jordbrukslandskapet ut sig.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och oanvänt, bortsett från en transformatorstation och elledningar till utsatta lyktstolpar i en tidigare planerad vägsträckning genom området. Gatan är endast delvis utbyggd i samband med att Hedin Bil etablerats på Stenalyckan 2.

Bostäder och arbetsplatser

Planområdet ligger i ett område med flera arbetsplatser av olika karaktär, främst handel, (Eurostop). Strax nordöst om planområdet ligger Norra Stenalyckan, ett nyetablerat verksamhetsområde med bland annat Jysk, On Off, Lekia, Ekohallen och Biltema. Det nu aktuella planområdet är ytterligare ett led i denna utveckling.

Bostadsområdena närmast intill är Andersberg, Gustavsfält och Snöstorp. Inom ca 3 km avstånd ligger även stora bostadsområden som Vallås, Fyllinge och Linnehed.

Ny bebyggelse

Bebyggelsens utformning

Den nya bebyggelsen kommer att ta upp stora ytor, då det rör sig om volymhandel. Den maximala exploateringen av tomten är max 14 000 m² BTA, varav handel max 12 000 m² BTA. Livsmedelshandel tillåts ej. Teknikutrymmen och skärmtak över gångytor skall ej inräknas i BTA.

Byggnadens nockhöjd 14 meter och byggnadshöjd 12 meter. Nedan visas en sektion på tänkt utformning.



Planområdets läge utmed E6 kräver att stor omsorg läggs ner vid utformningen av fasader och skyltning, markbeläggning, plantering samt belysning. Detta gäller även mindre byggnader som t ex transformatorstation och vagnskjul. Längs entréfasaden tillåts ett skärmtak över gångytan sticka ut ca 3 meter från fasaden.

Volymhandels- eller sällanköpshandelsområden innehåller storskaliga byggnader, ofta av lagerkaraktär. Gestaltningen av sådana områden har en stor betydelse för upplevelsen för besökare. Besökarna är oftast bilburna och därmed mer lättörliga över längre avstånd. Upplevelsen för en bilburen är inte densamma som för en fotgängare eller cyklist, då man rör sig med helt olika hastigheter. Det gäller att på håll kunna uppfatta vart man ska snabbt och enkelt på ett tydligt sätt och samtidigt

få en positiv upplevelse som fotgängare på nära håll.

Skyltning

Skyltningen av fasaderna kommer huvudsakligen att rikta sig mot E6:an. För att undvika stökiga och oordnade skyltningar är det viktigt att redan från början ha ett grepp om hur och var skyltningen får ske. I området får inga skyltstolpar uppföras, skyltningen skall hålla sig till fasaderna och samlas företrädesvis vid entrépartierna/skivorna, vilka får sticka upp något över takfot, i syfte att bryta upp den långa fasaden. Temporär skyltning, t ex banderoller, skall underordnas ordinarie skyltning och tillåts enbart inom avgränsade områden intill entrépartierna.

Med hänsyn till trafiken på E6 får heller inga störande (t ex bildväxlande) reklam-skyltar eller ljusanordningar uppföras.



Fasad enligt koncept från Skanska och Contekton.

Nedan visas några exempel på skyltning. De är samlade till byggnadernas entré-partier och ger både ett ordnat intryck och en tydlig riktning åt besökaren.



Stora skyltpartier vid entrén ger en lättöverskådlighet. Utformningen av skyltpartiet vid takfoten hjälper till att bryta av den långa fasaden.



Planteringar delar upp stora p-ytor och ramar in vissa fall in byggnaden.

Belysning

Belysningen utformas med omsorg och i samverkan med kommunens gatubelysning.

Grönstruktur/plantering

Det är viktigt att undvika bländning ut mot E6:an. Någon skyddsvall ut mot E6:an anses inte behövas, däremot skyddsplanteringar i form av träd- och buskdungar.

Detta ger ett visuellt skydd mot motorvägen samtidigt som det tillåter skymtar av bakomliggande byggnader och anläggningar. En zon på ca 5-10 meter från viltstängslet utmed E6:an utgör planteringsytan, se illustrationskartan.

För att bryta upp parkeringens stora asfaltyta och skapa en bättre miljö planteras träd utmed gatan och bland parkeringarna. (Förslagsvis i så kallad skelettjord för att undvika att jorden kring rötterna blir allt för kompakt). Beläggning invid och på parkeringsytorna skall ge möjlighet för infiltration av dagvatten. Utförande och lämpliga material behöver undersökas närmre i samband med markplaneringen.

Valet av växter och dess placering bör ägnas stor omsorg. Utmed angöringsgatan och på parkeringsytan planteras lövträd. I denna storskaliga miljö är träden viktiga element och för att träden redan från början skall ge den effekt som eftersträvas bör de vara någorlunda uppvuxna. Samråd med tekniska kontoret bör hållas.

Plantering längs Prästvågen/Fyllebrovägen avskärmar lastsidan något från den förbipasserande allmänna gc-vågen. Vegetationen delar dessutom upp de långa fasaderna. I den mån det är möjligt sparas den befintliga vegetationen.

Kraftledningsgatan planteras med lågvåxande buskar, t ex nypon, hagtorn, en. Dessa får växa till en höjd av max 3 meter.

Vattenområden

Stenalyckan ligger inom avvattningsområdet till Fylleån, som är ett riksintresse för friluftslivet. Närheten till denna medför särskilda hänsynstaganden enligt MB (Miljöbalken). För att bromsa upp dagvattnet från området, och E6:an leds det till diket på Snöstorps Prästgård 1:1.

Lakvatten från den nedlagda avfallsdeponin Gustavsfält går genom planområdet. Åtgärder för att ta hand om detta kan bli aktuella i en dammanläggning på Snöstorps Prästgård 1:1.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Infrastrukturen är väl utbyggd kring planområdet med E6:an, Fyllebrovägen och Prästvågen.

Utfart får inte ske direkt mot E6:an. Prästvågen/Fyllebrovägen är idag starkt trafikerad, ca 8-9 000 fordon/åmd. Hastigheten på vägen är 50 km/h, men den verkliga hastigheten är snarare 70 km/h, vilket är ett problem bland annat i korsningarna där det tidvis är svårt att ta sig ut på Prästvågen/Fyllebrovägen. Vägen är från början dimensionerad för 70 km/h.

Trafiken inom Stenalyckanområdet har ökat i och med de etableringar som vuxit upp här. Ökningen i och med utbyggnaden av verksamheter på Stenalyckan 1 tillsammans med de andra etableringarna i området samt förslag till åtgärder i korsningarna, har studerats, se bilaga PM.

I den norra delen, korsningen Stormgatan-Fyllebrovägen-Orkangatan, föreslås en cirkulationsplats. Denna och nedanstående förändringar kommer bidra till att vägen ändrar karaktär och hastigheterna dämpas. (Se illustrationskartan)

Vid den södra infarten föreslås separat vänsterkörfält från Fyllebrovägen/Prästvägen in till området. Ut från området föreslås vänster- och högerkörfält.

Vid infarten till bostadsområdet utmed Gamla Prästvågen, strax söder om Hedin Bil, förses Fyllebrovägen/Prästvägen också med vänsterkörfält. För att förbättra

sikten i korsningen tas del av vegetationen bort.

Korsningen Fyllebrovägen-Prästvägen förses med separata vänster- respektive högerkörfält.

Med trafikökningen kommer eventuellt utfarten vid Hagelvägen också behöva åtgärdas. Detta studeras närmre och tas med i en kommande detaljplan för fastigheten Soppan 1.

Inom planområdet löses trafikföringen genom att separera lastbilstrafiken från besöks trafiken. Lastbilstrafiken leds direkt in på en enkelriktad, separat lastgata utmed Prästvägen/Fyllebrovägen.

Parkeringsytan förläggs till sidan utmed motorvägen. På detta sätt kommer byggnaderna på tillräckligt avstånd från E6:an, ca 50 meter, och ytan kan utnyttjas maximalt. Angöringsgatan till parkeringsytorna inom området läggs på ett avstånd av ca 20 meter från E6:an och parkeringsytan på ca 27 meters avstånd, se plan- och illustrationskartorna.

I vissa partier finns risk för bländning ut mot E6:an. Planteringar kan motverka detta. Utformning bör ske i samråd med väghållaren, Vägverket.

Tillgänglighet

Utformningen av miljön, yttre och inre, ska ta hänsyn till personer med nedsatta funktioner, såsom synskadade och rörelsehindrade. Det gäller bland annat utformningen av markbeläggning, placering av handikapparkeringar samt mått på toaletter och eventuella hissar.

Gång- och cykelväg

Då hela området kring Stenalyckan och Eurostop byggs ut och utvecklas för handelsverksamheter är det också viktigt att tillgängligheten för cyklister och gående uppmärksammas. De olika handelsområdena skall gå att nå på ett smidigt sätt även för dessa trafikanter.

Från Andersberg mot Snöstorp och vidare mot Vallås går en planskild GC-väg under E6 och Prästvägen/Fyllebrovägen. Den passerar längs planområdets östra kant och förbinder centrala Halmstad med Eurostop och vidare mot Snöstorp. GC-vägen påverkas ej av utbyggnaden av planområdet, utan får ligga kvar i samma sträckning. Stenalyckan 1 ansluter lämpligen till gc-vägen i södra delen, vid den befintliga infarten, Orkangatan.

GC-rörelser mellan de båda områdena på ömse sidor om Fyllebrovägen kan uppstå, men denna trafik beräknas inte bli särskilt stor då området riktar sig mot sällanköpshandel, ofta skrymmande varor. För att hantera gc-rörelserna föreslås ett förhöjt övergångsställe. Detta placeras i anslutning till cirkulationsplatsen vid Stormgatan. Placeringen här är den genaste vägen och i och med cirkulationsplatsen är hastigheterna låga. Upphöjningen sänker hastigheten och ökar därmed säkerheten ytterligare. Ett annat alternativ är att höja hela cirkulationsplatsen. En ny anslutning till den befintliga gc-vägen föreslås även längs Fyllebrovägen, utmed fastigheten Stegen 5. Längs denna kan befintlig gc-tunnel nås för passage under Fyllebrovägen. (Se illustrationskartan)

Inom området Stenalyckan 1 placeras gånggytor utmed fasaden mot parkeringen (entrésidan) och en torgyta för besökande att röra sig på. Utrymme för cykelparkeringar kan lösas i anslutning till dessa gånggytor.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras området av linje 20 till Andersberg, Eurostop och Fyllinge samt

linje 30/31 till Norra Andersberg, Vallås och Brogård. Närmsta hållplats till planområdet är Stenalyckan, ca 150 meter.

Behovet av bussförbindelser kan komma att öka i och med utbyggnaden av området utmed Fyllebrovägen. Möjligheten att ta sig ut dit även utan bil borde underlättas. Det är viktigt även ur miljösynpunkt att överväga förändrade sträckningar. Utrymme för kollektivtrafik redovisas på illustrationskartan.

Parkering och angöring

Behovet av parkeringsplatser vid full utbyggnad för handelsverksamhet (12 000 m²) blir enligt parkeringsnormen ca 400 platser (d v s 33 platser/1000 m² BTA). Parkeringsytan förläggs till sidan ut mot E6:an, 30 meter från vägområdet. För att dela upp den stora ytan förses den med planteringar. För enbart småindustriverksamhet är parkeringsbehovet mindre; 9 platser/1000 m² BTA enligt parkeringsnormen. För kontor gäller 26 platser/1000 m² BTA. Vid en utbyggnad av området för industri och/eller kontor till 14 000 m² blir parkeringsbehovet 126 respektive 364 platser.

Utrymmen för lastbilar och varutransporter placeras lämpligast på en besöksfri sida. Angöring för varutransporter anordnas på byggnadernas baksida, mot Prästvägen, genom en enkelriktad, separat lastgata. Med snedställda angöringar räcker en bredd på 12 meter, räknat utifrån 24-metersfordon.

Störningar

De nya verksamheterna längs Fyllebrovägen kommer att ge störningar på omgivningen, bland annat genom buller och avgaser från trafiken och från lossning av varutransporter. Etableringen på Stenalyckan 1 står endast för en mindre del av ökningen (ca 0,6 dBA), som även beror på övriga utbyggnader längs Fyllebrovägen.

Avståndet till den intilliggande bostadsbebyggelsen (enstaka hus) är från handelstomtens östra kvartersgräns som närmast ca 60 meter. Områdena skiljs åt av Prästvägen och en grönremsa med en ca 1,5-2 meter hög vall. Bullerberäkningar har gjorts för en av de två mest utsatta fastigheterna, Snöstorps Prästgård 2:6. Efter utbyggnaden av hela området utmed Fyllebrovägen, med tillkommande trafikökning, beräknas bullret i denna punkt till 57 dBA (riktvärdet 55 dBA). Detta beroende på placeringen vid utfarten från Gamla Prästvägen. Övriga fastigheter ligger mer skyddade av vällen. För att klara bullret skulle den befintliga vällen behöva förlängas med följden att utfarten måste stängas, (se bilaga PM). Detta bedöms bli ett allt för stort ingrepp och därmed föreslås utfarten tills vidare behållas som idag.

Buller från lastning och lossning bedöms inte bli störande för de intilliggande bostäderna. Avståndet till närmsta bostadsfastighet är ca 60 meter och avskilt från planområdet av en vall (se ovan). Dessutom kommer lastgatan att sänkas ca 1 meter vilket ytterligare förbättrar ljudnivåerna.

Bebyggelsen i Andersberg på andra sidan motorvägen ligger som närmast på mellan 250-300 meters avstånd. Området är redan påverkat av trafiken på E6:an och en utbyggnad av verksamheter längs Fyllebrovägen kommer inte att påverka det ytterligare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Strax norr och nordöst om planområdet går en huvudvattenledning samt dag- och spillvattenledningar. Ledningsnätet för spillvatten har god kapacitet och området kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Genom området går idag ett dikessystem som avvattnar E6:an. Avtal angående omhändertagande av vägvattnet från E6 träffas mellan väghållaren och fastighetsägaren.

Dagvatten

Anläggningarna på fastigheten kommer medföra stora hårdgjorda ytor, parkeringsytor, takytor. Markutformningen i området skall möjliggöra viss infiltration av dagvatten. Områdets dagvatten, samt E6:ans, leds vidare till anläggningen på Snöstorps Prästgård 1:1, mellan Norra Stenalyckan och Prästvägen, för fördröjning, innan det leds vidare till Fylleån. Det är viktigt att klara dagvattenhanteringen på ett bra sätt bland annat då Fylleån utgör ett riksintresse. För att klara detta kan diket på Snöstorps Prästgård 1:1 behöva förbättras och eventuellt byggas ut till våtmark. En VA-utredning för området har gjorts av J&W.

Värme och el

Planen gränsar i norr till två luftburna kraftledningar på vardera 130 kV tillhörande Sydkraft som går till Linneheds mottagningsstation. En zon på 10 meter från ledningens yttersta fas skall vara helt fri. Avståndet mellan ledningen och fasad måste vara 15 meter. Den nordliga utfarten kommer att passera under kraftledningen. Dessutom införs en skyddszon på 100 meter till den luftburna ledningen med hänsyn till explosiv verksamhet.

För elförsörjning av området står Energiverken. Elledningar finns utbyggda i den tidigare planerade gatusträckningen genom planområdet. Nya byggnader får inte placeras över dessa med hänsyn till tillgänglighet för reparationer o dyl. Ledningarna flyttas västerut i ett nytt föreslaget u-område.

I området finns en transformatorstation som i dagsläget försörjer Hedin Bil. Vid utbyggnaden av planområdet behöver den flyttas och kapaciteten eventuellt utökas. Nytt läge för denna blir lämpligast i områdets södra del. Med hänsyn till magnetfält och tillgänglighet för reparationer mm behöver den ligga fristående inom ett utrymme på ca 10*10 meter.

En fjärrvärmeledning går längs områdets östra kant, längs gc-vägen vidare norrut i kraftledningsgatan. Området kan anslutas till denna för uppvärmning av lokalerna.

Utmed GC-vägen vidare norrut under kraftledningen går dessutom bredbandskablar mellan Malmö och Göteborg.

Avfall

Plats för containrar samordnas med lastgatorna på byggnadernas baksida mot Prästvägen/Fyllebrovägen. Då denna sida vetter mot Fyllebrovägen, med många förbipasserande trafikanter, är det viktigt att det hålls ordnat. Ur säkerhetsaspekt måste skyddsavstånd till kraftledningarna hållas. Avståndet mellan friledning och riskområde med brandfarlig vara behöver i detta fallet vara minst 30 meter, för explosiv vara 50 meter.

Medverkande tjänstemän

Leif Eriksson, Carl-Åke Agne, Barbro Johansson	Tekniska kontoret
Arne Hansson	Miljö och hälsoskyddskontoret
Frank Johansson, Krister Joneken	Energiverken
Gunnar Carlén	Byggnadskontoret
Evert Winnberg	Stadsbyggnadskontoret
Håkan Berner, Katarina Löfquist	Vägverket
Kristina Högstedt	Sydkraft

Källor

- Öp 90, Stadsbyggnadskontoret, antagen av KF oktober 1990
- Översiktsplan 2000, Stadsbyggnadskontoret 2000
- Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för industri- och serviceområde, Stenalyckan, inom Halmstad kommun, VIAK AB 1987
- Snöstorp 1:1, Stenalyckan Geoteknisk undersökning, J&W 1991
- Bättre plats för arbete, Boverket 1995
- GC-vägnät- planering och prioritering av framtida utbyggnader, TK april 1999
- Cykelkarta över Halmstad 2001
- PM betr. effekterna av utökad sällanköpshandel utmed Fyllebrovägen och Prästvägen, Stadsbyggnadskontoret 2002-03-12
- VA-utredning Stenalyckan 1, Fyllebro, Halmstad, J & W 2002-02-05
- Provtagning och utredning av dagvatten på fastigheten Stenalyckan 1, J&W 2002-02-05
- Butik för volymvaror vid Stenalyckan, riskanalys, VBB VIAK AB, Malmö 2002-05-03

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Lindén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 2002-12-19
§ 2001
i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-03-13



Plan 982 K
Detaljplan för

STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 15 maj 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskede.

Programhandling har inte upprättats.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	Oktober 2001
Utställningsbeslut i BN	Mars 2002
Godkännande i BN	Maj 2002
Antag i KF	Juni 2002
Laga kraft (tidigast)	Juli 2002

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för handel, dock ej livsmedel, samt småindustri och kontor. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörd fastighet.

Tekniska kontoret ansvarar för allmän gata, va-ledningar och gatubelysning.

Energiverken ansvarar för allmänna fjärrvärme- och elledningar.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet behandlar kostnads- och ansvarsfördelningen för genomförandet av planen. Ett exploateringsavtal som kompletterar tidigare avtal kommer

att upprättas. Avtalet kommer bland annat reglera överförandet av delar av Snöstorps Prästgård 1:1 (Orkangatan mm) till Stenalyckan 1, plantering av kraftledningsområdet och skötsel av grönytorna, kostnadsfördelning för trafikåtgärder på Fyllebrovägen mm. Kostnadsfördelning avseende eventuella åtgärder för dagvattenhanteringen. Överförande av del av fastigheten Stegen 5 till Snöstorps Prästgård 1:1.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren (Skanska Mark och Exploatering AB).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Förutom Skanska Mark och Exploatering AB's fastighet Stenalyckan 1, berör planförslaget del av fastigheten Snöstorps Prästgård 1:1 och 19:199, vilka ägs av Halmstads kommun. Delar av sistnämnda fastigheter, Orkangatan och den föreslagna nya utfarten mot cirkulationsplatsen föreslås överföras till Stenalyckan 1. Dessutom berörs en mindre del av Stenalyckan 2 i anslutning till utfarten mot Fyllebrovägen. Också denna del föreslås överföras till Stenalyckan 1.

För det fall kvarteret indelas i fler fastigheter fördelas nyttjandegraden för byggrätten proportionellt efter fastighetens storlek.

I anslutning till cirkulationsplatsen och gc-överfarten vid Stormgatan ianspråkats en markremsa i västra delen av Stegen 5. Berörd mark överförs till vägområdet, Snöstorps Prästgård 1:1.

Gemensamhetsanläggning

Den södra infarten till området avses betjäna både Stenalyckan 1 och Stenalyckan 2. Idag utgör infarten allmän gata, men utformas i planen som gemensamhetsanläggning.

För det fall kvarteret indelas i flera fastigheter torde detta medföra att en gemensam lösning bland annat för VA-försörjning, utfart och parkering erfordras. Detta får då regleras genom bildande av en gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildningen.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätt finns för kraftledning som berör ut/infart i norr mot Fyllebrovägen. Ledningsrätt skall tillskapas för transformatorstation samt för nya allmänna underjordiska ledningar och jordkablar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Investeringar/kostnader för allmän plats skall betalas av Skanska. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Det ankommer på byggherren/exploatören att utföra erforderliga grundundersökningar och vidta lämpliga åtgärder. Äldre dräneringssystem kan förekomma inom fastigheten.

Senast i samband med bygglovprövning och byggsamråd skall detaljer kring

brandsäkerhetsfrågorna vara utredda. Samråd skall ske med tekniska kontoret angående utredning om sprinklersystem i byggnaderna.

Tekniska utredningar

En va-utredning avseende dagvattenhanteringen i området har utförts av J&W på uppdrag av exploatören.

Avtal angående omhändertagande av vägvattnet från E6 träffas mellan väghållaren (Vägverket) och fastighetsägaren.

Undersökningar av vägvattnet från E6, efter eventuellt lakvatten från nedlagda avfallsdeponin på Gustavsfält, har utförts genom stadsbyggnadskontoret.

Ny transformatorstation, borttagande av befintlig transformatorstation samt flyttning av befintliga elkablar (alt. nya kablar) till nytt u-område.

Ett PM om trafiken och korsningarna på Fyllebrovägen, samt bullerberäkningar och studier av gång- och cykelvägnätet har utförts av tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret.

Medverkande tjänstemän

Tommy Andersson,
Marie-Louise Svensson
Göran Grimsmo

Stadsbyggnadskontoret

Byggnadskontoret, fastighetsbildning

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Lindén

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut.....2002-12-19.....

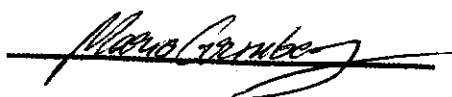
§.....201.....

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-03-13



ENKELT PLANFÖRFARANDE
Plan E 156 K

Detaljplan för
STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 2001-11-08

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 7 november 2001 kl 17.30 - ca 18.40
Plats: Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 10 oktober 2001. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) xxxxxx §215.

Närvarande

Sakägare:	namn	adress
	Anita Borger	Gamla Prästvägen 28 B
	Lisa Borger	Gamla Prästvägen 28 B
	Fredrik Alyhr	Gamla Prästvägen 40
	Anne Larsson	Biltema
	Anders Larsson	Biltema
	Odd Magnusson	Skanska, Stenalyckan 1
	Sven-Allan Petersson	Skanska, Stenalyckan 1
Halmstads kommun:	Göran Karlsson	byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	byggnadskontoret
	Karoline Lindén	byggnadskontoret

Mötesanteckningar

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Anders Sennerdal redogjorde för ärendets formella handläggning.

Planförfattaren redovisade planförslaget.

Följande synpunkter framfördes:

Fredrik Alyhr

Korsningarna ut mot Prästvägen, två stycken, är svåra att ta sig ut från redan idag. Sämre med mera trafik.

Anita Borger

Får kasta sig ut från korsningen. Det kommer att hända en olycka i framtiden.

Fredrik Alyhr

Räcke skymmer i viss vinkel i södra utfarten. Bilarna kommer tätt och fort. Hastigheten är 50 men de kör snarare i 70-80.

Anita Borger

Vad innehåller småindustri?

Svar- Servicekaraktär, mindre tillverkning.

Fredrik Alyhr

Blir det kontorsyta också?

Odd Magnusson, Skanska

Bara som hör till handelsverksamheten.

Anita Borger

Det kommer att bli mycket mer trafik. Ännu svårare att komma ut.

Sven-Allan Petersson, Skanska

Kanske en ökning med 5-10% av trafiken, i relation till hela området och den verksamhet som finns idag.

Anders Larsson, Biltema

Hastigheten är ett problem, kanske inte mängden. Hade samma problem i Helsingborg, ex Berga och Garnisonsgatan med ca 15000 fordon, efter att där gjorts rondeller är det inga problem att komma ut. Minirondeller dämpar tempot.

Fredrik Alyhr

Den södra korsningen är mest använd för utfart från bostäderna. Angelägnast att förbättra.

Anita Borger

Kan vallarna ökas på för att minska bullret? Från södra infarten och uppåt vore det bra om vällen ökades. Vall söderut finns.

Anders Larsson, Biltema

Bullret från E6 är värst. De nya byggnaderna kommer att skärma av detta buller.

Fredrik Alyhr

Kommer det bli neonskyltar på taken?

- Nej

Anita Borger

Problem med rören i gatan. Vinkeln till fastigheterna är fel så det blir översvämning i källaren då och då. Fler längs gatan som råkar ut för det. Kommer denna exploatering verka till det sämre? Har utlovats förbättring, men inget har gjorts. (Talat med Anders Widerström.)

Fredrik Alyhr

Bättre med handel än industri.

Odd Magnusson

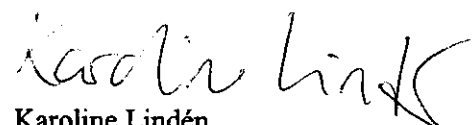
u- område behövs inte.

Vi kontaktar de sökande beträffande trafik, buller och avlopp när vi hört TK i frågorna. Kontaktar Fredrik Alyhr.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

SAMRÅDSMÖTE

Datum: 2001-11-07

Plats: BNs sessionsal, Rådhuset

[illegible]

Plan 982 K
Detaljplan för
STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1
Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 13 mars 2002

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet började handläggas enligt enkelt planförfarande men handläggs fortsättningsvis med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-10-10 §378 genomförts under tiden 29 oktober – 23 november. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset den 7 november 2001. Minnesanteckningar från samrådsmötet ingår i denna redogörelse. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 18 berörda remissinstanserna.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Räddningsnämnden
Energiverken	Socialnämnden
Hallandstrafiken AB	Sydkraft AB
Handikapprådet	Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret	Vägverket
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	

Halmstads Naturskyddsförening har inkommit med en skrivelse. Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inga erinringar mot planändringen.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Vägverkets synpunkter beträffande planbestämmelser angående störande reklam- eller ljustanordningar och skyltning, dimensionering av dagvattensystem samt viltstängsel bör beaktas.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser mfl

Energiverken

Energiverken har följande synpunkter:

"Fjärrvärmeanslutning till området är reglerad.

Den planerade transformatorstationen kan antingen utformas som brukligt inom dylika områden (dansk sjösten) eller alternativt i borstad betong som målas i samma färg som bakomliggande byggnad.

Ny transformatorstation bekostas av Energiverken, övriga kostnader såsom borttagande av befintlig transformatorstation samt flyttning av befintliga elkablar (alt. nya kablar) till nytt U-område förutsättes utföras av Energiverken och bekostas av beställaren. Samordning av markarbete bör ske.

Normal, vid tillfället gällande, anslutningsavgift debiteras beställaren."

Kommentar:

Kostnads- och ansvarsfördelning regleras i exploateringsavtalet. Synpunkterna meddelas exploitören.

Hallandstrafiken AB

Hallandstrafiken meddelar att området trafikeras av linje 20 och 31. Närmsta busshållplats är "Stenalyckan", på bussgatan under E6. Ytterligare hållplats kan bli aktuell antingen på Fyllebrovägen eller Prästvågen.

Kommentar:

Med områdets utbyggnad till allt mer publika verksamheter är det bra att tankar på en ny busshållplats finns. En lämplig placering av en hållplats skulle kunna vara inne på Stormgatan. Längs Fyllebrovägen, med den starka trafik som väntas, är det inte lämpligt att ha en hållplats med de effekter i form av okontrollerade rörelser över vägen det kan innebära. En hållplats på Stormgatan, inne i området, innebär ett lugnare tempo och en säkrare miljö för fotgängare. Eventuellt kan bussen tänkas fortsätta över in på Stenalyckan 1 också. Möjligheten finns.

Handikapprådet

"Rådet vill understryka vikten av att all den handel som etableras mellan Eurostop och Snöstorp kan nås med kollektivtrafik. Många äldre och funktionshindrade har ej tillgång till egen bil och är därför beroende av en väl fungerande kollektivtrafik. Brister i trafiken leder till ökade färdtjänstkostnader."

Handikapprådet framhåller dessutom vikten av handikapparkeringar nära entréerna och en utformning av miljön som underlättar orienterbarheten för personer med nedsatt syn. Material av typ gatsten får ej förekomma på gångytor.

Hissar och toaletter bör ges mått som klarar elrullstolar för utomhusbruk.

Kommentar:

Kollektivtrafiken har lagts om och de uppgifter som lämnades i samrådsförslaget har reviderats. Närmsta hållplats ligger ca 150-200 meter från planområdet, hållplats Stenalyckan. Ny busshållplats kan bli aktuell. Se Hallandstrafikens yttrande och kommentaren.

Yttrandet översänds till exploatören för beaktande vid områdets utformning. Beskrivningen kompletteras.

Kommunstyrelsen genom stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret poängterar att trafikmängden på Fyllebrovägen har ökat väsentligt och menar att korsningarna med Fyllebrovägen bör studeras ytterligare. "Det bör övervägas att de förses med separata vänster- och högerkörfält, alternativt cirkulationsplatser."

Kommentar om att avsnittet kollektivtrafik bör revideras avseende hållplatser och busslinjer.

Kommentar:

Trafikmängden på Prästvågen/Fyllebrovägen och behovet av andra trafiklösningar har studerats närmre. Planförslaget har kompletterats och reviderats efter vad som framkommit av dessa trafikstudier.

I övrigt justeras och kompletteras texten avseende kollektivtrafiken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på bullerbedömningen. Buller från lastning och lossning av gods, avfall o dyl. får inte störa närliggande bostäder.

Dagvattnet från E6 kommer norrifrån, vid sidan av E6 ligger kommunens nedlagda avfallsdeponi "Gustavsfält". Ett arbete pågår om hur lakvatten förs med grundvattnet i omgivningen. Kontroll av att lakvatten inte förorenar dagvattnet i diken utmed E6 bör genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneändringen med följande påpekanden:

1. Bedömning av buller andra källor än trafik bör göras
2. Dagvatten från E6 som leds genom området kontrolleras avseende påverkan av lakvatten från den nedlagda avfallsdeponin "Gustavsfält"

Kommentar:

Yttrandet har meddelats stadsbyggnadskontoret. Undersökningar av lakvatten från den nedlagda avfallsdeponin på Gustavsfält har gjorts. Åtgärder för att hantera detta kan bli aktuella i form av en dammläggning på Snöstorps Prästgård 1:1.

Avseende buller annat än trafik, kan detta uppkomma exempelvis från lastning (transporter till verksamheten) samt från fläktsystem på byggnaden. Buller från lastning och lossning bedöms inte bli störande

med hänsyn till medschaktningen av lastgatan (ca 1 meter) och den befintliga vällen mellan området och bostäderna. Riktvärden för utomhusbuller vid bostad finns angivna av Naturvårdsverket. De tillåtna värdena är 50 dBA klockan 07-18, 45 dBA 18-22 och 40 dBA 22-07 för nyetablering av industri.

Räddningsnämnden

"Brandförsvaret har ingen erinran mot förslaget men förutsätter att brandvattenförsörjning anordnas i enlighet med de förutsättningar som kommer att gälla för verksamhetsetableringen ur brandskyddssynpunkt. Detaljer kring brandsäkerhetsfrågorna förutsetts vara utredda och klara att presentera av byggherre senast i samband med bygglovprövning och byggsamråd."

Kommentar:

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploatören. Tas även in i genomförandebeskrivningen.

Socialnämnden

Påtar vikten av kollektivtrafikförbindelse till området, inga invändningar mot förslaget.

Kommentar:

Se kommentar under Handikapprådet och Hallandstrafiken.

Sydskraft AB

Sydskraft meddelar att ledningarna är anpassade för detaljplan och uppfyller kraven i Starkströmsföreskrifterna, ELSÄK-FS 1999:5 §B99. Avståndet mellan spänningsförande ledare och byggnad skall vara minst 10 meter, under och invid ledningarna gäller restriktioner av markanvändningen beträffande bl.a. högväxande vegetation, parkeringsplatser och vägar. Det i detaljplan föreslagna E-området är utlagt i tillräcklig omfattning för ledningarna.

Sydskraft påtar också försiktighetsprincipen, då det pågår en debatt angående magnetfälts eventuella hälsorisker. "Det finns för närvarande inga av myndigheter fastställda gränsvärden för elektriska eller magnetiska fält vid lokalisering av bebyggelse eller etablering av verksamhet invid högspänningsledning. En viss försiktighet kan dock vara påkallad vid nybyggnation. Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, arbetsplatser, skolor och daghem.

För arbete under och invid ledningar gäller särskilda bestämmelser.

Kommentar:

Yttrandet noteras och meddelas exploatören.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden framför följande synpunkter i sitt yttrande:

Gata

"I gällande plan anges att aktuellt område skall användas till bilservice, småindustri, hantverk samt kontor.

Redovisat förslag innebär att markanvändningen ändras till handel av karaktären sällanköpshandel dock ej livsmedel samt småindustri och kontor.

Den föreslagna handelsetableringen innebär att trafiken till och från området kommer att öka i förhållande till tidigare planering. Av texten i planförslaget

framgår ej med hur mycket denna ökning förväntas bli.

Fyllebrovägen trafikeras idag av cirka 6-7000 fordon/dygn. Ytterligare exploatering av Stenalyckans industriområde mellan Fyllebrovägen och bostäderna i Snöstorp förväntas öka trafikmängderna ytterligare.

Belastningen för anslutning vid Fyllebrovägen ligger nära kapacitetsgränsen. Eventuellt bör utbyggnad ske med separata vänster respektive högerkörfält alt. cirkulationsplats.

Man bör även utreda ev. effekter på Fyllebrovägens korsningar med rv 25 (Växjövägen) resp lv 117 (Laholmsvägen).

Tekniska nämnden föreslår att dessa eventuella behov utreds innan planförslaget går vidare till ett utställningsförslag.

Det nu presenterade planförslaget föreslår att sällanköpshandel skall tillåtas. Det är därmed inte sagt att det för den skull är ett sällan besökt område. Inte minst gäller det omfattningen av gång- och cykeltrafikanter till och från området.

Planförslaget bör därför utökas att även omfatta ev. behov av gc-banor till och från området och till övriga delar av Stenalyckan.

Vidare bör kommande exploateringsavtal innehålla en möjlighet att exploatören skall bygga ut områdets anslutning från fastighetsgränsen mot Fyllebrovägen samt eventuella åtgärder på Fyllebrovägen.

Arbetena enligt ovan skall utföras i standard som skall godkännas av kommunen (tekniska kontoret).

Tekniska nämnden är generellt mycket tveksam över att markanvändning ändras till mer publika verksamheter inom främst industriområden i olika planförslag de senaste åren. Exempel på senare planer med ändrad markanvändning är Slottsmöllan, Vilhelmfält.

Det är ytterst angeläget att omgivande infrastruktur är anpassad till den ändrade trafiksituationen både vad gäller kapacitet och geometrisk utformning. Allt för ofta kommer, när etableringen är ett faktum och de nya verksamheterna är på plats, omfattande önskemål/krav på att gator skall byggas om, gupp skall anläggas, parkering skall förbjudas m.m.

Va

Enligt tekniska kontorets mening måste en va-utredning, förutom dagvattenhantering inom området, även omfatta lösningar av vatten- och spillvattenfrågor för planområdet.

Av genomförandebeskrivningen framgår att kvarteret kan delas in i flera fastigheter. Detta innebär att det i ett tidigt skede av planarbetet måste klarläggas vilka ledningar som skall vara allmänna, privata eller ingå i en gemensamhetsanläggning. Dessa frågor klarläggs lämpligen i va-utredningen.

Som framgår av planbeskrivningen avleds dagvattnet från Väg E6 genom ett dikessystem. Av exploateringsavtalet bör det framgå vem som anlägger och bekostar kulverteringen av diket i det föreslagna u-området. Framtida drift och underhåll av ledningen bör utredas i samråd med vägverket.

Det kan antas att det inom planområdet finns utbyggt ett äldre dräneringssystem. Det bör observeras att dessa ledningar inte är allmänna. Exploatören måste på egen bekostnad göra eventuella erforderliga ombyggnader av dräneringssystemet i samband med exploateringen.

Utredning av möjligheterna att förse byggnaderna med brandsläckning genom sprinkler måste göras i samråd med tekniska kontoret.

Med beaktande av de ovan framförda synpunkterna tillstyrker Tekniska nämnden det utarbetade planförslaget."

Kommentar:

Trafiksituationen i hela verksamhetsområdet Stenalyckan har utretts ytterligare enligt yttrandet. Trafikmätningar och bullerberäkningar, samt förslag till trafiklösningar som cirkulationsplats, höger- respektive vänsterkörfält har gjorts. Dessutom har behovet av gång- och cykelvägar i området studerats närmre. Planbeskrivningen har kompletterats med resultaten härav och medfört att planområdet har utvidgats.

En va-utredning avseende dagvattnet har gjorts av J&W på uppdrag av Skanska, med kompletteringar enligt yttrandet. Yttrandet har meddelats exploatören.

Avseende fastighetsindelning har, i föreliggande utställningsförslag, planbestämmelserna ändrats. Kvarteret skall utgöra en enda fastighet.

Till genomförandebeskrivningen förs att avtal måste träffas mellan väghållaren och fastighetsägaren angående omhändertagande av dagvattnet från E6.

Kostnadsfördelningen behandlas i exploateringsavtalet. Yttrandet har meddelats Stadsbyggnadskontoret.

Vägverket region väst, Halmstad

Vägverket framför i sitt yttrande önskemål kring utformningen av planbestämmelserna avseende skyltningen:

"Till plankartan bör det föras en planbestämmelse som säger att störande (t ex bildväxlande) reklam- eller lusanordningar inte får uppföras och i samband med bygglov ska samråd ske med väghållaren."

I planbeskrivningen anges att inga skyltstolpar kommer tillåtas i området, Vägverket menar att detta bör säkerställas genom planbestämmelse på plankartan.

Fortsättningsvis påpekas att dagvattensystemet måste dimensioneras för att klara avvattningen av E6:an vid maxflöde och att Vägverket äger rätt att disponera mark en meter innanför viltstängsel.

Kommentar:

Planbestämmelserna kompletteras i enlighet med yttrandet. Yttrandet har meddelats exploatören som kompletterat va-utredningen.

Halmstads Naturskyddsförening

Ställer sig kritisk till planerna på ytterligare externa handelsetableringar. Dessa kommer att öka trafiken i området.

"Den nuvarande etableringen av stormarknader i Halmstadtrakten har, som på många andra håll, lett till att de flesta Halmstadbor idag tar bilen för att åka och handla, istället för att gynna kvartersbutiken eller köpmännen i centrala Halmstad. Detta har i sin tur lett till en onödig ökning av trafikutsläppen."

Målgruppen sådana här etableringar riktar sig till är människor som har bil. Inser kommunens syfte att dra in pengar till kommunen och öka antalet arbetstillfällen, men anser att en grundligare analys av de negativa konsekvenserna av en etablering av detta slag borde ingå i samrådshandlingarna.

Kollektivtrafikförbindelserna till området behöver ses över för att man bekvämt skall kunna nå de kommande stormarknaderna med kollektivtrafiken, såväl när det gäller närhet till hållplatser som turtätheten.

Att kommunen, enligt förslaget till ÖP 2000, saknar en uttalad strategi för handelsetableringar är en allvarlig brist som kan få stora negativa konsekvenser i framtiden.

Kommentar:

I handelsutredningen "Handelsstrukturen i Halmstad", HUI 2001, tas externetableringar upp. Där pekar man bland annat på vikten av att inte sprida dessa för mycket. Planbeskrivningen kompletteras med utdrag ur denna utredning.

Beträffande kollektivtrafiken, se kommentar under Handikapprådet.

Konsekvensen av etableringen blir ökad trafik i området. Åtgärder för att hantera detta trafikmässigt har studerats i ett PM. I övrigt har konsekvenser avseende buller, ökade dagvattenmängder p g a hårdgjorda ytor, integrerats i planbeskrivningen.

Yttranden utan erinringar

Länsstyrelsen	Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten i Hstd kommun	Sperlingsholms Kraftlednings AB
Polismyndigheten	Sydgas AB
Halmstads Renhållnings AB	Skanova Networks AB

Skrivelser från sakägare

Fam. Alyhr, Snöstorps Prästgård 5:1

Fam. Borger, Snöstorps Prästgård 2:5

" Vi närboende på G:a Prästvägen oroar oss för följande punkter:

- Trafiksituationen med utfart från G:a Prästvägen och Prästvägen är redan nu väldigt svår och farlig då det vissa tider på dygnet är en hög intensitet på trafiken på Fyllebrovägen. Med ytterligare etablering av butiker kommer trafik- och bullersituationen bli ohållbar. Vi närboende vill se en plan för trafiken innan butikerna etableras.
- Bullervall från utfart G:a Prästvägen till utfart Prästvägen.
- Inga reklamskyltar på taken. Är Biltemas godkänd?"

Kommentar:

Förslaget medger inga skyltar på taken.

Åtgärder för att förbättra trafiksituationen i området har studerats och tagits in i planen. Bullerstörningen har beräknats.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter vid samrådsmötet 7/11

Vid samrådsmötet framfördes muntliga synpunkter, framförallt avseende trafiken på Prästvägen/Fyllebrovägen. Se nedanstående minnesanteckningar.

Fredrik Alyhr, Gamla Prästvägen 40

Korsningarna ut mot Prästvägen är svåra att ta sig ut från redan idag. Sikten är i vissa fall dålig och hastigheten på vägen är högt över de tillåtna 50 km/h. Blir sämre med ytterligare trafik. Utfarterna behöver förbättras.

Undrar om det blir kontorsyta också. Påpekar att det är bättre med handel än industri. Undran om skyltning på taken.

Anita Borger, Gamla Prästvägen 28 B

Korsningarna är svåra att ta sig ut i, blir ännu svårare med mera trafik, kommer att hända en olycka i framtiden.

Undrar om vallarna vid bostadsbebyggelsen ökas på för att minska bullret. Vall söderut finns, men norrut behövs.

Anders Larsson, Biltema

Menar att hastigheten på trafiken är ett större problem än mängden. Hade tidigare samma problem i Helsingborg, men efter att minirondeller byggts är det inga problem att ta sig ut i korsningarna. Minirondellerna dämpar dessutom tempot.

Bullret från E6 är värst, de nya byggnaderna kommer troligen att skärma av detta buller.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter har medfört revideringar och kompletteringar av planen, framförallt vad avser trafikfrågan.

- PM avseende buller, trafikmängd och -flöden, trafiklösningar samt gc-systemet har gjorts
- En utökad VA-utredning har gjorts
- Mätningar från nedlagda deponin på Gustavsfält har gjorts
- Kompletteringar av plankarta och planbeskrivning utifrån de utredningar som gjorts
- Komplettering av planbestämmelser avseende skyltningen
- Planområdet har utökats beroende på de trafiklösningar som behöver göras i området
- På grund av ovanstående ändringar och kompletteringar har planen övergått från enkelt till normalt förfarande

Kvarstående anmärkningar

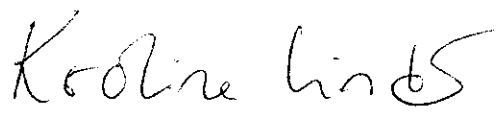
Nedanstående har lämnat synpunkter som helt eller delvis inte kunnat beaktas:

- Halmstads Naturskyddsförening, externhandelsetablering
- Fam. Alyhr och Fam. Borger, bullervall

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller som ordning med undantagande för byggnader.
Den tekniska utformningen gäller bestämmelserna i detta plan.

Förändring av utformning av byggnaden.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Gränslinje för byggnaden
- — — — — Gränslinje för byggnaden
- — — — — Gränslinje för byggnaden
- — — — — Gränslinje för byggnaden

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

UTFORMNING AV ALMANNA PLATSER

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

UTNYTTJANDEGRAD

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

MARKENS ANORDNANDE

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

PLACERING, UTFORMNING, UTÖRANDE

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

ILLUSTRATIONSTEXT

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

ANTAGANDEHANDLING

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

DETALJPLAN FÖR

STENALYCKAN 1, samt del av
SNÖSTORPS PRÄSTGÅRD 1:1
SNÖSTORP, HALMSTAD

INTYGSAUSKONTORET 15 maj 2002

Antagande för plan är till den dag planen har varit lagad.

10 oktober 2001
13 mars 2002
19 mars 2002
13 mars 2003

- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning
- — — — — Markens användning

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

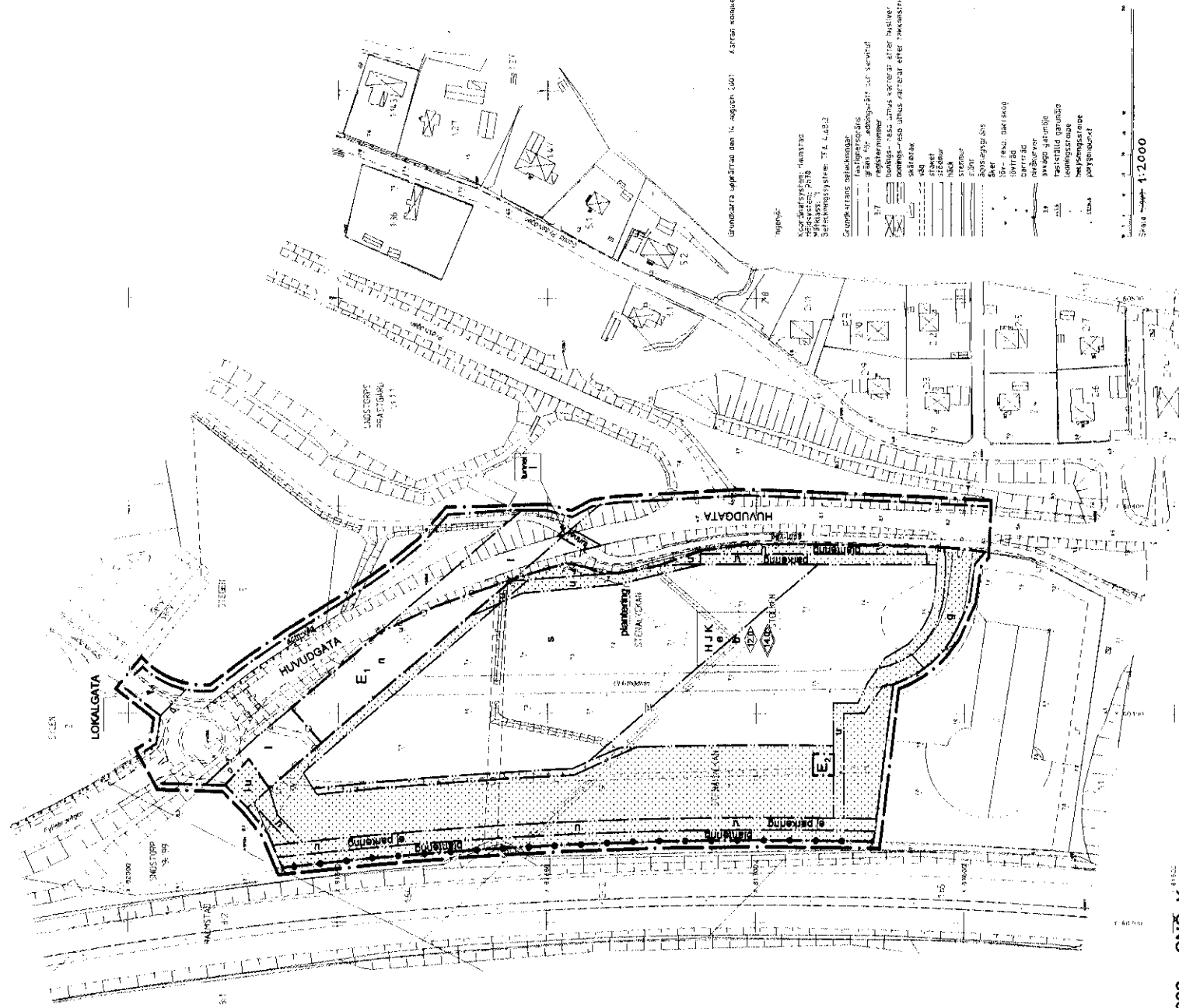
Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

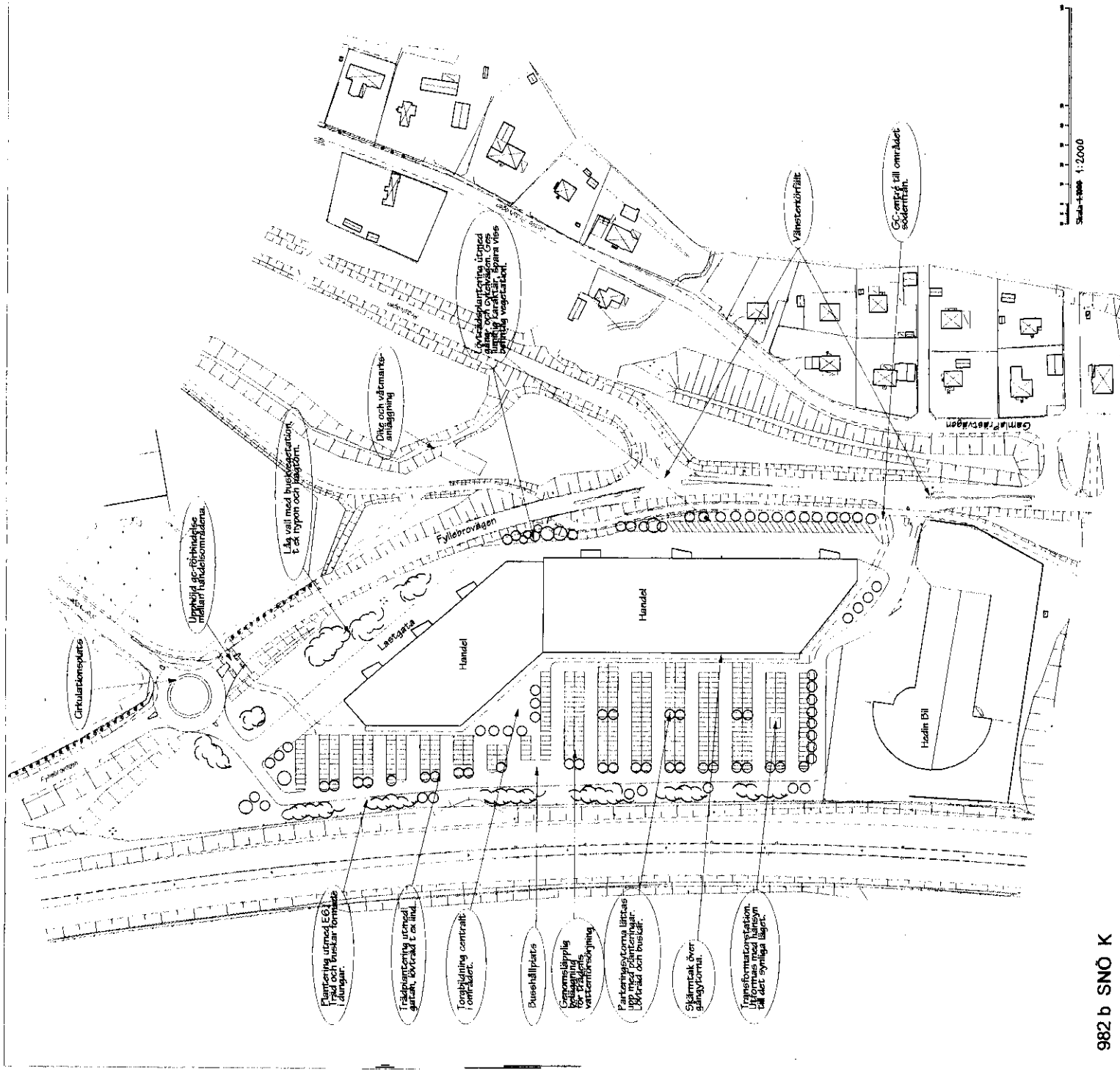
Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.

Genomförelsen av plan är till den dag planen har varit lagad.





Planområdets läge vid E6 kräver att stor omsorg läggs när vid utformningen av fasader och skyfving, markbeläggning, planering samt belysning. Detta gäller även mindre byggnader som t.ex. transformatorstation och vägnätstol. Längs entréfasaden tillåts ett skärmskott över gångytan sträckt ut ca 3 meter från fasaden.

Volyminskningsområdet innehåller stora, enkla byggnader, ofta av tegelkaraktär. Beställningen av sådana områden har en stor betydelse för upplevelsen för besökare. Besökarna är oftast barn och därmed mer känsliga över längre avstånd. Upplevelsen för en barnen är inte densamma som för en vuxen eller cyklist, då man rör sig med helt olika hastigheter. Det gäller att på alla kunna uppfatta vad man ska snabbt och enkelt, på ett tydligt sätt och samtidigt få en positiv upplevelse som fäglagare på nära håll.

Skyfving

Skyfvingen av fasaderna kommer huvudsakligen att rita sig med E6:n. För att undvika stötar och oönskade skyfvingar är det viktigt att redan från början ha ett grepp om hur och var skyfvingen får ses. I området där inga skyfvingar uppföras, skyfvingen skall hålla sig till fasaderna och sammas kontinuitet vid entréfasaderna, vilka får ses upp något över taket, i syfte att bryta upp den långa fasaden.

Temporär skyfving, t.ex. borden, skall underordnas ordinarie skyfving och måla enbart som avgrensade områden till entréfasaderna.

Med hänsyn till trafiken på E6 får heller inga stötar (t.ex. belysning) redovisningar eller färganordningar uppföras.

ILLUSTRATIONSKARTA TILL

ANTAGANDEHANDLING

DETAILPLAN FÖR

STENALYCKAN 1, samt del av

Snöstorps Prästgård 1:1

FÖRSÄMLING, HALMSTAD

15 maj 2002

Maria Rind
Kontrollör

godkänd för samråd av: 10 oktober 2001
godkänd för utställning av: 13 mars 2002
godkänd för anslag av: 10 december 2002
varvid ligger kraft: 13 mars 2003

Plan 982 K

Detaljplan för

STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 15 maj 2002

UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget har givits i samrådsskede (se samrådsredogörelsen) och utställningsskede.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-03-13 §215 genomförts under tiden 22 mars – 22 april 2002. Kungörelse om utställningen var införd i Hallandsposten den 22 mars 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har överlämnats till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret och Halmstad kommuns hemsida under utställningstiden.

Alla yttranden har inkommit från de 18 berörda remissinstanserna.

Följande 7 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen	Räddningsnämnden
Energiverken i Halmstad AB	Tekniska nämnden
Hallandstrafiken AB	Vägverket
Miljö- och hälsoskyddskontoret	

Från berörda sakägare har 4 skrivelser, varav 2 st med flera namnunderskrifter, inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen påminner om tillståndsprövningar enligt Miljöbalken för diken och ev. våtmarker.

Länsstyrelsen anser också att bullerdämpande åtgärder för störda fastigheter, bl.a. Snöstorps Prästgård 2:6 bör lösas tillfredsställande.

Kommentar:

Då planområdet ligger inom avrinningsområde för Fylleån, vilken utgör ett riksintresse samt förslag till Natura 2000-område, kommer tillstånd från Länsstyrelsen krävas för att bedriva verksamhet som

kan påverka miljön i Fylleån.

Då planändringen inte är att betrakta som väsentlig ombyggnad i befintlig trafikinfrastruktur är riktvärdet för trafikbuller 65 dBA. Därmed kan all bebyggelse anses klara riktvärdet. Det långsiktiga målet för en god miljö är att nå ner till riktvärdet 55 dBA. Även detta värde klaras, förutom för två utsatta fastigheter där 57 dBA uppnås. Dessa har sina uteplatser mot söder, något avskärmade från trafiken av själva huskroppen. Den minsta skillnad i ljudnivå människans öra kan uppfatta ligger kring 3 dBA. För att nå ner till 55 dBA för de två fastigheterna krävs bullerskydd i fastighetsgräns eller att utfarten till Fyllebrovägen flyttas och befintlig vall förlängs. En flyttning av utfarten kommer att studeras vid planläggning av hela bostadsgruppen vid Gamla Prästvägen.

Av den prognostiserade trafikökningen beräknas etableringen på Stenalyckan bidra till 0,6 dBA, medan resterande del är en allmän utveckling beroende på övriga etableringar (befintliga och kommande) utmed Fyllebrovägen som helhet.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Energiverken

Energiverken informerar om:

”Befintlig fjärrvärmeledning går längs områdets östra kant, längs gc-banan norrut på fastighetens mark. En 60 m lång servisledning till Stenalyckan 1 är utbyggd i områdets södra del. Denna ledning är förlagd i den gamla sträckningen som gällde för Orkangatan. Alternativt kan anslutningen av Stenalyckan 1 ske från ledning utmed gc-banan.

Eventuellt kan befintliga kablar behöva flyttas i anslutning till byggandet av rondell.

I övrigt hänvisas till tidigare lämnade synpunkter.”

Kommentar:

I samråd med Energiverken har det visat sig möjligt att flytta u-området västerut, till att sammanfalla med området markerat ”ej parkering”. Dessutom har ett u-område för den befintliga fjärrvärmeledningen infogats i planen, för att tydligare markera/reglera denna. Plankartan har reviderats efter detta.

Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och stadsbyggnadskontoret, för behandling vid upprättande av exploateringsavtal.

Hallandstrafiken AB

Samråd har skett mellan stadsbyggnadskontoret och Hallandstrafiken angående behovet av busstrafik till och från området.

”F.n. trafikerar linje 31 på Fyllebrovägen. Med tanke på trafikmängderna på denna är det inte bra att lägga hållplatser där passagerare tvingas korsa Fyllebrovägen.

Om bussarna ska trafikera inne i området måste vägen närmast E6:an breddas och ges tillräcklig bärighet.

Även område för hållplats måste planeras in, förslagsvis i närheten av torgbild-

ningen som ligger centralt i området.

Vidare måste ev. kurvradien i den 90-graderssväng som vägen har närmast E6:an och Hedins bil justeras något så att bussarna kan svänga utan att man måste ta i anspråk hela väghalvan för mötande trafik.”

Kommentar:

Utrymme för buss och hållplats inom området redovisas på illustrationskartan. Hållplats har förlagts till torgytan och gatan har breddats till 6 meter i enlighet med det givna utrymmet på plankartan inom ”ej parkering”.

Yttrandet har meddelats exploatören.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med påpekandet att:

- dagvattnet bör undersökas på föroreningar och redovisning ske på vilket sätt dagvattnet omhändertas,
- för de två mest trafikbulerutsatta fastigheterna bör utredas om man vid fastigheterna kan vidta åtgärder så att man kommer ner till gällande riktvärde

Kommentar:

Då Fylleån ingår i förslaget till Natura 2000-områden kommer verksamheter som kan påverka detta att prövas av Länsstyrelsen. Även i samband med bygglovhanteringen och bygganmälan skall dagvattenhanteringen vara utredd och redovisas.

Kommunen kommer att utföra åtgärder avseende dagvattenhanteringen ner mot Fylleån. Tekniska kontoret har börjat utreda en utökning av befintligt dike på Snöstorps Prästgård 1:1 till våtmark. (Bland annat med tanke på denna etablering.) I samband med detta bör även eventuella andra åtgärder för dagvattenhanteringen ses över.

Avseende buller se kommentar under länsstyrelsens yttrande ovan.

Yttrandet har meddelats exploatören, stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden kompletterar tidigare yttrande med att en riskutredning bör göras.

”På Stenalyckan-området har en omfattande etablering av handelsanläggningar skett. Detta innebär objekt med mycket stora personantal i byggnader väldigt nära E 6:an, som indirekt är en potentiell risk av karaktären mycket stor konsekvens men med liten sannolikhet vid olycka med farligt gods inträffar.

Detta borde givetvis varit påtalat i långt tidigare sammanhang vad beträffar etablering i området. Det finns ändock stor anledning att påtala omständigheterna som direkta förutsättningar vid fortsatt exploatering av området.

En riskutredning bör därför utföras som påvisar aktuella risker och hur de eventuellt kan hanteras. Nya rön och kunskaper gällande riskhantering framkommer fortlöpande och utvecklingen inom detta gör att förmågan att förebygga allvarliga olyckor ökar i takt med tiden.”

Utöver denna synpunkt påtalar Räddningsnämnden behovet av att hitta en lämplig lokalisering av uppställningsplats för fordon med farligt gods.

Kommentar:

Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören som låtit genomföra en riskanalys för området (VBB VIAK). Denna rapport visar att några ytterligare riskreducerande åtgärder inte erfordras, då sannolikheten för en olycka med farligt gods är ytterst begränsad och avstånden är 50 meter mellan E6 och byggnad, samt 30 meter till p-yta (några ca 25 meter). Dessa avstånd har tagits fram som riktlinjer i Göteborgs kommun (fördjupad översiktsplan avseende transporter av farligt gods, 1999). Då Halmstad kommun ännu inte har en övergripande strategi i sådana frågor, har Göteborgs utredning fått ligga till grund även här.

Tekniska kontoret kommer framöver att utreda var i kommunen uppställningsplats för fordon med farligt gods kan anordnas. Kvarteret Stenalyckan 1 har inte bedömts som lämpligt för någon sådan uppställningsplats.

Tekniska nämnden

Från tekniska kontoret har inkommit ett tjänstemannayttrande i väntan på nästa Tekniska nämnd. (Tekniska nämnden tog den 22 maj 2002 beslut enligt kontorets yttrande)

"Tekniska kontoret har under planframställningen getts möjligheter att framföra synpunkter, vilka till delar tillgodosetts.

Gata/Trafik

Som framgår av den till planförslaget tillhörande PM angående trafiken i området behöver ett flertal åtgärder utföras på gatu- och gc-systemet utanför själva planområdet.

Tekniska kontoret förutsätter att medel för dessa åtgärder avsätts i exploateringsbudgeten.

Någon noggrannare kostnadsanalys av medelsbehovet har ej utförts.

Detaljprojekteringen av föreslagen cirkulationsplats inom planområdet kommer att visa om hela cirkulationsplatsen eller endast föreslagen korsande gc-förbindelse eventuellt skall vara upphöjt eller inte.

Vidare kvarstår kritiken mot att ändra markanvändningen som nu sker i ett område där infrastrukturen redan är utbyggd efter andra förutsättningar.

Inom planområdet finns el-ledningar bl.a. för gatubelysning och belysningsstolpar med armaturer finns uppsatta längs den befintliga planerade gatan.

Innan andra markarbeten kan påbörjas måste el och gatubelysningsstolpar och ledningar avlägsnas.

Exploatören förutsättes demontera anläggningen och lägga material på anvisad plats där kommunen kan ta hand om materialet. Försiktighet skall iakttas vid demonteringen för att undvika skador på materialen som kan användas på nytt.

Karta på belysningsanläggningen i området bifogas yttrandet. Kraven förutsätts inarbetas i exploateringsavtalet.

Planförslaget anger en hög ambition vad avser t.ex. grönytor och lummighet.

De på kvartersmark illustrerade grönytorna är mycket snålt tilltagna och kommer inte att ge förutsättningar för en lummig miljö.

Trafikutredningen anger behov av anläggande av avkörningsfält vid korsningar utmed Prästvågen.

Även detta kommer att innebära ingrepp i grönytor och sannolikt även trädplanteringar.

Med beaktande av det ovan framförda tillstyrker Tekniska nämnden planförslaget.”

Kommentar:

Yttrandet har översänts till exploatören och stadsbyggnadskontoret för behandling i samband med upprättandet av exploateringsavtalet.

Angående grönytorna har planbeskrivningen inte nämnt ordet ”lummighet”. Däremot är intentionerna med texten om grönytor och plantering att lyfta fram och peka på vikten av att markplanering och plantering/vegetation i området skall få sin plats. Markplaneringen skall redovisas i samband med bygglov. I planbestämmelserna står att infiltration eller fördröjning av dagvatten skall anordnas. Illustrationskartan visar att parkeringsytor invid trädplanteringen vid parkeringen utformas med genomsläpplig markbeläggning. Detta för att ge träden lite större yta att hämta upp vatten från och därmed kunna överleva lite bättre än i fallet med en helt hårdgjord yta. I planbeskrivningen, har efter utställningen, texten under *Grönstruktur/plantering*, kompletterats med förslag att träden planteras i så kallad skellettjord. Detta för att undvika att jorden blir för kompakt vid rötterna.

Övriga ingrepp i grönytor i och med att vägområdet breddas för att klara avkörningsfält och ny gc-sträcka vid Fyllebrovägen är marginella och fyller ett motiverat syfte att förbättra trafikmiljön i området. Placeringen av den nya gc-sträckan på fastigheten Stegen 5 har gjorts så att den befintliga trädraden där inte skall behöva tas bort.

Vägverket region väst, Halmstad

Vägverket kompletterar med ytterligare några synpunkter:

Påtarar vikten av att trafiksituationen inom området planeras noga då trafikmängden inom området är jämförbar med den, i dagsläget, på E6.

Avseende kollektivtrafik i området ställer sig Vägverket positivt och godkänner att ett begränsat utrymme för busshållplats planeras inom det område som anges ”ej parkering”.

Gällande vikten av tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter vill Vägverket tillägga vikten av att också barn och funktionshindrade uppmärksammas.

Transporter med farligt gods står parkerade inom Eurostopområdet medan förarna åter. Vägverket vill göra kommunen uppmärksam på risken med farligt gods inom områden med livsmedel, stora folkmängder och närhet till bostadsområden. Kommunen bör ”[...] finna någon lämplig plats där farligt gods-transportörerna kan stanna och äta, men där lasterna inte kommer i konflikt med övriga trafikanter. Placeringen av en sådan plats bör läggas intill en primärväg för farligt gods.”

För övrigt har Vägverket inget att erinra.

Kommentar:

Utrymme för kollektivtrafik samt hållplats igenom området redovisas på illustrationen.

Tillgänglighet för funktionshindrade nämns i planbeskrivningen, dessutom har kommunen antagit ett handikappolitiskt program så dessa frågor är väl uppmärksammade och kommer närmare behandlas vid bygglov.

Angående placering av uppställningsplats för farligt gods i samband med rast etc. kommer tekniska kontoret framöver påbörja en utredning av lämplig lokalisering. Någon sådan kommer inte att beröra själva planområdet för Stenalyckan 1.

Yttranden utan erinringar

Polismyndigheten	Socialnämnden
Lantmäterimyndigheten i Hstd kommun	Handikapprådet
Landsantikvarien	Stadsbyggnadskontoret för Kommunstyrelsen
Sydraft AB	Sperlingsholms Kraftlednings AB
Sydgas AB	Skanova Networks AB
Halmstads Renhållnings AB	

Skrivelser från sakägare

Jönsson, Morgan, Snöstorps Prästgård 2:2

Gatan in till fastigheterna Snöstorps Prästgård 2:2, 2:3, 2:4 och 2:5 ligger utanför plan och polisen har därmed inte någon juridisk möjlighet att flytta på felparkerade bilar som blockerar denna. Önskar att denna gata ritas in i planen när denna ändå ändras.

Till brevet finns också en skiss som visar på att placera en rondell vid korsningen Hagelvägen och Prästvägen med en ny anslutning till Gamla Prästvägen.

Kommentar:

Denna del av bostäder utmed Fylleån och Gamla Prästvägen ligger idag utanför detaljplanelagt område. Hela detta område bör studeras i sin helhet i samband med framtida planläggning.

Carina Gudmundsson och Nils Gudmundsson, Snöstorps Prästgård 2:6

Anita Hjällström-Borger och Per Borger, Snöstorps Prästgård 2:5

Morgan Jönsson och Pernilla Dahl, Snöstorps Prästgård 2:2

Annelie Lindström, Snöstorps Prästgård 2:3

Karin Eliasson, Snöstorps Prästgård 2:4

Annika Streijffert och Hasse Streijffert, Snöstorps Prästgård 2:9

Lars Cederlund och Åsa Cederlund, Snöstorps Prästgård 2:10

Fredrik Karlsson och Linda Nygren, Snöstorps Prästgård 2:1

Stellan Johansson, Snöstorps Prästgård 2:7

"Vi anser att våran situation redan nu är ohållbar vad det beträffar buller och luftföroreningar från Prästvägen- Fyllebrovägen. Eftersom beräkningarna på trafikbullernivån visar tydligt att gränsvärdet kommer att överskridas vid våra fastigheter, kräver vi att åtgärder omedelbart vidtas.

Redan vid dagsläget är trafikbullret väldigt störande både när man vistas inomhus och än värre ute, då man under den mest trafikerade tiden, torsdag och fredag eftermiddag, lördag och söndag undviker att vistas ute på sin tomt.

Vi har väldigt svårt för att ta oss ut på Prästvägen från G:a Prästvägens södra utfart eftersom den redan nu är så hårt trafikerad. Man ser också tydligt att hastighetsbegränsningen som finns sällan eller aldrig följs, ej heller av den tunga trafik som betydligt ökat under senare tid.

DÄRFÖR KRÄVER VI ATT UTFARTEN STÄNGS, BULLERVÄLLEN FÖRLÄNGS, BULLERPLANK SÄTTS UPP OVANFÖR GÅNG OCH CYKEL-

TUNNEL OCH EN HÖJNING AV REDAN BEFINTLIG BULLERVALL GÖRS!"

Kommentar:

Riktvärde för buller i befintlig miljö är 65 dBA, värdet på 55 dBA är en långsiktig strävan för en god bebyggd miljö. Även detta värde klaras för bebyggelsen, med undantag vid utfarten från Gamla Prästvägen där värdet för två hus beräknats till 57 dBA. Bostädernas uteplatser är placerade åt söder, något skyddade av huskroppen då vägen passerar väster om (se även kommentar under Länsstyrelsens yttrande).

Av den prognostiserade trafikökningen beräknas etableringen på Stenalyckan bidra till 0,6 dBA, medan resterande del är en allmän utveckling beroende på övriga etableringar (befintliga och kommande) utmed Fyllebrovägen som helhet.

Avgaserna bedöms inte överskrida några gränsvärden på grund av trafiken på Fyllebrovägen.

Vänsterkörfält föreslås göras på Prästvägen/Fyllebrovägen och sikt-förbättringar görs intill utfarten för att underlätta in- och utfart från Gamla Prästvägen. Utrymme bör skapas mellan körbanorna på Prästvägen, där en bil vid utfart kan stanna till och därmed smidigare ta sig ut.

En framtida flyttning av utfarten berör många boende vid Gamla Prästvägen positivt eller negativt. Frågan bör studeras i samband med planläggning av hela bostadsgruppen.

Anita Hjällström-Borger, Per Borger och Erik Borger, Snöstorps Prästgård 2:5

Morgan Jönsson och Pernilla Dahl, Snöstorps Prästgård 2:2

Annika Streijffert och Hasse Streijffert, Snöstorps Prästgård 2:9

Carina Gudmundsson och Nils Gudmundsson, Snöstorps Prästgård 2:6

Stellan Johansson, Snöstorps Prästgård 2:7

Lars Cederlund och Åsa Cederlund, Snöstorps Prästgård 2:10

Fredrik Karlsson och Linda Nygren, Snöstorps Prästgård 2:1

Ann-Christin Svensson och Leif Eriksson, Snöstorps Prästgård 2:14

Åke Lindström, Snöstorps Prästgård 2:3

Fredrik Alyhr och Helén Alyhr, Snöstorps Prästgård 5:1

Bengt-Olof Bengtsson samt två otydliga namnunderskrifter, Snöstorps Prästgård 1:27

"Med anledning av ert förslag på lösning av trafiksituationen och trafikproblemet.

Mängden av bilar, samt bullret gör att för oss på G:a Prästv. har situationen blivit ohållbar!!!

Ex. När vi ska ut på Nya Prästv. måste det vara fritt från båda hållen. Detta tar sån tid, att man blir så irriterad över den dåliga trafiksituationen att man backar och tar den andra vägen ut. Er lösning att förbättra sikten hjälper inte, då det handlar om mängden bilar!!!

Flyttar ni vägen längre norr ut hjälper detta ej heller då det blir lika mycket bilar där och samma svårighet att komma ut!!

Vårt förslag är en rondell på Fyllebrovägen vid infarten till Eurostop och Hagelvägen se skiss!!

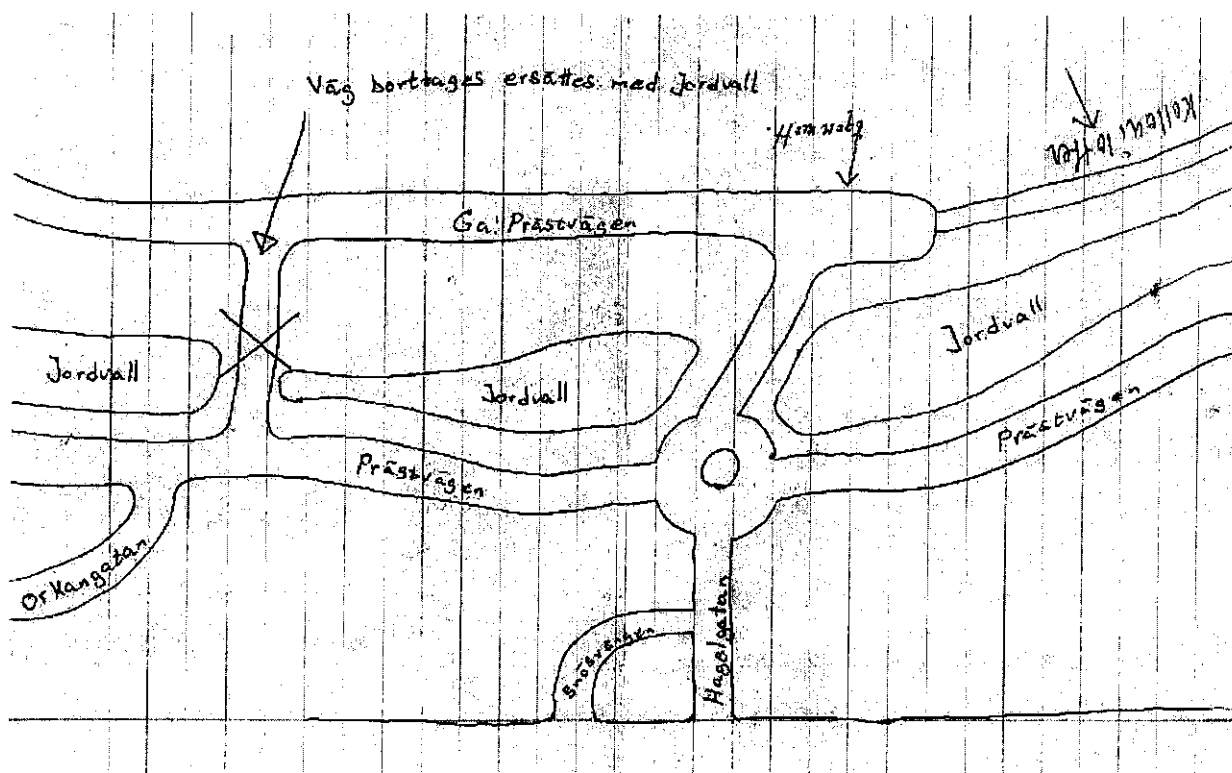
Obs! Bullret är ett stort problem idag, som måste åtgärdas!!

OBS! Väldigt mycket trafik kör till ögonmottagningen + bilarna till kolonilotterna,

detta är också en av orsakerna till att vi vill ha en infart längst bort på G:a Prästvågen. Se skiss. ”

Kommentar:

Se ovanstående kommentar.



Skiss, medföljande ovanstående yttrandet.

Bengt-Olof Bengtsson, Snöstorps Prästgård 1:27

”Min första reflektion är att Ni koncentrerar allt för mycket affärer till rubricerade område. Vägarna i området är ej dimensionerade för den intensiva trafik som härvid uppkommer. De ökade utsläppen ifrån trafiken, hur påverkar detta hälsan på oss som bor i området? Har bullermätningar gjorts, när vinden ligger på mot Gamla Prästvågen? Fylleån och inte minst dess omgivningar värnar ju kommunen mycket om, vilket är hedrande. Men att släppa ut dagvatten ifrån E6 och övriga parkeringar samt vägar, är för mig obegripligt! Tänker på salt, spolärvätska, olja och inte minst däckrester vilka innehåller giftiga ämnen. Nog påverkar detta fisklivet negativt!

Efter att ha talat med flera personer som bor i området, är jag övertygad om att ingen som bor här, har önskat sig denna för oss negativa utveckling.

Förutom ovanstående påverkas framkomligheten i trafiken. Bl.a. möjligheten att komma ut på Fyllebrovägen ifrån Gamla Prästvågen samt Hagelvägen. Det tar längre tid samt olycksrisken ökar.

Har följande förslag:

1. Exploatera ej ut mer i området så slipper vi ökade luftföroreningar, buller, giftiga utsläpp till Fylleån samt minskad framkomlighet.
2. Gör rondell vid någon av de befintliga utfarterna ifrån Prästvågen eller Gamla Prästvågen.

3. En rondell vid Hagelvägen/Fyllebrovägen samt en ny anslutning ifrån Gamla Prästvägen.

Kommentar:

Då Fylleån utgör ett riksintresse och dessutom ingår i förslag till Natura 2000-områden, kommer det krävas tillstånd från Länsstyrelsen för verksamheter som kan påverka ån. Kommunens tekniska kontor håller på att studera dagvattenhantering i anslutning till området och E6:an på Snöstorps Prästgård 1:1. Åtgärder för att hantera detta kommer att utföras. Se i övrigt kommentarer ovan.

Sven-Allan Petersson, Skanska mark och exploatering

Skanska har meddelat önskemål om att begränsningen avseende fastighetsdelning och källarförbud utgår ur planen. Dessutom framfördes synpunkter på u-området, att det borde flyttas till ytan "ej parkering".

Kommentar:

I samråd med tekniska kontoret, avseende VA-anslutning, samt Lantmäterimyndigheten i Hst kommun, har planbestämmelserna ändrats till att tillåta fastighetsdelning. I samråd med Energiverken har u-området flyttats till att sammanfalla med "ej parkering".

Källarförbudet tas inte bort, däremot ges en öppning att om förutsättningar finns och där byggnadsnämnden så finner lämpligt, tillåta källare.

Planbestämmelserna, plan- samt genomförandebeskrivningen har justerats efter ovanstående ändringar.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

Synpunkter mottagna via e-post från webbsidan

Grüneberger, Kjell, Snöstorp 7:20

Undrar varför rondellen inte byggs i anslutning till Prästvägen. "Vi som bor i Snöstorp kommer att bli inbyggda av stora vägar som vi har svårt att ta oss ut på. Det bästa är kanske att ha en rondell vid både Prästvägen samt vid Stormgatan."

Kommentar:

Någon rondell vid Prästvägen bedöms inte erforderlig. De föreslagna och på illustrationen redovisade vänsterkörfälten kommer att underlätta framkomligheten i korsningen.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför revideringar och kompletteringar i planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning:

- Komplettering med en riskanalys avseende närheten till E6 och farligt godstransporter har gjorts av VBB VIAK på uppdrag av Skanska
- Planen har justerats och bestämmelse om att fastigheten inte får delas i flera har utgått och källare kan tillåtas under vissa förutsättningar
- u-området har justerats till att sammanfalla med "ej parkering"
- I samråd med Energiverken har ett u-område för den befintliga fjärrvär-

meledningen, utmed östra kanten av Stenalyckan 1, lagts till planen

- Planen har i samråd med Sydkraft kompletterats med en skyddszon gentemot luftledningen avseende explosiv verksamhet
- Ett n-område har lagts till planen för att begränsa vegetationens höjd under luftledningen till 3 meter
- Byggnadshöjden har på plankartan satts till 12 meter och totalhöjden 14 meter (fanns med i planbeskrivningen under utställningen, men fallit bort från planen)

Förteckning av sakägare/ boende som framfört erinringar som helt eller delvis ej beaktats

Anita Hjällström-Borger, Per Borger och Erik Borger	Snöstorps Prästgård 2:5	G:a Prästvågen 28 B	302 60 Halmstad
Morgan Jönsson och Pernilla Dahl,	Snöstorps Prästgård 2:2	G:a Prästvågen 30 B	302 60 Halmstad
Annika Streijffert och Hasse Streijffert,	Snöstorps Prästgård 2:9	G:a Prästvågen 32 A	302 60 Halmstad
Carina Gudmundsson och Nils Gudmundsson,	Snöstorps Prästgård 2:6	G:a Prästvågen 26 A	302 60 Halmstad
Stellan Johansson,	Snöstorps Prästgård 2:7	G:a Prästvågen 26 B	302 60 Halmstad
Lars Cederlund och Åsa Cederlund,	Snöstorps Prästgård 2:10	G:a Prästvågen 32 B	302 60 Halmstad
Fredrik Karlsson och Linda Nygren,	Snöstorps Prästgård 2:1	G:a Prästvågen 24 A	302 60 Halmstad
Ann-Christin Svensson och Leif Eriksson,	Snöstorps Prästgård 2:14	G:a Prästvågen 24 B	302 60 Halmstad
Åke Lindström och Annelie Lindström,	Snöstorps Prästgård 2:3	G:a Prästvågen 30 A	302 60 Halmstad
Fredrik Alyhr och Helén Alyhr,	Snöstorps Prästgård 5:1	G:a Prästvågen 40	302 60 Halmstad
Bengt-Olof Bengtsson, samt ytterligare två otydliga namnunderskrifter	Snöstorps Prästgård 1:27	G:a Prästvågen 44	302 60 Halmstad
Karin Eliasson,	Snöstorps Prästgård 2:4	G:a Prästvågen 28 A	302 60 Halmstad

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 december 2002 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **STENALYCKAN 1, samt del av Snöstorps Prästgård 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 982K. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 3 februari 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har den 14 februari 2003 avslagit överklagande av kommunens beslut. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit laga kraft den 13 mars 2003, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 9 april 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor (Svenne Andersson)
Byggnadskontoret, bygglov och adm (e-post)
Byggnadskontoret, Ann-Britt T (e-post)
Stadsbyggnadskontoret, Koppang (e-post)
Stadskontoret, registrator (e-post)
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 70
Telefax 035-13 72 82
E-post: anders.sennerdal@halmstad.se