

Plan 985 K

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 14 augusti 2002

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva en utökning av befintlig industriverksamhet inom Olofsdals industriområde, Söndrum. Planområdet ligger i Olofsdals industriområde på ömse sidor om Knebildstorpsbäcken och utgörs av kommunens fastigheter Eketånga 24:1 och 24:46 samt Eketånga 24:24 (Pronova AB) och Eketånga 24:53 (Hydab Scandinavia AB). Planområdet omfattar ca 2,6 ha.

Pronova bedriver verksamhet inom egen fastighet, Eketånga 24:24. Ägaren till företaget har önskemål om att utöka sin verksamhet i anslutning till fastigheten och önskar förvärva kommunens fastighet Eketånga 24:46 samt del av kommunens fastighet Eketånga 24:1 öster om Pronovas befintliga anläggning.

I östra delen av planområdet föreslås därför industriverksamhet med en byggnadshöjd på 8,0 m och en totalhöjd på 10,0 m. Källare får endast anordnas om det vid bygglov/byggnämLAN kan visas att grundläggning och dränering inte påverkar Knebildstorpsbäcken. Ev källare förutsätts utföras med vattentät konstruktion.

En förutsättning för utbyggnaden är att en förbindelse kan byggas ut mellan de två tomterna över ett grönområde med Knebildstorpsbäcken. Parallellt med bäcken planeras ett framtida gång- och cykelstråk.

Marken under passagen skall vara tillgänglig för allmänna ledningar samt allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av minst 3,0 meter.

Önskemål har framförts om att anordna en parkeringslösning för att förbättra trafiksäkerheten i industriområdet eftersom man då kan anvisa parkering för de ekipage som idag står parkerade längs vägarna. Därför föreslås i södra delen av planområdet parkering på kommunal kvartersmark med infart i väster från Olofsdalsvägen och utfart i öster mot industrigatan.

PLANENS HANDLÄGGNING

- Allmänt** Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. För remissinstanser, sakägare m fl har tillfälle att ta del av planförslaget funnits i programskedet, samrådsskedet och i utställningsskedet. Inkomna synpunkter från dessa skeden samt förslag till förändringar till följd av synpunkterna har sammanställts i programsamrådsredogörelsen, samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterade 2002-03-08, 2002-05-15 och 2002-08-14.
- Programskede** I programskedet inkom synpunkter från länsstyrelsen m fl angående den föreslagna passagens bredd; alternativ C – en 6 m bred passage förespråkades. Det fortsatta planarbetet har utgått från detta utformningsalternativ.
HYDAB Scandinavia AB, Eketånga 24:53, vill bygga ut både ytmässigt och på höjden, lika högt som Pronovas nybyggnad på Eketånga 24:46. Önskemålet tillgodosågs i samrådsförslaget.
- Samrådsskede** I samrådsskedet inkom synpunkter från länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden m fl om att dagvattnet från den föreslagna parkeringen i södra delen av planområdet måste omhändertas på ett sådant sätt att en fördröjningseffekt erhålles före utflödet i Knebildstorpsbäcken.
Planen kompletterades med bestämmelse om att markytans avvattning skall ledas via befintliga dagvattenledningar till befintligt fördröjningsmagasin.
- Utställningsskede** I utställningsskedet inkom inga ytterligare erinringar mot planförslaget än vad som tidigare redovisats.
- Utredningar** Förslag till användning och utformning samt parkeringsanalys har skisserats av Pronovas arkitekt Pontus Swahn.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

ANTAGANDEHANDLING

Plan 985 K

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 14 augusti 2002

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta med gällande plangränser

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.



Figur 1. Planområdet sett från Skallebackavägen mot Pronovas befintliga anläggning på andra sidan bäckfåran.

BAKGRUND

Pronova bedriver verksamhet inom egen fastighet, Halmstad Eketånga 24:24, Olofsdals industriområde i Söndrum. Ägaren till företaget har önskemål om att utöka sin verksamhet i anslutning till fastigheten och önskar förvärva kommunens fastighet Eketånga 24:46 samt del av kommunens fastighet Eketånga 24:1 öster om Pronovas befintliga anläggning.

Mellan kommunens fastighet och Pronovas fastighet finns ett grönområde med Knebildstorpsbäcken i det centrala grönstråket. Området är betecknat som natur i gällande detaljplan. Parallellt med bäcken planeras även ett framtida cykelstråk att anläggas.

En förutsättning för Pronovas utbyggnad på kommunens tomt är att en utbyggnad också kan ske över grönområdet och bäcken, med en förbindelse mellan de två tomterna. Utbyggnaden över grönområdet kräver en ändring av detaljplan.

Planförslaget har utarbetats i samarbete med sökanden och dennes arkitekt.



Figur 2 Planområdet ~skala 1:10 000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planeringen syftar till att pröva en utbyggnad av Pronovas verksamhet på kommunens fastigheter Eketånga 24:1 och 24:46 inom Olofsdals industriområde i Söndrum. Nu aktuell detaljplanläggning är en uppföljning av kommunstyrelsens beslut 2001-06-14, §171.

I östra delen av planområdet föreslås industriverksamhet med en byggnadshöjd på 8,0 m och en totalhöjd på 10,0 m. Källare får endast anordnas om det vid bygglov/byggnämnan kan visas att grundläggning och dränering inte påverkar Knebildstorpsbäcken. Ev källare förutsätts utföras med vattentät konstruktion.

En förutsättning för utbyggnaden är att en förbindelse kan byggas ut mellan de två tomterna över ett grönområde med Knebildstorpsbäcken. Parallellt med bäcken planeras ett framtida gång- och cykelstråk. Marken under passagen skall vara tillgänglig för allmänna ledningar samt allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av minst 3,0 meter.

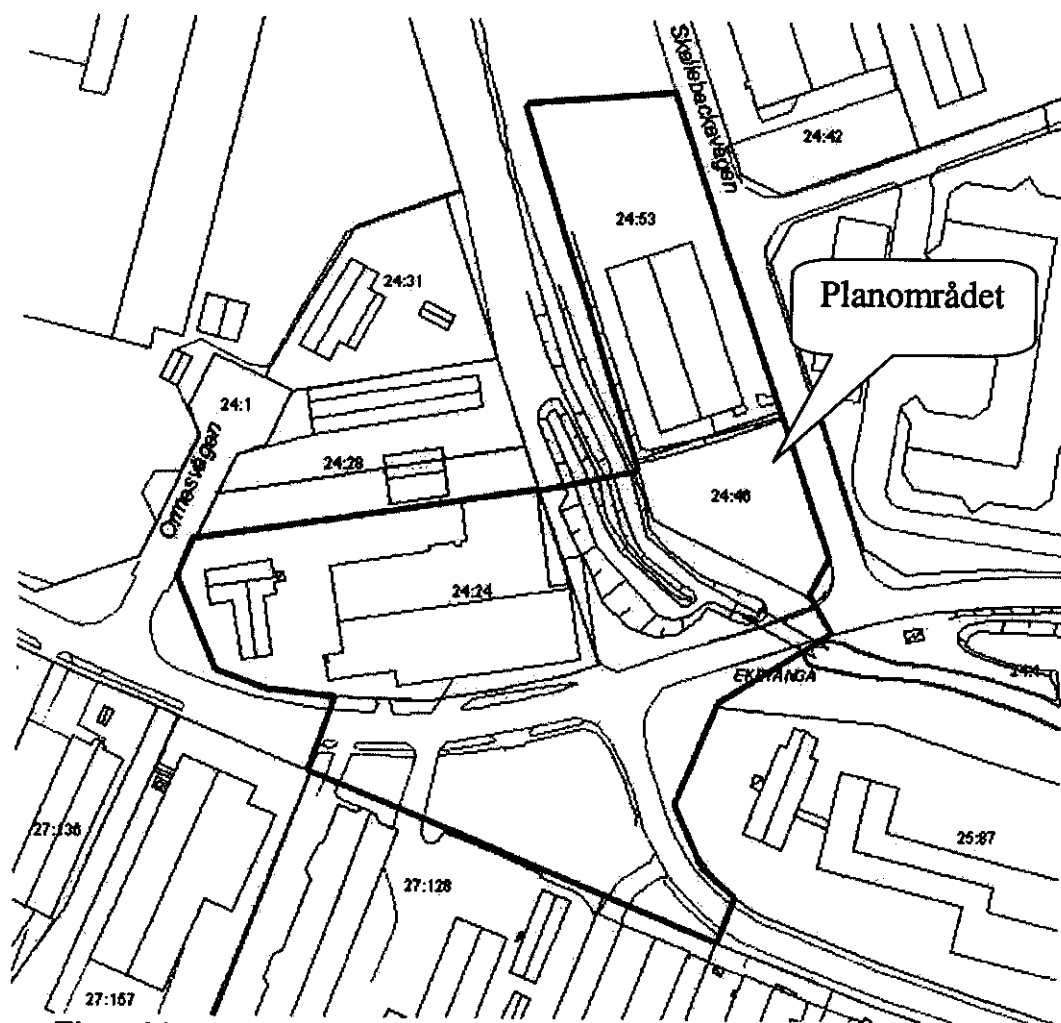
Önskemål har framförts om att anordna en parkeringslösning för att förbättra trafiksäkerheten i industriområdet eftersom man då kan anvisa parkering för de ekipage som idag står parkerade längs vägarna. I södra delen av planområdet föreslås parkering på kommunal kvartersmark med infart i väster från Olofsdalsvägen och utfart i öster mot industrigatan.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget c:a 3 km väster om Halmstads centrum i Olofsdals industriområde.

Området begränsas i norr av kommunens fastighet Eketånga 24:1 samt Eketånga 24:28, i väster av kommunens fastighet Eketånga 24:1 samt Ormesvägen, i öster av Skallebacka-vägen samt AB Kemisten 2 i Halmstad på Eketånga 25:87, i söder av AB Plåtcenter i Halmstad på Eketånga 27:128.

Planområdet omfattar ca 2,5 ha varav ca 1,5 ha planläggs för industri samt parkering. Övriga ytor planläggs för natur samt industrigata.



Figur 3 Utdrag ur fastighetsregisterkartan 2002-03-08. Skala ~1:4 000.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Eketånga 24:46 samt Eketånga 24:1 ägs av kommunen.

Eketånga 24:24 ägs av Pronova AB och Eketånga 24:53 ägs av Hydab Scandinavia AB.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP §18

Ställningstagande

Ett genomförande av planeringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför särskild miljökonsekvensbeskrivning ej har upprättats. Miljöfrågorna behandlas i denna beskrivning.

Miljö

Området är inte del av Natura 2000-område.

Knebildstorpsbäcken är inte biotopskyddad enligt 7 kap 11 § miljöbalken (MB).

Det finns dock intresseområden vad det gäller flora & fauna inom området. Knebildstorpsbäcken, som rinner i åkermark från flygfältet genom Olofsdals industriområde till Laholmsbukten, har goda naturliga förutsättningar för havsörings-reproduktion, särskilt i delarna nära recipienten.

Markytan på parkeringsytan söder om Pronovas befintliga anläggning skall anordnas så att dagvatten leds till befintligt dagvattensystem i riktning mot Ormesvägen. Syftet är att dagvattnet skall mynna i befintligt fördröjningsmagasin.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Enligt tekniska kontorets mätningar trafikeras Olofsdalsvägen idag av ca 1200 till 1500 fordon (personbilar och lastbilar) per dygn. Pronovas expansion medför en trafikökning i området med ca 50 fordon (personbilar och lastbilar) per dygn. Detta medför en marginell ökning av negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Parkeringslösningen som föreslås söder om Pronovas befintliga anläggning förväntas förbättra trafiksäkerheten i industriområdet eftersom man då kan anvisa parkering för de ekipage som idag står parkerade längs vägarna.

För området föreligger normal radonrisk.

Dimensionerande förutsättningar för brandskydd skall vara att:

- personsäkerhet prioriteras samt
- brandspridning mellan brandceller begränsas.

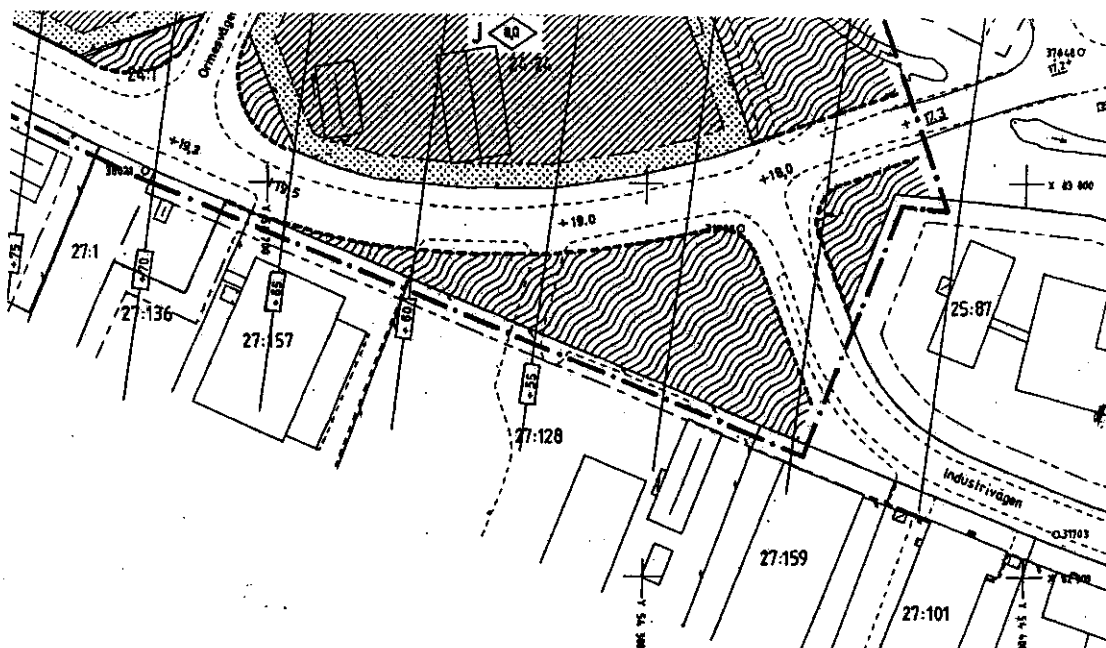
Brandskyddsdimensioneringen av kommande bebyggelse skall särskilt uppmärksamma att insatstider för brandbekämpning för närvarande ligger något över än vad räddningstjänstplanen (antagen KF 1997-07-01) anger för grupp I bebyggelse.

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

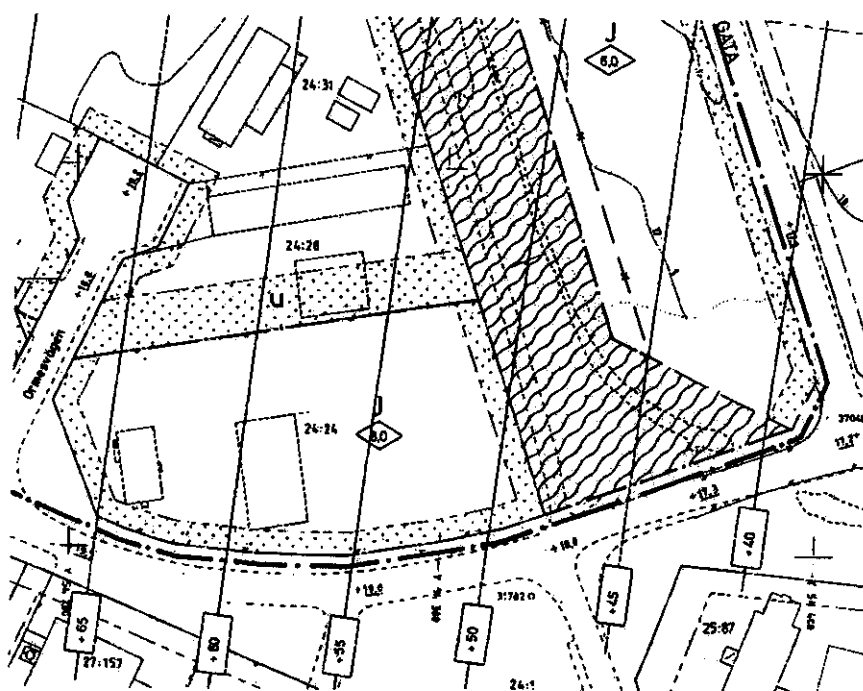
Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Figur 4 Stadsplan för Eketånga 4:5 mfl (Söndrums industriområde) fastställd 1984-09-11 (arkivnummer 732) ~skala 1:2000.



Figur 5 Detaljplan för del av Söndrums industriområde fastställd 1988-01-13 (arkivnummer 781) ~skala 1:2000.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande stads- och detaljplaner:

- Stadsplan för Eketånga 4:5 mfl (Söndrums industriområde) fastställd 1984-09-11 (arkivnummer 732)
- Detaljplan för del av Söndrums industriområde fastställd 1988-01-13 (arkivnummer 781)

Planområdet utgörs i gällande detaljplaner av område för industri (J) samt natur.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2001-06-14 (§171) uppdragit åt byggnadsnämnden att i ett planprogram pröva möjlighet till utbyggnad av Pronovas verksamhet på fastigheterna Eketånga 24:24 och 24:46 över naturområdet och Knebildstorpsbäcken.

Byggnadsnämnden har 2001-08-15 (§299) uppdragit åt byggnadskontoret att upprätta ett planprogram där lämpligheten prövas.

Byggnadsnämnden har 2002-03-13 (§78) godkänt planförslaget för samråd.

Byggnadsnämnden har 2002-05-15 (§172) godkänt planförslaget för utställning.

Strandskydd

Länsstyrelsen skriver i sitt programsamrådsyttrande att *då området har varit planlagt sedan 1973 omfattas Knebildstorpsbäcken enligt övergångsbestämmelserna i 10 § Lag om införande av miljöbalken inte av strandskydd.*

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2001-12-12 (§442), i samband med beslut om programsamråd, att inte ta med alternativ B i programhandlingen (förbindelsegång med en bredd på 22 meter).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Planlagd industrimark samt naturmark tas i anspråk till förmån för en expansion av Pronovas industriverksamhet som omfattar utveckling, tillverkning och marknadsföring av förpackningsmaskiner och kundanpassade specialmaskiner samt legotillverkning. Företaget har idag ca 15 anställda men företagets expansion kan generera flera nya arbetstillfällen i kommunen.

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Knebildstorpsbäcken kantas av klibbal, asp och olika salixarter. Vegetationen intill bäcken är värdefull bl.a. därför att delar av vattenspeglens skuggas. Klibbalen är ett särskilt viktigt trädslag eftersom den fäller sina blad gröna och blir extra energirik föda för de växtätande organismerna kring bäcken. Dessutom trillar larver på dess blad ned och blir till föda för diverse vattenorganismer.

Bäcken får ta emot stora mängder näringsämnen, detta gynnar främst den kväveälskande och konkurrensstarka delen av floran. Däremot de konkurrenssvaga arterna missgynnas och artrikedomen utarmas.

I våtmarkerna och längs bäckfåran växer svärdsilja, kaveldun, knölsmörblomma, sprängört, grendunört, ormbär och storrams.

Undervattensfloran består av rostnate, krusnate och gropnate.

Knebildstorpsbäcken söder om dammen vid Eketånga 24:22 är enligt ÖP 2000 reproduktions-område för havsöring.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU överlagras ett tätare lerlager av lösare avlagringar i planområdet. Ev. geoteknisk undersökning får göras i senare skede.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer berörs ej. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna industribyggnaden på Eketånga 24:46 har en betydelsefull roll i närområdet och den direkta omgivningen genom sin placering i hörnet av korsningen Skallebackavägen – Olofsdalsvägen. Byggnadens södra och västra gavel fungerar som fondmotiv för bilister som färdas längs Olofsdalsvägen samt gång- och cykeltrafikanter som färdas på g/c-vägen väster om Knebildstorpsbäcken. Därför skall särskild omsorg ägnas byggnadens utformning och fastighetens planering vad gäller parkering, markbeläggning, skyltning och belysning.

De karaktärsgivande klipparna längs bäcken är betydelsefulla i sammanhanget som karaktärsskapare och typiska för den vattenmättade biotopen intill bäcken. Dessutom mjukar de upp intrycket av byggnaderna på östra sidan om bäcken. De är därför värda att bevara.

Bebyggelse och markanvändning**Bebyggelsens utformning**

Olofsdals industriområde är idag i princip fullbyggt. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av detaljplanelagd industrimark och naturmark. Planområdet föreslås exploateras för industriverksamhet för att möjliggöra en utvidgning av nuvarande verksamheter.

Grönstruktur

Planförslaget lämnar en ca 1,5 m bred remsa på fastigheten Eketånga 24:1 mellan kvartersmark och bäck att kvarstå som natur.

Med den bredden kan man enligt tekniska kontoret endast komma till att sköta med handredskap. Ingreppet i nuvarande grönområde längs Knebildstorpsbäcken, genom byggandet av förbindelsegången, innebär att grönstråket delvis bryts av visuellt.

Vattenområden

Knebildstorpsbäcken rinner i åkermark från flygfältet genom Olofsdals industriområde till havet. Bäcken har goda naturliga förutsättningar för havsöringsreproduktion. På grund av störningar i form av utsläpp från industriområdet och flygfältet har betingelserna för örningen försämrats. Genom att anlägga ett antal dammar, våtmarker och översilningsytor i vilka dagvattnet samlas upp och fördröjs åstadkommes en naturlig rening av vattnet så att örningen trivs bättre. Åtgärderna vidtogs 1992-93 och har gett resultat. Förutom att bäcken blir renare och fiskrikare minskas även utsläppen till havet. Djupet i dammarna varierar mellan 0,5-1,5 meter, beroende på nederbörd m.m.

Sedan 1900 har Laholmsbukten och södra Kattegatt vid många tillfällen drabbats av syrebrist och bottendöd. Problemen har sin orsak i att havet får ta emot mycket näring, framför allt kväve. Detta kväve kommer ursprungligen från bl.a. trafiken, läckage från jordbruks- och skogsmark samt renat spillvatten från samhällen.

En biologisk kväverening sker i en process som kallas denitrifikation. Arbetet utförs av bakterier och leder efter hand till att de i vattnet lösta kväveföreningarna omvandlas till för miljön ofarlig kvävgas. Ju längre vattnets uppehållstid i systemet är desto effektivare blir reningen. I naturliga våtmarker kan denitrifikationen vara betydande, men tyvärr är många åar och bäckar i vårt moderna jordbrukslandskap idag omvandlade till kanaler och kulvertar. Här transporteras näringsämnen snabbt rakt ut mot havet utan någon naturlig rening. Våtmarker är viktiga för djurlivet. De nyskapade våtmarkerna har tillfört området en ny dimension. Redan tidigare var de lummiga delarna av bäckens dalgång rika

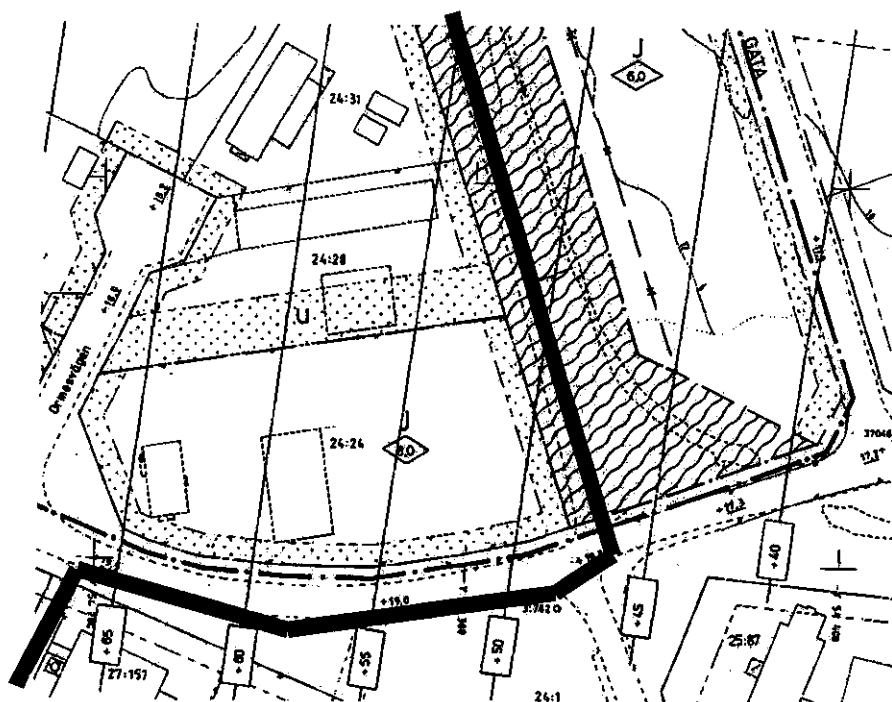
på fågel och tillflyktsorter för rådjur och andra däggdjur. Nu har nya invånare kommit till. Gräsänder föder upp sina ungar i dammarna och även våtmarksberoende småfåglar har blivit talrikare. Under sensommaren och hösten kan man få se den turkosblå kungsfiskaren jaga över vattnet.

Gatunät och trafiksituation

Olofsdalsvägen utgör idag en genomfartsväg i industriområdet mellan Gamla Tylösandsvägen i söder och Kristinebergsvägen i väster.

För att inte den föreslagna parkeringsplatsen söder om Pronovas befintliga anläggning skall äventyra trafiksäkerheten i området anläggs infarten från Olofsdalsvägen i väster och utfarten från parkeringen mot Industrivägen. Fordonen kör in från väster och kör ut i öster.

Parkeringsplatsen har enligt tekniska kontoret inget "allmänt" intresse, varför området planläggs som kvartersmark.



Figur 5. Föreslagen g/c-väg genom planområdet.

Gång- och cykelvägsanslutning

Planområdet kommer att genomkorsas av ett centralt gc-stråk, som från en planskild tunnel under Kustvägen via planområdet går till Söndrums företagspark och flygstationen.

Gång- & cykelstråket som föreslagits i *Detaljplan för SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK (Halmstad 3:21 och 3:130 m fl)* 14 juni 2000 föreslås få en sträckning enligt Figur 5 ovan.

Gång- & cykelstråket skall, förutom ett vilplan på ca 4 meter närmast Olofsdalsvägen erhålla en lutning på max 6 %. Fri höjd från gc-vägen till förbindelsegångens underkant skall vara minst 3.0 meter. Vidare bör gång- & cykelbanan vara separerad från Olofsdalsvägen.

Hastigheterna på Olofsdalsvägen är höga – även med tunga fordon. Därför bör hastighetsdämpande åtgärder i form av t.ex. avsmalning eller vägbulor utföras.

Teknisk försörjning

El och värme

Elnätet är utbyggt för att klara planerade verksamheter. Energiverken har elserviser till Pronova som ligger i anslutning till området. Vid korsningen Skallebackavägen - Olofsdalsvägen finns en transformatorstation. Elfrågorna får behandlas mer i detalj i samband med plangenomförandet.

Energiverken planerar utbyggnad av fjärrvärme inom området.

Gas

En naturgasledning som ägs av Sydgas AB passerar Knebildstorpsbäcken strax norr om Olofsdalsvägen. Denna ledning kommer att behöva flyttas, byggas om eller förses med speciella skyddsåtgärder i samband med vidare exploatering enligt planförslaget. Utbyggnaden öster om bäcken redovisas i ett läge över befintlig gasledning. Sydgas förutsätter att exploatören svarar för alla kostnader som kan komma att uppstå till följd av ovan nämnda åtgärder.

De träd som redovisas i utformningsskissen måste placeras på ett sådant sätt att gasledningarna i framtiden kan grävas fram utan olägenhet. Ett lämpligt avstånd härvid är 2,5 meter mellan gasledning och träd. För att undvika skador på träden, i samband med en eventuell framtida framgrävning av gasledningen, kan rotskydd användas vid planteringen.

Närheten till befintliga naturgasledningar innebär att nya byggnader med fördel kan anslutas till nätet.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till befintligt system för vatten- och avlopp. VA-ledningar för anslutning finns i Skallebackavägen.

Knebildstorpsbäcken utgör recipient för dagvattnet. Föreslagen utvidgning av industriområdet förutsätter att bäcken även i fortsättningen kan tjäna som recipient. Som tidigare nämnts ingår delar av bäcken som havsöringsreproduktionsområde söder om dammen vid Eketånga 24:22. Marken på parkeringsytan söder om Pronovas befintliga anläggning skall anordnas så att dagvattnet leds via befintliga dagvattenledningar ut till befintligt fördröjningsmagasin väster om bäckfåran. Genom fördröjningen renas dagvattnet från eventuella näringsämnen och ämnen bundna till partiklar sedimenterar.

En spillvattenledning som ingår i det regionala nätet finns strax öster om Pronovas befintliga anläggning. Ledningen har ett stort upptagningsområde och skall av den anledningen vara lättåtkomlig om fel uppstår. Planerad byggnation över den regionala avloppsledningen måste i förväg godkännas av tekniska kontoret. En eventuell omläggning av ledningen med annan sträckning ställer sig mycket besvärlig och kostsam, varför man måste räkna med att ledningen får ligga kvar utmed bäckravinen.

Eventuella åtgärder med att säkerställa eller skydda ledningen i nuvarande läge och med möjlighet att bygga om och underhålla ledningen, bekostas av exploatören.

FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD

Allmänt

Pronova AB är i stort behov av en utbyggnad. Med utbyggnaden blir anläggningen, enligt Pronova, komplett. Utbyggnaden skall bl.a. inrymma en tryckpress för plastpåsar.

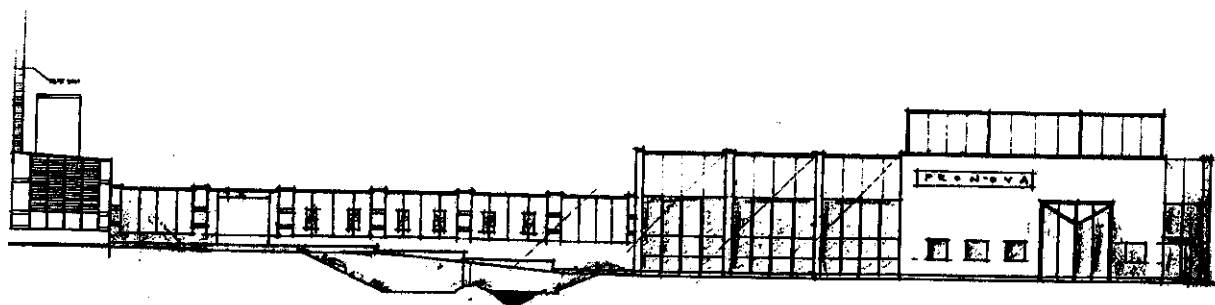
Planområdet föreslås bebyggas med en industribyggnad enligt önskemål från Pronova AB. Tre skisser togs fram till programhandlingen A, B och C. Byggnadsnämnden beslutade 2001-12-12 (§442) att inte ta med alternativ B i programhandlingen (förbindelse med en bredd på 22 meter). Enligt yttrandena under programsamrådet förespråkades alternativ C (6 m bred passage). Detta alternativ har reviderats enligt inkomna yttranden till ett samrådsförslag. Samrådsförslaget har i sin tur reviderats enligt inkomna yttranden till utställnings- och antagandehandling.

Utbyggnaden enligt planförslaget blir en ca 1700 m² stor lager- och tryckanläggning med en byggnadshöjd på ca 8 meter och en totalhöjd på ca 10 meter. Till skillnad från de i programhandlingen presenterade alternativen sker nu ingen tillbyggnad på västra sidan av bäcken, men utbyggnaden på östra sidan blir stor. En landremsa på ca 1,5 meter lämnas kvar som natur mellan bäckfårans släntkrön och kvartersmarken för att skötsel med handredskap skall vara möjlig.

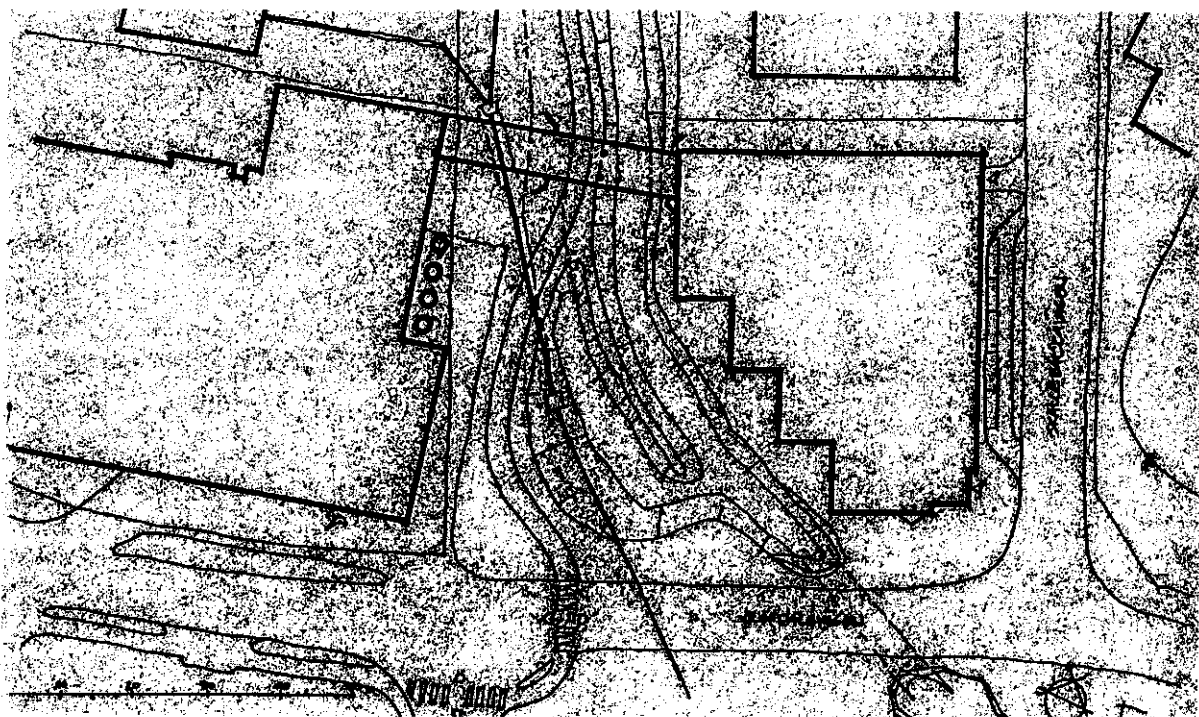
Önskemål har framkommit från Pronova att flytta bäcken västerut för att möjliggöra en tillräckligt stor utbyggnad. Detta kräver dock, enligt länsstyrelsen, en dom i miljödomstolen. Detta skulle, enligt Pronova, innebära en alltför stor tidsmässig fördröjning.

Med beaktande av områdets karaktär skall särskild omsorg iakttas byggnadernas utformning och val av fasadmateriäl.

Tekniska kontoret håller på att ta fram en planteringsmodell (trädrader och buskplanteringar) för allmän platsmark inom Söndrums företagspark. Parkeringsytan söder om Pronovas befintliga anläggning förutsätts bli utformad i överensstämmelse med modellen.

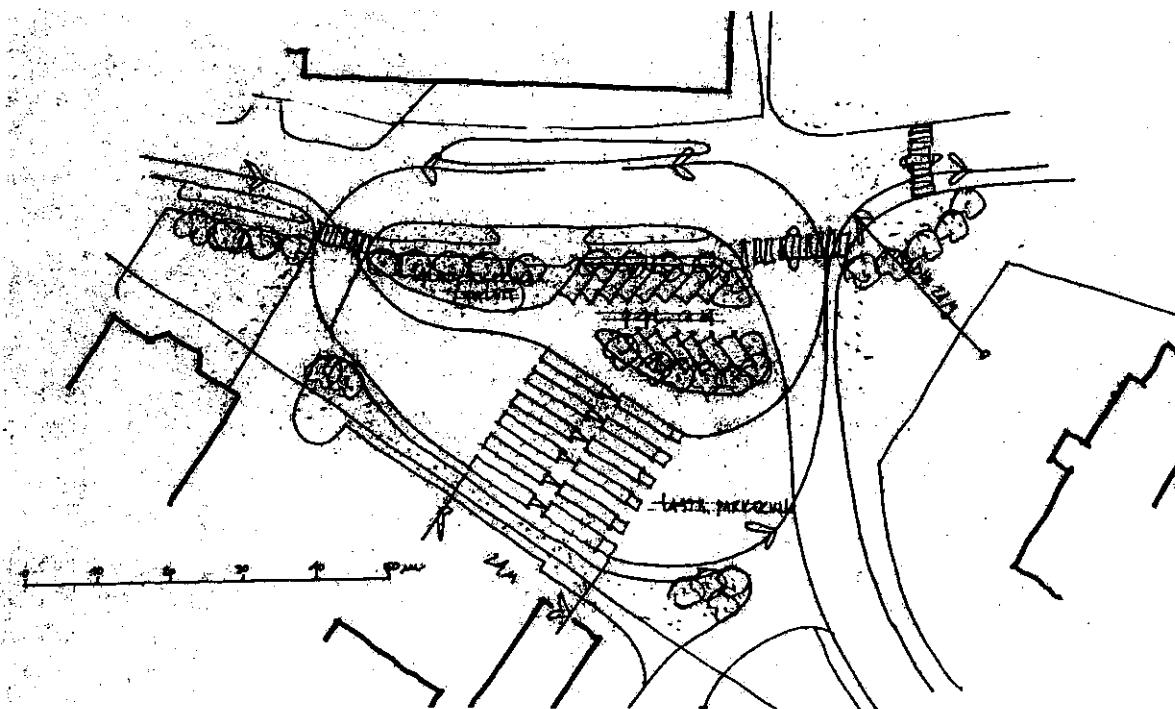


Figur 6. Förslag till utbyggnad Pronova - sektion. Skala ~1:500



Figur 7 Illustration UTBYGGNAD. Skala ~1:1000.

Utställningsförslaget bygger på programhandlingens alternativ C med en 6 meter bred förbindelsegång. Eftersom passagen i detta alternativ är så smal utformas den utan bågform. Total tillbyggnad blir ca 1700 m² + passagen på ca 190 m².



Figur 8 Illustration PARKERING. Skala ~1:1000.

Total tillbyggnad av parkeringsyta blir i detta förslag ca 2700 m² varav ca 2000 m² blir hårdgjord yta. Ytan som tas i anspråk för parkeringsplatser är planlagd som NATUR. Totalt antal parkeringsplatser blir ca 14 för personbilar och ca 12 för lastbilar eller 6 lastbilar med tungt släp. Parkeringsytan utformas så att dagvatten leds via befintligt dagvattensystem till befintlig fördröjningsdamm väster om bäcken.

PARKERINGSUTREDNING Pronova AB	
Bef. p-platser på Eketånga 24:24	36 st
Bef. behov enl. p-norm (kontor och industri)	53 st
Summa	-17 st
Nya p-platser som kan skapas på Eketånga 24:24	15 st
Nya p-platser som kan skapas på Eketånga 24:46	5 st
Behov p-platser nya lokaler (industri) 1700 BTA	15 st
Summa	+5 st
Behov p-pl på planerad p-yta söder om bef anläggning	12 st

Utredningen är utförd av Pontus Swahn, ARKSTAD 2002-03-08.

Parkeringsutredning

Enligt en parkeringsutredning som Pronovas arkitekt gjort ligger Pronova AB under parkeringsnormen idag. Parkeringsnormen för områden utanför innerstaden (industri) är 9 p-platser per 1000 m² bruttoarea (BTA). Efter planens genomförande har parkeringsbehovet tillgodosetts.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Vad händer om planen inte genomförs?

Om planen inte genomförs är området fortfarande detaljplanlagt för industriändamål (J) och natur.

Knebildstorpsbäckens naturvärden bibehålls genom att vegetationen kring bäckfåran med klibbal får vara kvar.

Bäcken får ta emot stora mängder näringsämnen, detta gynnar främst den kväveälskande och konkurrensstarka delen av florin. Däremot de konkurrenssvaga arterna missgynnas och artrikedomen utarmas troligen på sikt.

Knebildstorpsbäcken söder om dammen vid Eketånga 24:22 kommer även fortsättningsvis att utgöra reproduktions-område för havsöring särskilt i partierna närmre havet.

Problemen med parkerade fordon längs vägarna i industriområdet kvarstår.

En viss trafikökning genom industriområdet kan förväntas efter etableringarna av industri och handel i Söndrums företagspark.

Åtgärder som behövs för att anlägga förbindelsegång samt gång- och cykelvägsanslutning

Pålning. Det krävs två pålar för att bära upp spannet mellan förbindelsegångens västra och östra landfästen. Dessa placeras och förankras på den landremsa som finns mellan befintlig damm och bäck.

Markarbeten. Viss schaktning och utfyllnad vid norra delen av befintlig damm krävs för att kunna anlägga g/c-vägen. Viss utfyllnad vid förbindelsegångens västra och östra landfästen krävs för att minska "spannet" som skall bäras upp av de två pålarna.

Markanvändning

Planområdet är idag till största delen planlagt som industriområde. Den ändring som sker i planområdet enligt planförslaget innebär att öster om bäcken överförs ca 0,1 ha planlagd naturmark till kvartersmark (industri) samt söder om Olofsdalsvägen ca 0,4 ha planlagd naturmark till kvartersmark (parkering). Detta innebär en mindre förlust av biologiskt aktiva ytor och grönska inom industriområdet. Det är därför viktigt att det i anslutning till parkeringsytan planteras träd och buskar.

Naturmiljö och friluftsliv

Genom Pronovas utbyggnad blir bäcken ännu mer omgärdad av bebyggelse. En del av vegetationen kring bäckfåran kommer att huggas ned, bl.a. ett stort exemplar av Salix där förbindelsen över bäcken kommer att anläggas. Förutsättningarna för öringreproduktion är inte de allra bästa idag men planförslaget försämrar inte förutsättningarna för fisken eftersom strandvegetationen bevaras och ingen pålning sker i vattenområden.

Genom att ett g/c-stråk mellan Pronovas befintliga anläggning och Knebildstorpsbäcken anläggs kommer det även efter planens genomförande att finnas möjlighet att gå och cykla i nord-sydlig riktning från flygstationen, genom Olofsdals industriområde till bostadsområdena i Eketånga.

Stads- och landskapsbild

Pronovas utbyggnad kommer att bli en byggnad i samma skala som industriområdet för övrigt är byggt i. Dessutom avser Pronova att ge den föreslagna byggnaden en tilltalande utformning med tegelfasad och stora glasytor. Byggnaden som bildar en "tratt-form" mot bäcken sammantaget med den tilltalande fasadbeklädnaden inbjuder till att använda g/c-stråket. Det är viktigt att passagen över ån inte blir för dominerande. Pronovas anläggning på ömse sidor om ån bör istället dominera över den inneslutna passagen så att naturstråket i nord-sydlig riktning tydliggörs. Ingreppet i nuvarande grönområde längs Knebildstorpsbäcken innebär att grönstråket delvis bryts av visuellt.

Hushållning med naturresurser

Utbyggnaden av Pronovas anläggning med förbindelse innebär att en mindre del av naturresursen som det gröna bältet kring bäcken utgör tas i anspråk och ett mindre antal träd måste fällas. Dessutom innebär de pålar, som behövs för att bära upp ett spann på omkring 20 meter, ett ingrepp i strandmiljön kring bäcken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän/konsulter

Arne Hansson
Carl-Åke Agne
Leif Eriksson
Barbro Johansson
Tommy Andersson
Christer Johansson
Lars Fredin
Frank Johansson

Miljö- och hälsoskyddskontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Stadsbyggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Brandförsvaret
Energiverken

KÄLLOR

Skriftliga:

- Lönngren Gabriella, AB Svensk Byggtjänst, 2001. *VATTEN I DAGEN* – exempel på ekologisk dagvattenhantering. Movium, SLU, Alnarp.
- Bulow-Olsen Anne samt Susanne Larsen, 1978. *Växksamhällen*. Wahlström & Widstrand, Stockholm.
- Bygglövsakt 19/1997 Eketånga 24:24 SÖN
- Bygglövsakt 47/1998 Eketånga 24:24 SÖN

Muntliga:

- Barbro Toftgård Länsstyrelsen Hallands län
- Mauritz Sandholm Länsstyrelsen Hallands län
- Peter Norell Länsstyrelsen Hallands län
- Pontus Swahn ARKSTAD

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



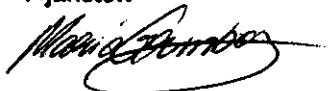
Karl Magnus Adielsson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2003-01-30...

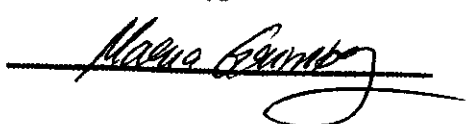
§ 4

I tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2003-02-26



Plan 985 K

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 14 augusti 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planförfarande**

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

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut §442 genomförts under tiden 20 december 2001 – 21 januari 2002.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut §78 genomförts under tiden 20 mars – 22 april 2002.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut §172 genomförts under tiden 28 maj 2002 – 1 juli 2002.

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	december 2001
Samrådsbeslut i BN	mars 2002
Utställningsbeslut i BN	maj 2002
Godkännande av byggnadsnämnden	augusti 2002
Antagande i kommunfullmäktige	oktober 2002
Laga kraft tidigast	november 2002

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Möjlighet finns att bygga ut planområdet etappvis.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för industri, parkering samt natur.

Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Kommunen är ansvarig för genomförandet på allmän platsmark.

Anläggning/åtgärdGenomförande och drift

Gata, torg, park, gatubelysning, vatten och avlopp. Tekniska kontoret

El, fjärrvärme

Energiverken

Konstruktion och grundläggning av förbindelsegången skall göras i samråd med tekniska kontoret. Marken under förbindelsegången sköts av tekniska kontoret. Åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa säkerhet och tillgänglighet till allmänna ledningar bekostas av Pronova AB.

Tekniska kontoret/ Pronova AB

Marken under förbindelsegången skall vara tillgänglig för allmänna ledningar, g/c-trafik och bäck.

Tekniska kontoret/ Pronova AB

Omläggning av gasledning i sydvästra delen av Eketånga 24:46 bekostas av Pronova AB.

Sydgas AB/ Pronova AB

Parkeringen söder om Pronovas befintliga anläggning byggs ut om behov finns.

Stadsbyggnadskontoret/
Tekniska kontoret

Omläggning av teleledningar tillhörande Skanova Networks som korsar Eketånga 24:46 vid korsningen Skallebackavägen – Olofsdalsvägen. Om dessa kablar behöver flyttas förutser Skanova Networks att exploitören står för kostnaderna.

Skanova Networks

Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Respektive fastighetsägare

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten
i Halmstads kommun

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

AVTAL**Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan fastighetsägaren och Halmstads kommun.

Avtal om nyttjande av parkeringen upprättas mellan kommunen och nyttjare av parkeringen.

Det finns en optokabel som går i nord-sydlig riktning strax öster om Pronovas befintliga byggnad. Vid utbyggnad av förbindelsegång samt gång- och cykelväg får kabeln eventuellt flyttas. Detta bör regleras i exploateringsavtalet.

Plankostnadsavtal

Plankostnaderna regleras i samband med exploateringsavtalet. Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2003-02-24

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Eketånga 24:1, Eketånga 24:24, Eketånga 24:46 samt Eketånga 24:53.

Genom fastighetsreglering utökas Eketånga 24:24 med hela 24:46 och med delar av 24:1 i överensstämmelse med planen. Den del av 24:1 som länkar samman 24:24 och 24:46 skall i markplanet vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Rätten till gång- och cykeltrafik säkerställs lämpligen som ett officialservitut i samband med fastighetsregleringen till förmån för kommunens fastighet Eketånga 24:1. Rätten till utrymme för allmänna ledningar inom samma område säkerställs genom ledningsrätt.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet u-märkta ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Det ankommer på byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar och vidta lämpliga åtgärder. Särskild uppmärksamhet krävs av stabilitetsskäl för området närmast Knebildstorpbacken.

EKONOMISKA FRÅGOR**Exploateringsekonomi**

De kostnader som uppstår vid överbyggnad av allmänna ledningar, omläggning av gasledning samt teleledningar sydväst om Eketånga 24:46 samt övriga åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa allmänna intressen bekostas av exploatören.

Planekonomi

Planekonomiska frågor regleras i avtal enligt vad som nämnts ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo
Tommy Andersson

Byggnadskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut.....2003-01-30

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal

Karl Magnus Adielsson
Karl Magnus Adielsson

Maria Gärnberg
Maria Gärnberg

Plan 985

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 18 mars 2002

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2001-12-12 §442 genomförts under tiden 20 december 2001 – 21 januari 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på byggnadskontoret, Nyrénrummet den 17 januari 2002. Minnesanteckningar från samrådsmötet ingår i denna redogörelse. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från samtliga av de 11 berörda remissinstanserna.

Följande 5 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Kommunstyrelsen

Länsstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sydgas AB

Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har två skrivelser inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Programförslaget bedöms kunna ligga till grund för fortsatt arbete till detaljplan för området. Nedanstående synpunkter bör därvid dock beaktas.

Då området har varit planlagt sedan 1973 omfattas Knebildstorpsbäcken enligt övergångsbeslutelserna i 10 § Lag om införande av miljöbalken inte av strandskydd.

Inom planområdet utmed bäcken finns en långsträckt damm som ingår i ett system av fördröjningsdammar inom Söndrums företagspark och inom bäckområdets fortsättning mot havet.

I Knebildstorpsbäcken finns havsöring, vartill hänsyn måste tas.

Bäcken och dammen upptar hela det relativt plana området i botten av bäckfåran. Fårans sidor lutar brant mot markplanet ovanför där bebyggelsen ligger och där tänkt förbindelsegång skall anslutas. Utöver pålar vid anslutningsplatserna kommer också en påle mitt i damm/bäckfåran att behövas för att bära upp brospannet på ca 23 meter.

Utmed befintlig husvägg mot grönområdet finns en hårdgjord yta för utryckningsfordon som enligt programmet avses bli 10 st. parkeringsplatser. Enligt Länsstyrelsen uppfattning är den nu hårdgjorda ytan inte tillräckligt bred för en parkeringsplats utan ytterligare mark behövs för ändamålet. Detta skulle också inkräkta på grönområdet, varför Länsstyrelsen anser att en sådan åtgärd är olämplig.

Länsstyrelsens rådgivande syn- punkter

En eventuell förbindelsegång bör göras så smal som möjligt, alt. C, för att minska störningen på grönstråket mot norr. Den i samma alternativ planerade ca 300 m² stora tillbyggnaden för lager kommer enligt Länsstyrelsens mening att ta i anspråk ett alltför stort område för att vara lämplig. Den nya byggnaden inom fastigheten Eketånga 24:46 har i handlingarna skissats även inom naturmark, utanför i gällande plan angivet industriområde. Nuvarande området ligger redan det så nära bäcken att Länsstyrelsen anser att ingen ytterligare mark bör tas i anspråk.

För att kunna göra en bedömning av hur nuvarande grönområde kommer att påverkas efterlyser Länsstyrelsen en detaljerad beskrivning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att anlägga GC-vägen parallellt med bäcken under förbindelsegången samt vilka övriga åtgärder som behövs för förbindelsegången, t.ex. pålning. En ev. ändring av dammstorleken och flyttning av dammen mot söder bör också beskrivas. Detta även med hänsyn till det utflöde av dagvatten, till synes järnhaltigt, till dammen från området vid fastigheten Eketånga 24:28.

Länsstyrelsen har inget att invända emot en parkeringsplats för lastbilar och personbilar vid Olofsdalsvägen-Industrivägen. Dock måste dagvattnet från P-platsen omhändertas på ett sådant sätt att en fördröjningseffekt erhålles före utflödet i Knebildstorpsbäcken.

Länsstyrelsen anser att det bästa vore om utvidgningen av anläggningen kunde ske åt annat håll, mot norr, så att ingrepp i nuvarande grönområde inte behöver göras. I de detaljplaner som berör bäcken synes förutsättningarna ha varit att bäcken skall ingå i ett obrutet grönstråk.

Kommentar:

Dagvattnet från föreslagen P-plats söder om Pronovas befintliga anläggning kommer att omhändertas på ett sådant sätt att en fördröjningseffekt erhålles före utflödet i Knebildstorpsbäcken.

De 10 parkeringsplatserna som föreslagits på den hårdgjorda ytan för utryckningsfordon utmed befintlig husvägg mot grönområdet kommer att slopas.

Enligt Pronova och stadsbyggnadskontoret har möjligheterna till alternativa utvidgningsmöjligheter prövats, bl.a. mot norr, och måste idag anses omöjliga.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2002-02-07 att *vid fortsatt planläggning bör alternativ C ligga till grund.*

Kommentar:

Beaktas

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att detaljplaneändringen kan göras.

Följande synpunkter bör beaktas:

För överbyggnaden bör alternativ C, en 6 meter bred passage, väljas.

Avrinnande ytvatten från den planerade parkeringsplatsen bör samlas upp i ett utjämningsmagasin/våtmark före utsläpp till Knebildstorpsbäcken

Kommentar:

Alternativ C med en 6 m bred passage kommer att ligga till grund för fortsatt planläggning.

Ytvatten från den planerade parkeringsplatsen söder om Pronovas befintliga anläggning kommer till största delen att tas omhand lokalt och det som inte kan infiltreras kommer att ledas till befintliga dagvattenledningar.

Sydgas AB

Sydgas AB har studerat programhandlingarna utan någon allmän erinran. Företaget har dock naturgasledningar inom planområdet vilka till en del kommer att behöva flyttas, byggas om eller förses med speciella skyddsåtgärder i samband med vidare exploatering av området. Tryckhallen i de båda alternativen A & C redovisas i ett läge över befintlig gasledning. Sydgas förutsätter att exploatören svarar för alla kostnader som kan komma att uppstå till följd av ovan nämnda åtgärder.

De träd som redovisas måste placeras på ett sådant sätt att företagets gasledning i framtiden kan grävas fram utan olägenhet. Ett lämpligt avstånd härvid är 2,5 meter mellan gasledning och träd. För att undvika skador på träden, i samband med en eventuell framtida framgrävning av gasledningen, kan rotskydd användas vid planteringen.

Det är viktigt att redan i tidigt projekteringsskede samråda med Sydgas beträffande dessa åtgärder.

Närheten till befintliga naturgas ledningar innebär att nya byggnader med fördel kan anslutas till nätet.

Kommentar:

Gasledningarnas tillgänglighet kommer att säkerställas i det fortsatta planarbetet. Eventuellt kan en flyttning av ledningen bli aktuell.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik

Planområdet kommer att genomkorsas av ett centralt gc-stråk, som från en plan-schild tunnel under Kustvägen via planområdet går till Söndrums företagspark. Stor vikt måste läggas på trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Därför är korsningen av gc-stråket över Olofsdalsvägen en punkt som nog måste studeras och byggas ut på ett för de oskyddade trafikanterna säkert sätt.

Gc-stråkets sträckning norrut mot föreslagen förbindelsegång skall, förutom ett vilplan på ca 4 meter närmast Olofsdalsvägen erhålla en lutning på max 6 %. Fri höjd från gc-vägen till förbindelsegångens underkant skall vara minst 3.0 meter.

Planprogrammet redovisar även ett förslag till att använda området söder om Olofsdalsvägen till parkeringsplats för personbilar och lastbilar. Tekniska kontoret har i sak ingen erinran att området används för parkeringsändamål. Parkeringsplatsen har emellertid inget "allmänt" intresse, varför tekniska kontoret förutsätter att området planläggs som kvartersmark. Redovisat förslag bör i alla händelser omstuderas med tanke på svängradier och ut- och infarter m.m.

Park

Av de två redovisade alternativen är alternativ A att föredra. Föreslagen nybyggnad på fastigheten Eketånga 24:46 bör dock förläggas inom befintlig kvartersmark för att ge tillräckligt utrymme mellan bäcken och byggnaden. Föreslagen parkeringsplats – 10 platser – mellan befintlig byggnad och förslaget gc-stråk bör utgå.

VA

Som framgår av programbeskrivningen finns en viktig regional avloppsledning förlagd utmed bäckravinsens västra sida. Eventuell planerad byggnation intill eller över ledningen måste i förväg godkännas av tekniska kontoret. En eventuell omläggning av ledningen med annan sträckning ställer sig mycket besvärlig och kostsam, varför man måste räkna med att ledningen får ligga kvar utmed bäckravinen. Eventuella åtgärder med att säkerställa eller skydda ledningen i nuvarande läge och med möjlighet att bygga om och underhålla ledningen, måste bekostas av exploatören.

Under förutsättning att ovan framförda synpunkter beaktas tillstyrker tekniska kontoret att planprogrammet kan ligga till grund för den fortsatta planläggningen av området.

Kommentar:

Rekommendationer vad gäller lutning, vilplan etc. på g/c-vägen kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Korsningen av gc-stråket över Olofsdalsvägen föreslås studeras av tekniska kontoret så att den kan byggas ut på ett för de oskyddade trafikanterna säkert sätt.

Föreslagen parkeringsplats – 10 platser – mellan befintlig byggnads östfasad och föreslaget gc-stråk utgår i samrådshandlingen. Dagvatten från den planerade parkeringsplatsen söder om Pronovas befintliga anläggning kommer att tas omhand lokalt och ledas till befintliga dagvattenledningar.

Föreslagen nybyggnad på fastigheten Eketånga 24:46 kommer till största delen inrymmas inom befintlig kvartersmark, men kvartersmarken justeras så att den bättre följer bäckfårans lopp.

Planerad byggnation över den regionala VA-ledningen skall ske i samråd med tekniska kontoret. Åtgärder med att säkerställa eller skydda ledningen i nuvarande läge och med möjlighet att bygga om och underhålla ledningen, bekostas av exploatören.

En beskrivning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att anlägga GC-vägen parallellt med bäcken under förbindelsegången samt vilka övriga åtgärder som behövs för förbindelsegången redovisas i planbeskrivningen i samrådshandlingen under *Miljökonsekvenser*.

Yttranden utan erinringar

Energiverken i Halmstad AB
Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Räddningsnämnden
Skanova AB
Sydkraft

Skrivelser från sakägare

HYDAB Scandinavia AB, Eketånga 24:53

Eftersom Pronova AB på Eketånga 24:46 avser att bygga högre än nuvarande detaljplan tillåter, vill vi som fastighetsägare till Eketånga 24:53 att detaljplanen ändras även för denna fastighet, så att en framtida utbyggnad i norr kan byggas lika hög som Pronovas nybyggnad på Eketånga 24:46.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget har ändrats enligt önskemål.

Plåtcenter i Halmstad AB, Eketånga 27:128

Vill köpa in en liten tomtbit väster om föreslagen parkeringsplats för att sätta upp en stolpskylt i skarpt gult, blått och rött.

Kommentar:

Byggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvidgningen av tomten för placering av skylt är olämplig eftersom detta strider mot kommunens skyltpolicy.

Synpunkter framförda vid samrådsmötet 2002-01-17

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

Närvarande:

Fastighetsägare/ grannar:	namn	adress
Eketånga 24:53	Gun Britt Ericsson	Skallebackavägen 3
Eketånga 24:53	Martin Ericson	Skallebackavägen 3
Eketånga 27:159	Magnus Medbrant	Industrivägen 23
Eketånga 27:128	Urban Andersson	Olofdalsvägen 7
Eketånga 27:128	Leif Gustafsson	Olofdalsvägen 7
Eketånga 25:87	Gert-Arne Johansson	Industrivägen 8-10
Eketånga 27:159	Per Malmén	Industrivägen 23

Övriga:

	Jan Jostler	VD Pronova AB
	Pontus Swahn	Arkstad (konsult)
Halmstads kommun:	Göran Karlsson	Byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	Byggnadskontoret
	Leif Eriksson	Tekniska kontoret
	Tommy Andersson	Stadsbyggnadskontoret
	Karl Magnus Adielsson	Byggnadskontoret

Synpunkter framförda vid samrådsmötet 2002-01-17:

- | | |
|-----------------------|---|
| Magnus
Medbrant | Infarten till fastigheten öster om den föreslagna parkeringen (Eketånga 27:159) är ombyggd. Ett elskåp kördes ner. Tillfarten måste samordnas med parkeringen. |
| Leif Eriksson | Parkeringsytorna måste ses över. Infart och utfart fungerar ej. G/c-korsningen över Olofsdalsvägen måste ses över för att dämpa hastigheten. Allmän parkering eller kvartermark? Gemensamhetsanläggning? |
| Magnus
Medbrant | Ytan används för uppställning av fordon redan i dag. Bra med parkeringsyta. |
| Jan Jostler | Bilar från och till Helens rör blockerar gatan ibland. Svårt att komma ut från fastigheten. |
| Urban
Andersson | Inte bara bilar till och från Helens rör som parkerar längs gatan utan även bilar från andra företag. Släpet kan ställas av vid lastning/lossning. Behov finns. |
| Jan Jostler | Utländska bilar står längs gatan på nätterna. Trafiken kommer att utökas efter hand. Bra att ställa av släp. |
| Magnus
Medbrant | Det finns flera företag som måste ställa av släp. Bra med växter framför. |
| Per Malmén | Parkeringen blir rakt utanför mitt kontorsrum (Eketånga 27:159). Undersök p-behovet noggrannare. |
| Urban
Andersson | Förslaget i övrigt trevligt. |
| Gun-Britt
Eriksson | Eketånga 24:53 blir inklämd av överbyggnaden över bäcken. Företaget är miljöcertifierat och vill ha en grön miljö omkring sig.
Vill bygga ut högre och bredare norrut (byggnadshöjd 8 meter). Önskar att detta tas med i planen. Tillbyggnaden skall vara proportionerlig. Hur blir Pronovas fasad gränsande till vår fastighet? Vill inte ha baksida mot sig. |
| Pontus
Swahn | Förbindelsegången skall vara så låg, lätt och luftig som möjligt. Har ambitioner att göra en vacker byggnad. |
| Jan Jostler | Är villiga att göra sittgrupper vid dammen där man kan sitta vid sina raster. |
| Martin
Eriksson | Naturlig plantering trevligast. |
| Jan Jostler | Utbyggnadstomten ligger lågt. Där kan kommunen lägga utfyllnadsmassor. Tar gärna emot synpunkter på hur fasaden skall utformas mot Eketånga 21:53. Skall visa ritningar på fasaden. |
| Urban
Andersson | Vill köpa in en markbit mellan Eketånga 27:128 och Olofsdalsvägen, för att garantera god skötsel. Vill sätta upp en skylt. Har själv ställt i ordning marken där parkeringsytan föreslås. |

Kommentar:

Parkeringsytorna kommer att ses över så att infart och utfart fungerar. Den ombyggda tillfarten till fastigheten Eketånga 27:159 kommer att samordnas med parkeringen.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter föreslås medföra följande ändringar och kompletteringar av föreslagen utbyggnad.

- Den i alternativ C föreslagna 300 m² stora tillbyggnaden, till övervägande delen på NATUR-mark, föreslås utgå.
- Enligt Pronova och stadsbyggnadskontoret har möjligheterna till alternativa utvidgningsmöjligheter prövats, bl.a. mot norr, och måste idag anses omöjliga.
- Det fortsatta planarbetet kommer att utgå från alternativ C, en 6 meter bred passage.
- HYDAB Scandinavia AB, Eketånga 24:53, vill bygga ut både ytmässigt och på höjden, så att en framtida utbyggnad i norr kan byggas lika hög som Pronovas nybyggnad på Eketånga 24:46. Önskemålet tillgodoses i samrådsförslaget.
- Föreslagen parkeringsplats – 10 platser – mellan befintlig byggnads östfasad och föreslaget gc-stråk utgår.
- Dagvattnet från föreslagen parkeringsyta söder om Pronovas befintliga anläggning kommer att omhändertas via befintliga dagvattenledningar.
- Föreslagen nybyggnad på fastigheten Eketånga 24:46 kommer till största delen inrymmas inom befintlig kvartersmark, men kvartersmarken justeras så att den bättre följer bäckfårans lopp.
- Planerad byggnation över den regionala VA-ledningen kommer att ske i samråd med tekniska kontoret. Åtgärder med att säkerställa eller skydda ledningen i nuvarande läge och med möjlighet att bygga om och underhålla ledningen, bekostas av exploatören.
- En beskrivning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att anlägga GC-vägen parallellt med bäcken under förbindelsegången samt vilka övriga åtgärder som behövs för förbindelsegången kommer att redovisas i samrådshandlingen.

- Rekommendationer vad gäller lutning, vilplan etc. på g/c-vägen kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Korsningen av gc-stråket över Olofsdalsvägen föreslås studeras av tekniska kontoret och byggas ut på ett för de oskyddade trafikanterna säkert sätt.
- En strandskyddsprövning kommer *ej* att ske under samrådsskedet (jmf länsstyrelsens yttrande) eftersom området varit planlagt före 1975 och ingen större förändring av planen ägt rum sedan dess.
- Tillgängligheten till gasledningen öster om bäckfåran kommer att säkerställas i det fortsatta planarbetet. Eventuellt kan en flyttning av ledningen bli aktuell.

Kvarstående anmärkningar

Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen anser att det bästa vore om utvidgningen av anläggningen kunde ske åt annat håll, mot norr, så att ingrepp i nuvarande grönområde inte behöver göras. Alternativet att utvidga Pronovas verksamhet norrut bedöms som icke möjligt.
- Plåtcenter i Halmstad AB, Eketånga 27:128 vill köpa in en liten tomtbit väster om föreslagen parkeringsplats för att sätta upp en stolpskylt i skarpt gult, blått och rött. Byggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvidgningen av tomten för placering av skylt är olämplig eftersom utformning och placering strider mot kommunens skyltpolicy.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bebyggelser.
De bestämmelser som gäller bebyggelsen i hela området.
Enkelst avgränsad anläggning av vägar.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planeringsgränser redovisade 3 mm tjocka linjer
- Anläggningsgränser
- Egenhetsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna planer

- NATUR
- INDUSTRIGATA

- Kvartermark
- Industri
- Prestanda

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken för bebyggelse skall vara tillräckligt stort för att möjliggöra ett sammanhängande bebyggelseområde av gator, vägar och anläggningar.

Marken för en bebyggelse

Marken skall vara tillräckligt stor för att möjliggöra ett sammanhängande bebyggelseområde av gator, vägar och anläggningar.

Marken skall vara tillräckligt stor för att möjliggöra ett sammanhängande bebyggelseområde av gator, vägar och anläggningar.

Marken skall vara tillräckligt stor för att möjliggöra ett sammanhängande bebyggelseområde av gator, vägar och anläggningar.

Marken skall vara tillräckligt stor för att möjliggöra ett sammanhängande bebyggelseområde av gator, vägar och anläggningar.

MARKENS ANORDNANDE

Marken skall anordnas så att byggnaden ligger till bebyggelseområdets i rikning mot Östmarken.
Syftet är att byggnaden skall mynnas i bebyggelseområdets.

UTSEENDE, UTFORMNING

Utseende

Standard utseende skall ligga i linje med byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

Gårdsplanen skall ligga i linje med byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

Utförande

Högsta bygghöjden i meter. Höjden höj kan vara för byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

Högsta bygghöjden i meter. Höjden höj kan vara för byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

Högsta bygghöjden i meter. Höjden höj kan vara för byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

Högsta bygghöjden i meter. Höjden höj kan vara för byggnaden och byggnaden skall vara i linje med byggnaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandet av den här planen har varit en kraft

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Eketånga 24:46 mfl (Pronova AB)

SÖNDRUM, HALMSTAD

BYGGNADSKONTORET 14 augusti 2002

Anders Sannersten
Anders Sannersten
Karl Magnus Andersson

godkänd för programutvärdering av BN

godkänd för samråd av BN

godkänd för utvärdering av BN

anmälan av KF

Venst lags kraft

Plan 985 K

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 15 maj 2002

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits både under program- och samrådsskedet och tillfälle att ta del av planförslaget finns även nu i utställnings-skedet.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut BN §299 genomförts under tiden 20 mars – 22 april 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 11 berörda remissinstanserna.

Följande 5 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Länsstyrelsen i Hallands län
Sydgas AB
Tekniska nämnden
Skanova AB

Från berörda sakägare har inga skrivelser inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning Länsstyrelsen, som bedömer att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och med miljöbalken, har inga erinringar som kan komma att läggas till grund för statlig prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter Beträffande parkeringsplatsen vill Länsstyrelsen erinra om att ett nytt tillflöde av avloppsvatten från en ny hårdgjord yta måste renas innan det går ut i recipienten (9 kap. 7 § miljöbalken).

Kommentar:

Planförslaget är kompletterat med en bestämmelse (n) under rubriken MARKENS ANORDNANDE.

Marken skall anordnas så att dagvatten leds till befintligt dagvattensystem i riktning mot Ormesvägen. Syftet är att dagvattnet skall mynna i befintligt fördröjningsmagasin.

Genom fördröjningen renas dagvattnet från eventuella näringsämnen och ämnen bundna till partiklar sedimenterar.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* i genomförandebeskrivningen föreslås få följande lydelse:

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering utökas Eketånga 24:24 med hela 24:46 och med delar av 24:1 i överensstämmelse med planen. Den del av 24:1 som länkar samman 24:24 och 24:46 skall i markplanet vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Rätten till gång- och cykeltrafik säkerställs lämpligen som ett officialservitut i samband med fastighetsregleringen till förmån för kommunens fastighet Eketånga 24:1. Rätten till utrymme för allmänna ledningar inom samma område säkerställs genom ledningsrätt.

Kommentar:

Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* i genomförandebeskrivningen är ändrat till föreslagen lydelse.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Tekniska nämnden

Va Detaljplanekartan skall kompletteras med bestämmelse om fri höjd för u-området under förbindelsegång.
Som fri höjd skall gälla samma höjd som för Gc-vägen d.v.s. 3.0 meter.
Detaljplanekartan skall även kompletteras med u-område för befintliga ledningar i kvartersmarken för P-ytan söder Pronovas befintliga anläggning.

Park Befintlig hårdgjord yta avsedd för uttryckningsfordon öster om Pronovas byggnad på Eketånga 24:24 bör planläggas som kvartersmark - ej natur och tillföras fastighet.
Tillgängligheten till befintliga allmänna ledningar på föreslagen parkeringsyta söder om Pronovas befintliga anläggning skall i detaljplanen markeras med u-område och säkerställas genom ledningsrätt.

Kommentar:

Beaktas. Ändringarna är införda i utställningshandlingen.

Sydgas AB

Sydgas AB har studerat planhandlingarna utan någon allmän erinran.
Företaget har dock naturgasledningar inom planområdet vilka till en del kommer att behöva flyttas, byggas om eller förses med speciella skyddsåtgärder i samband med vidare exploatering av området. Tryckhallen redovisas i ett läge över befintlig gasledning. Sydgas förutsätter att exploatören svarar för alla kostnader som kan komma att uppstå till följd av ovan nämnda åtgärder.

Nya träd måste placeras på ett sådant sätt att företagets gasledning i framtiden kan grävas fram utan olägenhet. Ett lämpligt avstånd härvid är 2,5 meter mellan gasledning och träd. För att undvika skador på träden, i samband med en eventuell framtida framgrävning av gasledningen, kan rotskydd användas vid planteringen.

Det är viktigt att redan i tidigt projekteringskede samråda med Sydgas beträffande dessa åtgärder.

Närheten till befintliga naturgasledningar innebär att nya byggnader med fördel kan anslutas till nätet.

Kommentar:

En flyttning av gasledningen kan bli nödvändig vid planens genomförande. Eventuell flyttning bekostas av exploatören.

Skanova AB

Skanova Network har 2 st kablar som korsar tomten Eketånga 24:46 vid korsningen Skallebackavägen – Olofsdalsvägen. Om dessa kablar behöver flyttas förutser Skanova Networks att exploatören står för kostnaderna.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen är kompletterad med dessa uppgifter.

Yttranden utan erinringar

Energiverken i Halmstad AB
Landsantikvarien
Räddningsnämnden
Kommunstyrelsen gm. stadsbyggnadskontoret
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Sydkraft AB

Övriga synpunkter

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

Sammanfattning och ställningstagande

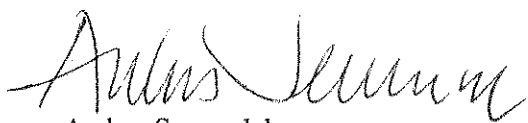
Inkomna synpunkter har medfört följande revideringar och kompletteringar.

- Detaljplanekartan kompletteras med bestämmelse om fri höjd för u-området under förbindelsegång. Som fri höjd anges 3.0 meter.
- Tillgängligheten till befintliga allmänna ledningar på föreslagen parkeringsyta söder om Pronovas befintliga anläggning har i detaljplanen markerats med u-område och skall säkerställas genom ledningsrätt.
- Befintlig hårdgjord yta avsedd för utryckningsfordon öster om Pronovas byggnad på Eketånga 24:24 planläggs som kvartersmark och tillförs den nybildade fastigheten.
- Genomförandebeskrivningen är kompletterad med uppgifter om Skanova Networks kablar.

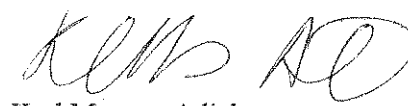
Kvarstående anmärkningar

Samtliga yttranden med erinringar har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karl Magnus Adielsson

Plan 985 K

EKETÅNGA 24:46 MFL (PRONOVA AB)

Söndrums församling, Halmstad

Byggnadskontoret 14 augusti 2002

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av planförslaget har funnits både under program-, samråds- och utställningsskedet.

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut § 172 (15 maj 2002) genomförts under tiden 28 maj 2002 – 1 juli 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådtiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 11 berörda remissinstanserna. Inga ytterligare erinringar angående rubricerat ärende har inkommit.

Från berörda sakägare har inga ytterligare skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R M FL

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret har under planprocessen getts tillfälle att framföra synpunkter vilka beaktats.

Tekniska nämnden tillstyrker därför det framlagda planförslaget utan erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttranden 2002-01-16 och 2002-04-03 framfört synpunkter på detaljplaneändringen. Dessa synpunkter har beaktats i utställ-

ningshandlingen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring utan ytterligare erinran.

Sydgas AB

Sydgas AB har inga ytterligare synpunkter utöver vad de tidigare framfört i sina yttranden daterade 2002-01-18 och 2002-04-19.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken
Kommunstyrelsen
Landsantikvarien
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Länsstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Skanova AB
Sydkraft AB
Sydgas AB
Tekniska nämnden

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

SAMMANFATTNING

Under utställningen har inga ytterligare synpunkter inkommit som medför ändringar i detaljplanen. Eftersom inga ytterligare yttranden eller skrivelser med erinringar inkommit under utställningsskedet måste samtliga yttranden anses tillgodosedda i detaljplanen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga kvarstående anmärkningar.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås godkännas av byggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karl Magnus Adielsson

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 30 januari 2003 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **EKETÅNGA 24:46 m. fl. (Pronova AB), Söndrum, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 985K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 3 februari 2003.

Länsstyrelsen har den 14 februari 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan-och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 24 februari 2003**, vilket kommunen antecknar på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 31 mars 2003.



Anders Sennerdal

Sändlista:

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

plan/lagakbev