

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 9:173

SLOTTSMÖLLANS TEGELBRUK, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2015-05-19

Plan 1055 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
7	MILJÖBEDÖMNING
8	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
29	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planering och byggande regleras i denna detaljplan av Plan- och bygglag (PBL) SFS1987:10. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning, 2015-05-19
- Plankarta med bestämmelser, 2015-05-19
- Illustrationskarta, 2015-05-19
- Gestaltungsprogram, 2015-05-19
- Utlåtande, 2015-05-19

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Program, 2010-08-25
- Programsamrådsredogörelse, 2012-01-24
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2010-08-25
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte 2010-09-29
- Samrådsredogörelse, 2014-05-13
- Fastighetsförteckning, 2012-12-07, rev 2014-04-11
- Grundkarta, 2010-06-11, rev. 2012-10-11, rev 2014-04-04

Övriga handlingar och utredningar:

- PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14
- Markteknisk undersökningsrapport, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan, Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14
- PM, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Halmstad 9:173, WSP, 2012-09-13
- Rapport, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Halmstad 9:173, WSP, 2012-09-13
- Trafikutredning för Slottsmöllan, Halmstad 9:173, Ramböll, 2014-06-19
- Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2014-11-06
- Social konsekvensbeskrivning av planförslag för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, White arkitekter AB, 2013-03-31, reviderad 2013-05-02
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Halmstad 9:173, GF Konsult AB, 2008-06-27
- PM- Dagvattenmagasin, detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, 14-04-03
- Arkeologisk slutundersökning, rn 431-4014-12, 2014-07-04

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning med genomförandebeskrivning. Efter utställning sammanfattas planprocessen i ett utlåtande.

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.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder och närservice vid före detta Slottsmöllans tegelbruk.

Detaljplanen ger byggrätt för tre höga bostadsbyggnader samt för lägre byggnader för förskola och centrumverksamheter. Detaljplanen bekräftar en redan byggd gång- och cykelbana i planområdets södra del och ger också möjlighet att anlägga cykelbana längs Sperlingsholmsvägen. Befintliga gator i sydost och i nordost planläggs.

Huvuddrag

Närservice planeras som kan inrymma livsmedelshandel, förskola och andra mindre verksamheter. Totalt planeras 5000 kvm BTA verksamhetslokaler varav minimum 800 kvm BTA för förskola att uppföras. Stadsdelscentrum nås med bil från Sperlingsholmsvägen.

Byggrätt ges för ca 240 nya bostäder. Bostäderna placeras i tre höga byggnader om 14-16 våningar. Bostäderna nås med bil från Tegelbruksvägen. Parkering löses på mark under planterbart bjälklag, som fungerar som utemiljö för de boende.

Huvudentréer till alla byggnader, både för närservice och bostäder, placeras i anslutning till en gemensam torgyta. Möjlighet finns att placera en busshållplats utmed Sofiebergsvägen. En gångväg förbinder det föreslagna läget för busshållplats med torget.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott gav 2009-12-15 § 326 Byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse och ett mindre stadsdelscentrum på fastigheten 9:173. Samtidigt

fick fastighetsnämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal. Byggnadsnämnden beslutade 2010-02-24 § 56 att ge byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse och ett närservicecentrum på fastigheten Halmstad 9:173.

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2010-08-25, BN § 251, genomförts under tiden 9 september - 4 november 2010. Den 3 maj 2011, KSU § 90, fattade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutet att föreslå att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplaneprogrammet med tillhörande programsamrådsredogörelse samt att dessa ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2011, KS § 185, efter votering att avbryta planarbetet.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott föreslog den 23 augusti 2011, KSU § 162, att Kommunstyrelsen ska tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 6 september 2011, KS § 241, beslutade Kommunstyrelsen att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 13 december 2011, KSU § 246, hölls en information i Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott angående inriktningen för det fortsatta arbetet. Den 24 januari 2012 föreslog KSU att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplaneprogrammet samt programsamrådsredogörelsen. Planprogrammet godkändes av Kommunstyrelsen 2012-02-07 (KS § 42), samt att detaljplaneprogrammet med tillhörande programsamrådsredogörelse ska utgöra grund för det fortsatta planarbetet. Den 25 september 2012 informerades Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott om det pågående arbetet att ta fram samrådshandlingar.

11 december 2012 beslutade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott att samråda planförslaget. Samråd hölls från den 17 december 2012 till den 15 februari 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över planförslaget. 28 maj 2013 informerades Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott om genomförd social konsekvensbeskrivning av planförslaget. 11 juni 2013 informerades Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott om förslag till förändrad planeringsinriktning för detaljplanen. 14 oktober 2013 beslutade Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott om förändrad planeringsinriktning av



Översikt med planområdet markerat.

detaljplan för Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk och gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Detaljplanen har reviderats utifrån den nya inriktningen. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-05-27, § 136, att utställning skulle ske av detaljplaneförslaget. Utställningen har pågått mellan den 4 juni och 4 juli 2014.

Beslutsdatum:

Programsamråd av BN 2010-08-25

Samråd av KSU 2012-12-11

Utställning av KSU 2014-05-27

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen för Halmstad 9:173 (Slottsmöllans tegelbruk) handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 20 §. Efter utställning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet, 2015.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget öster om Norra infarten och norr om Sofiebergsvägen och Sperlingsholmsvägen, ca 2,3 km norr om Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av åkermark, i öster gränsar planområdet till Tegelbruksvägen och i väster till Norra infarten. Planområdet omfattar ca 5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Halmstad 9:173 är i privat ägo. Befintliga gator och gång- och cykelväg är i kommunal ägo.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Miljöpåverkan av de i programmet föreslagna förändringarna har studerats i Behovsbedömning av miljöbedömning till planprogram för Slottsmöllan, 2010-08-25.

Behovsbedömningen visar främst konsekvenser för kulturmiljön och landskapsbild. Den planerade bebyggelsen kan komma att påverkas av höga bullernivåer. Höga byggnader kommer att påverka landskapsbilden i området. Dessa konsekvenser bedöms inte föranleda behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Ett genomförande av planen anses inte medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Enligt Framtidsplan 2030, strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, antagen 17 juni 2014, laga kraft 5 januari 2015, är området planerat som centrumnod i staden samt som omvandlingsområde från verksamhet till blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder samt service och lättare verksamhet.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanerat.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. Planprogrammet prövade ny bostadsbebyggelse och ett mindre stadsdelscentrum på fastigheten 9:173. I maj 2011 beslutade kommunstyrelsen att avbryta planarbetet. I september 2011 beslutade kommunstyrelsen att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten. Planprogrammet godkändes av Kommunstyrelsen i februari 2012.

Riksintresse och förordnande

I planområdet berörs riksintresse för kulturmiljövården för Slottsmöllan-Övraby (KN 33). Viktiga delar i riksintresset är platsen för det äldsta Halmstad, med bl a medeltida kyrkoruin från 1100-talet, som ligger öster om planområdet. En annan viktig del av riksintresset är de industrianläggningar av 1800-talsprägel i anslutning till vattenkraften. Detta bedöms inte beröra planområdet utan miljön närmast Nissan.

I anslutning till planområdet finns Nissan och omgivande stränder (FN 11) som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Nissan rinner ca 180 meter från tomten. Strandskyddet kring Nissan är 100 m. Ingen del av planområdet berörs av strandskydd.

Övriga utredningar

Social konsekvensbeskrivning, SKB

Under samrådsskedet arbetades en SKB fram med syfte att identifiera, analysera och värdera eventuella sociala konsekvenser av den föreslagna planen och utifrån detta bedöma och ge rekommendationer för att öka de positiva, respektive minska de negativa konsekvenserna. I SKBn belyses faktorer som blandning av boendeformer, upplåtelseformer och funktioner, områdets tillgänglighet, trygghet och säkerhet i området och dess sociala kapital. Som följd av SKBn ändrades förutsättningarna för planområdet, att det inte enbart ska innehålla bostäder, utan även möjliggöra uppförande av verksamheter för att skapa en blandning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom området sluttar svagt mot sydöst, ner mot Nissan. Marken i planområdet utgörs av fd industrimark och öppna gräsbevuxna ytor. Kring befintliga byggnader finns asfalterade ytor.

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

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. För Nissan finns miljö kvalitetsnormer, gränsvärden för en godtagbar vattenkvalitet.

Flyg

Transportstyrelsen har beviljat ansökan om medgivande om undantag från kraven i 4 kap 3§ Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om hinderbegränsande ytor, begränsning och borttagning av hinder på flygplats avseende hinder som genomtränger den horisontella ytan. Detta innebär att det ur flygperspektiv inte föreligger hinder att genomföra planen.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

Övre delen av markprofilen utgörs av fyllning bestående av sand, grus,

mull, tegel och lera med en mäktighet på 0-2 m. Fyllningen underlagras av naturligt lagrad siltig sand och därunder lera. Det är ca 18 m ner till berg i området kring Slottsmöllan. Grundvatten har påträffats 0,6 m under befintlig markyta i västra delen av området och 1 m under befintlig markyta i den östra. (WSP 2014) I tidigare undersökning påträffades grundvatten 2,7 m under markytan mer centralt i området. (GF 2008) Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd. Vattenströmningen bedöms sannolikt följa topografin och sker då mot sydöst.

2008 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning, med syfte att klarlägga om det förekommer föroreningar i mark och grundvatten i anslutning till den tidigare verksamheten. Avsikten var då att ett logistikcenter skulle byggas på platsen. Markanvändningen klassificerades som mindre känslig markanvändning. Analysresultaten underskred de aktuella riktvärdena för jord.

Med avseende på att bostäder sedan blev aktuella på platsen utfördes kompletterande undersökningar i området 2012, med känslig markanvändning, KM, som riktvärde. Enligt undersökningsresultaten har halten av kobolt marginellt överstigit Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning KM i jorden inom undersökningsområdet. Halten av kobolt i en provpunkt var lika med riktvärdet för KM och i två provpunkter överstegs riktvärdet med 1,01 ggr respektive 1,4 ggr riktvärdet för KM. Proverna är tagna på den naturligt lagrade leran. De marginellt överstigande halterna av kobolt över riktvärdet för KM som konstaterats i den naturligt lagrade leran bedöms inte kunna utgöra någon risk för människors hälsa och för miljön. Eftersom kobolt inte påträffades i fyllnadsmassorna utan i leran kan halterna vara naturliga. Inga halter av övriga analyserade ämnen överstiger KM.

Ur stabilitetssynpunkt ses i översiktlig geoteknisk utredning från 2014, inga hinder för föreslagen detaljplan med avseende på byggnaders placering. Punkthus eller andra tunga anläggningar bör dock inte placeras närmare sydöstlig fastighetsgräns än 20 m. Med undantag för punkthusen bedöms byggnader och anläggningar kunna grundläggas direkt på mark. Detta under förutsättning att nettospänningsökningen i jorden begränsas till 55 kPa. Vid en högre belastning, vilket planerade punkthus medför, behöver åtgärder vidtas för att förstärka marken. Grundförstärkning kan ske med exempelvis pålning. Samtlig projektering av byggnader ska ske i samråd med geotekniker. Kompletterande geoteknisk utredning kommer att utföras i projekteringsskedet. Fastigheten ligger inom normalriskområde avseende radon.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom området finns en känd fornlämning med RAÄ-nummer: Halmstad 87:1 (boplatz). Norra delen av planområdet påverkas av fornlämning med RAÄ-nummer: Halmstad 45:1 (stadslager). Området skyddas av kulturminneslagen. En arkeologisk slutundersökning har genomförts och det kvarstår inga hinder för exploatering ur arkeologisk synpunkt enligt beslut från Länsstyrelsen Halland, 13-04-11 rn 431-4014-12.

Planområdet ligger i ett område av riksintresse för kulturmiljövården KN 33 Slottsmöllan-Övraby-invid Nissan samt det äldsta av Halmstad, Övraby. Wallbergs industrier från 1800-talet är en av Hallands bäst bevarade äldre industrianläggningar. Planområdet omfattar det före detta tegelbruket som försåg industrin med tegel till byggnaderna. De tidigare textilindustribyggnaderna som ligger söder om planområdet, är väl bevarade till sitt yttre och har renoverats för att rymma nya verksamheter. Den byggnad inom planområdet som ansetts bevarandevärd revs innan planläggning var aktuellt. Kvarvarande byggnader inom området bedöms inte ha något bevarandevärde och är nedgångna. Övraby kyrkoruin ligger 200 m öster om planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området har tidigare använts för tegeltillverkning. Tegelbruket var i drift fram till 1994 och har därefter använts sporadiskt för olika typer av industriverksamhet. Befintliga byggnader bedöms inte ha något ekonomiskt eller kulturhistoriskt värde som motiverar ett bevarande. Den byggnad utmed Sperlingsholmsvägen som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka.

Söder om planområdet, på andra sidan om Sperlingsholmsvägen, ligger



Befintliga radhus längs Sperlingsholmsvägen.



Tidigare bebyggelse inom planområdet.

tre radhus från 1950-talet. De är en del av bostadsbyggnationen runt Wallbergs fabriker, Slottsmöllan och ritade av arkitekt Ingrid Wallberg.

Norr om planområdet ligger Hålan, ett bostadsområde av brokig karaktär med ett 20-tal friliggande enfamiljshus. Området uppkom som arbetarbostäder för anställda vid tegelbruket.

Öster om planområdet ligger en befintlig deponi för nybyggnads- och rivningsavfall samt schaktmassor.

Kommersiell, offentlig och social service

Grundskola och barnomsorg finns på ca 1 km avstånd i bla Frennarp och Kärleken. Närbutik finns i Frennarp ca 1 km från planområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplats finns söder om planområdet vid hållplats Sperlingsholmsvägen som trafikeras av busslinje 40. Avstånd till hållplatsen är ca 300 m.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Sofiebergsvägen i planområdets södra del med koppling mot centrum och under Norra infarten till Kärleken.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger i direkt anslutning till Norra infarten i anslutning till den cirkulationsplats som Sofiebergsvägen ansluter. Tillfart till området kan ske via Sperlingsholmsvägen och Tegelbruksvägen. Sofiebergsvägen fortsätter på Slottsmöllebron över Nissan för att sedan ansluta till Frennarpsvägen.

Friytor

Naturmark

Planområdet ligger i den norra delen av Halmstad och gränsar till naturområden. Fina miljöer för promenader och friluftsliv finns längs Nissan ca 200 meter söder om planområdet. Andra fina naturmiljöer finns längs Sperlingsholmsvägen öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

El finns utbyggt i anslutning till planområdet och möjlighet finns att placera en transformatorstation inom området. Fjärrvärmeledning finns i cykelbanan längs Sperlingsholmsvägen. Gasledning ligger längs gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet från vilket det fd tegelbruket var anslutet.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Sperlingsholmsvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfall sköts av HEM och bygger på källsortering. Återvinningstation finns på andra sidan Norra infarten vid Burmeistervägen.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns utbyggda i Sperlingsholmsvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter. Dagvatten från planområdet skall fördröjas lokalt för att inte skapa negativ påverkan på miljö kvalitetsnorm för Nissan eller vattenskyddsområdet söder om Sofiebergsvägen.

Tele

Det finns telekablar på kvartersmark i den östra delen av planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

F.d Slottsmöllans tegelbruk (Halmstad 9:173) ligger vid norra entrén till Halmstad. Verksamheten på fastigheten är sedan flera år nedlagd. Läget nära Nissan, fina naturområden och behovet av närservice motiverar

till exploateringen och utbyggnaden av bostäder och centrumlokaler. En utbyggnad av området har för avsikt att göra en markering av övergången från land till stad och skapa ett landmärke där Halmstad signalerar sitt läge norr ifrån.

Ett genomförande av planförslaget innebär att bygga ett mindre stadsdelscentrum med nya bostäder och förskola i attraktivt läge nära Nissan och strövområden. Gestaltningen tar sin utgångspunkt i att skapa ett tydligt landmärke vid norra infarten. Tre höga byggnader skapar en tydlig profil till området samtidigt som det ger bostäder med utsiktslägen. Områdets helhetsintryck och de övriga byggnaderna planeras med mjuka organiska former tagna ur det omgivande landskapet. Det är ett tydligt och medvetet anslag att påverka landskapsbilden och den stora skalan, men området ska i marknivå hålla en skala som tilltalar och lockar människor att besöka stadsdelscentrat. Att förändra områdets karaktär från nedgånget verksamhetsområde till ett omhändertaget närservice och bostadsområde ses som positivt för området och kan välkomna såväl besökare och boende.

Mark, vatten och vegetation

Marken inom planområdet är relativt flack. Några större förändringar av marknivåer bedöms inte behövas för projektets genomförande. Stora delar av tomten kommer inte bebyggas utan fungera som grönytor.

Zonen närmast Norra infarten är bullerstörd och bör inte utformas för utomhusvistelse. Miljön bör utformas som en grön miljö med begränsat antal parkeringsplatser. Marken ska anordnas så att vätska inte kan rinna mot bostadshusen vid en eventuell olycka på Norra infarten. Detta kan åstadkommas med till exempel en vall.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning har genomförts och dess innehåll redovisats kort i kap. Förutsättningar under rubriken Geotekniska förhållanden och markmiljö. Kompletterande geoteknisk utredning kommer att utföras i projekteringsskedet. Fastigheten ligger inom normalriskområde avseende radon.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning färdigställdes 2012-09-13 av WSP. Syftet med undersökningen var att klargöra huruvida marken är förorenad och om dessa eventuella föroreningar kan utgöra en risk för människors hälsa och miljö. Det aktuella riktvärdet för området är känslig markanvändning eftersom fastigheten avses planläggas för bostäder.



Översikt sett mot norr. Förslaget innebär punkthus i 14-16 våningar och servicelokaler i 1-2 våningar.

Enligt undersökningsresultaten har halter av kobolt marginellt över Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning påvisats i marken. Samtliga prover där kobolt något överstiger riktvärdet är tagna på den naturligt lagrade leran, och kan vara naturliga. Enligt markundersökningen bedöms halterna av kobolt inte kunna utgöra någon risk för människors hälsa och för miljön. Inga halter av övriga analyserade ämnen överstiger känslig markanvändning.

En översiktlig miljöteknisk undersökning utfördes 2008-06-27, då var det aktuellt att bygga ut ett logistikcenter. Markanvändningen klassificerades som mindre känslig markanvändning och analysresultaten underskred de aktuella riktvärdena för jord. I bilden nedan visas undersökta borrhpunkter som gula och röda prickar. Bland annat har en borrhunkt per planerat bostadshus undersökts.



I bilden visas borrhpunkterna som ingår de utförda undersökningarna.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet ligger inom Halmstads äldsta stadsområde som är en skyddad fornlämning. Arkeologisk slutundersökning har genomförts och ur arkeologisk synvinkel finns inga hinder för exploatering.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, KN 33 Slottsmöllan - Övraby. Ett genomförande av planen bedöms inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset. Med bakgrund av att den byggnad inom området som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka och att övriga byggnader förfaller anses den del av riksintresset som berör planområdet till största del ha förlorat sitt värde. Minnet från tegelbruket avses vara närvarande i det planerade området genom t ex uppförande av tegelskulptur och användning av tegel som markbeläggning och material i detaljer etc.

Bebyggelse

Användning

Marken inom planområdet föreslås användas för bostadsändamål förskola och centrumlokaler. Planförslaget ger byggrätt för 24 000 kvm BTA bostäder, vilket motsvarar ca 240 nya bostäder fördelat på 3 höghus som uppförs i 14 till 16 våningar. Centrumlokalerna omfattar byggrätter som totalt motsvarar 5000 kvm BTA. De ges användningen CH, centrum och handel respektive CS, centrum och förskola, i plankartan. Av dessa 5000 kvm BTA säkerställs minimum 800 kvm BTA för skola eller förskola.

Placering

Området är beläget vid den Norra infarten till Halmstad och i ett område utan större höjdskillnader i närheten. Föreslagen bebyggelse med högre punkthus kommer att skapa ett tydligt landmärke vid Halmstads norra infart, placerad i gränsen mellan det öppna jordbrukslandskapet och den lummiga vegetationen runt Slottsmöllans industrier. De tre punkthusen placeras så att de ger ett slankt intryck. Placeringen bildar ett fondmotiv sedda från Norra Infarten och Sperlingsholmsvägen. För att föra ner skalan på en mänsklig nivå kompletteras området med den lägre förskole- och närservicebebyggelsen. Den placeras med entréer mot torget för att bidra till liv och öka tryggheten i området. Utmed Norra infarten placeras handelslokalen om max 2200 kvm BTA och ges därmed ett bra skyltläge. En byggrätt om max 1600 kvm BTA föreslås för servicelokaler och förskola ut med Sperlingsholmsvägen. Av de 1600 kvm BTA säkerställs minimum 800 kvm BTA för skola eller förskola. Mellan byggrätterna föreslås en gemensam besöksparkering. En mindre byggrätt om max 1200 kvm BTA för servicelokaler ligger i anslutning

till bostadshusen, det planterbara bjälklaget och torget. Den planerade bebyggelsen kommer att ersätta platsens storskaliga industribebyggelse, som på senare år fått en nedgången karaktär.

Halmstads vy från Norra infarten visar ett antal uppstickande byggnader som Renhållningsbolagets byggnader och längre bort Tradecenter. Föreslagen bebyggelse kommer att uppfattas som besläktade med dessa genom sin höjd.

Utformning

Bebyggelsen utformas med tre punkthus med en byggnadshöjd av 50-61 m, vilket motsvarar 14-16 våningar. Byggnaderna ska utformas karaktärsfullt så att de upplevs som höga och slanka. Mellan byggnaderna anordnas ett upphöjt planterbart bjälklag på vilket det ska skapas intressanta, skyddade och tysta utemiljöer för de boende och en väderskyddad parkering under. Bostadshusen har entréer både från parkeringsnivån under bjälklaget och från utemiljön uppe på bjälklaget.



Planillustrationen visar den föreslagna bebyggelsens placering.



Principlevation A-A.



Visualisering av området, sett mot öster.

På det planterbara bjälklaget får komplementbyggnader för respektive bostadshus uppföras om totalt 100 kvm BTA och till en byggnadshöjd av 4,0 m.

De fristående centrumlokalerna utformas i max två våningar med en totalhöjd av 10 resp. 12 m. De andra uppförs i en våning till en totalhöjd av 5 m. Entréer ska placeras mot torget så att bebyggelsen bidrar till torglivet och ökar trygghetskänslan för boende och besökare.

Hela området föreslås utformas med organiska runda former som ett starkt gestaltungsgrepp. Den runda formen byggs upp kring en fyrkantig huskärna med generösa balkonger. Formspråket tillämpas även vid utformningen av den lägre bebyggelsen och vid utformning av mark. Till planen hör ett gestaltungsprogram som visar på goda exempel samt en generell och önskvärd helhetsbild för mark och bebyggelse. För att säkerställa att önskad kvalitet och karaktär säkerställs under utbyggnaden har särskilda gestaltungs krav angivits i programmet. Dessa krav är kopplade till plankartans bestämmelser samt ingår i exploateringsavtalet för området.

Solstudier

Solförhållandena är studerade och byggnadernas inbördes placering styrs i hög grad av solförhållanden. Byggnaderna placeras så att de skuggar varandra så lite som möjligt, särskilt på eftermiddagar. Byggnaderna kommer inte att skugga några befintliga byggnader utanför planområdet.

Solstudie

21/3 kl 09.00



21/3 kl 12.00



21/3 kl 15.00



Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplats finns söder om planområdet vid hållplats Sperlingsholmsvägen, ca 300 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 40 som trafikerar Österskans-Sofieberg/Kärleken. Den kör bland annat via Slottsmöllevägen, Sperlingsholmsvägen, Noreens väg och Högelid/Göteborgsvägen. Körvägen är krokig och därmed obekväm och tidskrävande för resenärerna. Hallandstrafiken utreder en flyttning av hållplatsen till Sofiebergsvägen för att möjliggöra att boende i och besökare till planområdet får ett rimligt avstånd till busshållplatsen.

Handlingsprogram för hållbara transporter antogs av KF 2012-03-27. I programmet anges att nya områden inte ska anläggas mer än 400 m från busslinje. De byggrätter som ligger närmast nuvarande busshållplats ligger inom rimligt upptagningsområde, medan de byggrätter som ligger längre bort inte gör det.

Hallandstrafiken har utrett frågan och ser en möjlighet att trafikera regementet med regionbuss 351 och därmed möjliggöra att linje 40 kör via det nya planområdet. Möjlighet finns att anordna hållplats med avstegsplats nära korsningen Sofiebergsvägen och Sperlingsholmsvägen. Detta skulle i sin tur möjliggöra att alla byggnader inom området kommer inom rimligt upptagningsområde för busstrafiken.

Gång- och cykeltrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en nyanlagd gång- och cykelväg. Detaljplanen anpassas till nuvarande markanvändning i västra hörnet. Planförslaget ger möjlighet att komplettera med en separat och 2,5 m bred gång- och cykelväg på den norra sidan om Sperlingsholmsvägen.

Inom området på kvartersmark planeras gångvägar som förbinder torget med den befintliga gång- och cykelvägen. På så sätt skapas trygga vägar till och från busshållplatsen.

Cykelparkering

För att underlätta för cyklister och göra cykling till ett attraktivt alternativ till bilkörning ska området vara välförsett med attraktiva och lättillgängliga cykelparkeringsplatser vid torg, entréer, bostäder, service och förskola samt under planterbart bjälklag. Antal platser i anslutning till bostäder, service och arbetsplatser ska följa Halmstad kommuns Teknik- och fritids rekommendationer.

Biltrafik och gator

Den nya förskole- och närservicebebyggelsen kommer angöras från Sperlingsholmsvägen via en ny gata som planeras anläggas inom kvartersmark för servicen. Dess anslutning till Sperlingsholmsvägen korsar planerad gång- och cykelbana. Sperlingsholmsvägen planläggs som lokalgata.

Planerade bostäder kommer att angöras från Tegelbruksvägen. Utfartsförbud föreslås mot Norra infarten och närmast korsningen mellan Sofiebergsvägen och Sperlingsholmsvägen. Tegelbruksvägen planläggs som en 7,5 m bred lokalgata med utrymme för en 6 m bred körbana och en 1,5 m bred trottoar. Den nya bebyggelsen beräknas medföra cirka 2100 bilrörelser per dygn. Huvuddelen av trafiken, 1200 bilar per dygn, beräknas gå ut mot Norra infarten, antingen för vidare färd in mot de centrala, norra och västra delarna av staden eller för pendling via E6 norrut eller söderut. Även Sperlingsholmsvägen kommer att användas, främst mot centrum, av cirka 650 bilar per dygn. Slottsmöllebron används för trafik mot Sannarp och de sydöstra delarna av stadsområdet. Trafiktillskotten på bron uppskattas till ca 200 bilar per dygn. Trafiktillskotten bedöms vara av en sådan ringa storlek att nuvarande utformning av gatusystemet avses behållas.

Parkering

Bilparkering skall ordnas enligt gällande parkeringsnorm, om 7 platser för boende och 1 plats för besökare per 1000 kvm BTA, det motsvarar totalt 192 bilplatser. De bedöms rymmas i marknivå under det planterbara bjälklaget. För att parkeringen ska upplevas trygg kommer utrymmets höjd, dagsljusbelysning samt konstgjord belysning att omsorgsfullt arbetas med. Till exempel ska trapphusen vara uppglasade och ljusa i bottenvåningen. Siktlinjer genom parkeringen ska vara långa så att tryggheten ytterligare förstärks för de boende.

Parkering för närservicefunktionerna ska placeras på mark mellan de planerade närservicelokalerna och torget. Platserna i öster ska kunna nyttjas för hämtning och lämning av barn på förskolan. I illustrationen visas ca 140 parkeringsplatser vilket motsvarar 28 platser per 1000 kvm BTA för närservicelokal.

Friytor

Parker och torg

Inom planområdet finns ytor som inte kommer att bebyggas. Zonen närmast Norra infarten är påverkad av buller och bör i första hand inte nyttjas för utevistelse. Ytor för utevistelse och lekplatser anordnas närmare bebyggelsen.

Det planterbara bjälklaget som byggs i anslutning till punkthusen, ges en utformning med grönska och ytor för utevistelse. Här anläggs tysta, trygga och skyddade uteplatser, gemensamma mötesplatser och aktivitetsytor för att ge en fullgod utemiljö. I bjälklaget tas håll upp där träd planterade i underliggande mark kan växa upp genom takytan. Öppningarna ger ljus till parkeringen samtidigt som träd blir möjligt på gårdsbjälklaget. Miljön på taket kommer att utformas med till exempel sittplatser, vegetation, grillmöjligheter och lekutrustning för att locka till vistelse. Skydd som förhindrar fall från bjälklaget, ska finnas.

Eftersom planförslaget innehåller höga hus, riskeras problem med vindförhållanden och turbulens. Den föreslagna bebyggelsens organiska former ger en möjlighet att lindra detta problem. Den förhärskande vindriktningen är västsydväst. Vistelseytor bör i första hand placeras på den västra sidan av bebyggelsen, då bebyggelsen här inte påverkar vindförhållandena. Entréer till byggnaderna och andra platser där man vistas ofta så som förskolegård, bör studeras noggrant och skyddas från vind och turbulens, genom till exempel tak, väggar eller vegetation.

I planområdets mittersta del ska ett entrétorg placeras. Hit ska entréer till bostäder och service vändas. Dess utformning ska inbjuda till möten och vistelse för boende och besökare.



Visualisering av entrétorget, sett mot nordost.

För den planerade förskolan planeras vistelseytor mot Sperlingholmsvägen. I det utredda förslagets illustration finns en planterad vall inritad mot vägen för att sänka bullernivåerna. Förutom vistelseytor i direkt anslutning till förskolan finns också tillgång till grönområden och lekytor inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas med planens genomförande. Inte heller miljökvalitetsnormen för vatten, Nissan, bedöms påverkas genom att dagvattnet ska fördröjas inom planområdet.

Folkhälsa

Ett genomförande av planen innebär att ett nedgången industriområde ersätts av ett närserviceområde och ca 240 nya bostäder. Boende och besökare kommer att ha möjlighet att nyttja omgivande områden och stråk för rekreation. Det innebär att platsen och omgivningen kommer att befolkas på ett annat sätt än idag. Fler människor i rörelse bidrar till att öka känslan av trygghet i området, på omgivande gator och gångstråk, samt bidrar också till att angränsade kulturmiljöer kommer upplevas som tryggare att vistas vid.

Det finns goda förutsättningar att utforma en utemiljö som fungerar för barns utevistelse. Lekplatser ska anordnas inom planområdet. Dels för de boende och dels i anknytning till stadsdelscentrum och förskola.

I området ska ges möjlighet för en förskola med fyra avdelningar att uppföras. Skola och annan kommunal service finns även inom någon kilometers avstånd. Vägarna till dessa skolor är säkra att röra sig kring, möjligen med undantag av kopplingen till Frennarp som sker över en smal bro tillsammans med andra trafikslag.

Bostäder och närmiljö utformas med full tillgänglighet för rörelsehindrade vilket senare följs upp i bygglovskedet.

Detaljplanen gör det möjligt att ordna parkering på torget och under det planterbara bjälklaget. Åtgärder kommer att utföras, för att förhindra att utrymmet upplevs som otryggt. Exempelvis är avsikten att utforma parkering under det gröna bjälklaget på ett ljust och luftigt sätt för att bidra till känslan av trygghet.

Störande verksamheter och farligt gods

Länsstyrelsen i Halland har i sin skrift *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*, (Meddelande 2011:19) beskrivit problematiken kring transporter med farligt gods. På Norra infarten transporteras farligt gods. Norra infarten bedöms kunna motsvara *väg låg*. Föreslagen markanvändning bedöms motsvara kategorin *tätort*. Med dessa förutsättningar ska enligt länsstyrelsens rekommendationer ett bebyggelsefritt område på 30 meter från vägkant finnas. Detta uppfylls i planförslaget. I zonen mellan 30 och 60 m från vägkant placeras centrumbebyggelse. Här uppfylls rekommendationerna för *basavstånd* och *reducerat avstånd*. Längs vägen ska en vall som skydd mot utläckande vätska anordnas, som hindrar att vätska rinner in på området. Planbestämmelse införs som styr att fasader närmast vägen ska vara utförda i icke brännbart material. Fönster och ingående komponenter ska uppfylla lägst brandklass E30. Entréer, ventilationsintag och utrymningsvägar ska placeras bort från vägen.

Bostäder placeras minst 100 meter från vägkant, vilket bidrar till att minska konsekvenserna av en eventuell olycka vid transporter med farligt gods.

Transportplanen föreslår att Norra infarten ska tas bort som farligt gods led. Förhållandena vad gäller farligt godstransporter kan alltså ha förbättrats inom ett par år. Söder om planområdet finns en bensinstation. Avståndet till närmaste byggrätt inom planområdet är mer än 100 m från påfyllningsplatsen. *Bättre plats för arbete*, Boverket, rekommenderar minst 100 m mellan bostäder och bensinstation. För centrumbebyggelse bör avståndet inte understiga 50 m. I planförslaget uppfylls både 100 och 50 meters-avstånden.

Direkt öster om planområdet finns en befintlig deponi för nybyggnads- och rivningsavfall samt schaktmassor. Deponin är sluttäckt till 3/4. Återstående del (3200 m³ enligt *Miljörapport 2013* för Elia Express Deponi Slottsmöllan) ligger längst bort från planområdet. Verksamhetsutövaren har för avsikt att avsluta verksamheten då hela deponin är fylld och sluttäckt. Verksamheten pågår oregelbundet under dagtid. Kopplat till deponin finns en återvinnings- och sorteringsanläggning. Risker för störningar för föreslagen bostadsbebyggelse gäller framför allt buller, både på grund av transporter och verksamhet inom deponiområdet. Bullerberäkning för verksamheten har utförts och redovisas i nedanstående kapitel.

Buller

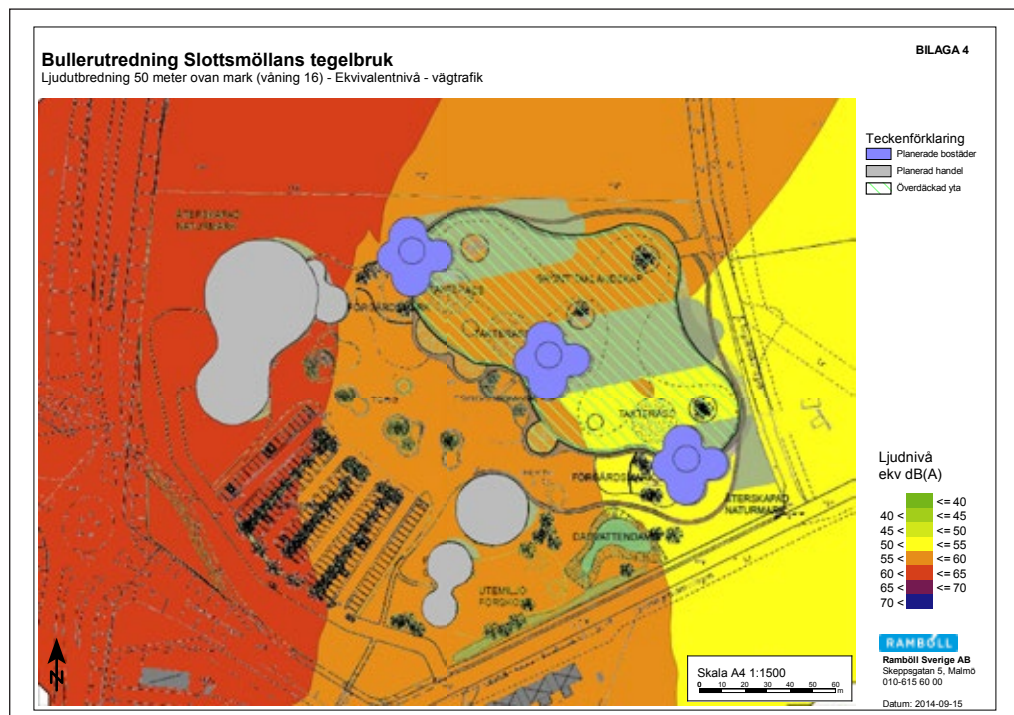
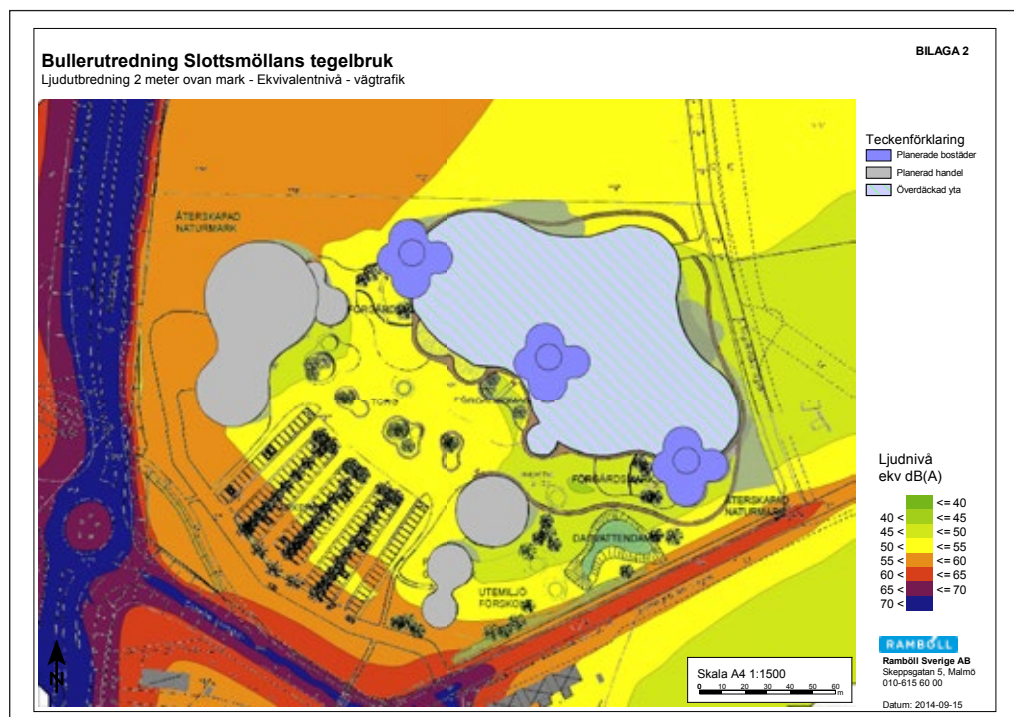
Riksdagen har fastslagit riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena är följande:

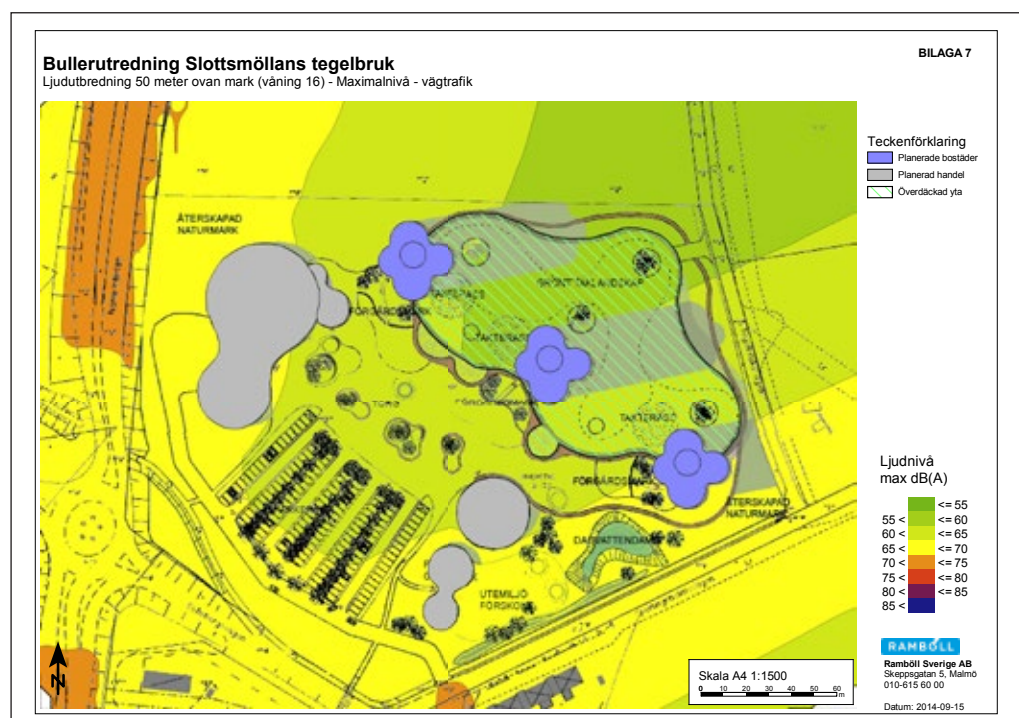
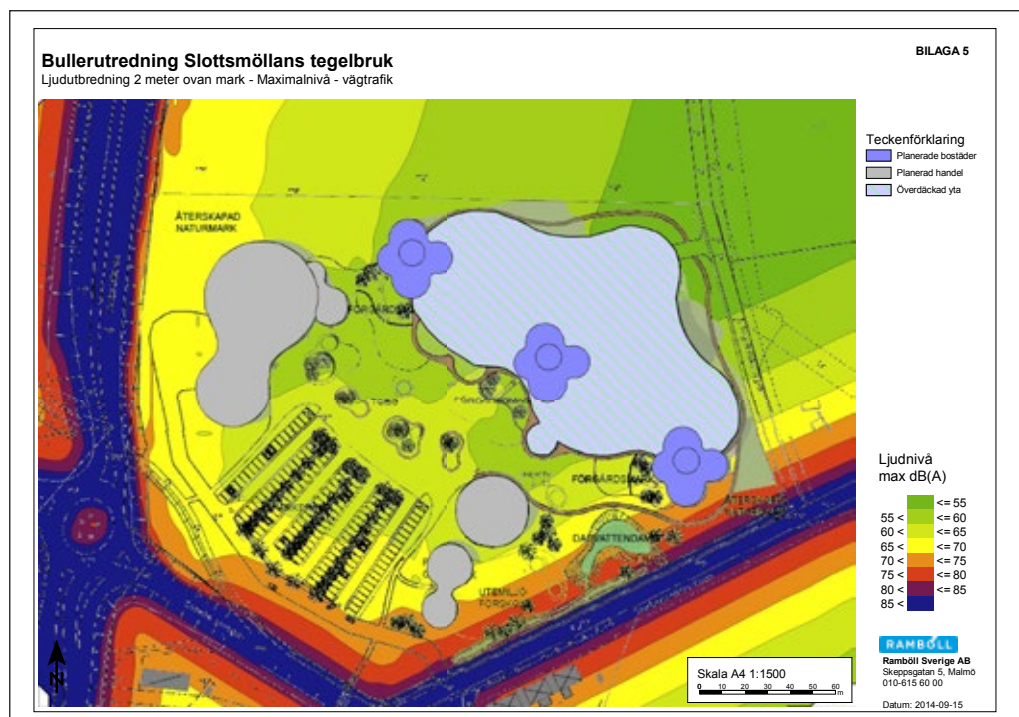
Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA maximal ljudnivå nattetid





Den tidigare framtagna bullerutredningen har reviderats utifrån planens nya förutsättningar med tre punkthus för bostäder samt närservice. Utredningen visar att två av bostadshusen kommer att få ljudnivåer från vägtrafiken som överskrider riktvärdet 55 dB(A) vid fasad, varav det ena huset enbart får ringa överskridanden (56 dB(A)).

De ekvivalenta ljudnivåerna vid huskroppen närmast Norra infarten beräknas som mest uppgå till 59 dB(A) och i stort sett samtliga våningsplan beräknas få ljudnivåer över 55 dB(A) vid fasader mot vägen. Den mellersta huskroppen beräknas få mindre överskridanden av riktvärdet på övre våningsplan vid fasad mot Norra Infarten. Vid övriga fasader beräknas inte byggnaden få ljudnivåer över gällande riktvärden. Det tredje bostadshuset får inga överskridanden av riktvärden för trafikbuller.

Ljudnivån för utemiljön på det planterbara bjälklaget, mellan husen överskrider inte någonstans riktvärdet för uteplats.

Ljudnivåerna bedöms klara ljudkraven inomhus i samtliga boningsrum.

För att klara trafikbullernivåerna inom området är bullerplank en möjlig åtgärd men för att klara de höga byggnadshöjderna kan man använda byggnadstekniska lösningar. Byggnadstekniska åtgärder vid fasad ger normalt god effekt. Principiellt bör åtgärden vara en utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Exempelvis en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som ljudsluss. En ljudsluss ger en dämpning på 15-25dB. Med väl avvägda byggnadstekniska åtgärder görs sammantaget bedömningen att det trots beräknade överskridanden av riktvärden vid fasad finns möjlighet att bebyggelsen som helhet kan klara en god ljudmiljö för boende avseende vägtrafikbuller. Ljudkrav inomhus regleras genom BBR.

Öster om planområdet ligger Slottsmöllans avfallsanläggning. Verksamheten har ett tillstånd som innebär att den ekvivalenta ljudnivån vid närmaste bostäder inte får överskrida 50 dB(A) under dagtid (0700-1800) samt 45 dB(A) under kvällstid (1800-2200). Verksamhet bedrivs idag endast under dagtid (0700-1800). Genomförda beräkningar visar att det inte kommer ske överskridanden av riktvärdet 50 dB(A) under dagtid vid den planerade bostadsbebyggelsen som ligger närmare deponin än de bostäder som avsågs när tillstånd gavs. Utredningen visar att det är krossning av material som ger upphov till de starkaste ljudnivåerna. Eftersom denna maskin är mobil kan den placeras så långt bort från planområdet som möjligt de enstaka gånger per år som den används. Deponin är nu nästan fullt utnyttjad. Vid senaste mätning var endast 3200 m³ kvar att utnyttja. Då full deponihöjd uppnåtts flyttar man sorteringsverksamheten till annan plats. Enligt Elia Express är sannolikt verksamheten avslutad innan bostäder tas i bruk.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Bebyggelsen ansluts till elnätet via befintlig transformator söder om planområdet och via ny transformatorstation som placeras öster om byggnaderna.

Fjärrvärmeledning finns i cykelbanan längs Sperlingsholmsvägen. Bebyggelsen kan anslutas till denna ledning.

Aktiv gasledning finns inom planområdets södra del i u-området utmed Sofiebergsvägen. En tidigare anslutande gasservis (Pe 90) för den tidigare tegelbruksdriften är nu avaktiverad.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Sperlingsholmsvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Vad gäller dricksvattenförsörjning, ligger planområdet inom Galgbergets tryckzon, som har trycknivån +63 m. Höghusen kommer inte att erhålla det tryck på 15 mvp över högsta tappställe som Svenskt Vatten förespråkar som lägsta tryck. Fastighetsägaren kommer därför att få ombesörja tryckstegring för de tre höghusen.

Möjliga anslutningspunkter för spillvatten finns vid Sperlingsholmsvägen alternativt Tegelbruksvägen. Separat anslutningspunkt ska finnas för respektive bygggrätt.

Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand och fördröjas inom planområdet i en öppen damm. Ytan mellan bebyggelsen och Sperlingsholmsvägen lämpar sig för anläggandet av dagvattendamm. Fördröjning ska ske så att maximalt ett dagvattenflöde om 20 liter/sekund och hektar släpps från planområdet vid ett regn med tio års återkomsttid. Dagvattendammen kommer att placeras inom allmän plats med användningen Natur i plankartan. Kommunen är huvudman för naturområdet. Dagvatten från respektive byggnad kommer ledas hit och därefter anslutas till ledningsnätet. Det finns möjlighet och kapacitet att ansluta till befintliga dagvattenledningar i Sperlingsholmsvägen.

Ett öppet dagvattenmagasin anläggs utformat med tät botten. Detta med avseende på att grundvattenytan i området ligger på ca 0,5-1,0 m under befintlig markyta, samt består av siltig sand och lera. En

utformning med genomsläpplig botten rekommenderas generellt då grundvattenytan ligger djupare än 3 m under markytan. Den naturliga jorden av siltig sand är eroderingskänslig och i vattenmättat tillstånd kan silt övergå till flytande form. Utformning ska ske i samråd med geotekniker. Fördröjning av dagvatten planeras ske i en öppen damm inom området. För att klara gällande riktlinjer blir dimensionerad magasinvolym 460 m³. Det planterbara bjälklaget beräknas ha en viss magasineringsförmåga. Om ett trögare system anläggs där dagvatten fördröjs närmare källan med t ex genomsläppliga material på parkeringsytor kan dammens volym minskas.

Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

- Antagande beräknas till andra kvartalet 2015.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Tele

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritids förvaltningen

HEM

Skanova

Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget berör fastigheten Halmstad 9:173 som är i privat ägo samt gatufastigheterna Halmstad 9:38 och Halmstad 9:2 som ägs av Halmstads kommun.

Fastighetsbildning

Inom planområdet möjliggörs för uppförande av bostäder och lokaler för närservice och förskola. Ett antal fastighetsbildningar kan komma att genomföras. Planen möjliggör för bildande av fastigheter för handel H, centrum C och förskola eller skola, S, samt för bostäder B. Avsikten är att respektive byggrätt bildar en registerfastighet.

Den mark inom fastigheten Halmstad 9:173 som planläggs för allmän platsmark ska regleras till lämplig kommunal fastighet och regleras i kommande exploateringsavtal. Befintlig gångbana som planläggs som allmän plats överförs till kommunens fastighet genom fastighetsreglering i en pågående lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Intentionen med detaljplanen är att möjliggöra samtliga upplåtelseformer. Om upplåtelse sker i form av ägarlägenheter möjliggör planbestämmelsen g att nödvändiga rättigheter för ägarlägenhetsfastigheterna säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

För bostäderna ska en gemensamhetsanläggning för det planterbara bjälklaget samt infart och parkering bildas.

För ytor som torg, gata, parkering, och gångväg på kvartersmark för handel samt centrum och skola ska en gemensamhetsanläggning bildas.

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.

Servitut/Ledningsrätt

Område som markerats med E på detaljplanen föreslås upplåtas med

servitut eller ledningsrätt för elnät/transformatorstation. Upplåtelsen regleras i kommande exploateringsavtal. I det fall övriga allmänna ledningar behöver förläggas i kvartersmark ska dessa säkerställas med servitut eller ledningsrätter.

För att säkerställa passage och förgårdsmark mellan bostadshusen och torgytan har en y-bestämmelse införts i planen. Servitut ska bildas.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Huvudman för allmän plats bekostar utbyggnad av allmän platsmark. Exploatörens erläggande av eventuella exploateringsbidrag regleras i exploateringsavtal.

Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt bildande av gemensamhetsanläggningar och upprättande av servitut inom kvartersmark.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt för transformatorstation.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande taxa. Avsikten är att varje byggrätt ska kunna förses med en anslutningspunkt.

Kostnader för dagvattenutredningar ska belasta exploatören. Dagvattendam ska uppföras på allmän platsmark.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Plankostnaden regleras i ramavtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende bland annat geoteknik, markmiljö, radon och arkeologi som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

E.ON har en aktiv gasledning inom planområdet. Berörd markägare ansvarar för att dialog med E.ON angående ledningen förs i tidigt skede i projekteringsfasen.

Exploateringsavtal/markanvisningsavtal

Ramavtal har upprättats mellan Halmstads kommun och ägaren till fastigheten Halmstad 9:173 för reglering av kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och ägaren till fastigheten Halmstad 9:173 ska upprättas och godkännas i samband med detaljplanens antagande.

Till planen hörande Gestaltningsprogram ska ingå som en bilaga till det exploateringsavtal som träffas mellan Halmstads kommun och ägaren till fastigheten Halmstad 9:173.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Teknik- och fritidsförvaltningen har beräknat kostnaderna för anläggande av gång och cykelväg längs Sperlingsholmsvägen samt anläggande av en ny busshållplats utmed Sofiebergsvägen till omkring 1 000 000 kr. Tillkommande drift beräknas till 7000 kr/år.

Medverkande tjänstemän

- Charlotte Örnbring, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)
- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret (Mark & Exploatering)
Frida Guntell, Samhällsbyggnadskontoret (Mark & Exploatering)
- Sabina Andersson, Samhällsbyggnadskontoret (Trafikstrateg)
- Anna Melin, Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Lars Fredin, Räddningstjänsten
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Gata)
- Anders Hedefalk, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Kajsa Sparring, Byggnadskontoret
- Magnus Runesson, Byggnadskontoret (t.o.m. samråd)

Medverkande konsulter

Handlingarna har upprättats i samarbete med White arkitekter AB genom Lars Nilsson, Jonas Zetterberg (planprogram), Åsa Hüffmeier (samråd), Maria Milton (utställning) samt Anders Nilsson (antagande).

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande planprogram för

Slottsmöllans tegelbruk

Byggnadsnämnden 2010-08-25

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att pröva att ändra markanvändningen vid fd Slottsmöllans tegelbruk till bostäder och handel. Programmet prövar också ett möjligt läge för en ny bro över Nissan som ersättning för Slottsmöllebron. Programmet avser att identifiera områdets förutsättningar och behov som behöver tillgodoses i framtiden och belysa hur förslaget bemöter dessa.

STÄLLNINGSTAGANDE FÖR BEBYGGELSE PÅ SLOTTSMÖLLANS FD TEGELBRUK

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

Skäl till bedömningen

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

STÄLLNINGSTAGANDE FÖR NY BRO ÖVER NISSAN

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

Skäl till bedömningen

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING FÖR BEBYGGELSE PÅ SLOTTSMÖLLANS FD TEGELBRUK

Nuvarande markanvändning

Programområdet är inte detaljplanlagt sen tidigare. Programområdet har tidigare används som industriområde.

Översiktsplan 2000

Översiktsplanen redovisar pågående markanvändning för verksamheter för Slottsmöllans fd tegelbruk.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv mm		x			x	Inga nationella konventioner påverkar programområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hus- hållning med mark och vatten.		x			x	Ingen påverkan på det som anges i Miljöbalken 3 kap.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x			x		Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och inom riksintresse för Kulturmiljövård. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Ingen påverkan.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Ingen påverkan på Strandskydd
		x			x	Ingen påverkan på Vattenskyddsområde
		x			x	Ingen påverkan på Naturreservat
		x			x	Ingen påverkan på Biotopskydd
Byggnads- och fornminnen	x			x		Det finns inga kända fornminnen inom området. Ev behov av arkeologisk utredning klarläggs i det fortsatta planarbetet.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x		x		Bullerstörningar måste beaktas i den fortsatta planeringen
Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	Försumbar påverkan av luftkvalitet
		x			x	Begränsad påverkan på trafikssystemet
		x			x	Utreds i det fortsatta arbetet, sannolikt ingen påverkan från Radon.
		x			x	Utreds i det fortsatta arbetet, sannolikt ingen påverkan från Radon.
Risk för olyckor		x			x	Det bedöms inte finnas någon risk för ras, skred och andra olyckor.
Skred, ras, översvämning		x			x	
Förorenad mark		x			x	Har undersökts och bör följas upp i det fortsatta arbetet.
Landskapsbild		x	x			Högre byggnader planeras på tomten som kommer påverka stads- och landskapsbilden.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer	Programmet bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer
Nationella miljö mål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Programförslaget bedöms uppfylla de nationella miljö målen

Effekter av tilltänkt markanvändning

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Riksintresse för kulturmiljövård påverkas av programförslaget genom att del av industrihistorien tas bort. Hur man skall hantera eventuella fornlämningar som kan finnas på tomten behöver utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet. Nya bostäder blir utsatta för buller från Norra Infarten. Genom åtgärder som bullerplank och tyst sida kan konsekvenserna minskas och gällande riktlinjer sannolikt klaras. Landskapsbilden kommer påverkas genom att nya höga byggnader planeras på tomten. Det är dock svårt att värdera om detta är positivt eller negativt. Ett syfte med planen är ju att ge norra entrén till Halmstad en tydlig utformning.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten är stor att ett genomförande enligt programförslaget medför påverkan på landskapsbilden. Det är en stor sannolikhet att den nya bebyggelsen kommer påverka eventuella fornlämningar inom programområdet. Det är en liten sannolikhet att nya bostäder inte kommer klara gällande riktlinjer för buller.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna har stor betydelse för landskapsbilden som kommer påverkas över en lång tid framöver om programförslaget genomförs. Eventuellt kan fornlämningar inom området behöva grävas ut och därmed påverkas på ett permanent sätt.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Påverkan på landskapsbilden kommer sannolikt bestå under hundratal år framöver. Påverkan på eventuella fornlämningar är permanent.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING FÖR NY BRO ÖVER NISSAN

Nuvarande markanvändning

Programområdet är inte detaljplanlagt sen tidigare. Programområdet består till största delen av natur- och vattenområden.

Översiktsplan 2000

Översiktsplanen redovisar ett nytt läge för Slottsmöllebron som - *ev väg*. Programförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv mm	x				x	Inga nationella konventioner påverkar programområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande be- stämmelser för hus- hållning med mark och vatten.	x				x	Ingen påverkan på det som anges i Miljöbalken 3 kap.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x			x		Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och inom riksintresse för rörliga friluftslivet och riksintresse för kulturmiljövården.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Ingen påverkan
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.	x		x			Strandskydd gäller kring Nissan
		x			x	Vattenskyddsområde - ej aktuellt
		x			x	Naturreservat - ej aktuellt
	x		x			Nyckelbiotop och värdefullt naturområde enligt Naturvårdsprogrammet för miljön kring Nissan
Byggnads- och fornminnen	x			x		Det kan finnas fornminnen i området.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Riksintresse för kulturmiljövård.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter	x			x		Utpekat som naturområde och viktigt grönt stråk i översiktsplanen
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.	x			x		Risk för bullerstörningar i naturmiljön kring Nissan
Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	Ingen betydande påverkan på luftkvalitet
		x			x	Ny bro förbättrar trafiksäkerheten och ökar framkomligheten jämfört med befintlig bro.
Risk för olyckor		x			x	Ny bro förbättrar trafiksäkerheten. Ras och skred utreds i det fortsatta arbetet.
Skred, ras, översvämning						
Förorenad mark		x			x	Ingen känd förekomst i aktuellt område.
Landskapsbild	x			x		Möjligen lokalpåverkan i rummet kring Nissan

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Programmet bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Programförslaget bedöms uppfylla de nationella miljömålen

Effekter av tilltänkt markanvändning

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Riksintresse för kulturmiljövård kan påverkas av programförslaget genom att eventuella fornlämningar kan komma att påverkas. Riksintresse för rörliga friluftslivet påverkas av en ny bro både visuellt och genom trafikbuller. Naturvärden kring Nissan kan komma att påverkas. Landskapsbilden kommer påverkas i rummet kring Nissan.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten är stor att ett genomförande enligt programförslaget medför påverkan på landskapsbilden. Det är en stor sannolikhet att den nya bron kommer påverka <u>eventuella</u> fornlämningar. Det är en liten sannolikhet att det rörliga friluftslivet påverkas på ett påtagligt negativt sätt. Det är en liten sannolikhet att naturvärdena kring Nissan påverkas på ett påtagligt negativt sätt.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna har stor betydelse för den lokala landskapsbilden kring Nissan som kommer påverkas över en lång tid framöver om broförslaget genomförs. Eventuellt kan fornlämningar inom området behöva grävas ut och därmed påverkas på ett permanent sätt.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Påverkan på landskapsbilden kommer sannolikt bestå under hundratals år framöver. Påverkan på eventuella fornlämningar är permanent.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Charlotte Örnbring, Byggnadskontoret
Jonas Zetterberg, white arkitekter AB

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

UTLÅTANDE



tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 9:173

SLOTTSMÖLLANS TEGELBRUK, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2015-05-19

Plan 1055 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2010-08-25, BN § 251, genomförts under tiden 9 september - 4 november 2010.

Den 3 maj 2011, KSU § 90, fattade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutet att föreslå att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planprogrammet med tillhörande programsamrådsredogörelse samt att dessa ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2011, KS § 185, efter votering att avbryta planarbete.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott föreslog den 23 augusti 2011, KSU § 162, att Kommunstyrelsen ska tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet, dock med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 6 september 2011, KS § 241, beslutade Kommunstyrelsen att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 24 januari 2012 föreslog KSU att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planprogrammet samt programsamrådsredogörelsen. Kommunstyrelsen godkände 2012-02-07 (KS §42) planprogrammet och programsamrådsredogörelsen, samt att dessa ska utgöra grund för det fortsatta planarbetet.

Samråd

Samråd har enligt beslut av Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts 2012-12-11, KSU § 256, genomförts under perioden 17 december 2012 till 15 februari 2013.

Utställning

Utställning har enligt beslut av Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott 2014-05-27, KSU §136, genomförts under perioden 4 juni till 4 juli 2014. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Utställningsförslaget har under utställningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden som inkom under utställningen berörde i huvudsak:

- Trafikbuller
- Verksamhetsbuller
- Trafik över Slottsmöllebron
- Kulturmiljövård

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet omfattar en nedlagd och idag förfallen industri – Slottsmöllans tegelbruk. En förändrad markanvändning kan förädla platsen och skapa en tydlig port och välkomnande entré till staden från norra infarten. Området är inte tidigare detaljplanlagt och har använts som industriområde. I översiktsplan 2000, som gällde när planuppdraget påbörjades, utpekas området som ”Befintligt verksamhetsområde samt ospecificerat reservområde”. I gällande översiktsplan ”Framtidsplan 2030, strategisk översiktsplan för Halmstads kommun”, antagen 17 juni 2014 samt laga kraft 5 januari 2015, är området planerat som centrumnod i staden samt som omvandlingsområde från verksamhet till blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder samt service och lättare verksamhet. Syftet i programskedet var att pröva att ändra markanvändningen vid Slottsmöllans tegelbruk till bostäder samt ett närservicecentrum. Den 31 maj 2011 beslutade Kommunstyrelsen att avbryta planarbetet. Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011 att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet, dock med inriktning mot enbart bostäder.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 11 december 2012 att samråd ska ske av detaljplaneförslaget för Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk. Samråd har genomförts under perioden 17 december 2012 till 15 februari 2013. I samband med samrådsbeslutet informerades Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott om att parallellt med samrådet kommer en ”Social konsekvensbeskrivning” att genomföras med avseende på planförslaget.

En social konsekvensbeskrivning har genomförts på grund av att

bedömningen har gjorts, att det finns ett behov av att göra en djupare analys av samrådsförslaget, eftersom det föreskriver ett homogent område med enbart bostäder. Syftet med en social konsekvensbeskrivning (SKB) är att identifiera, analysera och värdera eventuella sociala konsekvenser av planförslaget och utifrån detta bedöma och ge rekommendationer för att öka de positiva respektive minska de negativa konsekvenserna. Genomförd social konsekvensbeskrivning för Slottsmöllans tegelbruk rekommenderar att bostäder kombineras med olika former av service för att möjliggöra blandade funktioner på fastigheten, vilket ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är eftersträfvansvärt. Blandade funktioner, attraktiva målpunkter och mötesplatser skapar människor i rörelse olika tidpunkter på dygnet, vilket i sin tur bidrar till ökad trygghet. Det ger även bättre service för de som kommer att bo i området och tillför ett värde för kringboende.

Parallellt med samrådet för Slottsmöllans tegelbruk har även "Framtidsplan 2030 – Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" varit ute på samråd. I förslag till ny översiktsplan pekas fastigheten Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk ut som en lämplig centrumnod för Halmstads norra delar. Enligt förslaget råder det brist på utvecklade centrumnoder i Halmstads norra delar. Noden vid Slottsmöllans tegelbruk är viktig för boende i Kärleken och Furet samt har stor potential att utveckla hela stråket. Fastigheten föreslås bebyggas med bostäder och kompletteras med service samt icke störande verksamheter. Det är viktigt att bostäderna kompletteras med offentlig och kommersiell service för att skapa en socialt hållbar miljö. Med anledning av ovanstående beslutade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola/förskola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet.

Detaljplaneförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna och ger byggrätt för tre höga bostadsbyggnader samt byggnader för förskola och centrumverksamheter. Detaljplanen bekräftar en redan byggd gång- och cykelbana i planområdets södra del och ger också möjlighet att anlägga cykelbana längs Sperlingsholmsvägen. Berörda avsnitt av befintliga gator, Tegelbruksvägen och Sperlingholmsvägen, planläggs. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-05-25, §136, att utställning skulle ska av detaljplaneförslaget. Utställningen har pågått mellan den 4 juni och 4 juli 2014. Synpunkterna från utställningsskedet har sammanställts i detta utlåtande.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- mellankommunal samordning blir olämplig,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Däremot kan risk för människors hälsa befaras med hänsyn till bullersituationen.

Trafikbuller

Ramböll har gjort en bullerutredning för de planerade bostäderna inom fastigheten. Beräkningarna visar att framförallt ett av höghusen kommer att få ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafiken som överskrider riktvärdena vid fasad. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas som mest uppgå till ca 59 dBA. Höghusbyggnaden mot Sperlingsholmsvägen beräknas få maximalnivåer upp till 73 dBA för de nedre våningsplanen. För att åtgärda problemet med trafikbullret vid bostadshusen föreslås byggnadstekniska åtgärder vid fasad, t.ex. en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som en "ljudsluss". Riksdagen har i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, bl.a. 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt Boverkets allmänna råd Buller i planering, 2008: I, bör nya bostäder kunna byggas även då bullernivåerna vid fasad överskrider 55 dBA förutsatt att bostäderna har tillgång till en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad).

Länsstyrelsen är tveksam till om avstegsprinciperna över huvud taget kan tillämpas för aktuellt planområde då området inte är beläget centralt i en tätort eller utefter ett kollektivtrafikstråk. Länsstyrelsen anser dessutom att de lägenheter som blir utsatta för förhöjda ljudnivåer inte kan få en tyst eller ljuddämpad sida så som byggnadsförslaget är utformat. Att andra lägenheter har en tyst eller ljuddämpad sida kompenserar inte för de bullerutsatta lägenheterna.

Länsstyrelsen anser vidare att förslaget med inglasad fasad som åtgärd mot trafikbullret, inte kan accepteras. Som stöd för denna bedömning hänvisas till en dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) daterad 2013-01-17, mål nr Pl241-12. I det målet upphävdes en detaljplan i Helsingborgs kommun där det enligt planen skulle byggas en dubbelskalsfasad för att klara trafikbullret. Enligt MMÖD:s bedömning kommer den skalfasad som detaljplanen från Helsingborg förutsätter, att utgöra en del av byggnaden och blir därför byggnadens egentliga fasad. MMÖD delar Socialstyrelsens uppfattning att bullret ska mätas vid den yttre fasaden och inte mellan de två fasaderna. Någon redovisning av ljudnivåer för den planerade skoltomten har inte presenterats. Av några rättsfall från MÖD kan man uttolka att den ekvivalenta ljudnivån inte ska överskrida 55 dBA någonstans på skolgården. På de platser utomhus vid skolan där maxvärdet 70 dBA överskrids bör det inte vara uteplatser för barnen. <http://www.notisum.se/rnp/domar/mo/M0000032.htm>

Industribuller

Länsstyrelsen anser att ljudnivån vid planerade bostäder beräknats på rätt sätt för att få fram den högsta ljudnivån, dvs. ett worst case då alla maskiner och krossen är igång. Ljudnivån med krossen igång ger den ekvivalenta ljudnivån 53 dBA vid de planerade bostäderna. Deponins bullervillkor vid bostäder är att den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dBA dagtid (kl 07-18) och 45 dBA kvällstid (kl 18.00-22.00). Det är inte relevant att deponin idag inte har någon verksamhet kvällstid eftersom de har tillstånd att bedriva verksamhet även kvällstid. Länsstyrelsen anser därmed att ljudnivåerna är för höga vid de närmsta bostäderna och att ljudnivåerna inte är utredda för kvällstid.

Buller övrigt

Riksdagen har beslutat om lagändringar för buller 24 juni 2014. Lagändringarna kommer att träda i kraft 2 jan 2015, se prop. 2013/14:128. Föreskrifter om riktvärden för buller kommer att meddelas.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Riksintresse kulturmiljövård

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen menar att eftersom byggnaderna inte längre finns kvar så påverkas inte riksintresset. Riksintresseområdet är dock större än planområdet. På det sättet den planerade bebyggelsen kommer att utformas påverkas även övriga delar av riksintresseområdet. Kommunen måste beskriva hur hela riksintresseområdet påverkas av planförslaget.

Förorenad mark

En gammal deponi är belägen intill planområdet, som enligt en tidigare deponiinventering påbörjades år 1973 och var pågående år 1984. Att deponin har varit i drift mellan dessa årtal tyder på att deponins innehåll kan utgöra en risk för omgivningen. Det beskrivs bland annat att hushållsavfall, trädgårdsavfall samt industriavfall har deponerats. I deponier där organiskt material har slängts finns en risk för bildning av deponigas. Det är hittills outrett om deponigas bildas i deponin, om deponin är sluttäckt samt om ledningar/ledningsgravar eller liknande leder deponi gas från deponiområdet till planområdet. I samrådskedet ansåg länsstyrelsen att ytterligare undersökning skulle utföras med hänsyn till förorenad mark vid det f.d. tegelbruket. Någon ytterligare miljöteknisk markundersökning har dock inte utförts förutom GF konsult AB år 2008 samt WSP år 2012. Länsstyrelsen rekommenderar att ytterligare utredning utförs inom den norra delen av planområdet, där det på kartan ser ut som att ytan har använts som uppställningsplats. Kommunen bör även redovisa vilka risker den gamla deponin utgör för de människor som kommer att vistas inom och utanför planområdet med hänsyn till förorenad mark samt risker förknippade med deponigas. Detta bör redovisas innan detaljplanen antas.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena kräver att frågan finns med vid all projektering inom området. Kommunen bör överväga att föra in en upplysning om detta på plankartan. Eventuellt kan begränsningar av tryck på marken och liknande föras in som bestämmelser.

Farligt gods

Kommunen har infört bestämmelser om att marken mot vägen ska utformas så att inga vätskor kan rinna in i området. Relevant i detta sammanhang är även att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas genom att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden. Åtgärden bör föras in i planbestämmelserna.

Kommentar

Trafikbuller:

Bullerutredningen visar att vid avstämmning gentemot riktvärden, kan det konstateras att planförslaget inte klarar av samtliga delar i Boverkets huvudregel. Det är framförallt lägenheter riktade mot Norra Infarten som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken.

Dock är ljudnivåerna inte så pass höga att det finns anledning att göra bedömning av att det kan vara svårt att klara ljudkrav inomhus i samtliga bostadsrum.

Beräkningar har gjorts med bullerskärmar längs Norra infarten. Eftersom den

föreslagna bebyggelsen är så pass hög, krävs det höga och långa bullerskärmar längs vägen för att klara riktvärden.

Bullerreducerande asfalt kan vara en annan åtgärd för att dämpa däckvägbanebuller, men effekten är i första hand påtaglig på vägsträckor med högre hastighet och åtgärden kräver underhåll.

Byggnadstekniska åtgärder vid fasad är en alternativ åtgärd som normalt har god effekt. Denna typ av åtgärder kan användas för att skapa ljudskugga framför öppningsbara fönster. Påtalas bör dock att åtgärden principiellt bör vara en utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Alternativt en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som "ljudsluss". Med väl avvägda byggnadstekniska åtgärder görs sammantaget bedömningen att det trots beräknade överskridanden av riktvärden vid fasad finns möjlighet att planförslaget som helhet kan klara en god ljudmiljö för boende avseende vägtrafikbuller.

För den planerade förskolan föreslås vistelseytor mot Sperlingsholmsvägen. På illustrationen finns en planterad vall inritad mot vägen. Om denna vall uppförs med en höjd av 1,5 meter över Sperlingsholmsvägen, så kommer ingen del av förskolans vistelseytor att få beräknad ljudnivå som överskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2014-11-06".

Industribuller:

Öster om planområdet ligger Slottsmöllans avfallsanläggning. Verksamheten har ett tillstånd som innebär att den ekvivalenta ljudnivån vid närmsta bostäder inte får överskrida 50 db(A) under dagtid (0700- 1800) samt 45 db(A) under kvällstid (1800-2200). Verksamhet bedrivs idag endast under dagtid (0700-1800). Genomförda beräkningar visar att det inte kommer ske överskridanden av riktvärdet 50 dB(A) under dagtid vid den planerade bostadsbebyggelsen som ligger närmare deponin än de bostäder som avsågs när tillstånd gavs. Det som i utredningen benämns "worst case" inträffar aldrig i praktiken enligt utredaren. Skulle verksamhet bedrivas kvällstid (18.00-22.00), överskrids redan idag den ekvivalenta ljudnivån vid närmsta bostäder (45db(A)).

Utredningen från deponin visar att det är krossning av material som ger upphov till de starkaste ljudnivåerna. Eftersom krossen är mobil och kommer med lastbil, finns möjlighet att placera krossen så långt bort från planområdet som möjligt och avskärma med lokala avskärmande åtgärder. Krossen används endast ett par gånger per år, förra året ingen gång.

Deponin är nu nästan fullt utnyttjad. Återstående deponivolym är ca 3200 kvm enligt Miljörapport 2013 för Elia Express deponi Slottsmöllan. Med dagens volymer max 1-2 år kvar. Verksamhetsutövaren har för avsikt att avsluta verksamheten då hela deponin är fylld och sluttäckt. Det är Elia express (verksamhetsutövaren) som har tillstånd för deponi/ återvinning.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2012-11-08, Reviderad 2014-04-01".

Buller övrigt:

Riksdagen har beslutat om lagändringar för buller 24 juni 2014. Lagändringarna kommer att träda i kraft 2 jan 2015, se prop. 2013/14:128. En förordning angående ändrade riktvärden för trafikbuller togs fram av den förra regeringen 2014. Meningen var att även denna förordning skulle träda i kraft den 2 januari 2015. Enligt berörd handläggare på näringsdepartementet har regeringen ännu inte fattat något beslut. Man är dock medveten om att det är angeläget att beslut fattas så snart som möjligt.

Riksintresse kulturmiljövård:

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, KN 33 Slottsmöllan - Övraby. Viktiga delar i riksintresset är platsen för det äldsta Halmstad, med bl a medeltida kyrkoruin från 1100-talet, som ligger öster om planområdet. En annan viktig del av riksintresset är de industrianläggningar av 1800-talsprägel i anslutning till vattenkraften och Nissan. Wallbergs industrier från 1800-talet är en av Hallands bäst bevarade äldre industrianläggningar. Planområdet omfattar det före detta tegelbruket som försåg industrin med tegel till byggnaderna. De tidigare textilindustribyggnaderna som ligger söder om planområdet, är väl bevarade till sitt yttre och har renoverats för att rymma nya verksamheter.

Ett genomförande av planen bedöms inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset. Med bakgrund av att den byggnad inom planområdet som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka och att övriga byggnader förfaller, anses den del av riksintresset som berör planområdet till största del ha förlorat sitt värde. Minnet från tegelbruket anses vara närvarande i det planerade området genom t ex uppförande av tegelskulptur och användning av tegel som material i detaljer, markbeläggning etc.

En utbyggnad av området har för avsikt att göra en markering av övergången från land till stad och skapa ett landmärke där Halmstad signalerar sitt läge norr ifrån. Det är ett tydligt och medvetet anslag att påverka landskapsbilden och den stora skalan, men området ska i marknivå hålla en skala som tilltalar och lockar människor att besöka stadsdelscentrat. Att förändra områdets karaktär från nedgången verksamhetsområde till ett omhändertaget närservice och bostadsområde ses som positivt för området och kan välkomna såväl besökare och boende.

Förorenad mark:

Deponigas - Endast om det finns ledningar mellan deponiområdet och aktuellt planområde, kan det finnas risk för deponigas. Det finns inga kända ledningar mellan dessa båda områden.

Två översiktliga miljötekniska markundersökningar har gjorts inom planområdet. 2008 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning, med syfte att klarlägga om det förekommer föroreningar i mark och grundvatten i anslutning till den tidigare verksamheten. Avsikten var då att ett logistikcenter skulle byggas på platsen.

Med avseende på att bostäder sedan blev aktuella på platsen utfördes kompletterande undersökningar i området 2012, med känslig markanvändning, KM, som riktvärde. Omfattning utredning stämde av med Miljö & Hälsa. Enligt undersökningsresultaten har halter av kobolt marginellt över Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning påvisats i marken. Samtliga prover där kobolt något överstiger riktvärdet är tagna på den naturligt lagrade leran, och kan vara naturliga. Enligt markundersökningen bedöms halterna av kobolt inte kunna utgöra någon risk för människors hälsa och för miljön. Inga halter av övriga analyserade ämnen överstiger känslig markanvändning.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt respektive utredning - "Markteknisk undersökningsrapport, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan, Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14" och "PM & Rapport, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Halmstad 9:173, WSP, 2012-09-13".

Geoteknik:

Plankartan kompletteras med upplysning.

Farligt gods:

Befintlig bestämmelse kompletteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M. FL.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Då planförslaget inom bostadsdelen möjliggör utbyggnaden av tre punkthus är ett rimligt antagande att utbyggnaden av dessa kommer att ske etappvis. Det bör därför tydligt framgå i genomförandebeskrivningen hur en etappvis utbyggnad är tänkt att ske med avseende på fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar mm. Det ankommer på exploatören att presentera en genomförbar lösning.

Plankartan

Det planterbara bjälklaget på bostadsdelen i den sydvästra delen sträcker sig ut över området planlagt för centrum/handel. Genomförandebeskrivningen måste ange hur rätten att ha bjälklaget över angränsande fastighet ska tryggas (med antagandet att fastighetsbildning skall ske där bostadsdelen och centrum/handelsdelen blir separata fastigheter).

Övrigt

Lantmäterimyndigheten anser vidare att det gjorts stora förändringar av planförslaget sedan samrådet, vilket kan motivera ytterligare en utställning före antagandet.

Kommentar

Fastighetsbildning

Exploatören har uppmanats att redovisa tänkt etappindelning. Bygglov avses sökas för området i sin helhet.

Plankartan

Dialog har förts mellan KLM och SBK angående hur rätten att ha bjälklag över angränsande fastighet tryggas. Genomförandebeskrivningen kompletteras och plankartan har justerats.

Övrigt

Synpunkten noteras.

Laholmsbuktens VA

Nämnden för Laholmsbuktens VA framför följande synpunkter:

- Laholmsbuktens VA kan erbjuda förbindelsepunkt för dricksvatten samt spillvatten i både Sperlingsholmsvägen och i Tegelbruksvägen. Förbindelsepunkter för dricksvatten och spillvatten kommer att erbjudas på allmän plats i direkt anslutning till tidigare nämnda gator.
- Separat förbindelsepunkt skall fastställas för varje enskild byggrätt.
- De u-områden, för mark tillgänglig för underjordiska ledningar, som är föreslagna i planbeskrivningen samt i plankartan kommer ej att nyttjas av Laholmsbuktens VA då samtliga allmänna ledningar kommer att anläggas på allmän plats.
- Aktuellt planområde innefattar enbart en fastighet, Halmstad 9:173, därför kan inte och kommer inte Laholmsbuktens VA ta in dagvattendammen i den allmänna dagvattenanläggningen. Laholmsbuktens VA förutsätter dock att annan kommunal verksamhet alternativt privat aktör anlägger samt underhåller dagvattendammen så att de krav som Laholmsbuktens VA ställt på högsta dagvattenflöde efterföljs.
- Förbindelsepunkt för dagvatten för fastigheten Halmstad 9:173 kommer att erbjudas, för att avbörda dagvatten från dagvattendammen, i direkt anslutning till Sperlingsholmsvägen alternativt i direkt anslutning till planerad intilliggande GC-bana.

Kommentar

- Information angående erbjudande av förbindelsepunkt för dricks- samt spillvatten i Sperlingsholmsvägen och Tegelbruksvägen noteras.
- Separat förbindelsepunkt möjliggörs för varje enskild byggrätt.
- De markerade u-områdena tas bort från plankartan, eftersom Laholmsbuktens VA ej har behov av dem.
- Inom planområdet föreslås dagvatten tas omhand och fördröjas i en öppen damm. Ytan mellan bebyggelsen och Sperlingsholmsvägen lämpar sig för anläggande av dagvattendamm. Fördröjning ska ske så att maximalt ett dagvattenflöde om 20 liter/sekund och hektar släpps från planområdet vid ett regn med tio års återkomsttid. Dagvattendammen kommer att placeras inom allmän plats med användningen Natur i plankartan. Kommunen är huvudman för Natur/dagvattendamm. Dagvatten från respektive fastighet kommer ledas hit och därefter anslutas till ledningsnätet. Det finns möjlighet och kapacitet att ansluta till befintliga dagvattenledningar i Sperlingsholmsvägen.

Det är riktigt att planområdet i princip endast innefattar en fastighet, dock är det en mycket stor fastighet. Inom fastigheten föreslås cirka 240 lägenheter (24000 kvm BTA) samt ett närsericecentrum på 5000 kvm BTA. Fastigheten kommer att styckas upp i flera fastigheter i framtiden. Detta motiverar att dagvattendammen placeras inom allmän plats med användningen Natur i plankartan, samt att kommunen är huvudman för Natur/dagvatten.

I dialog med Laholmsbuktens VA har Samhällsbyggnadskontoret beställt en utredning av WSP för dagvattenmagasiner i detaljplanen för Halmstad 9:173 - Slottsmöllans tegelbruk. Utredningen har resulterat i en bedömning av om tillräcklig yta avsatts för dagvattenmagasin i aktuellt planförslag.

Slutsats i denna utredning:

”Den yta som avsatts för dagvatten ligger placerad i områdets lågpunkt, vilket är den mest fördelaktiga placeringen för självfall samt ytvattenavrinning mot densamma. En öppen damm med lågvattennivå på nivån +22,0 m och släntlutning 1:5 skulle rymmas inom den yta som avsatts för dagvatten. Dammens bottennivå baseras på inkommande ledningsnivå. Dessa nivåer har uppskattats mot höjd på befintlig terräng. I utredningen har antagits att större delen av dagvattnets fördröjning sker i magasinet. För att minska erforderlig magasinvolym kan ett trögare system utformas där man fördröjer dagvatten så nära källan som möjligt. Detta kan göras genom att anlägga gröna ytor där det är möjligt eller magasin under hårdgjorda ytor etc.”

Föreslaget läge ligger även i direkt anslutning till Sperlingsholmsvägen som är markerat som Lokalgata på plankartan. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt ”PM - dagvattenmagasin, detaljplan för Halmstad 9:173 - Slottsmöllans tegelbruk”.

- Information angående erbjudande av förbindelsepunkt för dagvatten i direkt anslutning till Sperlingsholmsvägen/gc-bana noteras.

Kulturmiljö Halland

Vi hänvisar till våra tidigare yttranden. De invändningar som Kulturmiljö Halland framfört angående föreslagen bebyggelse och dess konsekvenser för riksintresseområdet kvarstår således.

Yttrande i Samrådet - Kulturmiljö Halland hänvisar till sitt tidigare yttrande (se nedan) med följande tillägg: Om planerna för höghusetablering mitt i ett riksintresseområde för kulturmiljövården går vidare bör en förutsättningslös miljökonsekvensbeskrivning göras, bl a avseende visuella och kulturhistoriska aspekter.

Yttrande i Programsamrådet - Slottsmöllan-Övraby är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljö Halland anser att ett genomförande av förslaget innebär att riksintresset åsamkas påtaglig skada. Förslaget är i hög grad landskapsförändrande och bör därför ej medges.

Kulturmiljö Halland anser att en förnyelse av tegelbrukstomten kan vara rimlig men att en sådan måste ta hänsyn och utgångspunkt ifrån riksintresset. Ny bebyggelse bör till skala och utförande anknyta och anpassas till platsen och dess historia.

Kommentar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, KN 33 Slottsmöllan - Övraby. Viktiga delar i riksintresset är platsen för det äldsta Halmstad, med bl a medeltida kyrkoruin från 1100-talet, som ligger öster om planområdet. En annan viktig del av riksintresset är de industrianläggningar av 1800-talsprägel i anslutning till vattenkraften och Nissan. Wallbergs industrier från 1800-talet är en av Hallands bäst bevarade äldre industrianläggningar. Planområdet omfattar det före detta tegelbruket som försåg industrin med tegel till byggnaderna. De tidigare textilindustribyggnaderna som ligger söder om planområdet, är väl bevarade till sitt yttre och har renoverats för att rymma nya verksamheter.

Ett genomförande av planen bedöms inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset. Med bakgrund av att den byggnad inom planområdet som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka och att övriga byggnader förfaller, anses den del av riksintresset som berör planområdet till största del ha förlorat sitt värde. Minnet från tegelbruket avses vara närvarande i det planerade området genom t ex uppförande av tegelskulptur och användning av tegel som material i detaljer, markbeläggning etc.

En utbyggnad av området har för avsikt att göra en markering av övergången från land till stad och skapa ett landmärke där Halmstad signalerar sitt läge norr ifrån. Det är ett tydligt och medvetet anslag att påverka landskapsbilden och den stora skalan, men området ska i marknivå hålla en skala som tilltalar och lockar människor att besöka stadsdelscentrat. Att förändra områdets karaktär från nedgången verksamhetsområde till ett ombändertaget närservice och bostadsområde ses som positivt för området och kan välkomna såväl besökare och boende.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Den utformning av bostadsbebyggelsen och de åtgärder för störningsskydd som föreslås i detaljplanen säkerställer inte en god ljudmiljö för de boende och det finns stor risk för att olägenheter för människors hälsa uppkommer till följd av buller från vägtrafik.
2. Bullerutredningen bör uppdateras så att den utgår från prognosticerad trafik år 2030 och inkluderar all tillkommande trafik från planområdet.
3. Planhandlingarna bör utvecklas så att det framgår hur man avser att säkerställa en god utemiljö vid förskolan med avseende på bland annat buller och luftföroreningar.
4. Påverkan genom buller och luftföroreningar vid befintlig bostadsbebyggelse till följd av den trafik som tillkommer i och med planens genomförande bör beskrivas i planhandlingarna.

Bedömning

Av planbeskrivningen framgår att fastställda riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik kommer att överskridas för vissa delar av den planerade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen är inte utformad så att en tyst/ljuddämpad sida mot vilken hälften av bostadsrummen är vända kan åstadkommas. Endast byggnadstekniska åtgärder i form av helt eller delvis inglasade balkonger föreslås. Därmed vidtas inte skydds- och kompensationsåtgärder som i linje med Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen-Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" (2008: 1). Något sådant utformningsalternativ har, som miljö- och hälsoskyddskontoret förstår det, heller inte utretts.

Miljö-och hälsoskyddskontoret bedömer att den utformning av bostadsbebyggelsen och de åtgärder för störningsskydd som föreslås i detaljplanen inte säkerställer en god ljudmiljö för de boende och det finns stor risk för att olägenheter för människors hälsa uppkommer till följd av buller från vägtrafik. Den bullerutredning som tagits fram är, såvitt som miljö-och hälsoskyddskontoret kan utläsa, baserad på nuvarande trafik samt den trafik som tillkommer från den planerade bostadsbebyggelsen. Trafik från handel m.m. saknas. Bullerutredningen bör uppdateras så att den utgår från prognosticerad trafik år 2030 och inkluderar all trafik som tillkommer när planförslaget genomförs.

För förskolor gäller att den ekvivalenta ljudnivån utomhus från vägtrafik ska uppgå till högst 55 dB(A) och den maximala ljudnivån till högst 70 dB(A). Detta gäller på hela den yta som används för utevistelse. För luftföroreningar gäller att det inte får finnas risk för att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids på platsen, eftersom det kan medföra uppenbar risk för barnens hälsa. Även

delmålen inom det nationella miljömålet ”Frisk luft” ska klaras, särskilt om små barn ska vistas på platsen. Förskolans placering har inte närmare beskrivits i planhandlingarna. Med den plats som anges på illustrationskartan finns dock risk för att ovan nämnda ljudnivåer inte klaras på hela den yta som används för utevistelse. Därmed är det inte visat i detaljplanen att en god ljudmiljö utomhus vid förskolan kan säkerställas. Planhandlingarna bör därför utvecklas så att det framgår hur man avser att säkerställa en god utemiljö vid förskolan med avseende på bland annat buller och luftföroreningar. En beskrivning av påverkan genom buller och luftföroreningar vid befintlig bostadsbebyggelse till följd av den trafik som tillkommer i och med planens genomförande saknas i planhandlingarna.

Kommentar

1. Bullerutredningen visar att vid avstämning gentemot riktvärden, kan det konstateras att planförslaget inte klarar av samtliga delar i Boverkets huvudregel. Det är framförallt lägenheter riktade mot Norra Infarten som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken.

Dock är ljudnivåerna inte så pass höga att det finns anledning att göra bedömning av att det kan vara svårt att klara ljudkrav inomhus i samtliga bostadsrum.

Beräkningar har gjorts med bullerskärmar längs Norra infarten. Eftersom den föreslagna bebyggelsen är så pass hög, krävs det höga och långa bullerskärmar längs vägen för att klara riktvärden.

Bullerreducerande asfalt kan vara en annan åtgärd för att dämpa däckvägbanebuller, men effekten är i första hand påtaglig på vägsträckor med högre hastighet och åtgärden kräver underhåll.

Byggnadstekniska åtgärder vid fasad är en alternativ åtgärd som normalt har god effekt. Denna typ av åtgärder kan användas för att skapa ljudskugga framför öppningsbara fönster. Påtalas bör dock att åtgärden principiellt bör vara en utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Alternativt en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som ”ljudsluss”. Med väl avvägda byggnadstekniska åtgärder görs sammantaget bedömningen att det trots beräknade överskridanden av riktvärden vid fasad finns möjlighet att planförslaget som helhet kan klara en god ljudmiljö för boende avseende vägtrafikbuller.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt ”Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2014-11-06”.

2. Bullerutredningen har justerats och kompletterats med prognosticerad trafik år 2030. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt ”Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan”, Ramböll 2014-11-06.

3. För den planerade förskolan föreslås vistelseytor mot Sperlingsholmsvägen. På det utredda planförslagets illustration finns en planterad vall inritad mot vägen. Om

denna vall uppförs med en höjd av 1,5 meter över Sperlingsholmsvägen, så kommer ingen del av förskolans vistelseytor att få en beräknad ljudnivå som överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå.

4. Den föreslagna bebyggelsen medför som helhet en trafikmängd på cirka 2100 bilar per dygn. Huvuddelen av trafiken från området, 1200 bilar per dygn, beräknas gå ut mot Norra infarten. Cirka 650 bilar på Sperlingsholmsvägen och cirka 200 bilar på Slottsmöllebron. Den tillkommande trafik som genomförandet av detta planförslag alstrar, bedöms endast marginellt påverka dagens bullernivåer för befintliga bostäder.

Halmstads Energi och Miljö (HEM)

Det måste finnas möjlighet till placering av transformatorstation inom området.

Vi har fjärrvärmeledningar på fastigheten som måste skyddas med u-område.

Kapacitet finns att förse fastigheten med fjärrvärme.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i direkt anslutning till området

Kommentar

Möjlighet att placera transformatorstation säkerställs inom planområdet. Detaljplanen kompletteras med u-område för fjärrvärmeledningar (läge enligt bifogad fil).

Övriga synpunkter noteras.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden framför följande synpunkter:

- Kvartersgränsen mot Sperlingsholmsvägen föreslås erhålla utfartsförbud på en sträcka av 40 meter från Sofiebergsvägen.
- Parkytor, dagvattenanläggning och delar av förgårdsmark föreslås överföras till kvartersmark.

Analys, förslag och motivering

Gata/Trafik

Utställningsförslaget redovisar utfart från planområdet mitt för Frennarpsvägen (Vägen genom Slottsmöllan mot Frennarp). Detta läge är endast ca 25 meter från Sofiebergsvägen som är tidvis ganska hårt trafikerad. Köproblem kan därför uppstå vid in och utfart från planområdet. Vidare kan föreslagen placering locka trafikanter att belasta Frennarpsvägen i oönskad omfattning istället för att använda

främst Norra infartsleden mot centrala Halmstad. Det föreslås därför att planområdets södra gräns förses med utfartsförbud på en sträcka av ca 40 meter utmed Sperlingsholmsvägen.

Park/Natur

Teknik- och fritidsförvaltningen anser inte att parkytor, dagvattenanläggning och delar av förgårdsmark ska ligga på allmän platsmark park. Ytan omfattar anläggning för enskilda fastigheter vilket inte är lämplig förutsättning för allmän platsmark. Samtidigt ställs enligt gestaltungsprogrammet höga utformnings-, och skötselkrav vilket underlättas om ytorna förvaltas av intilliggande fastighet/fastigheter. En dagvattendamm på allmän platsmark bör också serva ett flertal fastigheter, inte en enskild fastighet.

Ekonomi

Investeringskostnaderna för utbyggnader på allmän platsmark gata med anledning av planförslaget uppskattas till ca 800.000:- kronor.

Investeringskostnader för parkmark kring dagvattenmagasin kan uppskattas senare vid detaljprojektering.

Tillkommande driftskostnader på allmän platsmark gata beräknas till 10.000:- /år.

Genomförande

De kommunaltekniska anläggningarna kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

Kommentar

Gata/Trafik: Infarten till området från Sperlingsholmsvägen flyttas enligt Teknik- och Fritidsnämndens önskemål. Utfartsförbud införs på plankartan längsmed Sperlingsholmsvägen på en sträcka av 40 meter från Sofiebergsvägen.

Park/Natur: Det är endast Natur/dagvattendamm som föreslås ligga på allmän platsmark. Angående dagvattendamm på allmän platsmark - se kommentar på Laholmsbuktens VA's yttrande

Ekonomi: Synpunkter angående ekonomi noteras och förs in i genomförandebeskrivningen.

Genomförande: Synpunkt noteras.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men vill erinra om följande:

Totalhöjd bör bytas mot nockhöjd. I detta område är det att föredra

att vi anger höjden som en plushöjd ovan havsnivån istället för en höjd ovan medelmarknivån runt byggnaden.

Att i detaljplanen möjliggöra för centrumverksamhet och skola på föreslagen yta är bra. Att fastslå att en viss del ska upptas av skola gör att planen blir mindre flexibel för förändring. Byggnadskontoret förespråkar att detta ändras till att tillåta centrumverksamhet eller skola utan att fastslå en viss yta för skola.

Inom den yta som betecknas CS får en bruttoarea om 1200 kvadratmeter uppföras invid det planterbara bjälklaget. Det planterbara bjälklaget får underbyggas med en del av lokal för centrumändamål. Byggnadsnämnden vill poängtera att den bruttoarea som kommer att räknas (max 1200 kvm) är den som finns inom det bruna området märkt CS.

Idé till gestaltungsprogram finns framtaget för området. Vissa grundläggande utformningsidéer bör nämnas om inte på plankartan så i planhandlingarna.

- Det planterbara bjälklaget ska planteras med lämplig växtlighet.
- Väststuderade entréfunktioner ska finnas hos höghusen mot den öppna platsen, till p-huset samt till det planterbara bjälklaget.
- Det organiska formspråket är av vikt för projektet som helhet. Allra främst bör detta tas upp i de undre våningarna, hos byggnader med centrumfunktion som vetter mot platsbildningen.
- De tre höga husen ska upplevas som slanka. Det eftersträvade organiska uttrycket får inte motverka denna slankhet utan bör istället förstärka den.
- Inglasning av delar av vissa balkonger kan krävas pga buller från norra infarten. Inglasning av balkonger måste studeras noggrant så att det slanka uttrycket inte går förlorat. I detta sammanhang kan också påpekas att en öppen balkong är en öppenarea och räknas därmed inte med i bruttoarean. En inglasad balkong däremot räknas in i bruttoarean. Eventuellt kan ett tillägg till texten om utnyttjandegrad tillföras som säger att inglasning av balkong inte ska räknas med i bruttoarean.
- På illustrationsplanen finns en halvoffentlig zon med förgårdsmark inritad på platsbildningen invid entréer. Detta är inte lämpligt. Platsbildningen ska ses som en offentlig yta. Liknande förgårdsmark kan gärna planeras invid entréer på det planterade bjälklaget. I detta förslag finns en skiktning i höjdled vad gäller offentlighetsgrad, inte i djupled.

Vad gäller genomförandet är det av vikt att se till att områdets gestaltning och användbarhet fungerar även innan planområdet är fullt utbyggt, då bara ett och två av de höga husen finns på platsen. Det planterbara bjälklaget, antalet p-platser och bjälklagets avslut mot omgivningen etc. ska fungera under hela utbyggnadsskedet och så även platsbildningen

framför. Vilken ordning de höga husen byggs i spelar också stor roll för landskapsbilden och förändringen av densamma.

Kommentar

- *Totalhöjd alternativtnockhöjd samt plushöjd ovan havsnivån - Efter utställningskedet har dialog förts mellan Byggnadskontoret och Samhällsbyggnadskontoret angående detta. Plankartan har justerats.*
- *Förskola - Det är politiskt fastslaget att minimum 800 kvm BTA ska reserveras för Skola/förskola.*
- *Gestaltningssprogrammet har förtydligats och försetts med ett antal gestaltungskrav som ska följas. På plankartan under "Placering, utformning, utförande" hänvisas till dessa gestaltungskrav. Gestaltungskraven finns även listade på illustrationskartan. Gestaltungskraven knyts även till exploateringsavtalet.*
- *Inglasning av balkonger - På plankartan under "Utformning" finns en bestämmelse angående balkonger som lyder "Balkonger får glasas in där förberedelse för inglasning redovisas i ursprungligt bygglov".*
- *Utformningen av förgårdsmarken stramas till för att få en mer halvvoffentlig karaktär.*
- *Exploatören har uppmanats att redovisa tänkt etappindelning. Bygglov avses sökas för området i sin helhet.*

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser det som positivt att staden utvecklas och förslaget skapar underlag för nya kollektivtrafikresenärer. Med en ny hållplats på Sofiebergsvägen finns det goda möjligheter till en bra kollektivtrafik för området. De farthinder som finns i utkanten av den sydöstra delen av planområdet bör byggas om och placeras på vägen ner mot Slottsmöllebron samt att cykelbana flyttas till den södra sidan av Sperlingsholmsvägen. Med detta ökar trafiksäkerheten och gående och cyklister behöver bara passera över vägen en gång samt att busstrafiken får bättre framkomlighet och färre farthinder.

I det tidigare plansamrådet beskrevs fördelningen av parkeringsplatser i markplan som "En mindre del av parkeringen kan också ske på mark vid entréer" ingen exakt siffra angavs i samrådet. I det förslag som presenteras här har antalet platser i markplan angivits till 140 st. Av totalt 332 parkeringsplatser på området anser vi inte att 140 platser i markplan är en mindre del. Det är till kollektivtrafikens nackdel om det blir ett så stort antal parkeringsplatser i markplan mellan ingången och busshållplatsen.

Kommentar

Det noteras att Hallandstrafiken ser det som positivt att staden utvecklas och

förslaget skapar underlag för nya kollektivtrafikresenärer, samt att planförslaget möjliggör en ny hållplats på Sofiebergsvägen, vilket ger goda förutsättningar till en bra kollektivtrafik för området.

Teknik & Fritidsförvaltningen har i dialog med Samhällsbyggnadskontoret tagit fram förslag på avstigningsplats/hållplats för kollektivtrafiken, samt hur det påverkar gc-banan och den närmsta korsningen. Ovanstående synpunkterna förmedlas till berörda på Teknik & Fritidsförvaltningen

Föreslagen placering av hållplats för kollektivtrafiken förbinds med ett tydligt gångstråk till den gemensamma torgytan för planområdet. Föreslagen parkeringsyta har benämningen "Torg/Parkering". Finns det inte behov av att utnyttja hela ytan för parkering, kan torgytan utvidgas istället.

Socialförvaltningen

Det är angeläget för Socialförvaltningen att det i förbindelse med exploateringsavtal för nya områden ställs krav om att lägenheter skall ställas till förfogande för socialförvaltningen till serviceboende för funktionshindrade.

Kommentar

Ovanstående har diskuterats med exploitören och hanteras i exploateringsavtalet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Trafikverket

Statens geotekniska institut

Luftfartsverket, Halmstads flygplats

Halmstadsnämnden, Region Halland

Skanova

E.ON Elnät

Swedegas AB

Polismyndigheten

Kulturförvaltningen

Svensk handel, Halmstad

E.ON Gas Sverige AB

E-ON Gas Sverige AB (utan erinran)

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och notera att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen.

Vi vill dock informera om att i närheten till planområdet har E.ON Gas

distributionsledning för natur- och biogas, och kan därmed erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00.

Under förutsättning att exploatören tar hänsyn till tidigare inlämnat yttrande har E.ON Gas inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar

Synpunkter noteras.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Halmstad 9:6, Slottsmöllans Fastighets AB (med besvärsmätt)

Om planområdet

På fastigheten Halmstad 9:173 pågår ett planarbete sedan många år. I förslaget redovisas bostäder, skola, centrum och handel - dvs en blandad bebyggelse. Det finns även planer på en mataffär. I dagsläget finns det inte någon mataffär på Kärleken/Sofieberg så behovet finns. Handel medför fler trafikköer per dygn än om det bara varit för boende. Även folk som bor längre bort, t.ex. Åled eller på Frennarp på andra sidan Nissan kommer att uppskatta att det kommer en mataffär till platsen. I förslaget uppskattas ca 240 lägenheter i tre högresta huskroppar. Deras siluett kommer att bilda ett landmärke i staden och markera infarten till Halmstad från norr. På planområdet finns en yta för förskola/skola. I och med att den funktionen finns vid de tänkta bostäderna bidrar det säkert till att det kommer att finnas barn på det aktuella planområdet. Det finns en parkeringsnorm i Halmstad att ta hänsyn till och på området finns parkeringsmöjligheter. Halmstad kommun bygger fina GC-stråk och många cyklar i och med att området ligger nära centrum, men det kommer att finnas många hushåll med bilar. Det blir fler människor i rörelse, både som går och cyklar men som också åker buss och bil. I planbeskrivningen på sidan 20 nämns en siffra om att den nya bebyggelsen kommer att medföra ca 1100 bilrörelser/dygn. Sperlingsholmsvägen kommer att användas, främst mot centrum, av ca 550 bilar/dygn. Följande står på samma sida, s 20,

att trafiktillskotten på Slottsmöllebron uppskattas till ca 200 bilar/dygn.

Buller

I Rambölles bullerutredning för planområdet (daterad 2014-04-01) uppskattar man en ökad trafik på ca 700 fordon/dygn till den nya bebyggelsen. Se också tabell 2.1 s 4 av 16. Planbeskrivningen nämner en ökad trafik på Slottsmöllebron på ca 200 fordon/dygn.

Pågående deponiverksamhet

Öster om planområdet ligger Slottsmöllans deponi. Verksamheten har tillstånd vardagar kl 7-22. I planutredningen har man endast utgått ifrån att verksamheten bedrivs fram till kl 18. Slottsmöllans Fastighets AB önskar att ha rådighet på sin mark för pågående verksamhet fram till kl 22. Vidare önskar man att fritt få placera och nyttja maskiner, t.ex. låghastighets krossmaskin på verksamhetsområdet. Den maskinen används normalt några gånger per år. En kross har uppskattas till ca 117 dB (A) och det kan jämföras med en rockkonsert. Periodvis är vissa maskiner stilla medan de nyttjas mera frekvent vissa tillfällen.

Under punkt 3.2 beskrivs att ”ljudnivån för deponiverksamheten utvärderas mot det tillstånd som verksamheten har angående buller vid närmaste bostad. Detta innebär all den ekvivalenta ljudnivån under dagtid (7-18) inte får överskrida 50 dB(A). Verksamheten har också tillstånd för buller upp till 45 dB(A) under kvällstid, men då detta tillstånd inte utnyttjas har inte detta utvärderats.”

Dagvatten

Dagvattenhanteringen löses helt inom det aktuella planområdet. Det är också av yttersta vikt att dagvatten och spillvatten separeras fullt ut för att inte ytterligare påfresta det befintliga spillvattnet från området.

Vegetation

I planbeskrivningen och på planillustrationen redovisas en grön miljö, både på ett grönt bjälklag men också vid parkeringsplatsen och runt den tänkta bebyggelsen. Växter och träd är viktig för både människor och djur samt för hur man upplever området. Idag passerar flera tusen bilar per dygn området via Norra infarten. Vegetation bidrar även till att minska buller från trafiken, speciellt städsegröna växter.

Aktuell översiktsplan

På kartmaterialet, s 18, för ställningstagande redovisas en symbol med en ny bro över Nissan (placerad i närheten av den befintliga Slottsmöllebron). Halmstad 9:173 markeras som centrumnod i staden och ”Blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder”. Nissan

markeras som ”Grön koppling att utveckla” samt vattenskyddsområde. De angivna ställningstaganden som visas tolkar Slottsmöllans Fastighets AB att det finns en diskussion om att avlasta Slottsmöllebron, som redan idag är smal, hårt belastad och har ett skick att den snart bör ses över.

Rekreationsområdet

I planarbetet hänvisas till rekreation på närliggande områden som bl.a. är Slottsmöllans Fastighets AB's. Fler folk kommer att vara i rörelse till och från det aktuella planområdet på både befintliga och nya GC-stråk och naturstigar. Det medför ett slitage på grönområdet och kan innebära en förändring i växt- och djurliv. Slottsmöllans Fastighets AB ser positivt till att det aktuella planområdet utvecklas men lyfter härmed också fram att den ökade mängden folk i närområdet inte ska få påverka vår vilja att i framtiden få exploatera områden i närheten.

Ökad trafik

Vid samtal (telefon 2014-06-18) med Ulf Holm, Gatuchef på Teknik- och fritidsförvaltningen diskuterades den redovisade siffran i planbeskrivningen på sidan 20 på en uppskattad ökning på ca 200 fordon/dygn på Slottsmöllebron. Den siffran antar Gata att plankontoret har uppskattat. De tycker att den siffran känns låg med kännedom om hur situationen ser ut idag och hur den uppskattas att se ut om det aktuella planområdet bebyggs med bostäder, handel (t.ex. mataffär) och förskola/skola. Slottsmöllans bro tål inte mera trafik, belastningen är för hög redan idag och många som passerar är barn. Bron är smal, trafiksäkerheten låg och bronns skick bör ses över inom en snar framtid. Följande tror inte Gata att den aktuella DP:n skulle ha kommit så här långt om man inte fått hänvisa till Slottsmöllebron.

Teknik- och fritidsförvaltningen ser gärna att det ska bli en ny bro nära den befintliga Slottsmöllebron. Det finns en skiss och ett ungefärligt uppskattat pris också. Diskussionen är dock avstannad för tillfället.

Enligt Teknik- och fritidsförvaltningen är det inte aktuellt med någon in/utfart mot Sofiebergsvägen från det aktuella planområdet. Trafiksituationen är redan nu stundvis stökig. Redan idag önskar de att bensinmacken inte skulle ha sin in/utfart där i och med att det ibland blidas köer vid in/utfart till macken och det påverkar trafiksäkerheten vid den närliggande cirkulationsplatsen på Norra infarten.

En diskussion vid telefonsamtalet fördes om möjligheten att ha en utfart mot Sofiebergsleden från det aktuella planområdet med förbud att svänga vänster, men den lösningen skulle enligt Gata inte cirkulationsplatsen klara av. Gata har vid något tillfälle studerat möjligheten att på sikt placera en ny cirkulationsplats närmare motorvägen. Pengar finns

inte i dagsläget. En sådan trafiklösning påverkar ett större område då en sådan trafikapparat tar en del yta i anspråk men den öppnar också upp till möjligheter, t ex till att öppna upp en större led parallellt med motorvägen bort mot Sannarp. Något vägreservat för att möjliggöra detta finns inte med i nya ÖP:n. Slottsmöllans Fastighets AB önskar en fortsatt utredning om trafiksituationen vid planområdet, för att få ett bra och tydligt trafikflöde med önskan att leda upp trafiken via cirkulationsplatsen och så att trafiken styrs bort från Slottsmöllebron och att onödig trafik leds bort från Sperlingsholmsvägen. Att dra trafiken via Hålan tyckte Gata lät som ett alternativ som var värt att studera närmare, och det ställer sig Slottsmöllan Fastighets AB sig positiva till.

Sammanfattning

- På det stora hela ställer sig Slottsmöllans Fastighets AB positiva till utvecklingen i närområdet med boende och handel samt skola/förskola. Vi kräver dock att trafiksituationen, främst över Slottsmöllebron men även Sperlingsholmsvägen utreds ytterligare. Slottsmöllans bro är inte lämplig för mera trafik, belastningen är för hög redan idag och trafiksituationen är inte säker för varken gående eller cyklande. Broförbindelsen över Nissan bör diskuteras i detta aktuella planområde. Slottsmöllans Fastighets AB för redan idag internt diskussioner om att begränsa trafiken till gång och cykeltrafik på bron.
- Deponiverksamheten är en pågående verksamhet som det inte finns planer på att flytta eller avveckla. Verksamheten ska få pågå mellan kl. 7-22 utan att stöta på hinder. Det ska inte heller få finnas några begränsningar om var maskiner får nyttjas eller placeras, i och med att det är inom egen fastighet.

Kommentar

Dagvattenhantering: *Dagvattenhanteringen kommer inte att påverka Slottsmöllans industriområde negativt. Inom planområdet föreslås dagvatten tas om hand och fördröjas i en öppen damm. Ytan mellan bebyggelsen och Sperlingsholmsvägen lämpar sig för anläggande av dagvattendamm. Dagvatten från respektive fastighet kommer ledas hit och därefter anslutas till ledningsnätet. Det finns möjlighet och kapacitet att ansluta till befintliga dagvattenledningar i Sperlingsholmsvägen.*

Slottsmöllebron: *Förslag på ny bro utreddes i programskedet av aktuell detaljplan. Det beslutades dock politiskt att bro över Nissan inte skulle ingå i det fortsatta planarbetet, utan istället hanteras i "Handlingsprogram för hållbara transporter".*

Trafik: *En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Lämpliga lägen för infarter till området har diskuterats med Teknik & Fritid. Infarten till planområdet från Sperlingsholmsvägen har på Teknik & Fritids inrådan flyttats längre norrut. Utfartsförbud har införts på plankartan längs med Sperlingsholmsvägen*

på en sträcka av 40 meter från Sofiebergsvägen.

Deponiverksamhet: Öster om planområdet ligger Slottsmöllans avfallsanläggning. Verksamheten har ett tillstånd som innebär att den ekvivalenta ljudnivån vid närmsta bostäder inte får överskrida 50 db(A) under dagtid (0700- 1800) samt 45 db(A) under kvällstid (1800-2200). Verksamhet bedrivs idag endast under dagtid (0700-1800). Genomförda beräkningar visar att det inte kommer ske överskridanden av riktvärdet 50 dB(A) under dagtid vid den planerade bostadsbebyggelsen som ligger närmare deponin än de bostäder som avsågs när tillstånd gavs. Det som i utredningen benämns "worst case" inträffar aldrig i praktiken enligt utredaren.

Skulle verksamhet bedrivas kvällstid (18.00-22.00), överskrids redan idag den ekvivalenta ljudnivån vid närmsta bostäder (45db(A)).

Utredningen från deponin visar att det är krossning av material som ger upphov till de starkaste ljudnivåerna. Eftersom krossen är mobil och kommer med lastbil, finns möjlighet att placera krossen så långt bort från planområdet som möjligt och avskärma med lokala avskärmade åtgärder. Krossen används endast ett par gånger per år, förra året ingen gång.

Deponin är nu nästan fullt utnyttjad. Återstående deponivolym är ca 3200 kvm enligt Miljörapport 2013 för Elia Express deponi Slottsmöllan. Med dagens volymer max 1-2 år kvar. Verksamhetsutövaren har för avsikt att avsluta verksamheten då hela deponin är fylld och sluttäckt. Det är Elia express (verksamhetsutövaren) som har tillstånd för deponi/återvinning.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2012-11-08, Reviderad 2014-04-01".

Larsmässan 12, Marcus Wallberg (utan besvärsrätt)

Bakgrund

Det är välkommet med ny bebyggelse på Slottsmöllans gamla tegelbruksområde och att Halmstad som stad utvecklas. Detta måste dock ske med en väl genomarbetad plan för hur trafiksituationen utvecklar sig för såväl fordon-, cykel som gångtrafik. I detta fall har så inte skett utan detaljplanen omhändertar inte de kommande utmaningarna i närområdet. Slottsmöllebron har under många år varit omdiskuterad då bilar, cyklister och gående samsas på en mycket begränsad yta utan barriärer. Åtgärder med syfte att dämpa farten har genomförts men detta påverkar inte grundproblematiken. Det har i olika sammanhang konstaterats att bron har nått en maximal belastning avseende antalet fordon som trafikerar bron både med hänsyn till trafiksäkerheten, men även till hur mycket trafik bron är konstruerad för att klara av.

Det nya området vid tegelbruket kommer medföra en betydande ökning av fordonsrörelser på Slottsmöllebron. Trafikanalysen ger en uppskattad ökning på ca 200 bilar per dygn, vilket i praktiken kan komma att bli betydligt fler. Sperlingsholmsvägen in mot centrum kommer

få en betydande ökning av fordonstrafik utan att några åtgärder har redovisats. Längs med denna gata finns Wallbergskolan, vars gatumiljö kommer bli direkt påverkad av den ökade trafiken.

Felaktigheter

Detaljplanen redovisar i avsnitt biltrafik och gator att den nya bebyggelsen kommer medföra 1100 bilrörelser per dygn.

Det går ej att härleda dessa siffror i den trafikanalys som detaljplanen hänvisar till men då benämnd som trafikutredning. Denna anger det totala antalet fordonsrörelser till det dubbla med omkring 2100 bilrörelser per dygn för den tillkommande trafiken från det nya områdets olika delar. Även trafiken på Sperlingsholmsvägen anges felaktigt i detaljplanen där antalet reducerats med 100 fordon från ursprungliga 650 fordon per dygn. Detta innebär att trafikbelastningen på omgivande delar och Slottsmöllebron underskattats i detaljplanen.

Slutligt

Detaljplanen omhändertar ej i tillräckligt stor omfattning den ökade biltrafik som den nya bebyggelsen medför och innehåller direkta felaktigheter. I detaljplanen anges ” Trafiktillskotten bedöms vara av en sådan ringa storlek att nuvarande utformning av gatusystemet avses behållas.” Undertecknad delar ej denna uppfattning och kan konstatera att detta bygger på felaktiga värden och antaganden. Begär härmed att denna del omarbetas till att omfatta åtgärder för hela trafiksituationen kring Slottsmölleområdet med omnejd. En del i detta bör omfatta möjligheten till att Slottsmöllebron begränsas till cykel- och gångtrafik.

Kommentar

Slottsmöllebron: Förslag på ny bro utreddes i programskedet av aktuell detaljplan. Det beslutades dock politiskt att bro över Nissan inte skulle ingå i det fortsatta planarbetet, utan istället hanteras i ”Handlingsprogram för hållbara transporter”. Trafik: En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Lämpliga lägen för infarter till området har diskuterats med Teknik & Fritid. Infarten till planområdet från Sperlingsholmsvägen har på Teknik & Fritids inrådan flyttats längre norrut. Utfartsförbud har införts på plankartan längs med Sperlingsholmsvägen på en sträcka av 40 meter från Sofiebergsvägen.

Trafikutredning: Planbeskrivning har justerats så att uppgifter i planbeskrivning och trafikutredning stämmer överens.

Göteborgsvägen 44, Niklas och Jennyann Flystam (utan besvärsrätt)

Vi vill med detta yttrande dela vår oro för höga bullernivåer från Norra

infarten med anledning av den ökade trafikmängd som nybyggnationen vid Slottsmöllan kommer att innebära. Höga bullernivåer för nybyggnationen nämns i planbeskrivning men hur är det för de redan befintliga byggnaderna utmed Norra infarten? Klart att en ökning med ca 1100 bilrörelser/ dygn påverkar allt boende! I planbeskrivningen föreslås åtgärder som bullerplank och bullerdämpande asfalt, dessa anses dock inte vara ekonomiskt försvarbara eller kräver underhåll. Vi anser att det behövs åtgärder för att minska bullret från Norra infartsleden för de boende i området.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsen medför som helhet en trafikmängd på cirka 2100 bilar per dygn. Cirka 1200 bilar per dygn beräknas gå ut mot Norra infarten. Cirka 650 bilar på Sperlingsholmsvägen och cirka 200 bilar på Slottsmöllebron. Den tillkommande trafik som genomförandet av detta planförslag alstrar, bedöms endast marginellt påverka de bullernivåer som redan idag är utefter Norra infarten.

Inspektören 7, Anders Olsson (utan besvär rätt)

Yttrande över planbeskrivningshandling för Halmstad 9:173 Slottsmöllans Tegelbruk (ST) med hänsyn till att fordonstrafiken från och till området fått en trafikfarlig lösning!!.

Bakgrund. Vi som bor längs Slottsmöllevägen (SMV) lämnade ett kraftfullt förslag till åtgärder för hur trafiken från ST skulle dras men detta har man helt glömt bort i detaljplanen så vi vädjar till kommunstyrelsen att beakta och förändra planen enligt nedan och att man nu tar tillfället i akt att besiktiga de farliga vägavsnitten på plats.

Nuvarande situation. SMV är vardagligen belastad med mellan 3 000 till 4 000 fordonsrörelser per dag. Förare i bussar, lastbilar, servicefordon, personbilar och andra kör ofta forcerat långt över tillåtna 30 km. Trafiken är farlig, då här finns många ställen, utfarter, korsningar och möten mellan cyklister, fotgängare och bilister där allvarliga olyckor har och kan inträffa. På vägen mot ST finns en låg- och mellanstadieskola där skolbarn hämtas och lämnas.

Målet för trafiken är i även hög grad arbetsplatser på Slottsmöllan, Örjansvall men även mycket genomgångstrafik. När det är allsvenska matcher händer det att hela vägsträckan proppas igen så att utryckningsfordon ej kan komma fram.

Förslag till åtgärder. Alldeles intill planområdet finns norra infartsrondellen. Denna cirkulationsplats bör utnyttjas i mycket högre grad för att få biltrafiken ut och in från ST, trafik- och miljömässigt så bra som möjligt. Detta kan göras genom att en rejäl ut- och infart går till Sofiebergsvägen. Biltrafiken når då enkelt rondellen in mot Halmstad

centrum eller vidare. Inom ST bör de inre vägarna ansluta till denna nya utfart.

Vårt förslag innebär tre avsevärda fördelar ur trafiksynpunkt.

1) Sperlingsholmsvägens vägvägsnitt med trång och farlig sikt som anknyter till Slottsmöllebron undviks.

2) Detta gäller även här vid en intilliggande trevägskorsning med ett gatunära vitt hus där trafikproblemen är om möjligt än värre .

3) Slottsmöllebron är en fantastisk brobyggnad som Halmstadsborna bör vara stolta över. Den ger såväl gående som cyklister en extraordinär unik levande natur- och kulturupplevelse över Nissan och Slottsmöllan som säkerligen attraherar turister. Wallbergsskolans ledning med föräldrar har uppvaktat kommunen och föreslagit att bron får bli bilfri som vi stöder. Fordonstrafiken kan ledas på andra vägar. Tänk också vad tryggt det är för skolbarn och andra att kunna gå och cykla över bron utan att riskera bli påkörd.

Sammanfattning. Våra förslag syftar till att de trafikströmmar som beräknas tillkomma från ST leds bort från den redan nu överbelastade SMV. Den sköna och vackra miljön i och kring fabriks-och bostadsområdet vid slottsmöllans väg är unik och måste prioriteras och är värd att värnas. Vi är övertygade, att våra förslag gagnar miljön, trafiken, cyklister, gående och boende med familjer betydligt bättre än ST detaljplanen, så ta nu chansen dra nytta av vårt genomtänkta förslag.

Kommentar

Slottsmöllevägen: Flera åtgärder har gjorts för att öka trafiksäkerhet på Slottsmöllevägen. Rondeller har anlagts, ett flertal gupp har byggts, det är genomfartsförbud för tung trafik samt att hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Trafik: En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Lämpliga lägen för infarter till området har diskuterats med Teknik & Fritid. Infarten till planområdet från Sperlingsholmsvägen har på Teknik & Fritids inrådan flyttats längre norrut. Utfartsförbud har införts på plankartan längs med Sperlingsholmsvägen på en sträcka av 40 meter från Sofiebergsvägen. Alternativet med in- och utfart från aktuellt planområdet till Sofiebergsvägen har diskuterats med Teknik & Fritid. Detta är inget bra läge, eftersom det kommer så nära cirkulationsplatsen på Norra infarten och med köbildning som följd.

Slottsmöllebron: Förslag på ny bro utreddes i programskedet av aktuell detaljplan. Det beslutades dock politiskt att bro över Nissan inte skulle ingå i det fortsatta planarbetet, utan istället hanteras i "Handlingsprogram för hållbara transporter".

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

LISTA PÅ SAKÄGARE - PROGRAMSAMRÅD

Utan besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Ingenjören 7	Gunn Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 7	Magnus Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 7	Inga-Lill Engstrand	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE - SAMRÅD

Med besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Mållan 5	Lennart Hellring Anita Aronsson	Tofta 198 305 93 Halmstad
Halmstad 9:6	Slottsmöllans Fastighets AB	Villa Ekebo 302 21 Halmstad
Mållan 5	Statoil Fuel Retail Sverige AB/JET (hyresgäst), Thoedora Gage	Torkel Knutssonsgatan 24 118 88 Stockholm

Utan besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Läraren 8	Emelie Severinsson	Frennarpsvägen 103 302 31 Halmstad
Inspektören 7	Anders Olsson m.fl. enligt lista	Slottsmöllevägen 74 302 31 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE - UTSTÄLLNING

Med besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Halmstad 9:6	Slottsmöllans Fastighets AB	Villa Ekebo 302 21 Halmstad

Utan besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Lars- mässan 12	Marcus Wallberg	Blåklintsvägen 9 302 23 Halmstad
H a l m s t a d 9:71	Niklas & Jennyann Flystam	Göteborgsvägen 44 30230 Halmstad
Inspektören 7	Anders Olsson	Slottsmöllevägen 74 302 31 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

Programsamarådsredogörelse

tillhörande planprogram för

HALMSTAD 9:173

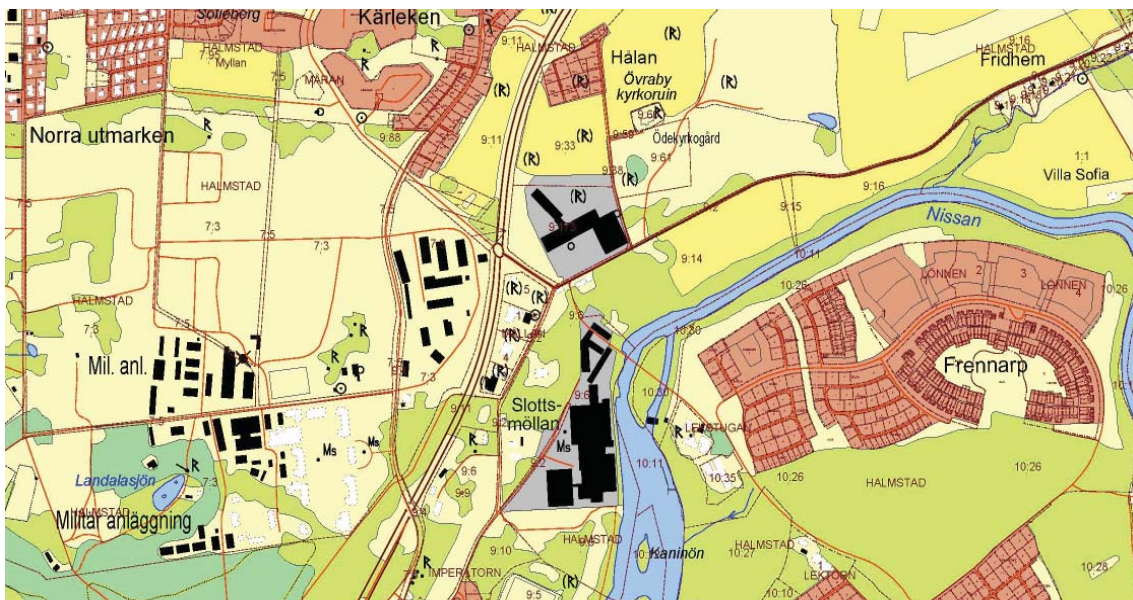
Slottsmöllans Tegelbruk, HALMSTAD

Normalt förfarande

Samhällsbyggnadsutskottet 2012-01-24

Plan 0001/2010

Reviderad 2012-02-07



SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2010-08-25, BN § 251, genomförts under tiden 9 september - 4 november 2010. Den 3 maj 2011, KSU § 90, fattade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutet att föreslå att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplaneprogrammet med tillhörande programsamrådsredogörelse samt att dessa ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2011, KS § 185, efter votering att avbryta planarbete. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott föreslog den 23 augusti 2011, KSU § 162, att Kommunstyrelsen ska tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 6 september 2011, KS § 241, beslutade Kommunstyrelsen att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 13 december 2011, KSU § 246, hölls en information i Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott angående inriktningen för det fortsatta arbetet.

Den 24 januari 2012 föreslog KSU att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplaneprogrammet samt samrådsredogörelsen.

Kommunstyrelsen godkände 2012-02-07 (KS §42) planprogrammet och programsamrådsredogörelsen, samt att dessa ska utgöra grund för det fortsatta planarbetet.

Från början var uppdraget att i detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse och ett mindre stadsdelscentrum på fastigheten Halmstad 9:173. I det fortsatta planarbetet kommer hela fastigheten att planläggas för bostadsändamål. Tanken är att inte tillåta byggnation på den västra delen av fastigheten som gränsar mot Norra infarten. Hur stor del av fastigheten detta blir beror på riskavstånd till farligt gods led samt vad bullerutredningen kommer fram till, vilket kommer att utredas i samrådsskedet. På den östra delen av fastigheten föreslås det att tillåtas en låg byggrätt på en relativt stor yta och tre högre byggrätter, max 16 våningar, på begränsade ytor. Exploateringen ska vara rimlig, i nivå med den exploatering som föreslogs i planprogrammet.

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat.

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2010-08-25, BN § 251, genomförts under tiden 9 september - 4 november 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till programsamrådsmöte den 29 september 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Programförslaget har under programsamrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 21 av 25 berörda remissinstanser. Följande 17 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planprogramförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Försvarsmakten
- Barn- och Ungdomsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Fastighetsnämnden
- Kommunala Handikapprådet
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Luftfartsverket
- Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
- Socialnämnden
- Svensk Handel
- E.ON Gas Sverige AB
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Skanova

Följande kommer bland annat att utredas och fördjupas i samrådsskedet:

- Fördjupad buller- och trafikutredning
- Miljöteknisk markundersökning för känslig markanvändning
- Beställning av arkeologisk förundersökning
- Fortsatt dialog med Halmstads flygplats angående begränsningar angående byggnadshöjder
- I samarbete med miljöansvarig inom försvaret utreda buller- och elektromagnetisk påverkan av deras verksamhet.
- Studera vidare gestaltning av byggnationen samt förankring till platsen
- Fördjupning av parkeringsbehovet

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Den föreslagna byggnationens utformning.
- Den trafikökning som byggnationen genererar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Programförslaget i sin helhet kan komma att beröra riksintressen för kulturmiljövård (Slottsmöllan-Övraby), friluftsliv (Nissan), naturvård (Sperlingholms slott) samt även strandskydd och biotopskyddade områden/objekt. Norra Infarten kräver hänsyn till buller- och vibrationsförhållanden samt transporter med farligt gods. Bensinmacken på angränsande fastighet måste beaktas med hänsyn till hälsa och säkerhet. Landskaps- och stadsbilden kommer att påverkas av föreslagen exploatering. Markens stabilitet behöver klarläggas genom vidare utredning (Yttrande från SGI bifogas).

Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan kan befaras och att MKB ska upprättas för både ny bro över Nissan och Halmstad 9:173 (Slottsmöllans fd tegelbruk). Mkb:n måste beskriva vilka effekter planerade åtgärder har på de kulturmiljövärden som riksintresset är förknippat med samt påverkan på kulturmiljön och stadsbilden.

Miljöteknisk markundersökning ska göras för känslig markanvändning. Miljökvalitetsnormer för vatten är inte behandlat i programförslaget. Förslaget bör kompletteras med angivande av vilka yt- eller grundvatten

som kan komma att beröras samt deras status. Prövning av eventuell dispensansökan för förändringar av biotopskyddade objekt bör ske innan detaljplanen antas av kommunen.

Prövning av strandskyddet görs i detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen anser att service och handel bör koncentreras till Sofieberg/Kärleken istället för till området vid Slottsmöllans fd tegelbruk. Vidare anser Länsstyrelsen att bostadsenklaver inte har ett naturligt samband med stadsdelens övriga bebyggelse.

Det behövs en bättre koppling till kollektivtrafikens huvudlinjer.

En högre byggnad i det aktuella läget måste utformas med mycket hög arkitektonisk kvalitet för att inte negativt påverka landskapsbilden.

Planerad byggnation berör en fast fornlämning, Halmstad 45:1. Arbetsplanerna kommer att behöva föregås av en arkeologisk förundersökning. Förundersökningen ska ligga till grund för länsstyrelsens bedömning av behovet av ytterligare tillstånd och undersökningar.

Relevant geotekniskt underlag bör tillställas Statens Geotekniska Institut för bedömning av markens stabilitet och skredrisker.

Trafikverkets yttrande ska beaktas gällande trafiksituationen.

Kontakt bör tas med Halmstads flygplats för att utröna om planförslaget kan komma att påverka flygplatsens verksamhet.

Tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat. Påverkan på friluftsliv (Nissan), naturvård (Sperlingsholms slott), strandskydd, biotopskyddade områden/objekt samt miljö kvalitetsnormer för vatten berör broförbindelse över Nissan och kommer i det fortsatta arbetet hanteras separat.

Sambällsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av planen för Halmstad 9:173, Slottsmöllans fd tegelbruk, inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

I samrådsskedet kommer en fördjupad buller- och trafikutredning att göras.

Miljöteknisk markundersökning för känslig markanvändning kommer att genomföras i samrådsskedet.

Beställning av arkeologisk förundersökning har skickats till Länsstyrelsen.

Enligt de riktvärden som anges i "Bättre plats för arbete" ska avståndet mellan bostäder och bensinmack vara 100 meter, programförslaget klarar detta avstånd.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011, KS § 241, att planarbetet för Halmstad 9:173 ska återupptas med inriktning mot enbart bostäder vilket medför

att handel inte längre är aktuellt.

Fastigheten Halmstad 9:173 med föreslagen byggnation kommer att fungera som ett utropstecken vid Halmstads norra infart. Bedömningen har gjorts att platsen tål en hårdare exploatering och att det är ett strategiskt läge att möta stadsmässig bebyggelse. Förslaget har möjlighet att skapa en tydlig och välkomnande entré till staden norrifrån.

Gestaltningen av byggnationen kommer att fördjupas och förädlas under samrådsskedet. Förankring till platsen och dess historia kommer att studeras vidare.

Planförslaget tillför lägenheter i ett område där det i dagsläget till största delen finns villor och radbus.

Trafikverkets synpunkter kommer att beaktas i den fördjupade trafik- och bullerutredningen.

Geoteknisk undersökning utförs i projekteringskedet.

Dialog förs med Halmstads flygplats och bedömningen har gjorts att förslaget håller sig inom de begränsningar som finns avseende byggnadshöjder. Fortsatt dialog kommer att föras i samrådsskedet.

Hänsyn till tillgänglighetskraven görs i all nyproduktion.

Övriga synpunkter noteras.

Trafikverket

Sammantaget bedöms området alstra ca 1900 bilrörelser per dag, huvuddelen av denna trafik beräknas enligt trafikutredningen gå ut mot Norra infarten (E6.06). Utifrån dagens situation och trafikbelastning förekommer det att köer uppstår från befintlig bensinstation vid Sofiebergsvägen upp mot väg E6.06. Detta bör beaktas vid utformning av trafiksystemet.

E6.06 trafikeras av tyngre fordon med farligt gods, detta måste beaktas i planarbetet.

I dagsläget är bullermätningar genomförda endast på en översiktlig nivå och bör därmed fördjupas.

Kommentar

Översiktlig trafik- och bullerutredning är framtagen i programskedet. Fördjupning kommer att ske i samrådsskedet där ovanstående synpunkter kommer att beaktas.

Försvarsmakten

Högkvarteret

Försvarsmakten föreslår att kommunen genomför en miljöprövning av projektet för att utreda hur området påverkas av elektromagnetisk strålning och lämpliga åtgärder för detta som inte påverkar försvarsmaktens

intressen inom Luftvärnsregementet (LV 6) regementsområde. Det är viktigt att belysa den eventuella påverkan som Försvarsmaktens verksamhet har på de planerade bostäderna. Försvarsmakten föreslår att utredningen görs i samarbete med förbandet LV 6 och Försvarsmaktens Miljöprövningsenhet.

Vadgällermålflygsverksamheten bedöms denna inte vara dimensionerande i bullerhänseende för det planerade området. Trafiksituationen utgör den dimensionerande faktorn.

Om de slutgiltiga byggnaderna uppnår en höjd av 45 meter bör Trafikstyrelsen kontaktas för eventuell hindermarkering för luftfart.

Luftvärnsregementet

1. Målflygsverksamhet: En anmälan enligt tidigare gällande miljöskyddsförordning inlämnades av FORTV till länsstyrelsen 1993 för målflygsverksamhet inom Halmstad garnison. I samband med detta gjordes bullermätningar, en av mätpunkterna var Frennarp som ligger alldeles gränsande till Slottsmöllan. Typiskt värde som uppmättes var 70 dB (A), vilket då var gränsvärdet för störningskriterier utomhus. Vid denna tidpunkt ansågs detta vara hanterbart då målflyget till övervägande del flög över icke bebodda områden.

2. Elektromagnetisk störning: Slottsmöllan ligger så till att störning mot stridsteknikfältet kommer att bestråla området. Energimässigt är det låga effekter men störningens påverkan på WLAN, telefoni, tv-mottagning, datorer etc kan idag inte bedömas.

3. Övrigt: Vid exploatering av området bör även mindre bostäder för anställda soldater vid Halmstad garnison skapas.

4. Slutsatser - förslag: Vid en exploatering av Slottsmöllans tegelbruk finns en uppenbar risk att en förnyad miljöprövning (buller och elektromagnetisk påverkan) kan komma att innebära begränsningar i genomförande av verksamheten.

Vid en fortsatt exploatering ska därför:

- Utredning avseende bullerpåverkan genomföras.
- Utredning avseende elektromagnetisk påverkan genomföras.
- Behovet av hindermarkeringar utredas i samverkan med målflygfunktionen.

Kommentar

Kontakt kommer att tas med miljöansvarig inom försvaret i samrådsskedet. Frågorna angående buller- och elektromagnetisk påverkan kommer då att utredas.

Kontakt har tagits med Halmstads flygplats och bedömningen har gjorts att byggnationen håller sig under 45 meter.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M. FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Området hör idag till Kärleken med nuvarande elevområde. Med den kraftiga utbyggnad som nu planeras inom Sofieberg/Kärleken kan inte alla kommande elever inrymmas i år F-9. Det föreslagna området ligger mellan Kärleken och Frennarp, båda områdena kan bli aktuella elevområden.

För att förbättra tillgängligheten till Frennarp behövs en ny förbindelse med ny bro där gång- och cykelutrymme finns.

Säker övergång över Göteborgsvägen saknas idag där den nya GC-vägen ansluter.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat. Övriga synpunkter noteras.

Halmstads Energi och Miljö AB

Det finns befintliga ledningar för högspänning och opto i området som eventuellt måste flyttas vid en ny bro över Nissan.

Möjlighet till placering av transformatorstationer inom området.

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar som klarar att försörja området med fjärrvärme.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i direkt anslutning till området.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat. Övriga synpunkter noteras.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ställer sig positiv till programförslaget men vill samtidigt påpeka att innan detaljplanen antas måste det föreligga en plan för hur det ökade trafikflödet som den nya bebyggelsen förväntas alstra ska hanteras. Fastighetsnämnden förutsätter att frågan kring ökat trafikflöde och en eventuell bro över Nissan hanteras inom ramen för arbetet med handlingsprogram för hållbara transporter.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat.

Kommunala Handikapprådet

Området ska planeras och byggas under föresatsen om full tillgänglighet för alla och att det handikappolitiska programmet intentioner uppfylls. Även fastigheterna ska byggas med full tillgänglighet.

Det måste i tidigt stadium planeras för tillräckligt med parkeringsplatser. Planens 0,8 platser/lägenhet verkar vara en mycket låg nivå.

Cykel- och gångvägar skall anslutas till kommunens övriga nät på ett tryggt och säkert sätt samt att nivåskillnader jämnas ut så mycket som möjligt.

Gröna ytor för rekreation och samvaro, med utomhusbelysning för trygghet, är också viktiga frågor, samt val av material.

Kommentar

Hänsyn till tillgänglighetskraven görs i all nyproduktion.

Gällande p-norm följs. Fördjupning av parkeringsbehovet görs i samrådskedet.

Gröna ytor för rekreation och samvaro anläggs inom fastigheten.

Övriga synpunkter noteras.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden ser positivt på en utveckling som medför att viss närservice tillskapas i närheten av Kärleken, Sofieberg, Frennarp m. fl. närliggande bostadsområden.

Videventuellutbyggnad av ny bro över Nissan måste säkerhetsperspektivet för äldre studeras noga.

Planarbetet måste säkra att promenadstråk utmed Nissan och mot Sperlingsholm liksom mot Galgberget görs tillgängliga även för äldre och funktionshindrade. Grönområden måste skapas inom planområdet.

Hemvårdsnämnden förespråkar blandade upplåtelseformer men då många äldre föredrar hyresrätter bör denna upplåtelseform prioriteras. Bostadsbebyggelsen måste också planeras med ett starkt fokus på äldre vad gäller tillgänglighet och trygghet.

Kommentar

Närservice är inte längre aktuellt på fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011, KS § 241, att planarbetet för Halmstad 9:173 ska återupptas med inriktning mot enbart bostäder.

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat.

Upplåtelseform styrs inte upp i detaljplanen.

*Grönområden skapas inom fastigheten.
Tillgänglighet och trygghet beaktas i all planering.
Övriga synpunkter noteras.*

Kulturnämnden

Kulturnämnden poängterar att de värden som innefattas i kulturarvet ska skyddas och tas tillvara för kommande generationer. Nämnden ser gärna att rester av Slottsmölletegel integreras i en framtida byggnation.

I direkt närhet till det aktuella området ligger den plats där man anser att det ursprungliga gamla Halmstad var beläget. Området är av riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen att Övraby stadsmiljö visar en medeltidsstads lokalisering och omfång. Av denna anledning menar Kulturnämnden att den nya bebyggelsen måste gestaltas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena.

Kommentar

Gestaltningen förädlas i samrådsskedet. Hur utformning och materialval kan anknyta till platsen och dess historia studeras i det fortsatta arbetet.

Kulturmiljö Halland

Slottsmöllan-Övraby är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljö Halland anser att ett genomförande av förslaget innebär att riksintresset åsamkas påtaglig skada. Förslaget är i hög grad landskapsförändrande och bör därför ej medges.

Kulturmiljö Halland anser att en förnyelse av tegelbrukstomten kan vara rimlig men att en sådan måste ta hänsyn och utgångspunkt ifrån riksintresset. Ny bebyggelse bör till skala och utförande anknyta och anpassas till platsen och dess historia.

Kommentar

Fastigheten Halmstad 9:173 med föreslagen byggnation kommer att fungera som ett utropstecken vid Halmstads norra infart. Bedömningen har gjorts att platsen tål en hårdare exploatering och att det är ett strategiskt läge att möta stadsmässig bebyggelse. Förslaget har möjlighet att skapa en tydlig och välkomnande entré till staden norrifrån.

Gestaltningen av byggnationen kommer att fördjupas och förädlas under samrådsskedet. Förankring till platsen och dess historia kommer att studeras vidare.

Luftfartsverket

Runt Halmstads Flygplats finns ett område som begränsar

byggnadshöjder vilket bör skyddas så att inte flygsäkerheten äventyras. Planprogram för Halmstad 9:173, Slottsmöllans Tegelbruk, ligger inom de hinderbegränsande ytorna som finns runt flygplatsen. För att Halmstads Flygplats i egenskap av sakägare ska kunna bedöma konsekvenserna för flygplatsen måste en noggrannare utredning göras. Innan den är gjord kan inte Halmstads Flygplats AB ge sitt medgivande till beskriven etablering.

Kommentar

Dialog förs med Halmstads flygplats och bedömningen har gjorts att förslaget håller sig inom de begränsningar som finns avseende byggnadshöjder. Fortsatt dialog kommer att föras i samrådskedet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till planprogramsamråd för Halmstad 9:173, Slottsmöllans Tegelbruk, under förutsättning att en miljökonsekvensbeskrivning görs för både bostads-/handelsområdet och den nya bron över Nissan. Följande punkter bör tas med:

- a. En ny markundersökning om förorenad mark.
- b. Trafikbuller från Norra infarten, ny broförbindelse samt tung trafik till och från deponi.
- c. Närheten till andra verksamheter t.ex. bensinstation och deponi/avfallsbehandling
- d. Farliga transporter på Norra infarten
- e. Lokalisering av en återvinningsstation i området

Analys, förslag och motivering:

I den markundersökning som gjorts har kriterierna för mindre känslig markanvändning, MKM, används vid bedömningen av föroreningshalten. Om bostäder ska byggas på platsen ska kriterierna för känslig markanvändning, KM, användas vid sådan bedömning. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att en ny mera omfattande markundersökning görs i samband med framtagandet av ett förslag till detaljplan.

Närheten till en befintlig bensinstation måste beaktas i planläggningen. Minsta avståndet mellan bostäder och bensinstation ska vara det riktvärde som anges i "Bättre plats för arbete".

Under våren 2010 har Byggnadskontoret, Teknik- och Fritidsförvaltningen, Stadskontoret och Miljö- och Hälsoskyddskontoret diskuterat frågan om "trafikbullerriktlinjer" för ny bebyggelse utmed större trafikleder. Kan en tyst sida göra att det blir acceptabelt att överskrida Naturvårdsverkets riktlinje om 55 dBA ekvivalent ljudnivå

vid fastighetens fasad. Något ställningstagande i denna fråga har ännu inte tagits.

På Norra infarten går transporter med farligt gods, detta bör beaktas i det fortsatta arbetet. Öster om området finns en nedlagd deponi för industriavfall och en del som fortfarande används för deponering av industriavfall. Detta alstrar tung trafik som ska passera intill de planerade bostäderna. Eventuella bullerstörningar och olycksfallsrisker bör beaktas i planläggningsarbetet.

Bostadshus bör byggas som passivhus eller med därmed jämförlig energiförbrukning.

I området bör reserveras mark för en återvinningsstation.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av planen för Halmstad 9:173, Slottsmöllans fd tegelbruk, inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

I samrådsskedet kommer en fördjupad buller- och trafikutredning att göras där bullerförhållanden samt transporter med farligt gods kommer att behandlas.

Miljöteknisk markundersökning för känslig markanvändning kommer att genomföras i samrådsskedet.

Enligt de riktvärden som anges i "Bättre plats för arbete" ska avståndet mellan bostäder och bensinmack vara 100 meter. Programförslaget klarar detta avstånd.

Enligt uppgift kommer deponin att avslutas 2013 och sluttäckning ske 2014.

Övriga synpunkter noteras.

Socialnämnden

I det fortsatta planarbetet bör hänsyn tas till trygga utemiljöer och till handikappades behov.

Kommentar

En medveten gestaltning med tydlighet, orienterbarhet och sociala träffpunkter skapar trygghet vilket eftersträvas i planförslaget.

Tillgänglighetskraven beaktas i all nyproduktion.

Svensk Handel

Då bebyggelsens omfattning avser ca 200 bostäder och till det föreslås det 4200 kvm för handel kommer betydande tillströmning av kunder utöver de boende i området vara nödvändigt för att trygga lönsamheten hos de företag som väljer att etablera sig inom området. Med den

konkurrensutsatthet som handeln lever under är ett rimligt antagande att Halmstads norra infart är mer intressant för större enskilda etableringar än kvartersbutiker. Det är för Halmstads kommun att ta intryck av de handelsutredningar som tagits fram i syfte att bedöma handelns exploateringsmöjligheter.

Kommentar

Närservice är inte längre aktuellt på fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011, KS § 241, att planarbetet för Halmstad 9:173 ska återupptas med inriktning mot enbart bostäder.

E-ON Gas Sverige AB

Inom planområdet längs med Sofiebergsvägen vidare mot Sperlingsholmsvägen och in till fastigheten har E.ON Gas en distributionsledning för natur- och biogas.

För den del av gasledningen som är lokaliserad inom kvartersmark hemställer E.ON Gas att ett 4 meter brett u-område med gasledningen i mitten läggs ut på plankartan. E.ON Gas yrkar på att det för u-området införs i planbestämmelserna att ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”. Om ledningen måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av planen förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer.

Närheten till natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett intressant energialternativ. Innan arbete påbörjas i närheten av ledningen bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Kommentar

Dialog kommer att föras med E-ON Gas i samrådskedet för att tillgodose att behovet av u-områden läggs in på plankartan.

Övriga synpunkter noteras.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker att de redovisade programhandlingarna läggs till grund för fortsatt planläggning med hänsyn till synpunkterna enligt nedan:

- Problematiken med Slottsmöllebron - behov av långsiktig lösning.
- Styra trafiken mot centrum vid Norra Infartsleden.
- Förtydliga framtida funktion för Sofiebergsvägen.
- Sträckning av befintlig GC-väg utmed Sperlingholmsvägen.
- Bullerstudie
- Tryckstegring inne på fastigheter.

Gata/trafik/belysning

Med hänsyn till trafiklogistiken är området lämpligt för exploatering. Norra Infartsleden har god kapacitet och området ligger nära väg E6. Bristerna i vägnätet är främst sträckan över Slottsmöllebron och risken för smittrafik på Sperlingsholmsvägen förbi Slottsmöllan och skolan. Problematiken med Slottsmöllebron är välkänd och lyfts fram i programhandlingarna. Kommunen äger inte bron men har nyttjanderätt till 2020. Bron som är från 1860-talet är inte byggd för dagens trafikbelastning och saknar utrymme för fotgängare och cyklister. En utveckling av området vid tegelbruket påskyndar behovet av en långsiktig lösning med hänsyn till brons ålder och standard. Det är viktigt att trafiken mot centrum styrs till Norra Infartsleden så att ökad trafik på Sperlingsholmsvägen förbi skolor och bostäder undviks.

I trafikutredningen nämns att Sofiebergsvägen kommer få en annan funktion i framtiden huvudsakligen som gång- och cykelväg, det är samtidigt en tillfartsväg till hela området så innebörden av detta behöver förtydligas.

Gång- och cykel: Gång- och cykelvägarna har nyligen byggts ut längs Sperlingholmsvägen med ny förbindelse under Norra Infarten. I trafikutredningen har sträckningen ändrats vilket bör försöka undvikas eftersom den är utbyggd med hänsyn till god sikt och lutning. Separat cykelbana behövs förbi det föreslagana området längs Sperlingsholmsvägen och även på del av Tegelbruksvägen fram till föreslagen infart.

Buller: I det fortsatta arbetet behöver en tydligare bullerstudie redovisas och utbredning och höjd på ett eventuellt bullerplank. Alternativa lösningar istället för bullerplank bör redovisas.

VA-försörjning

Området ligger på gränsen mellan Kärlekens tryckzon och det lägre trycket i övriga vattenförsörjningssystemet. På grund av detta och den föreslagna byggnadshöjden kan tryckstegring inne på fastigheten komma att krävas.

Kommentar

Frågan angående ny broförbindelse över Nissan har hanterats i programskedet. I det fortsatta arbetet lyfts broförbindelsen ur denna detaljplan och hanteras separat. I samrådsskedet kommer en fördjupad buller- och trafikutredning att göras. Fortsatt samarbete med Teknik- och Fritidsförvaltningen kommer att ske i samrådsskedet där de övriga av ovanstående synpunkter kommer att diskuteras och bearbetas.

Skanova

Ett viktigt kabelstråk, innehållande både lokala och långväga kablar, finns i områdets västra och sydvästra del. Kostnad för att flytta dessa är omfattande men eftersom det inte ska byggas i dess närhet vill Skanova ha inlagt u-område för denna del av området.

Kommentar

Erforderligt u-område läggs in på plankartan i samrådsskedet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Polismyndigheten
Swedegas AB
E.ON Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ingenjören 14, Gunn och Magnus Oscarsson, Inga-Lill Engstrand

Att det gamla tegelbruket är i behov av förändring råder det ingen tvekan om. Uppförandet av lokaler för affärsverksamhet såsom mataffär är ett välbehövligt tillskott för denna del av staden.

Det som sakägarna vänder sig emot är de föreslagna byggnadernas utformning, i synnerhet hur deras höjd rimmar med befintlig bebyggelse.

Troligt är också att många bilister kommer att nyttja Slottsmöllevägen samt Wallbergsgatan för att ta sig in till centrum. Vilka överväganden finns för att stävja hastighetsöverträdelser på dessa vägar om de i större utsträckning kommer att användas för genomfartstrafik

Kommentar

Närservice är inte längre aktuellt på fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011, KS § 241, att planarbetet för Halmstad 9:173 ska återupptas med inriktning mot enbart bostäder.

Fördjupning av gestaltning och trafikfrågor görs i samrådsskedet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

LISTA PÅ SAKÄGARE - *PROGRAMSAMRÅD*

Utan besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Ingenjören 14	Gunn Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 14	Magnus Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 14	Inga-Lill Engstrand	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Ahlman
tf Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 9:173

SLOTTSMÖLLANS TEGELBRUK, HALMSTAD

Normalt förfarande

Samhällsbyggnadskontoret 2014-05-13

Plan 1055 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt Byggnadsnämndens beslut 2010-08-25, BN § 251, genomförts under tiden 9 september - 4 november 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till programsamrådsmöte den 29 september 2010 i Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset. Programförslaget har under programsamrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Den 3 maj 2011, KSU § 90, fattade Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutet att föreslå att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplaneprogrammet med tillhörande programsamrådsredogörelse samt att dessa ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2011, KS § 185, efter votering att avbryta planarbete.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott föreslog den 23 augusti 2011, KSU § 162, att Kommunstyrelsen ska tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet, dock med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 6 september 2011, KS § 241, beslutade Kommunstyrelsen att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet med inriktning mot enbart bostäder på fastigheten Halmstad 9:173 och att upprätta erforderliga avtal med exploatören. Den 24 januari 2012 föreslog KSU att Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planprogrammet samt programsamrådsredogörelsen. Kommunstyrelsen godkände 2012-02-07 (KS §42) planprogrammet och programsamrådsredogörelsen, samt att dessa ska utgöra grund för det fortsatta planarbetet.

Samråd

Samråd har enligt Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts beslut 2012-12-11, KSU § 256, genomförts under perioden 17 december 2017 till 15 februari 2018. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Samrådsförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 25 av 34 berörda remissinstanser. Följande 19 remissinstanser har inkommit med erinringar mot samrådsförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Trafikverket
- Försvarmakten
- Barn- och Ungdomsnämnden (förvaltningen)
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads Flygplats AB / Transportstyrelsen
- Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
- E.ON Gas Sverige AB
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA-nämnd
- Kommunala Handikapprådet
- Räddningstjänsten
- Statens Geotekniska Institut, SGI
- Byggnadsnämnden
- Halmstads Naturskyddsförening
- Halmstadsnämnden, Region Halland
- Hallandstrafiken

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Riskavstånd
- Riksintresse för kulturmiljövården

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet omfattar en nedlagd och idag förfallen industri – Slottsmöllans tegelbruk. En förändrad markanvändning kan förädla platsen och skapa en tydlig port och välkomnande entré till staden

från norra infarten. Området är inte tidigare detaljplanlagt och har används som industriområde. I översiktsplan 2000 utpekas området som ”Befintligt verksamhetsområde samt ospecificerat reservområde”. Syftet i programskedet var att pröva att ändra markanvändningen vid Slottsmöllans tegelbruk till bostäder samt ett närservicecentrum. Den 31 maj 2011 beslutade Kommunstyrelsen att avbryta planarbetet. Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2011 att tillmötesgå exploatörens önskemål om att återuppta planarbetet, dock med inriktning mot enbart bostäder.

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 11 december 2012 att samråd ska ske av detaljplaneförslaget för Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk. Samråd har genomförts under perioden 17 december 2012 till 15 februari 2013. I samband med samrådsbeslutet informerades Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott om att parallellt med samrådet kommer en ”Social konsekvensbeskrivning” att genomföras med avseende på planförslaget.

En social konsekvensbeskrivning har genomförts på grund av att bedömningen har gjorts att det finns ett behov av att göra en djupare analys av samrådsförslaget eftersom det föreskriver ett homogent område med enbart bostäder. Syftet med en social konsekvensbeskrivning (SKB) är att identifiera, analysera och värdera eventuella sociala konsekvenser av planförslaget och utifrån detta bedöma och ge rekommendationer för att öka de positiva respektive minska de negativa konsekvenserna. Genomförd social konsekvensbeskrivning för Slottsmöllans tegelbruk rekommenderar att bostäder kombineras med olika former av service för att möjliggöra blandade funktioner på fastigheten, vilket ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är eftersträvänsvärt. Blandade funktioner, attraktiva målpunkter och mötesplatser skapar människor i rörelse olika tidpunkter på dygnet, vilket i sin tur bidrar till ökad trygghet. Det ger även bättre service för de som kommer att bo i området och tillför ett värde för kringboende.

Parallellt med samrådet för Slottsmöllans tegelbruk har även ”Framtidsplan 2030 – Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun” varit ute på samråd. I förslag till ny översiktsplan pekas fastigheten Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk ut som en lämplig centrumnod för Halmstads norra delar. Enligt förslaget råder det brist på utvecklade centrumnoder i Halmstads norra delar. Noden vid Slottsmöllans tegelbruk är viktig för boende i Kärleken och Furet samt har stor potential att utveckla hela stråket. Fastigheten föreslås bebyggas med bostäder och kompletteras med service samt icke störande verksamheter. Det är viktigt att bostäderna kompletteras med offentlig och kommersiell service för att skapa en socialt hållbar miljö. Med anledning av ovanstående beslutade Kommunstyrelsens

Samhällsbyggnadsutskott 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola/förskola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet.

Detaljplaneförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna och ger byggrätt för tre höga bostadsbyggnader samt byggnader för förskola och centrumverksamheter. Detaljplanen bekräftar en redan byggd gång- och cykelbana i planområdets södra del och ger också möjlighet att anlägga cykelbana längs Sperlingsholmsvägen. Berörda avsnitt av befintliga gator, Tegelbruksvägen och Sperlingholmsvägen, planläggs.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas
- mellankommunal samordning blir olämplig
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken inte följs
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot kan risk för människors hälsa befaras med hänsyn till bullersituationen, se vidare nedan.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken:

Riksintressen

Planområdet ligger i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Slottsmöllan-Övraby Kn33. Riksintresseområdet utgörs av två delar som representerar två olika faser i Halmstads utveckling, båda med anknytning till Nissan och dess fall. Dels den ursprungliga stadsplatsen vid Övraby, dels industrietableringen vid Slottsmöllan. I riksintressebeskrivningen anges som förutsättningar för att kulturmiljövårderna ska bibehållas

bland annat att uppförandet av nya byggnader bör medges restriktivt. Förändring av befintlig bebyggelse inom området bör ske med varsamhet och, liksom nybebyggelse, ansluta till lokal byggnadstradition bl.a vad gäller skala, fasadutformning, materialval och färgsättning.

I planhandlingarna konstateras att detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Vidare konstateras att planen inte kommer att påverka riksintresset negativt. Hur kommunen kommit fram till detta framgår dock inte av handlingarna. Ett fördjupat resonemang kring detta bör redovisas.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att redovisningen av miljökvalitetsnormerna ska kompletteras med en redogörelse för hur MKN vatten för Nissan påverkas.

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar som utfördes i september 2012 av WSP visade inga föroreningsnivåer överstigande KM (känslig markanvändning), med undantag för kobolt. Föroreningsnivåerna som uppmättes för kobolt bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön. De förhöjda halterna anses ha sitt ursprung från den naturligt lagrade leran. Enligt analysrapporten innefattade undersökningen jordprover från sex punkter på olika djupintervall och med avseende på de vanligaste tungmetallerna. Polyaromatiska kolväten (PAH) är en vanligt förekommande förorening på platser där tegelbruk legat. Planområdet bör därmed provtas ytterligare med hänsyn till PAH. Det bör också göras markundersökningar på fler punkter för att få en helhetsbild över föroreningsläget. Den nuvarande provtagningen innefattar fastighetens östra och centrala delar, men även i den västra och den nordöstra delen ska marken exploateras och ytterligare provtagning måste göras för att kunna utesluta föroreningsnivåer. Markanvändning för bostäder ska inte ha föroreningsnivåer överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning). Om eventuell sanering av föroreningar blir aktuell ska den vara genomförd innan exploatering sker inom planområdet.

Farligt gods

Länsstyrelsen stöder kommunens bedömning att planområdet ligger intill en transportled för farligt gods som har låga flöden och skyddsavståndet följer därmed länsstyrelsens riktlinjer. Det är viktigt att kommunen även beaktar riktlinjernas krav för placering av byggnad inom 150 m. Relevant i detta sammanhang är funktionskravet att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas genom att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden. Åtgärden bör formuleras i

planbestämmelserna. Länsstyrelsen anser även att skyddsåtgärder måste vidtas enligt nuvarande förhållanden, dvs. Norra infarten bör ses som transportled för farligt gods trots att annat föreslås i transportplanen.

Buller

Ramböll har gjort en bullerutredning för de planerade bostäderna inom fastigheten. Beräkninganta visar att två av höghusen samt det lägre flerfamiljshuset kommer att få ljudnivåer från vägtrafiken som överskrider riktvärden vid fasad. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas som mest uppgå till ca 60 dBA. Höghusbyggnaden mot Sperlingsholmsvägen beräknas få maximalnivåer upp till 73 dBA för de nedre våningsplanen. Även den lägre byggnaden får maximalnivåer något över 70 dBA vid fasad mot Sperlingsholmsvägen.

För att åtgärda problemet med trafikbullret vid bostadshusen föreslås byggnadstekniska åtgärder vid fasad, t.ex. en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som en "ljudsluss". Riksdagen har i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, bl. a. 55 dB A ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dB A maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt Boverkets allmänna råd Buller i planering, 2008:1, bör nya bostäder kunna byggas även då bullernivåerna vid fasad överskrider 55 dBA förutsatt att bostäderna har tillgång till en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dB A vid fasad). Länsstyrelsen anser inte att avstegsprinciperna kan tillämpas för aktuellt planområde vilket innebär att buller från trafik vid nya bostadshus inte bör överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus eller 70 dBA maximalnivå vid uteplatser. Länsstyrelsen anser att förslaget med inglasad fasad som åtgärd mot trafikbullret, inte kan accepteras. Som stöd för denna bedömning hänvisas till en dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) daterad 2013-01-17, mål nr Pl241-12. I det målet upphävdes en detaljplan i Helsingborgs kommun där det enligt planen skulle byggas en dubbelskalsfasad för att klara trafikbullret. Enligt MMÖD:s bedömning kommer den skalfasad som detaljplanen från Helsingborg förutsätter, att utgöra en del av byggnaden och blir därför byggnadens egentliga fasad. MMÖD delar Socialstyrelsens uppfattning att bullret ska mätas vid den yttre fasaden och inte mellan de två fasaderna. De illustrerade höghusen i nu aktuellt planförslag är dessutom utformade på ett sådant sätt att det synes omöjligt att åstadkomma en tyst sida får de lägenheter som är utsatta för trafikbuller.

Övriga synpunkter

I enlighet med SGI:s yttrande bör de geotekniska förutsättningarna klargöras bättre och redovisas i planhandlingarna.

Föreslagen bebyggelse kommer att få en höjd som innebär påverkan på flygtrafiken. Kontakt bör tas med Halmstads flygplats och den eventuella påverkan på flygtrafiken redovisas tydligt i planhandlingarna. Med hänvisning till synpunkterna ovan beträffande trafikbuller respektive markföroreningar är planbestämmelserna avseende dessa frågor olämpligt utformade. Även planbestämmelsen om dagvattenhantering bör omformuleras för att bli entydig och möjlig att följa upp.

För att möjliggöra uppförande av plank o.d. på prickmark bör planbestämmelsen som är knuten till prickmark formuleras. Byggnad får ej uppföras.

Kommentar

Riksintressen: Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, KN 33 Slottsmöllan - Övraby. Ett genomförande av planen bedöms inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset. Med bakgrund av att den byggnad inom området som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka och att övriga byggnader förfaller anses den del av riksintresset som berör planområdet till största del ha förlorat sitt värde. Minnet från tegelbruket avses vara närvarande i det planerade området genom t ex uppförande av tegelskulptur och användning av tegel som material i detaljer, markbeläggning etc.

Miljö kvalitetsnormer: Miljö kvalitetsnormen för vatten, Nissan, bedöms inte påverkas av planförslaget. Fördröjning av dagvatten inom planområdet bidrar till detta.

Förorenad mark: Två översiktliga miljö tekniska markundersökningar har gjorts inom planområdet. 2008 utfördes en översiktlig miljö teknisk markundersökning, med syfte att klarlägga om det förekommer föroreningar i mark och grundvatten i anslutning till den tidigare verksamheten. Avsikten var då att ett logistikcenter skulle byggas på platsen. Med avseende på att bostäder sedan blev aktuella på platsen utfördes kompletterande undersökningar i området 2012, med känslig markanvändning, KM, som riktvärde. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt respektive utredning - "Markteknisk undersökningsrapport, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan, Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14" och "PM & Rapport, Översiktlig miljö teknisk markundersökning, Halmstad 9:173, WSP, 2012-09-13".

Farligt gods: Länsstyrelsen i Halland har i sin skrift Riskanalys av farligt gods i Hallands län, (Meddelande 2011:19) beskrivit problematiken kring transporter med farligt gods. På Norra infarten transporteras farligt gods. Norra infarten bedöms kunna motsvara väg låg. Föreslagen markanvändning bedöms

motsvara kategorin tätort. Med dessa förutsättningar uppfylls länsstyrelsens rekommendationer, för utförligare beskrivning se planbeskrivning. Åtgärder formuleras i planbestämmelserna.

Buller: Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningshandlingarna har justerats utifrån de nya förutsättningarna och bullerutredning avseende vägtrafikbuller har reviderats utifrån.

Utredningen visar att föreslagen bebyggelseutformning inte fullt ut klarar de riktvärden som finns avseende vägtrafikbuller. Det är framförallt lägenheter riktade mot Norra Infarten som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken. Dock är ljudnivåerna inte så pass höga att det finns anledning att göra bedömning av att det kan vara svårt att klara ljudkrav inomhus i samtliga boningsrum. Övriga delar av förslaget uppfyller riktvärden. På den gemensamma innergården mellan husen beräknas stora delar av bebyggelseförslaget ha ljudnivåer under 50 dB(A).

Eftersom den föreslagna bebyggelsen är så pass hög är bullerskärmar längs vägen svårt att genomföra med god effekt. Översiktliga beräkningar visar att det krävs mycket höga skärmar för att dämpa ljudnivåer på de övre våningsplanen.

Bullerreducerande asfalt kan naturligtvis vara en åtgärd för att dämpa däckvägbanebuller, men effekten är i första hand påtaglig på vägsträckor med högre hastighet och åtgärden kräver underhåll.

Kvarstår i så fall byggnadstekniska åtgärder vid fasad. Denna typ av åtgärd ger normalt god effekt. Påtalas bör dock att åtgärden principiellt bör vara en utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Exempelvis en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som "ljudsluss". Med väl avvägda byggnadstekniska åtgärder görs sammantaget bedömningen att det trots beräknade överskridanden av riktvärden vid fasad finns möjlighet att planförslaget som helhet kan klara en god ljudmiljö för boende avseende vägtrafikbuller. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2012-11-08, Reviderad 2014-04-01".

Övrigt: Översiktlig geoteknisk utredning har genomförts, för beskrivning se planbeskrivning samt "PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14". Ansökan om medgivande om undantag avseende hinder vid Halmstads flygplats har skickats till Transportstyrelsen. Transportstyrelsen har beslutat att bevilja ansökan om medgivande om undantag från kraven i 4 kap 3§ Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010:134) om hinderbegränsande ytor, begränsning och borttagning av hinder på flygplats avseende hinder som genomtränger

*den horisontella ytan. Höghusen kommer att förse med bänderljus.
Planbestämmelser angående trafikbuller, markföroreningar och dagvattenhantering
har setts över. "Byggnad får ej uppföras" skrivs in på plankartan istället för "Mark
får ej bebyggas".*

Trafikverket

Planförslaget gränsar till Norra infarten, E6:06 och till väg 594. Dessa är allmänna vägar med kommunen som väghållare. Cirka 1,5 km öster om planområdet ligger E6. Utformningen av detaljplanen får inte leda till begränsningar på de allmänna vägarnas funktion. Restriktioner på dessa med anledning av detaljplanen är inte möjliga. Detaljplanen bör utformas så att det inte kan uppkomma krav på restriktioner.

Planområdet är bullerutsatt. Enligt planförslaget har en bullerutredning gjorts som visar mycket höga bullernivåer vid fasad och vid utemiljö. I planförslaget framförs att buller ska åtgärdas genom åtgärder på husen. Sannolikt har då förutsatts att buller genom öppna fönster eller utomhus inte kan vara ett problem. Trafikverket delar inte den uppfattningen. Tvärtom är det vanligt att högt buller utomhus uppfattas som mycket störande liksom begränsningar i möjligheter att öppna fönster. Den föreslagna hustypen, höga punkthus, är den sämsta tänkbara ur bullersynpunkt. Höga hus får inte del av den bullerdämpning som marken ger. Andra hustyper ger möjligheter att åstadkomma en tyst sida både för särskilt utsatta rumstyper och för utemiljön. Lägre hustyper ger också möjligheter att åstadkomma bullerdämpande åtgärder längs med vägarna. Den föreslagna bebyggelsen är således olämplig ur bullersynpunkt. Ett betongdäck för utemiljön ger sämre förutsättningar för bullerdämning än vanlig mark genom de svårigheter som finns att ge betongdäck ett marktäcke och en högre vegetation.

Ur allmän synvinkel har utformning och önskemål av attraktiva infarter diskuterats inom Trafikverket. Infarter har inte alltid givits en attraktiv utformning och inte heller annonserat karaktären på den ort/stad som infarten avser. I planförslaget framförs att högre punkthus skulle skapa ett tydligt landmärke vid Halmstads norra infart. Trafikverkets erfarenheter tyder snarare på att den föreslagna hustypen skulle komma att uppfattas som udda i förhållande till staden i övrigt.

Kommentar

Utformningen av detaljplanen leder inte till begränsningar på de allmänna vägarnas funktion.

Angående buller, se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Synpunkter angående utformning noteras.

Statens geotekniska institut (SGI)

Bakgrund

Statens geotekniska institut, SGI, har från Halmstads kommun erhållit rubricerat ärende med önskemål om yttrande. I yttrande 2010-10-26, SGI dnr 5.1-1010-0793, över planprogrammet bedömde vi preliminärt att de geotekniska förutsättningarna inte utgör hinder för plangenomförande. Vi förutsatte dock att det geotekniska underlaget kompletteras och redovisas i det fortsatta planarbetet. I yttrandet lyfte vi frågan rörande totalstabilitet för planområdet och då särskilt mot den tidigare lertäkten.

Synpunkter

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor (ras, skred, erosion). Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl. markradon ingår inte. Vi noterar att de frågeställningar som vi tog upp i vårt yttrande 2010-10-26 inte har beaktats. I planbeskrivningen redovisas endast grovt jordlagerföljden inom planområdet (utan koppling till någon geoteknisk utredning) och att marken inom planområdet är flack samt att geoteknisk undersökning kommer att utföras i projekteringsskedet.

Vad gäller att hänskjuta geotekniska undersökningar till projekteringsskedet finner vi att detta är möjligt, och till och med att rekommendera, om det gäller undersökningar specifikt för att klarlägga grundläggningsätt för byggnaderna. Eventuella undersökningar som krävs för att värdera markens geotekniska lämplighet för planerat ändamål måste dock utföras i planskedet.

Vi rekommenderar att de geotekniska förutsättningarna för plangenomförandet närmare klargörs och redovisas i det fortsatta planarbetet. Finns t.ex. slänter mot lertäkten eller är den återfylld, eller andra höjdskillnader utanför planområdet som kan innebära bristfällig stabilitet som kan påverka planområdet? Detta bör klargöras. Är de topografiska förhållandena sådana att bristfällig stabilitet inte säkert och entydigt kan uteslutas måste stabilitetsutredning genomföras i planskedet. Vi föreslår att de geotekniska förutsättningar klargörs och redovisas i ett särskilt PM som kan kopplas till planförslaget. Vår tidigare bedömning om att de geotekniska förutsättningarna inte synes utgöra hinder för ett plangenomförande kvarstår. Det har dock i erhållna planhandlingar inte redovisats tillräckligt underlag som verifierar detta. Sammanfattningsvis anser vi därför att ovanstående, som vi också framhöll i vårt tidigare yttrande, bör klargöras i planskedet.

Kommentar

Översiktlig geoteknisk utredning har genomförts, för beskrivning se planbeskrivning samt "PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk utredning inför detaljplan Slottsmöllan - Tegelbrukstorget, Halmstad 9:173 WSP, 2014-01-14".

Försvarsmakten

Som tidigare har redogjorts från Luftvärnsregementet (Lv 6) i Halmstad, så kommer elektromagnetisk strålning från Lv 6 verksamhet att kunna påverka WLAN, telefoni, tv-mottagning och datorer på fastigheten HALMSTAD 9:173, Slottsmöllans Tegelbruk, Halmstad.

Försvarsmakten har frekvensband som tillhör Försvarsmakten och som utnyttjas till fullo av Försvarsmakten för sin verksamhet. Försvarsmakten ser inga problem med att kunna använda systemen fullt ut. Däremot kan teleoperatörer, om inte tekniken anpassas, få klagomål på att abonnenternas teleutrustningar störs. Vid nybyggnation är det således viktigt att dessa frågor beaktas för att i framtiden undvika onödiga konflikter. Klagomål med försök till att begränsa Försvarsmaktens verksamhet kan inte accepteras.

Verksamheten vid Lv 6 är viktig för Försvarsmakten och Luftvärnet i synnerhet då det är vårt enda Luftvärnsregemente och det är här vi utbildar våra blivande officerare och soldater i Luftvärnstjänst.

En analys av om Försvarsmaktens anläggningar skulle störas av de höga byggnaderna har utförts och den visar att någon sådan konflikt ej föreligger. Tidigast när exakt tidpunkt för byggnation, position och höjd är fastställd och senast 4 veckor innan arbetenas påbörjan skall en flyghinderanmälan insändas av den sökande enligt Luftfartsförordningen 6 kap 25§. Planerad tidpunkt för nedtagning skall också anges. Information finns att hämta på www.forsvarsmakten.se. Avseende hindermarkering hänvisas till transportstyrelsens föreskrifter.

Kommentar

Synpunkter angående elektromagnetisk strålning från Luftvärnsregementet i Halmstad påverkan datorer, telefon m.m. på fastigheten Halmstad 9:173 noteras. Krav angående flyghinderanmälan noteras och berörda informeras. Enligt transportstyrelsens föreskrifter kommer höghusen att förses med hinderljus.

Halmstad Flygplats AB / Transportstyrelsen

Halmstad Flygplats AB:

Då de planerade byggnaderna tränger igenom flygplatsens hinderfria zon har flygplatsen krävt att en hinderanalys utförs. Denna hinderanalys är beställd, av LFV produkter och tjänster, men inte färdig vid skrivande stund. Hinderanalysen är en del i det material som sedan flygplatsen har att ta ställning till om byggnaderna utgör en flygsäkerhetsrisk.

Oavsett flygplatsens medgivande eller ej skall Transportstyrelsen godkänna ett sådant här ärende. Transportstyrelsen prövar ärendet efter att flygplatsen skickar in en säkerhetsbevisning. I och med att hinderanalysen ej är klar kan flygplatsen inte ta ställning om en säkerhetsbevisning skall utföras och skickas till Transportstyrelsen.

Transportstyrelsen:

Ansökan om medgivande om undantag avseendehinder vid Halmstad flygplats:

Transportstyrelsen beslutar att bevilja er ansökan om medgivande om undantag från kraven i 4 kap. 3 § Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010: 134) om hinderbegränsande ytor, begränsning och borttagning av hinder på flygplats 1 avseende hinder som genomtränger den horisontella ytan.

Beslutet gäller nybyggnad av höghus Halmstad 9:173. Beslutet gäller tills vidare.

Beslutet om medgivande om undantag kan återkallas av Transportstyrelsen om innehållet står i strid med de EV-förordningar som kommer att antas på området.

Redogörelse för ärendet:

Halmstad flygplats har den 26 augusti 2013 inkommit med en ansökan om medgivande om undantag från kraven i 4 kap. 3 § avseende hinder i den horisontella ytan.

Flygplatsen har redovisat en av LFV utförd hinderanalys samt en konsekvensutredning från flygplatsen. I utredningen har analyserats vilka konsekvenser höghusen Halmstad 9: 173 får för flygtrafiken till/från Halmstads flygplats, samt övrig flygtrafik inom och strax ovanför kontrollzonen. Utredningen visar att flygningar enligt instrumentflygreglerna (JFR) och visuella flygreglerna (VFR) inte påverkas. Höghusen kommer att förses med hinderljus.

Skäl för beslutet:

Enligt 5 kap. 1 § kan Transportstyrelsen medge undantag från bestämmelserna. För att skapa hinderfria utrymmen för luftfartygens rörelser på marken och i luften i samband med start och landning på godkända flygplatser har Transportstyrelsen fastställt ett antal hinderytor som normalt inte får genomträngas. I vissa fall kan dock Transportstyrelsen efter särskild prövning medge att ett föremål får genomtränga en hinderyta. Flygplatsens redovisning avseende hindersituationen visar att flygsäkerheten i det aktuella fallet bibehålls på en acceptabel nivå.

Beslut i detta ärende har fattats av chefen för infrastrukturenheten Tomas Olsson. Föredragande har varit flygplatsinspektör Roland Burman. I ärendets slutliga handläggning har dessutom juristen Linnea

Ekström deltagit.

Kommentar

Det noteras att Transportstyrelsen har beslutat att bevilja ansökan om medgivande om undantag från kraven i 4 kap 3§ Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010:134) om hinderbegränsande ytor, begränsning och borttagning av hinder på flygplats avseende hinder som genomtränger den horisontella ytan. Höghusen kommer att förses med hinderljus.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M. FL.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

All trafik till och från planerad nybebyggelse sker med angöring via Tegelbruksvägen (i öster) och Sperlingsholmsvägen (i söder). Dessa två vägavsnitt är oundgängliga för det planerade områdets funktion och skall följaktligen omfattas av detaljplanen och kommunalt huvudmannaskap. Det kan noteras att de redan ansträngda trafikförhållandena på Slottsmöllebron och i den oregelbundna flervägs korsningen Sperlingsholms-/Frennarps-/Sofiebergsvägen, med trafik från alla håll (se bifogad karta), kommer att resultera i en ”stökig” trafiksituation.

Kommentar

Planområdet utvidgas så att även berörda delar av Tegelbruksvägen och Sperlingsholmsvägen planläggs. Dialog har förts med Teknik & Fritid beträffande lämpligt läge att angöra planområdet söderifrån.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsförvaltningen vill kommentera texten i förslaget för detaljplan Halmstad 9:173 där det nämns att det finns grundskola och förskola på nära avstånd. Det stämmer men kapaciteten räcker inte till för en ökning med ytterligare 250 lgh om det blir barnfamiljer som flyttar in. För närvarande hör området där utbyggnaden planeras till Kärlekens elevområde, med Sofiebergsskolan och Stenstorpsskolan. Det sker just nu en större utbyggnad inom Sofiebergsområdet Ingen tillbyggnad är beslutad vid skolorna där, vilket leder till att förändringar måste ske av elevområdena med hänvisning till andra skolor. Med en större inflyttning inom Sofieberg klarar inte skolorna att ta emot alla elever. Samma begränsning gäller även förskolan. Det är nära även till Frennarps byskola där kapaciteten inte heller finns samt med en sämre skolväg med dagens utformning av Slottsmöllebron. En fristående

grundskola samt en avdelning förskola finns intill Slottsmölleområdet. Kapaciteten där är fullt utnyttjad enligt gällande anmälan till kommunen.

Kommentar

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola/förskola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningsförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna och säkerställer möjligheten att uppföra en förskola med fyra avdelningar inom planområdet.

Laholmsbuktens VA

Dagvatten inom planområdet ska hanteras via gemensamhetsanläggning och förses med en förbindelsepunkt på allmän platsmark.

Förbindelsepunkter för spill- och dricksvatten skall anläggas separat för varje byggrätt och ligga på allmän platsmark.

Avseende planekonomi täcker intäkter VA-huvudmannens investeringskostnader.

Kommentar

Dagvatten ska tas omhand och fördröjas inom planområdet i en öppen damm. Ytan mellan bebyggelsen och Sperlingsholmsvägen lämpar sig för anläggandet av dagvattendamm. Dagvattendammen kommer att placeras inom allmän plats med användningen Park i plankartan. Kommunen är huvudman för parken. Dagvatten från respektive fastighet kommer ledas hit och därefter anslutas till ledningsnätet. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "PM - dagvattenmagasin, detaljplan för Halmstad 9:173 - Slottsmöllans tegelbruk".

Möjliga anslutningspunkter för spillvatten finns vid Sperlingsholmsvägen alternativt Tegelbruksvägen. Separat anslutningspunkt ska finnas för respektive byggrätt.

Från Tegelbruksvägen fram till respektive byggrätt finns u-område inlagt för att försörja området med VA-ledningar.

Synpunkter angående planekonomi noteras.

Kommunala Handikapprådet

Förslaget ger en trevlig bild över en ny infart till Halmstad och Handikapprådet har inget att invända mot eventuell byggnation. Handikapprådet tar dock tillfället till vara genom att lyfta viktiga tillgänglighetsaspekter.

Fastigheter och utemiljön skall byggas med full tillgänglighet för att

trygga kvarboendemöjligheter för barnfamiljer, dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning.

Det måste i tidigt stadium planeras för tillräckligt med parkeringsplatser, tillgänglig sophantering, god miljö för barnen och trygg/överskådlig och ljus ute- och innemiljö.

Viktigt att området ansluts till gång-, cykel- och bilvägar samt att de byggs som framkomliga även för dem med rörelsesvårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Viktigt att områdets utformning och de material som skall användas, upphandlas med tanke på allergier/överkänsligheter, framkomligheten och med inställningen om ett hållbart samhälle för alla.

Kommentar

Byggnader och närmiljö utformas med full tillgänglighet för rörelsehindrade.

Tillgänglighet hanteras i detaljplanen och följs upp i bygglovskedet.

Antalet parkeringsplatser anpassas efter gällande parkeringsnorm.

Trygghetsaspekten beaktas i detaljplanearbetet och beskrivs i planbeskrivningen.

Kulturmiljö Halland

Programsamråd - Slottsmöllan-Övraby är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljö Halland anser att ett genomförande av förslaget innebär att riksintresset åsamkas påtaglig skada. Förslaget är i hög grad landskapsförändrande och bör därför ej medges.

Kulturmiljö Halland anser att en förnyelse av tegelbrukstomten kan vara rimlig men att en sådan måste ta hänsyn och utgångspunkt ifrån riksintresset. Ny bebyggelse bör till skala och utförande anknyta och anpassas till platsen och dess historia.

Kulturmiljö Halland hänvisar till sitt tidigare yttrande (*se ovan*) med följande tillägg: Om planerna för höghusetablering mitt i ett riksintresseområde för kulturmiljövården går vidare bör en förutsättningslös miljökonsekvensbeskrivning göras, bl a avseende visuella och kulturhistoriska aspekter.

Kommentar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, KN 33 Slottsmöllan - Övraby. Ett genomförande av planen bedöms inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset. Med bakgrund av att den byggnad inom området som ansågs bevarandevärd är riven sedan flera år tillbaka och att övriga byggnader förfaller anses den del av riksintresset som berör planområdet till största del ha förlorat

sitt värde. Minnet från tegelbruket avses vara närvarande i det planerade området genom t ex uppförande av tegelskulptur och användning av tegel som material i detaljer, markbeläggning etc. Planförslaget har möjlighet att skapa en tydlig och välkomnande entré till staden norrifrån.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

1. Nämnden kan i nuläget inte fullt ut ta ställning till detaljplanen. Det är inte klargjort vilka skydds- och kompensationsåtgärder som behövs för att åstadkomma en god ljudmiljö för de planerade bostäderna. Fastställda riktvärden får buller från vägtrafik överskrids för vissa delar av den planerade bebyggelsen. I detaljplaneförslaget saknas dock en tydlig motivering, där en avvägning mellan olika intressen gjorts, som visar att området trots detta kan användas för bostadsändamål.
2. I det fortsatta planarbetet är det nödvändigt att redovisningen förbättras av hur bullersituationen inom planområdet ser ut så att det framgår vilka ljudnivåer som kan förekomma i olika delar av området. Redovisningen av buller bör omfatta buller från både vägtrafik och verksamheter.
3. Det är även av stor vikt att ett tillräckligt skyddsavstånd till den närbelägna avfallsverksamheten kan säkerställas genom föreslagen omlokalisering. I annat fall måste andra åtgärder vidtas, såsom annan placering eller utformning av bostadsbebyggelsen eller skyddsåtgärder mot buller.

Av planbeskrivningen framgår att fastställda riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik kommer att överskridas för vissa delar av den planerade bebyggelsen. Om en detaljplan innebär att avsteg från riktlinjerna för buller är det nödvändigt att med en redovisning av varför riktvärdena inte kan uppnås på den aktuella platsen. Avsteget ska motiveras och konsekvensbeskrivas i detaljplanen. I motiveringen bör det ingå en beskrivning av avvägningen mellan olika intressen, bland annat exploateringsintresset och de boendes behov av en god ljudmiljö. En sådan motivering saknas i det aktuella planförslaget. Vidare bör det vid ett avsteg vidtas lämpliga skydds- och kompensationsåtgärder för att åstadkomma en god ljudmiljö för de planerade bostäderna. Dessa bör vara i linje med Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen-Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" (2008: 1). De åtgärder för störningsskydd som föreslås i planen uppfyller inte detta. Utan en tydlig motivering där en avvägning mellan olika intressen gjorts samt en redovisning av vilka skydds- och kompensationsåtgärder som kommer att vidtas är det inte möjligt att fullt ut ta ställning till

detaljplanen. I det fortsatta planarbetet är det även nödvändigt att redovisningen av hur bullersituationen inom planområdet ser ut förbättras så att det framgår vilka ljudnivåer som kan förekomma i olika delar av området. Redovisningen av buller bör omfatta buller från både vägtrafik och verksamheter.

I närområdet till den planerade verksamheten finns en deponi med tillhörande återvinnings- och sorteringsanläggning för bygg- och rivningsavfall samt en bensinstation. Denna typ av verksamheter kan medföra störningar till omgivningen, bland annat i form av buller. Det är av stor vikt att ett tillräckligt skyddsavstånd till verksamheterna säkerställs och/eller att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas. När det gäller avfallsverksamheten är det viktigt att ett ökat skyddsavstånd säkersällas genom den föreslagna omlokaliseringen. I annat fall måste andra åtgärder vidtas, såsom annan placering eller utformning av bostadsbebyggelsen eller skyddsåtgärder mot buller.

Då det tidigare bedrivits en industriverksamhet på platsen finns en risk för att marken är förorenad. Vid de miljötekniska markundersökningar som genomförts har dock inga förhöjda föroreningshalter påträffats. Den typ av verksamhet som bedrivits innebär också typiskt sett en liten risk för markföroreningar. Det finns därför inga skäl att föreskriva någon planbestämmelse om störningsskydd när det gäller markföroreningar. Det är dock viktigt att vara observant på att föroreningar kan förekomma i samband med att området bebyggs.

Kommentar

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningshandlingarna har justerats utifrån de nya förutsättningarna.

En bullerutredning avseende vägtrafikbuller och industribuller från deponiverksamhet har utförts med avseende på utställningsförslaget. Utredningen visar att föreslagen bebyggelseutformning inte fullt ut klarar de riktvärden som finns avseende vägtrafikbuller. Det är framförallt lägenheter riktade mot Norra Infarten som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken. Dock är ljudnivåerna inte så pass höga att det finns anledning att göra bedömning av att det kan vara svårt att klara ljudkrav inomhus i samtliga boningsrum. Övriga delar av förslaget uppfyller riktvärden. På den gemensamma innergården mellan husen beräknas stora delar av bebyggelseförslaget ha ljudnivåer under 50 dB(A).

Eftersom den föreslagna bebyggelsen är så pass hög är bullerskärmar längs vägen svårt att genomföra med god effekt. Översiktliga beräkningar visar att det krävs

mycket höga skärmar för att dämpa ljudnivåer på de övre våningsplanen.

Bullerreducerande asfalt kan naturligtvis vara en åtgärd för att dämpa däckvägbanebuller, men effekten är i första hand påtaglig på vägsträckor med högre hastighet och åtgärden kräver underhåll.

Kvarstår i så fall byggnadstekniska åtgärder vid fasad. Denna typ av åtgärd ger normalt god effekt. Påtalas bör dock att åtgärden principiellt bör vara en utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Exempelvis en helt eller delvis inglasad balkong som fungerar som "ljudsluss". Med väl avvägda byggnadstekniska åtgärder görs sammantaget bedömningen att det trots beräknade överskridanden av riktvärden vid fasad finns möjlighet att planförslaget som helhet kan klara en god ljudmiljö för boende avseende vägtrafikbuller.

Buller från deponiverksamheten beräknas inte överskrida den i villkor reglerade tillåtna ljudnivån 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå under dagtid. Beräkningarna indikerar att ljudnivåerna från Slottsmöllans avfallsanläggning klarar sina villkor för buller trots att det tillkommer ny bostadsbebyggelse närmre inpå deponin, vilket medför att det inte behöver göras någon omDispositionering inom deponiområdet.

För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2012-11-08, Reviderad 2014-04-01".

Söder om planområdet finns aktuell bensinstation. Avståndet till närmaste byggrätt inom planområdet är mer än 100 meter från påfyllningsplatsen. Bättre plats för arbete, Boverket, rekommenderar minst 100 meter mellan bostäder och bensinstation. För centrumbebyggelse bör avståndet inte understiga 50 meter. I planförslaget uppfylls både 100 meter och 50 meters avstånden.

Övriga synpunkter noteras.

Räddningstjänsten

Lokalisering av byggnader har beaktats utifrån riktlinjer för samhällsplanering intill Norra infarten som farligt godsled. Grundkrav gällande skyddsåtgärder skall beaktas inom riskutredningsavståndet (150 meter).

Tekniska egenskapskrav på byggnader som styrs av verksamhetsklass - byggnadshöjd, tillgänglighet vid insatser, utrymningsförhållanden, stigarledningars anordnande samt övriga brandskyddstekniska krav - skall presenteras i en brandskyddsdokumentation i samband med kommande bygglovsprocess.

Kommentar

Länsstyrelsen i Halland har i sin skrift Riskanalys av farligt gods i Hallands län, (Meddelande 2011:19) beskrivit problematiken kring transporter med farligt gods. På Norra infarten transporteras farligt gods. Norra infarten bedöms kunna motsvara väg låg. Föreslagen markanvändning bedöms motsvara kategorin tätort.

Med dessa förutsättningar uppfylls länsstyrelsens rekommendationer, för utförigare beskrivning se planbeskrivning. Åtgärder formuleras i planbestämmelserna.

Synpunkter angående brandskyddsdokumentation i samband med kommande bygglovsprocess noteras.

Halmstads Energi och Miljö (HEM)

Det måste finnas möjlighet till placering av transformatorstation inom området.

HEM har fjärrvärmeledningar på fastigheten som måste skyddas med U-område (Se bifogat fil).

Kapacitet finns att förse fastigheten med fjärrvärme.

Halmstad Stadsnät finns med fiber i direkt anslutning till området

Kommentar

Möjlighet att placera transformatorstation säkerställs inom planområdet. Detaljplanen kompletteras med u-område för fjärrvärmeledningar (läge enligt bifogad fil).

Övriga synpunkter noteras.

E-ON Gas Sverige AB

I programskedet redovisade E.ON Gas vart befintliga distributionsledningar för natur- och biogas samt servisledning in till fastigheten är lokaliserade. Samt även så hemställde vi om ett 4 meter brett u-område med gasledningen i mitten skulle läggas ut på plankartan. E.ON Gas yrkade på att det för u-området införs i planbestämmelserna att ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”. Vi noterar att u-område är utsatt på plankartan med planbestämmelser. Men u-områdets placering stämmer inte överens med gasledningens placering. E.ON Gas önskar att u-området flyttas enligt bifogad karta som redovisar gasledningens placering. För att få sakrättsligt skydd för distributionsledningen kommer E.ON Gas reglera detta genom servitut eller ledningsrätt.

I Planbeskrivningen under stycket Teknisk försörjning på sidan 11 står det att ”Det fd tegelbruket har varit anslutet till gasledning.” För information så kan vi nämna att servisledningen är aktiv och om man vill koppla bort denna ledning är det viktigt att innan arbetet med att riva och bygga nya byggnader att det befintliga gasnätet proppas. Därför ska ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson (070-694 75 47) äga rum redan i tidigt projekteringsskede, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

För information vill vi även nämna att i tidigare svar hänvisade man till att servis- och distributionsledningar är underkastade Energigasnormens

regler (EGN 2009). Vi vill göra er uppmärksammade på att det är gamla föreskrifter. För servis- och distributionsledningar gäller Energigasnormens regler (EGN 2011). Men det är samma skyddsavstånd som gäller.

I Planhandlingarna framgår det att gc-väg ska anordnas, och om det sker där E.ON Gas distributionsledning finns, så enligt energigasnormens regler (se ovan), i kapitel 6 och stycket 6.2.3 framgår det att: minst 1,0 m täckning, dock minst 0,8 m i gata i villaområde eller motsvarande samt dock minst 0,6 m i grönområde eller tomtmark, även i dessas cykel- och gångbanor

Om gasledningen hamnar inom körytor kan ledningen behövas sänkas. Om belysningsstolpar sätts ut längs med gång- och cykelvägen måste man vara extra vaksam över avstånden till gasledningen så att de placeras på behörigt avstånd. Minsta avstånd skall vara minst 2 meter enligt allmän praxis.

Om distributionsledningen måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade bebyggelsen. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenhet, 040- 25 50 00.

E.ON Gas förutsätter att man tar hänsyn till tidigare svar samt att man följer ovan restriktioner och energigasnormens regler.

Kommentar

U-områdets placering på plankartan justeras enligt bifogad karta.

Det finns en aktiv gasledning på fastigheten. Samråd med E.ON Gas bör ske tidigt i projekteringskedet - genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.

Övriga synpunkter noteras.

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden framför följande synpunkter:

- Behovet av lek- och aktivitetsytor förutsätts lösas på kvartersmark.
- Frågeställningen avseende broförbindelse över Nissan bör ingå i det fortsatta planeringsarbetet.
- Att det i detaljplanen skrivs in att riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåerna överskrids samt att åtgärder för att åstadkomma godtagbar bullernivå belastar exploateringen.
- Tillräcklig mark avsätts på allmän platsmark för gc-bana utmed

detaljplaneområdets södra fastighetsgräns samt anknytning till grönområde vid Nissan säkerställs.

Analys, förslag och motivering

Gata/Trafik

Det är angeläget att detaljplanen medger möjlighet att utmed Sperlingsholmsvägens norra sida kunna anlägga en gc-bana som på sikt kan erhålla fortsättning mot Åled.

Park/Natur

Tillgängligheten till rekreation i närliggande naturområden och utmed Nissan är delvis bristfällig då gc-bana mellan planområdet och Nissan saknas. Gc-bana utmed Nissans norra sida från Slottmöllans område in mot centrum finns, ytterligare tillgängliga gc-banor eller slingor i naturmark planeras inte att anläggas. Däremot är tillgängligheten bra till Galgbergets naturområde, dock på ett avstånd av ca 800 m. Teknik- och fritidsförvaltningen planerar inte några åtgärder av lek- och aktivitetsytor i närområdet. Behovet av detta måste lösas på kvartersmark. Exploaterings påverkan av landskapsbilden i form av realistiska fotomontage etc är inte redovisade i planförslaget. Enligt samrådsredogörelsen ska inte broförbindelsen över Nissan hanteras i denna detaljplan. Frågeställningen är dock viktig och behöver lösas.

Miljö/Buller

Förslaget visar att riktvärdet för de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad överskrids. Avsteg i denna miljön är tveksamt då miljön inte är av stadsmässig karaktär. Det är viktigt att eventuellt avsteg är väl förankrat, eftersom väghållaren skulle kunna bli tvungen att utföra åtgärder i efterhand. Norra Infarten är en viktig trafikled in till Halmstad tätort och trafiken kommer sannolikt öka snarare än minska här. Åtgärder för att åstadkomma en godtagbar bullersituation förutsätts belasta exploateringen.

Planekonomi

Investeringskostnaderna för utbyggnader på allmän platsmark med anledning av planförslaget uppskattas till ca 800.000:- kronor. Ökade driftskostnader beräknas till 10.000:- kronor/år.

Kommentar

Gata/Trafik: Planförslaget möjliggör anläggande av gång- och cykelbana utmed detaljplaneområdets södra fastighetsgräns på Sperlingsholmsvägens norra sida.

Park/Natur: Behov av lek- och aktivitetsytor tillgodoses inom kvartersmark. Det är politiskt beslutat att bro över Nissan inte ska ingå i denna detaljplan utan

hanteras separat. Övriga synpunkter noteras.

Miljö/Buller: Angående buller, se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Planekonomi: Uppskattade investeringskostnader för utbyggnader på allmän platsmark med anledning av planförslaget, samt beräkning av övriga driftskostnader noteras och skrivs in i genomförandebeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

Byggnadsnämnden

Funktionsblandning

Av framför allt sociala skäl finns anledning att inom planområdet möjliggöra för en funktionsblandad miljö, vilket öppnar för ett tryggare område med liv och rörelse större delar av dygnet. Planområdet ligger strategiskt, nära både östra och västra sidan Nissan med Furet/ Frennarp samt Kärleken/ Sofieberg – stadsdelar med en stor andel bostäder och tämligen glest med service. Sofieberg är ett område som nu är i stor tillväxt med många nya inflyttningar. Stadsdelen skulle också av denna anledning må väl av en funktionsblandad miljö med möjligheter till etablering av viss service. Det aktuella planområdet bör därför inte innehålla enbart bostäder vilket föreslagits. I de nedre våningarna bör möjlighet till centrumverksamhet finnas med bland annat handel, kontor och icke störande verksamheter.

De tre höga huskropparna är tänkta att upplevas som en port eller entré till Halmstad från norr, som ett landmärke som annonserar sig ut mot E6 och förbifarande. Byggnadernas funktion som landmärke får en högre status om dessa inte enbart innehåller bostäder då ett offentligt landmärke får en mycket större dignitet än ett privat. Ett offentligt landmärke har också större möjligheter att axla en värde och identitetsskapande roll både för platsen/ området i sig men framför allt för halmstadborna. Planering av aktuellt område bör ske samtidigt och i samklang med planering av ny broförbindelse över Nissan.

Planbestämmelser

Användning av kvartersmark

B – bör stå BC

Placeringen av egenskapsgräns för de höga husen bör flyttas i enlighet med gestaltungsförslag nedan.

E – område för teknikbod bör flyttas längre norrut och ut mot Tegelbruksvägen. Föreslagen placering kan komma att störa utformningen av sk planterbart bjälklag.

Utnyttjandegrad

Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 1000 kvadratmeter. (Dvs specificera byggnadsarea och stryk garage – får ej blandas samman med parkeringsyta under planterbart bjälklag.) Komplementbyggnad får uppföras på planterbart bjälklag – ovan maximalnockhöjd för bjälklaget. Komplementbyggnad får uppföras under planterbart bjälklag (exempelvis i anslutning till bostadshusens entréer – cykelrum etc.). Denna specifikation bortfaller om man för ytan för planterbart bjälklag tillåter byggnad. De båda senare styckena bör hellre stå under ”begränsning av markens bebyggande”.

Begränsning av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas – bättre formulering: byggnad får ej uppföras. Bullerplank måste kunna uppföras invid Norra infarten. Ange lämplig maxhöjd för murar och plank som ska få uppföras på punktprickad mark. (Parkering ska kunna anläggas på maximalt 10 % av ytan står specificerat. Anläggning av parkering betraktas som planstridigt på mark som inte får bebyggas.) Marken får överbyggas med planterbart bjälklag – fasader/ vindskydd (i glas, betong, jord etc.) måste kunna uppföras i vissa lägen invid detta bjälklag utan att det blir planstridigt. Överväg möjligheten att tillåta byggnad på denna yta (vilken skulle förutsätta uppförande av de tre höga husen).

Placering, utformning, utförande

Romb med dubbla linjer – högsta totalhöjd bör bytas mot högsta nockhöjd. Utgå för huvudbyggnader, planterbart bjälklag samt komplementbyggnader som uppförs på planterbart bjälklag från en plushöjd. Detta underlättar då marken kan användas som gestaltungs-element. Utgå dock inte från en plushöjd när det gäller komplementbyggnader i markplan på grund av tämligen stora höjdskillnader över tomten. Högsta byggnadshöjd för de tre högre husen är satt till 14-16 våningar. Den övre gränsen bör sättas högre. 22 våningar kan anses vara lämpligt då detta våningsantal är lika stort som för Trade Center vid högskolan. Ändra byggnadshöjden till korresponderande antal meter över havet. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad och garage är 4 meter. Ändra till högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m (stryk och garage) för byggnader som uppförs i markplanet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader som uppförs på planterbart bjälklag bör sättas lägre runt 3,5 m. Nockhöjd för komplementbyggnader som uppförs på planterbart bjälklag kan lämpligen anges med en plushöjd, 3,5 meter ovan plushöjd för bjälklag. Räcken, komplementbyggnader, lekplatser och liknande får anläggas på planterbart bjälklag – ovan den maximala nockhöjden. Höjd för 2-4

våningshus är satt till högsta byggnadshöjd 16 m– använd istället en nockhöjd angiven som plushöjd. Lämplig maximal nockhöjd eventuellt lägre än 16 m (omvandlat till m ö h) då byggnaden ska stå i lämplig relation till planterbart bjälklag som har en maximal nockhöjd på 5 m. Möjliggör genom bestämmelser på plankartan för 2-4 våningsbyggnaden att kunna byggas samman med planterbart bjälklag (inte enbart i den raka egenskapsgränsen).

Gestaltning

De tre höga byggnaderna är tänkta att tillsammans med markens anordnande samt planterbart bjälklag och ytterligare byggnader upplevas som en välkomnande och spännande entré till Halmstad från norr. I planprogrammet finns en önskan om ett landmärke med ett organiskt uttryck. Denna organiska tanke får sitt uttryck i gestaltningen av de specifika byggnaderna, i deras fasaduttryck, vilket visas i gestaltningsprogrammet (som kommer att knytas till exploateringsavtalet). Den organiska intentionen har dock inte fått något spelrum vad gäller relationen mellan byggnader - vilka alla idag är likadana och ligger placerade på jämna avstånd ifrån varandra - och mellan byggnader och omgivande miljö. Byggnaderna har placerats i en rak linje, en linje som poängterar en specifik riktning i landskapet och, som byggnadskontoret befarar, kan komma att upplevas som en gräns eller mur på avstånd. Linjen som markerats ut i landskapet har ingen tydlig relevans, är inte förankrad i några andra betydelsefulla punkter i omgivningen, utan har fått sitt läge genom solstudier på platsen. Om intentionen är att skapa ett landmärke som välkomnar och lockar folk in till Halmstad bör detta formspråk vidareutvecklas och förfinas. Ett exempel är att arbeta med, ta upp och förstärka redan befintliga linjer i landskapet och med hjälp av dessa markera den specifika betydelsefulla punkten – Halmstads entré från norr. Det viktiga i formuppdraget är att fokusera på denna plats, ge den spänning och dignitet. I en tidigare version har byggnaderna placerats i en triangel vilket formmässigt kan vara att föredra. Triangeln man valde medförde dock att skuggningen blev hög på något av husen vilket gjorde att man ändrade uttrycket. Triangelformationen kan dock omformas – en icke liksidig form är också att föredra, som samlar platsen och griper ut i landskapet i flera olika riktningar. Antalet våningar är satt till 14-16. För att ge byggnaderna ett slankare uttryck skulle ett ökat antal våningar vara önskvärt. Trade Center vid högskolan har 22 våningar vilket kan ses om en lämplig övre gräns även här. För att ändå uppnå en större slankhet – oavsett antalet våningar - och ett mer harmoniskt möte mellan byggnadskropp och omgivande luftrum kan en möjlighet vara att differentiera höjderna inom varje byggnad, som i sig är tänkta

att byggas upp av friare former runt en stabil mitt. Att differentiera höjderna mellan byggnaderna skulle också vara att föredra. Med en ökad maximal byggnadshöjd skulle spelrummet bli större och därmed effekten. Formuttrycket skulle dock fungera/ ge effekt även med lägre byggnadshöjder. Det organiska uttrycket bör också få större genomslag vad gäller hur byggnaderna möter varandra och marken på entréplanet – den nivå som boende och besökande använder och närmar sig platsen på. Gestaltungsprogrammet illustrerar en lägre byggnad i den södra delen av området. Placeringen av denna har till skillnad från de högre byggnaderna inte blivit föremål för någon solstudie. Passagen mellan parkering/ planterbart bjälklag och 2-4 våningsbyggnad måste studeras noggrannare. Här blir i illustrationsförslaget mycket skuggigt. Om gestaltungsprogram knyts till exploateringsavtal måste detta förslag vara genomarbetat både i markplan/ planterbart bjälklagsplan och på distans. Relationen mellan det lägre huset och det planterbara bjälklagets plan kommer att bli mycket viktig i upplevelsen av det nära rummet. Soliga vindskyddade platser bör möjliggöras för både i det fall den lägre byggnaden inte byggs och i det fall den tillkommer. Detaljplanen bör också öppna för en lösning där den lägre 2-4 våningsbyggnaden kan kopplas till/ byggas samman med det planterbara bjälklaget i ett friare läge/ en friare form än den raka egenskapsgränsen. Viktigt är att 2-4 våningshuset tillsammans med planterbart bjälklag öppnar sig mot angränsande områden. Förslaget som det ser ut idag visar en konvex form mot söder och omgivningen. Byggnadskontoret förespråkar istället ett formspråk som på ett tydligare sätt relaterar till och samspråkar med sin omgivning.

Kommentar

Funktionsblandning: Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola (förskola), närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningsförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna. Det är politiskt beslutat att bro över Nissan inte ska ingå i denna detaljplan utan hanteras separat.

Planbestämmelser: Eftersom Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott har beslutat om förändrad planeringsinriktning för detaljplanen, har planbestämmelserna justerats utifrån de nya förutsättningarna. Dialog har förts med Byggnadskontoret.

Utnyttjandegrad samt Begränsning av markens bebyggande: se kommentar "Planbestämmelser".

Placering, utformning, utförande samt Gestaltning: Av ekonomiska och utrymningstekniska skäl är det inte lämpligt med 22 våningar höga bostadshus på fastigheten samt med tanke på flyget. Att differentiera våningsantalen inom samma byggnad har studerats och är möjligt mellan 14 och 16 våningar. Den 2 till 4 våningar höga byggrätten för bostäder har utgått i utställningsförslaget. I och med den ändrade planeringsinriktningen har planförslaget med dess organiska formspråk kunnat utvecklas och förfinas. Hänsyn har tagits till Byggnadsnämndens synpunkter, dock har solstudier varit betydelsefulla och till stor del fått styra placeringen av de höga byggnaderna.

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken är positiva till en förändring av detta slag. Flerfamiljshus med många lägenheter är en bra grund att bygga kollektivtrafik på. Som omnämns i detaljplanen har Hallandstrafiken och Halmstad kommun fört en diskussion om kollektivtrafiken till området som har landat i att Hallandstrafiken ser över linjedragning för linje 40 så att de boende får närmare till busshållplatsen än vad det är idag samtidigt som linjen snabbas upp. Det hade varit önskvärt att busshållplatsen utanför byggs i ett tidigt skede så att det vid inflyttning finns det tillgång till kollektivtrafik. Tidigare studier har visat att detta underlättar för kollektivtrafikåkande då de nyinflyttade börjar att åka buss från det att man flyttar in.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Det noteras att Hallandstrafiken ser positivt på föreslagen åtgärd avseende förslag till förändrad linjedragning.

"Det är önskvärt av hållplatsen vid fastigheten byggs i ett tidigt skede" - synpunkten framförs och stäms av med Teknik & Fritid.

Region Halland

Halmstadsnämnden kan inledningsvis konstatera att detaljplanen omfattar en ny bebyggelse nära Nissan och goda naturområden för nära rekreation av boende.

Halmstadsnämnden vill dock särskilt lyfta fram ett mindre antal områden som är önskvärda att beakta i det vidare arbetet:

- En ökad biltrafik över Slottsmöllebron kommer att innebära att samtrafikeringen mellan gående, cyklister och bilister påverkas med risk för framtida konfliktsituationer jämför bl.a barns trygga väg till skola och fritids.
- Problematiken med transport av farligt god och säkerhetsavstånd till ny bebyggelse – får anses viktigt att ny bebyggelse placeras minst

100 meter från transportled men också att kommunen verkar aktivt för att ny transportplan tar bort denna sträckning som farligt godsled.

- Att fortsatta formaliserade diskussioner om flytt av infart till deponiområdet får anses mycket positivt och således viktigt för den fortsatta exploateringen.
- Det är allmänt känt att buller ger psykologiska och fysiologiska stressrelaterade symtom varför nämnden vill poängtera vikten av bullerdämpande åtgärder under dygnets samtliga timmar.

Kommentar

- *Det är politiskt beslutat att bro över Nissan inte ska ingå i denna detaljplan utan hanteras separat.*
- *Länsstyrelsen i Halland har i sin skrift Riskanalys av farligt gods i Hallands län, (Meddelande 2011:19) beskrivit problematiken kring transporter med farligt gods. På Norra infarten transporteras farligt gods. Norra infarten bedöms kunna motsvara väg låg. Föreslagen markanvändning bedöms motsvara kategorin tätort. Med dessa förutsättningar uppfylls länsstyrelsens rekommendationer, för utförligare beskrivning se planbeskrivning. Åtgärder formuleras i planbestämmelserna.*
- *En bullerutredning avseende vägtrafikbuller och industribuller från deponiverksamhet har utförts i samband med detaljplan för fastighet Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk. Buller från deponiverksamheten beräknas inte överskrida den i villkor reglerade tillåtna ljudnivån 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå under dagtid. Beräkningarna indikerar att ljudnivåerna från Slottsmöllans avfallsanläggning klarar sina villkor för buller trots att det tillkommer ny bostadsbebyggelse närmre inpå deponin, vilket medför att det inte behöver göras någon omdisponering inom deponiområdet.*
- *Synpunkter angående bullerdämpande åtgärder noteras.*

Halmstads Naturskyddsförening

Följande beskrivs i detaljplaneförslaget när det gäller kommersiell, offentlig och social service:

Grundskola och barnomsorg finns på ca 1 km avstånd i bl.a Frennarp och Kärleken. Närbutik finns i Frennarp ca 1 km från planområdet. Bensinstation finns söder om planområdet, på andra sidan Sofiebergsvägen.

Ur ett transportperspektiv finns tydliga problem när det gäller detaljplaneförslaget. Detta har mycket att göra med att ingen service är planerad, trots att det är så pass mycket som 250 bostäder föreslås ge byggrätt till. HNF anser att följden blir att det per automatik då kommer att generera många onödiga transporter i förhållande till om

det hade funnits service inom området.

I Halmstads kommuns Handlingsprogram för hållbara transporter står följande (under Nationella och regionala mål): Senast år 2010 skall fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för hur olika funktioner i samhället lokaliseras så att transportbehovet minskar och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.

Grundskolan och barnomsorgen i Frennarp är belägna på andra sidan den gamla och smala Slottsmöllebron. Någon säker skolväg är det verkligen inte, var på bil dit känns högst troligt som val för de föräldrar som placerar barnen där. Skola och barnomsorg finns på Kärleken, men där finns säkerligen ett hårt tryck då många bostäder är planerade där redan. HNF anser därför att frågan om Slottsmöllebron - förbindelse över Nissan hanteras parallellt med detaljplanen. När det gäller avsaknaden av närbutik på nära håll känns det mycket troligt att bilen kraftigt kommer dominera som färdmedel vid inköpsresor. Närbutiken i Frennarp ligger snarare 2 km bort och den närmaste butiken uppe på Kärleken har klart begränsat utbud och kan nästan ses som en kiosk. HNF ser därför gärna att service i form av närbutik etableras i området. HNF ser att Slottsmöllebron har lyfts ut ur detaljplanen. Vi vill påtala att mycket av problemen med förslaget med bostäder i detaljplanen är förknippat med hur Slottsmöllebron och den näraliggande förbindelsen över Nissan kommer att hanteras. HNF anser att detta ärende måste hanteras parallellt med detaljplanen för Slottsmöllan för att undvika transportproblem när bostadsområdet färdigställts.

Kommentar

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningsförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna.

Det är politiskt beslutat att bro över Nissan inte ska ingå i denna detaljplan utan hanteras separat.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Socialnämnden
Fastighetsnämnden
Skanova
E.ON Elnät
Polismyndigheten
Kulturnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Halmstad 9:6, Slottsmöllans Fastighets AB

Slottsmöllans Fastighets AB tycker att det inte är en dag för tidigt att dessa delar av Halmstad börjar exploateras. Generellt sett ser vi positivt på hela planförslaget

Dagvattenhantering

Vi kommer dock ställa krav på att dagvattenhanteringen inte får påverka Slottsmöllan negativt. Då stora delar av Halmstad 9:173 yta kommer att hårdgöras skall allt vatten från fastigheten tas om hand om inom dess fastighet. Det är också av yttersta vikt att dagvatten och spillvatten separeras fullt ut för att inte ytterligare påfresta det befintliga spillvattennätet från området.

Trafik

Det får inte bli ökande trafikflöden vid närliggande fastigheter. Vi oroar oss för trafiksituationen på Sperlingsholmsvägen/Slottsmöllevägen samt från korsningen Sperlingsholmsvägen mot Frennarp över bron. För att inte öka trafikmängden på nämnda sträckningar skall det skyltas med genomfartstrafik förbjuden för därigenom leda trafiken till de avsedda stora lederna som redan är byggda. Infarten till den nya bebyggelsen på Halmstad 9:173 skall göras från Sofiebergsvägen - inte Sperlingsholmsvägen respektive Tegelbruksvägen. Detta för att minska störning från trafiken för de boende på Sperlingsholmsvägen samt att styra trafiken till infartsleden mot centrum. Utan åtgärder för att styra trafiken bort från Sperlingsholmsvägen mot centrum samt trafik över Slottsmöllebron kommer trafikvolymen öka väsentligt mer än det i samrådshandlingen uppskattade 200 resp 100 bilar/dygn. Halva Halmstad ligger öster om Nissan då är det helt orealistiskt att uppskatta tillskottet över bron till 100 bilar. Halmstads andra halva ligger söder om planområdet och dit är "närmsta" vägen Sperlingsholmsvägen/Slottsmöllevägen.

Deponi

I planförslaget står det att diskussioner förs med verksamhetsutövaren att flytta infarten tillsammans med återvinning och sorteringsanläggningen 300 meter. Någon information eller andra kontakter från verksamhetsutövaren eller Jan Widiksson har inte förekommit i denna frågan. Någon flytt inom deponiområdet är något som vi som markägare ej under några omständigheter kommer att tillåta.

Kommentar

Dagvattenhantering: Dagvattenhanteringen kommer inte att påverka Slottsmöllans industriområde negativt. Dagvatten ska tas omhand och fördröjas inom planområdet i en öppen damm. Möjliga anslutningspunkter för spillvatten finns vid Sperlingsholmsvägen alternativt Tegelbruksvägen. Separat anslutningspunkt ska finnas för respektive bygggrätt.

Trafik: En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Lämpliga lägen för infarter till området har diskuterats med Teknik & Fritid.

Deponi: En bullerutredning avseende vägtrafikbuller och industribuller från deponiverksamhet har utförts i samband med detaljplan för fastighet Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk. Buller från deponiverksamheten beräknas inte överskrida den i villkor reglerade tillåtna ljudnivån 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå under dagtid. Beräkningarna indikerar att ljudnivåerna från Slottsmöllans avfallsanläggning klarar sina villkor för buller trots att det tillkommer ny bostadsbebyggelse närmre in på deponin. Detta medför att det inte behöver göras någon omdisponering inom deponiområdet eller flytt av infart. För utförligare beskrivning se planbeskrivning samt "Bullerutredning Halmstad 9:173 - Slottsmöllan, Ramböll 2012-11-08, Reviderad 2014-04-01".

Mållan 5, Lennart Hellring och Anita Aronsson

Vår grundinställning till denna etablering är i grunden positiv, men med nedanstående kommentarer. Vår fastighet har idag en hyresgäst (Jet bensinstation) etablerad i det nordöstra hörnet på denna fastighet. Som fastighetsägare förväntar vi oss att ni i samband med detaljplaneändringen tar fullständig hänsyn till den verksamhet som bedrivs på fastigheten i dag. Denna verksamhet kan dessutom komma att utvecklas med ytterligare en anläggning för försäljning av brandfarlig vara och vi utgår ifrån att även denna eventuella utökning inte heller kommer att påverkas negativt av denna detaljplaneändring. Det som bekymrar oss är att ni skriver i ert förslag till detaljplan ganska "svepande" att avståndet till närmaste planerade bygggrätt är ca 100m och att boverket rekommenderar minst 100m mellan bostäder och bensinstation. Det verkar som att ni bara konstaterar, att så är det, och att ni dessutom

accepterar denna skrivning. Vid tidigare försök att etablera en Jet bensinstation utmed Tylösandsvägen i Halmstad uppmättes ett avstånd till närmaste fastighetsgräns på 124m. Denna etablering avstyrktes av kommunen bl.a. med motiveringen att 100m är ett minimiavstånd och att kommunen och Boverket vill ha ett längre avstånd. Har Kommunen ändrat sig i denna åsikt? Hur långt detta längre avstånd är vet vi inte, men tydligt är att 124m är för kort. Problemet för oss som ägare av Mållan 5, är att vid ett eventuellt kommande krav på en ny riskanalys av den befintliga anläggningen kommer troligen inte Räddningstjänsten och framför allt inte Miljöförvaltningen att acceptera det avstånd som exploatören av Halmstad 9:173 beskriver mellan bostäder och en bensinstation. Vi vet dessutom att Miljöförvaltningen i Halmstad gärna hade sett att denna bensinstation som är etablerad på Mållan 5 hade stängts, eftersom den vid bildandet av ett nytt vattenskyddsområde har hamnat precis innanför det sekundära skyddet för vattenskyddsområdet. Om det då tillåts att etablera en bostadsfastighet i denna absoluta närhet till en bensinstation, är vi orolig för att Miljöförvaltningen tar detta som ytterligare ett skäl att inte längre acceptera bensinstationens placering och detta vill vi naturligtvis förhindra.

- Vi kräver därför att den aktuella byggrätten som ligger närmast fastigheten Mållan 5, tas bort eller flyttas så att ingen del av denna byggrätt kan påverka den verksamhet som bedrivs eller kan komma att bedrivas i framtiden på fastigheten Mållan 5.
- Det finns avståndskrav som måste uppfyllas mellan busshållplats och hantering av brandfarlig vara. Beträffande anordnande av en hållplats för bussar utgår jag av samma skäl som ovan att denna inte placeras på samma sida av Sofiebergsvägen som vår fastighet ligger på.
- Det skrivs i planen om ”Störande verksamhet och farligt gods”. Vi utgår ifrån att den nya planen för detta område inte kommer att påverka försörjningsmöjligheten för bensinstationen.

Kommentar

- *Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningsförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna. Den låga byggrätten för bostäder som fanns med i samrådsbehandlingen är bortagen i utställningsbehandlingen.*
- *Den eventuella busshållplatsen placeras på motsatta sidan om Sofiebergsvägen.*
- *Söder om planområdet finns aktuell bensinstation. Avståndet till närmaste*

byggrätt inom planområdet är mer än 100 meter från påfyllningsplatsen. Bättre plats för arbete, Boverket, rekommenderar minst 100 meter mellan bostäder och bensinstation. För centrumbebyggelse bör avståndet inte understiga 50 meter. I planförslaget uppfylls både 100 meter och 50 meters avstånden.

Mållan 5, Statoil Fuel Retail Sverige AB/JET (hyresgäst), Theodora Gage

Statoil Fuel Retail Sverige AB, JET arrenderar mark på fastigheten Mållan 5, Sofiebergsvägen/Sperlingsholmsvägen, Halmstad. Drivmedelsanläggningen som finns på fastigheten drivs under varumärket JET. Verksamheter som hanterar explosiv vara omgärdas av lagar och föreskrifter som ställer höga krav på oss som verksamhetsutövare. Med detta för handen vill vi framföra vår uppfattning om den planerade detaljplaneändringen.

Vår inställning till etablerandet av bostäder är positiv. Vi vill dock försäkra oss om att ändringen som man önskar genomföra tar full hänsyn till den verksamhet som bedrivs på fastigheten idag.

Mycket viktigt för oss är att den skrivning som finns om ett minimiavstånd på 100 meter från bostäder vilket är en rekommendation från Boverket mellan bostäder och bensinstation följs och att vi helst ser avståndet vara mer än 100 meter för att säkra vår anläggnings fortsatta drift långsiktigt på denna fastighet. I händelse av att kommunen önskar större avstånd än Boverkets rekommenderade minimiavstånd om 100 meter förutsätter vi att bostadsbestånden som man önskar etablera förläggs på ett sådant sätt att även det av kommunen önskade avståndet uppnås vilket kommer att minska risken för framtida avståndsproblematik. Som arrendatar av Mållan 5, kan vi i framtiden komma i den situationen att krav ställs på vår verksamhet vid ny riskanalys av befintlig anläggning och i samband med detta kan Miljöförvaltningen och Räddningstjänsten ha synpunkter på det avstånd som exploitören av Halmstad 9:173 beskriver mellan bostäder och en bensinstation. Detta i sin tur kan leda till att vi försätts i en situation där vi får svårigheter med att JET driva verksamheten vidare eller åsamkas stora kostnader för att kunna driva anläggningen vidare med krav på åtgärder som kan komma att åläggas oss.

Med tanke på att anläggningen befinner sig i anslutning till vattenskyddsområde och vi är ålagda att kontinuerligt ska förse Miljöförvaltningen med vattenprover vill vi göra er uppmärksamma på att om en bostadsfastighet tillåts etablera sig i närheten inom det av Boverket rekommenderade minimiavståndet om 100 meter kan detta försvåra vår framtida drift av anläggningen.

- Vi ser därför att den aktuella byggrätten som ligger närmast fastigheten Mållan 5, tas bort eller flyttas så att ingen del av denna byggrätt kan påverka den verksamhet som bedrivs eller kan komma att bedrivas i

framtiden på fastigheten Mållan 5.

- Hantering av brandfarlig vara gör att avståndskrav ställs på anläggning och närhet till busshållplats. Av de skäl som angivits ovan så måste hänsyn tas till dessa avståndskrav och busshållplats inte placeras på samma sida av Sofiebergsvägen som vår verksamhet bedrivs.
- Vi vill också poängtera vikten av att den nya planen för området inte påverkar försörjningsmöjligheten för vår drivmedelsanläggning då särskilda krav finns för transporter av farligt gods och de vägar som är tillåtna användning för detta ändamål.

Kommentar

Se kommentar på Mållan 5, Lennart Hellring och Anita Aronsson, yttrande.

Läraren 8, Emelie Severinsson

Fastighetsägaren är orolig för trafikmängden på just Frennarpsvägen: Det är inte så att trafiken bidrar till olägenhet utan mer att det känns som mycket dålig planering och otrevligt med den trafikmängden som belastar Frennarpsvägen. Att utforma vägnätet och föra trafiken genom ett bostadsområde som Frennarp och Furet är verkligen inte genomtänkt. Frennarpsvägen fungerar på morgonen och på eftermiddagen som en ren genomfartsled. Man märker tydligt att bilar som kommer från Norra Infarten och som ska till Sannarps industriområde, sydost om järnvägen, väljer Frennarpsvägen som genväg istället för att ta rakt fram i rondellen och köra Norra Infartsleden och vidare Wrangelsgatan, likaså i motsats riktning.

Läste precis planbeskrivningen för planförslaget gällande Slottsmöllans tegelbruk- bostäder. Här kan man utläsa att trafikmängden på den smala Slottsmöllebron över Nissan uppskattas att öka med ca 100 bilar per dygn. Detta kommer alltså bidra till att ytterligare 100 bilar per dygn kör igenom Furet och på Frennarpsvägen. Furet är ett villaområde och ska inte fungera som en trafikgenomfartsled. Jag är mycket orolig för detta och gillar verkligen inte det. Dels utifrån bullersynpunkt och del utifrån luftföroreningar.

Min önskan hade egentligen varit att Frennarpsvägen tog slut vid järnvägen och att det därmed inte gick att köra under järnvägen och vidare mot industriområdet. Detta hade förbättra situationen betydligt för hela området och på så sätt gjort området mycket mer attraktivt.

Jag hoppas innerligt att Ni tar detta med er i den fortsatta planeringen framöver och har detta i åtanke. Ni måste planera staden och trafikinätet på ett sätt som styr trafiken till de stora lederna och inte genom villaområden.

Kommentar

En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Bedömning har gjorts att trafikökningen ej blir så stor över Slottsmöllebron.

Övriga synpunkter noteras.

Inspektören 7, Anders Olsson m.fl.

Bakgrund

Vi som bor längs Slottsmöllevägen (SMV), (namnlista inkommer den 18 feb) påverkas i mycket hög grad av det framlagda planförslaget. Granskningen och analysen av förslagets konsekvenser för oss i vår närmiljö visar att detaljplanen har allvarliga brister. Vi vill därför i ett tidigt skede påpeka att förändringar av detaljplanen måste ske för att bättre gagnar vår miljö, trafiken och boende i hela området.

Nuvarande situation

SMV är vardagligen belastad med mellan 3 000 till 4 000 fordonsrörelser per dag. Förare i bussar, lastbilar, servicefordon, personbilar och andra kör ofta forcerat långt över tillåtna 30 km. Trafiken är farlig, då här finns många ställen, utfarter, korsningar och möten mellan cyklister, fotgängare och bilister där allvarliga olyckor har och kan inträffa. På vägen mot ST finns en låg- och mellanstadieskola där skolbarn hämtas och lämnas. Målet för trafiken är i även hög grad arbetsplatser på Slottsmöllan, Örjansvall men även mycket genomgångstrafik. När det är allsvenska matcher händer det att hela vägsträckan proppas igen så att utrykningsfordon ej kan komma fram.

Förslag till åtgärder

Alldeles intill planområdet finns norra infartsrondellen. Denna cirkulationsplats bör utnyttjas i mycket högre grad för att få biltrafiken ut och in från ST, trafik- och miljömässigt så bra som möjligt. Detta kan göras genom att en rejäl ut- och infart går till Sofiebergsvägen. Biltrafiken når då enkelt rondellen in mot Halmstad centrum eller vidare. Inom ST bör de inre vägarna ansluta till denna nya utfart. Vårt förslag innebär avsevärda fördelar ur trafiksynpunkt då Sperlingsholmsvägens vägavsnitt med trång och farlig sikt som anknyter till Slottsmöllebron undviks. Dessutom finns här alldeles invid en trevägskorsning med gatunära vitt hus där problemen är om möjligt än värre ur trafiksynpunkt. Slottsmöllebron är en fantastisk brobyggnad som Halmstadsborna bör vara stolta över. Den ger såväl gående som cyklister en extraordinär unik levande natur- och kulturupplevelse över Nissan och Slottsmöllan som säkerligen attraherar turister. Wallbergsskolans ledning med föräldrar har uppvakttat kommunen och föreslagit att bron får bli bilfri. Detta är ett förslag som vi stöder. Fordonstrafiken kan ledas på andra vägar.

Tänk också vad tryggt det är för skolbarn och andra att kunna gå och cykla över bron utan att riskera bli påkörd.

Sammanfattning

Våra förslag syftar till att de trafikströmmar som beräknas tillkomma från ST leds bort från den redan nu överbelastade SMV. Den sköra och vackra miljön i och kring fabriks- och bostadsområden vid slottsmöllans väg är unik och måste prioriteras och är värd att värnas. Vi är övertygade, att våra förslag gagnar miljön, trafiken, cyklister, gående och boende med familjer betydligt bättre än ST-detaljplanen, så ta nu chansen dra nytta av vårt genomarbetade förslag.

Kommentar

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2013-10-14, § 244, om förändrad planeringsinriktning av detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, och gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder inklusive skola, närservicecentrum (offentlig och kommersiell) samt blandad typ av småskalig verksamhet. Utställningsförslaget har justerats utifrån de nya förutsättningarna.

Eftersom handel och närservice möjliggörs inom planområdet minskar bilbehovet för de boende. Om föreslagen omläggning av linje för kollektivtrafiken genomförs förenklar det att åka buss till centrum, detta medför också till minskat bilberoende. En trafikutredning har gjorts med avseende på planförslaget. Lämpliga lägen för infarter till området har diskuterats med Teknik & Fritid. Viss trafikökning är ofrånkomlig, huvuddelen av trafiken kommer dock från rondellen vid Norra infarten.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

LISTA PÅ SAKÄGARE - PROGRAMSAMRÅD

Utan besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Ingenjören 14	Gunn Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 14	Magnus Oskarsson	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad
Ingenjören 14	Inga-Lill Engstrand	Wallbergsgatan 14 302 31 Halmstad

LISTA PÅ SAKÄGARE - SAMRÅD

Med besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Mållan 5	Lennart Hellring Anita Aronsson	Tofta 198 305 93 Halmstad
Halmstad 9:6	Slottsmöllans Fastighets AB	Villa Ekebo 302 21 Halmstad
Mållan 5	Statoil Fuel Retail Sverige AB/JET (hyresgäst), Thoedora Gage	Torkel Knutssonsgatan 24 118 88 Stockholm

Utan besvärsrätt:

Fastighet	Namn	Adress
Läraren 8	Emelie Severinsson	Frennarpsvägen 103 302 31 Halmstad
Inspektören 7	Anders Olsson m.fl. enligt lista	Slottsmöllevägen 74 302 31 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Charlotte Örnbring
Planarkitekt

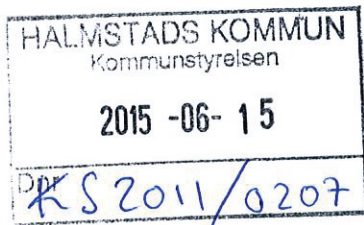


LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

2015-06-12

404-3764-15



Kommunstyrelsen
Halmstads kommun

Detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, Halmstads kommun – Beslut om överprövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) av kommunens antagandebeslut.

Beslut

Länstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att överpröva kommunens beslut att anta detaljplan för **Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk**.

Detta beslut får enligt 13 kap 4 § samma lag inte överklagas.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 maj 2015 antagit ett förslag till detaljplan för **Halmstad 9:173 – Slottsmöllans tegelbruk**.

Länstyrelsen ska enligt 12 kap 1 § överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära bl.a. att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Länstyrelsen har i granskningsyttrande 1 juli 2014 bedömt att planen kan komma att prövas eftersom risken för människors hälsa befaras med hänsyn till bullersituationen.

Bedömning

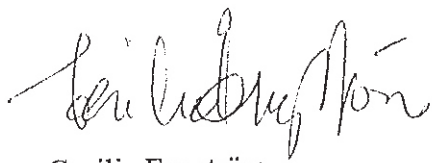
Länstyrelsen finner att en tillräckligt god ljudmiljö för del av bostadslägenheterna inte säkerställs i detaljplanen från framförallt trafiken. Den ekvivalenta ljudnivån för vägtrafiken år 2030 går upp till 61 dB (A) istället för riktlinjerna på 55 dB(A). Plankartan innehåller planbestämmelse med krav på att bullernivåer högre än riktvärdena ska lösas med tekniska åtgärder. De tekniska åtgärder som omnämns i planbeskrivningen är utanpåliggande åtgärd vid ett öppningsbart fönster. Exempelvis en helt eller delvis inglasning av balkonger. En dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) daterad 2013-01-07, mål nr P1241-12 gällande en detaljplan i Helsingborg kommun indikerar att Halmstads kommuns föreslagna tekniska åtgärder inte är godtagbara.

2015-06-12

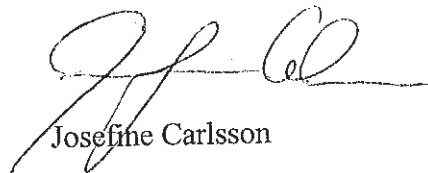
404-3764-15

Den bullerskärm som redovisas i bullerberäkningen och som skulle kunna ge en godtagbar ljudmiljö säkerställs inte i detaljplanen. Den är redovisad på en illustration utanför det specifika planområdet och varken planbestämmelser eller andra handlingar i planärendet visar att den ska komma tillstånd.

I handläggningen av detta ärende har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Josefine Carlsson varit föredragande. Därutöver har miljöhandläggare Anna-Lena Olsson deltagit.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

Kopia

Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet (+ kopia av antagandebeslut)

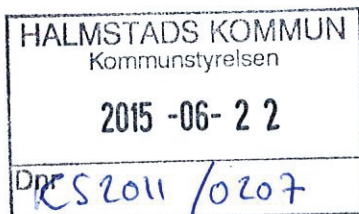


LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

2015-06-18

403-4128-15



Delgivning
Advokatfirman Delphi
Stora Nygatan 64
211 37 Malmö

Överklagande av kommunfullmäktige i Halmstads kommuns beslut den 19 maj § 57, att anta detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, Halmstads kommun.

Beslut

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Skäl för beslut

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade 2015-05-19, KF § 57, att anta detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, Halmstads kommun. Fullmäktiges beslut har överklagats av Slottsmöllan Fastighets AB genom advokatfirman Delphi.

Slottsmöllan Fastighets AB har genom sitt ombud advokatfirman Delphi återkallat sitt överklagande den 15 juli 2015 och länsstyrelsen avskriver därför ärendet från vidare handläggning.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström och planarkitekt Josefine Carlsson.

Cecilia Engström

Josefine Carlsson

Kopia: Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Beslut enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL) av kommunfullmäktiges beslut den 19 maj 2015, § 57, att anta detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, Halmstads kommun

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att inte upphäva kommunens antagandebeslut.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2013-02-14 framfört att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (ÄPBL) eftersom risk för människors hälsa befaras med hänsyn till bullersituationen.

Länsstyrelsen har därefter i granskningsyttrande 2014-07-01 upprepat farhågorna för risk för människors hälsa med hänsyn till bullersituationen i området.

Länsstyrelsen har den 12 juni 2015 beslutat att överprövning enligt 12 kap 1 § PBL ska ske för den antagna detaljplanen. Länsstyrelsen bedömde att planbeslutet kan innebära att en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa på grund av bullerförhållanden.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 12 kap 1 § ÄPBL stadgas det att länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

2015-06-24

404-3764-15

I 12 kap 3 § PBL stadgas att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 1 § andra stycket.

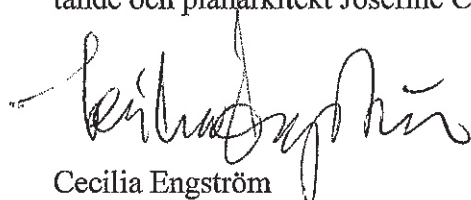
Länsstyrelsens bedömning

Av planbeskrivningen framgår att bullersituationen avses lösas genom tekniska lösningar. Det framgår inte entydigt vad dessa går ut på men i handlingarna föreslås bland annat helt eller delvis inglasade balkonger alternativt bullerplank utefter Norra infartsleden. Bullerplanket föreslås utanför detaljplanens område och länsstyrelsen ansåg det osäkert om denna kunde komma tillstånd. Länsstyrelsen anser inte att lösningen med helt eller delvis inglasade balkonger är ett acceptabelt sätt att innehålla ljudnivåer *vid fasad*.

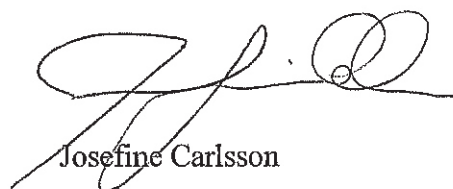
Sedan länsstyrelsen beslutat om överprövning har kommunen och exploatören tecknat avtal om att bullerskärm får uppföras på kommunens fastighet utefter Norra infarten. Kommunen är även väghållare för aktuell väg. Med detta beslut anser länsstyrelsen att man säkerställt att erforderligt skydd kommer tillstånd. En tät bullerskärm är även positivt för riskerna med farligt gods då dessa hålls på ett större avstånd från den föreslagna bebyggelsen.

Mot bakgrund av ovanstående anser länsstyrelsen att kommunens antagandebeslut **inte** ska upphävas.

I handläggningen av detta ärende har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Josefine Carlsson varit föredragande.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

Kopia

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

MEDDELANDE
2015-07-16

403-4128-15

HALMSTADS KOMMUN Kommunstyrelsen 2015 -07- 20 Dnr KS 2011/0207

Kommunstyrelsen
Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut om avskrivning den 18 juni 2015 angående överklagande om antagande av **detaljplan för Halmstad 9:173, Slottsmöllans tegelbruk** har inte överklagats och har därmed vunnit **laga kraft den 15 juli 2015**.

Karin Stenholm

Karin Stenholm
Samhällsbyggnadsenheten

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Trafikverket, Ärendemottagningen, Box 810, 781 28 Borlänge
Planmappen
Planarkivet

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	länsstyrelsen@n.lst.se	010 – 224 30 00

Kontakta i detta ärende: Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-07-21

Dnr KS 2011/0207

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 19 maj 2015, § 57 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HALMSTAD 9:173, Slottsmöllans tegelbruk, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1055 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 maj 2015.

Länsstyrelsen har den 12 juni 2015 enligt 12 kap 1 § Plan- och bygglagen beslutat att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen har genom beslut den 18 juni 2015 avskrivit ärendet för vidare handläggning efter att överklagandet av fullmäktiges beslut har återkallats.

Länsstyrelsen beslutar den 24 juni 2015 att inte upphäva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsens beslut om avskrivning den 18 juni 2015 har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 15 juli 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 21 juli 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA