

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 241 K
Detaljplan för
SKÄRAN 1 m.fl.
Stenalyckan, Halmstad

Byggnadskontoret 18 juni 2008

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Särskilt utlåtande
- Utredning av luftkvalité
- Trafikutredning

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

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

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.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

En ansökan om ändring av detaljplan inkom 2005-12-06 från BergendahlsGruppen AB som genom sitt affärskoncept Eko driver en butik på fastigheten Skäran 1 på Stenalyckan. Avsikten är att bygga om butiken till

City Gross-koncept och utöka sortimentet till att omfatta livsmedel. Gällande detaljplan medger inte livsmedelsförsäljning och därmed krävs en planändring.

Kommunstyrelsen gav 2006-05-16 § 154 byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen så att försäljning av livsmedel möjliggörs. Kommunstyrelsen beslutade att planändringen skulle omfatta ett större område på Stenalyckan. Byggnadsnämnden gav 2006-06-21 § 251 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

Byggnadskontoret har efter detta gått ut med en intresseförfrågan till fastighetsägarna inom området, med resultatet att ingen annan fastighetsägare önskar vara delaktig i planändringen.

Gällande detaljplan från 1991 omfattar fyra kvarter på norra Stenalyckan. Då planbestämmelserna omfattar ett större sammanhängande område, fastigheterna Skäran 1 och 2, måste fastigheten Skäran 2 också ingå i den nya detaljplanen. På fastigheten Skäran 2 kommer dock livsmedelförsäljning ej att medges.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra försäljning av livsmedel för fastigheten Skäran 1 på Stenalyckan.

Med livsmedelsförsäljning inom området bedöms trafikbelastningen att öka på Stenalyckan. I samband med upprättandet av detaljplanen har en trafikutredning upprättats som belyser konsekvenserna av livsmedelsförsäljning för trafiksituationen vid korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan. Parallellt med planarbetet pågår även upprättande av en trafikutredning för Stormgatan.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en s.k. behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på att de föreslagna förändringarna innebär en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Byggnadskontoret har studerat vilken miljöpåverkan de i detaljplanen föreslagna förändringarna kan få och med hänvisning till resultatet av genomgången i "Behovsbedömning av miljöbedömning, till detaljplan för Skäran 1 m.fl., Stenalyckan, Halmstad", bedömer byggnadskontoret att de förändringar som föreslås inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte kommer att upprättas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på Stenalyckan ca 4 km österut från Halmstad centrum. Planområdet omfattar fastigheten Skäran 1 och 2 och gränsar i öster till bostadsområden, i väster till Fyllebrovägen, i norr till Kulinggatan och i söder till övriga verksamheter. Väster om planområdet går väg E6. Planområdets totala areal är ca 2,9 ha.

Markägoförhållanden

Skäran 1 ägs av K/S Fyllebrovägen, Halmstad och Skäran 2 ägs av Eva Christina Gustafsson (friköpt tomträtt). Snöstorp 19:199 ägs av Halmstad kommun.

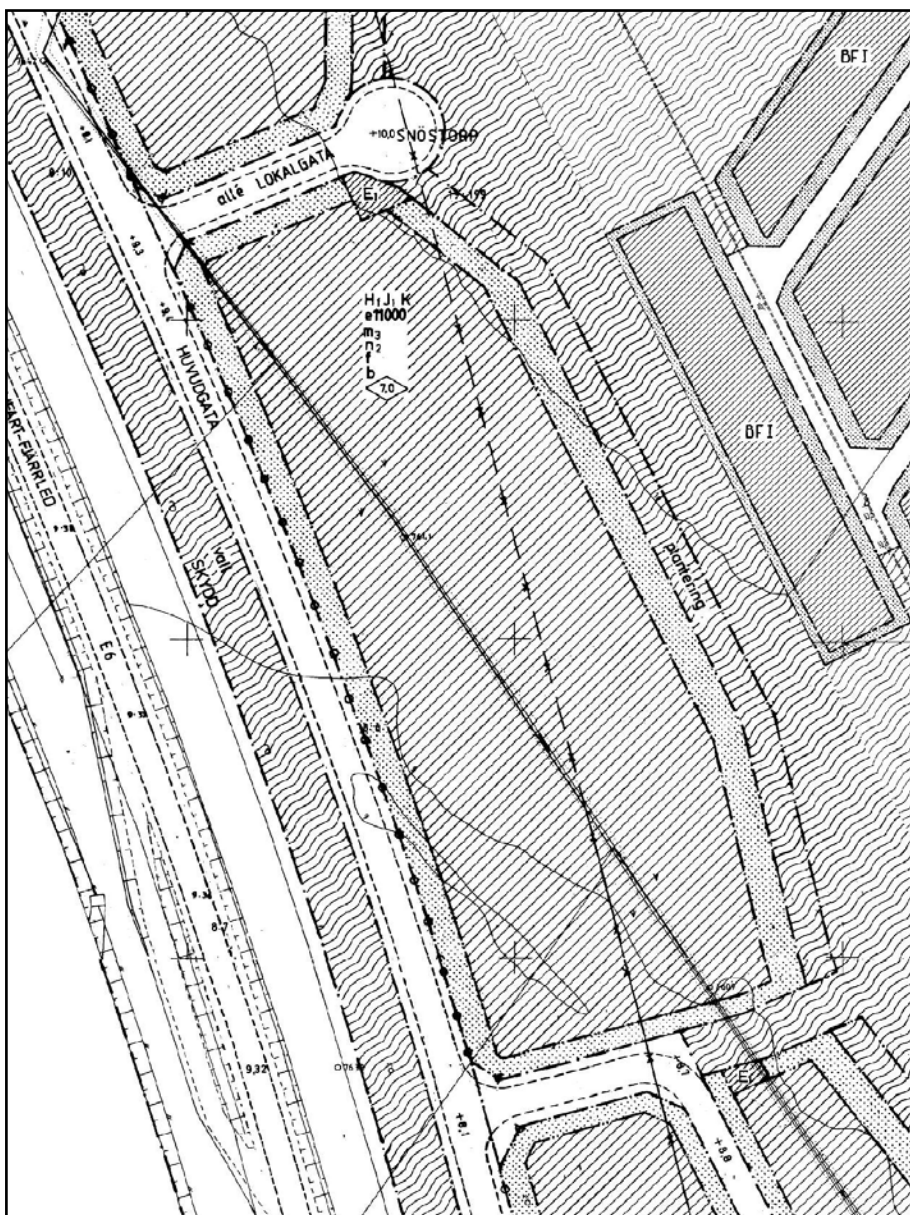
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2000 anges området för verksamheter. Enligt översiktsplanen får lokalisering av större enheter för dagligvaruhandel ej ske så att det medför en utslagning av väsentligt bostadsnära handel eller så att tillgängligheten för hushåll utan bil påtagligt minskar.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 824. Planen vann laga kraft 1991-01-24 och reglerar markanvändningen inom fastigheterna till "Småindustri, hantverk, kontor och specialvaruhandel som ej omfattar handel med bensin, bilar eller liknande. Livsmedelsförsäljning är ej tillåten.



Bilden visar ett utdrag ur gällande detaljplan från 1991.

Riksentressen och övriga särskilda intressen

Planområdet omfattas inte av några riksentressen eller övriga särskilda intressen. Väg E6, som går väster om planområdet, är av riksentresse.

Handelsutredning

På uppdrag av Kommunstyrelsen 2001-02-25 har en utredning av "Handelsstrukturen i Halmstad" tagits fram av HUI (Handels utredningsinstitut). Där behandlas bland annat externhandelsetableringarna

och deras effekter. Vad som påpekas är att inte sprida ut handeln för mycket i kommunen. Som effekt av externhandelsetableringar nämns också att framväxten av sådana framförallt lett till att bostadsområdescentra med små/halvstora dagligvarubutiker känner en allt hårdare konkurrens. Detta leder till att små till halvstora butiker i små centra får det svårare att klara sig. Externhandeln i Halmstad kommun utgörs idag främst av Eurostop-Stenalyckan och Flygstaden.

Kommunala beslut i övrigt

Ekohandlingsplan 2004-2007

I augusti 1994 beslutade kommunfullmäktige att Halmstad skulle bli en ekokommun. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsplanen för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Handikappolitiskt program

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang ska stor omsorg ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2006-05-16 § 154 byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen så att försäljning av livsmedel möjliggörs. Byggnadsnämnden gav 2006-06-21 § 251 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Natur

Mellan verksamheterna och bostäderna är ett ca 30 meter brett område avsatt som allmän platsmark. En tio meter bred zon närmast verksamheterna utgörs av skyddsvegetation.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i stort sett plan och består i huvudsak av hårdgjorda ytor. Vegetationen inom området utgörs av gräs och träd. En rad med gråal finns planterad mellan verksamheterna och Fyllebrovägen.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts inom området.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet ligger i ett externhandelsområde med stora trafiklösningar, parkeringsytor och handelsetableringar.

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Inom fastigheten Skäran 1 finns Ekohallen med en större parkeringsyta framför entrén. På baksidan av byggnaden finns en utemarknad. I södra delen av fastigheten, vid infarten till parkeringen, är en återvinningsstation placerad. Återvinningsstationen omges av ett träplank. Öster om parkeringsytan leder en väg till personalparkeringen samt för att varutransporter ska nå lastintaget.

På fastigheten Skäran 2 finns en butik med försäljning av trädgårdsmöbler.

Bostäder och arbetsplatser

Planområdet ligger inom ett område med arbetsplatser av olika karaktär, främst handel. I anslutning till planområdet ligger bl a Biltema, OnOff och Jysk. Längre söderut ligger Eurostop.

Närmsta bostadsområde är Snöstorp som är beläget öster om planområdet. Norr om ligger bostadsområdet Vallås och väster om väg E6 ligger bostadsområdena Gustavsfält och Andersberg.

Föreslagen markanvändning

Planen har som syfte att ändra markanvändningen för fastigheten Skäran 1 till att omfatta även livsmedelsförsäljning. Användningsbestämmelsen blir således "Handel (livsmedel tillåten), industri (småindustri), kontor. Handel med bensin, bilar och liknande ej tillåten". För fastigheten Skäran 2 medger användningen "Handel (ej livsmedel), industri (småindustri), kontor. Handel med bensin, bilar och liknande ej tillåten".

Största bruttoarea för fastigheten Skäran 1 är begränsad till 8500 m² och för Skäran 2 till 2500 m². Förslaget innebär inte att någon ytterligare byggrätt tillkommer än vad gällande detaljplan medger. Om fastigheterna delas i mindre fastigheter skall utnyttjandegraden fördelas proportionellt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter och högsta totalhöjd 10 meter. Utomhusupplag får ej finnas.

Med hänsyn till att områdets läge utmed väg E6 är väldigt exponerat för förbipasserande krävs särskild omsorg om utformningen av bebyggelsen, skyltsättningen, belysningen, markutformningen och vegetationen. Beträffande skyltning har Halmstad kommun tagit fram ett skyltprogram med råd och rekommendationer för skyltning i handels- och verksamhetsområden som bör efterföljas. Skyltstolpar, störande (t ex bildväxlande) reklam- och ljusanordningar får inte uppföras. Samråd skall ske med väghållaren, Vägverket, i samband med bygglov.

Gator och trafik

Fastigheten Skäran 1 trafikmatas via Stormgatan som fungerar som tillfartsväg för ett antal butiker. Fastigheten Skäran 2 nås via Kulinggatan. Väster om planområdet går Fyllebrovägen som kopplar samman Rv 25 med Lv 117 och fungerar som huvudstråk genom Stenalyckan.

Den tidvis idag problematiska trafiksituationen på Stenalyckan kan i huvudsak hänföras till att den ursprungliga tanken med exploateringen med blandad verksamhet har ändrats och främst består av specialvarubutiker som alstrar mycket trafik. Tekniska kontoret tog år 2003 fram en utredning över trafiksituationen på Stenalyckan med föreslagna trafikåtgärder. Idag är flertalet av dessa åtgärder genomförda.

Med livsmedelsförsäljning inom området bedöms trafikbelastningen att öka ytterligare. I samband med framtagandet av detaljplanen har en trafikutredning upprättats av Vägverket Konsult. Trafikutredningen belyser konsekvenserna av livsmedelsförsäljning för trafiksituationen vid korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan. Vid korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan anges marken i detaljplanen LOKALGATA för att möjliggöra för en eventuell framtida cirkulationsplats. Vid ett eventuellt anläggande av cirkulationsplats krävs att in- och utfarten till parkeringen på fastigheten Skäran 1 flyttas något österut. Gällande utfartsförbud har förlängts österut i föreliggande förslag till detaljplan.

En viktig effekt av ökad trafikbelastning är att den kan tänkas påverka bilisters vägval. Detta genom att bilister i högre grad kan antas att välja att köra Stormgatan för att sedan använda cirkulationsplatsen i söder för att komma ut på Fyllebrovägen istället för att använda den norra korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan. Den nya trafiksituationen skulle innebära att Stormgatan kan få ökad trafikbelastning. Trafiksituationen på Stormgatan är redan idag svår att överblicka varför en fördjupad utredning över trafiksituationen på Stormgatan utifrån ett större perspektiv har motiverats. Parallellt med planarbetet pågår därför en utredning för Stormgatan som upprättas av Vägverket konsult.

På fastigheten Skäran 1 går idag en enkelriktad väg runt parkeringsytan samt butiksbyggnaden för att nå personalparkering och butikens godsmottagning. I samband med omvandlingen av befintlig butik planeras en ny utemarknad i anslutning till butikens västra sida. Utemarknaden kommer då att ta mark i anspråk som idag används för varutransporter. En ny infart för varutransporter föreslås därför strax norr om korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan genom en ny separat högersväng. Föreslagen infart får positiv effekt på trafiksäkerheten inom fastigheten då varutransporter och biltrafik separeras. I förslaget till detaljplan anges in- och utfartsförbud mot Fyllebrovägen. Infart för varutransporter får dock anordnas från Fyllebrovägen till norra delen av fastigheten Skäran 1. Infart skall anordnas i samråd med Tekniska kontoret.

I planområdets sydöstra del anger detaljplanen mark för gång- och cykelväg. Anläggande av gång- och cykelväg berör mark på fastigheterna Skäran 1 och Snöstorp 19:199.

Tillgänglighet

Gång- och cykelväg

Området har idag blivit attraktivt även för gång- och cykeltrafikanter och det är viktigt att tillgängligheten är god och trafikmiljön säker för dessa trafikantslag. Gång- och cykelvägar till handelsområdet är idag utbyggt dock saknas gång- och cykelväg längs Stormgatan. I förslaget till detaljplan anges sydöstra delen av området för gång- och cykelväg som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Genom området trafikerar idag busslinje 31 som går mellan norra Andersberg och Brogård. Utmed Stormgatan finns två busshållplatser.

Parkering

Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. I naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller utomhus anges att omgivande bostadsbebyggelse inte får utsättas för högre buller än 50 dBA under dagtid (kl 7-18). Under kvällstid (kl 18-22) är högsta tillåtna värde 45 dBA och nattetid (kl 22-07) 40 dBA.

Enligt upprättad trafikutredning domineras trafikbilden inom Stenalyckan av den intilliggande motortrafikleden E6. Trafikmängden alstrad av tillåtande av livsmedelsförsäljning har därmed ingen betydande påverkan på den totala trafikbilden. Med hänsyn till detta görs bedömningen att tillåtande av livsmedelsförsäljning inte har någon betydande påverkan på luftkvaliteten eller bullernivåerna för de direkt berörda grannarna (trafikutredning av Vägverket konsult). För att minimera störningar från Skäran 1 kommer ett plank att uppföras längs med fastighetens östra sida.

Hälsa

SMHI har beräknat ”totalhalter” av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) på en parkeringsyta vid Ekohallen i Stenalyckan. Beräkningarna har utförts för två emissionsfall vars trafikvärden avser år 2008 respektive 2020.

De beräknade värdena för PM10 ligger under miljökvalitetsnormerna med bred marginal. För PM10 överskrids dock både de nedre och övre av nuvarande utvärderingströsklar, för båda emissionsfallen. Jämfört med de nya föreslagna utvärderingströsklarna överskrids för båda emissionsfallen den nedre (men inte den övre) tröskeln avseende 90-percentil.

För NO₂ överskrids för emissionsfall 2008 de nedre (men inte de övre) trösklarna för 98-percentilerna av dygns- och timmedelvärden. För emissionsfall 2020 överskrids ingen av NO₂-trösklarna.

De gällande utvärderingströsklarna för PM10 är lågt satta i förhållande till de halter som finns även i landsbygdsmiljö, framförallt i södra Sverige. Utvärderingströskeln kan överskridas enbart som en följd av variationer i bakgrundshalterna (utan påverkan av lokal trafik). Det är rimligt att använda de nya föreslagna utvärderingströsklarna som referens när det gäller luftmiljön vid den aktuella parkeringsytan.

För höga halter av kväveoxid och partiklar (PM 10) är emellertid fortfarande ett problem i många svenska tätorter utmed starkt trafikerade gator. Halter

högre än övre utvärderingströskeln kräver att kommunen gör kontinuerliga mätningar i enlighet med NFS 2006:3.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Avfallshantering sker i samråd med HEM Halmstad Energi och Miljö.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Sennerdal
Leif Eriksson
Per-Åke Larsson

Byggnadskontoret
Tekniska kontoret
Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 241 K
Detaljplan för
SKÄRAN 1 m fl
Stenalyckan, Halmstad

Byggnadskontoret 18 juni 2008

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser varför någon miljöbedömning ej kommer att upprättas.

Tidplan

Samrådsbeslut av BN	december 2007
Antagande av BN	juni 2008
Laga kraft (tidigast)	juli 2008

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheten Skäran 1 är K/S Fyllebrovägen, Halmstad.
Skäran 2 ägs av Eva Christina Gustafsson (tomträtt friköpt 2007-06-13).

Snöstorp 19:199 ägs av Halmstad kommun.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer fastigheten Skäran 1 utgöras av område för handel (livsmedel tillåten), industri (småindustri) och kontor. För fastigheten Skäran 2 anges marken för handel (ej livsmedel), industri (småindustri) och kontor. För hela planområdet gäller att handel med bensin, bilar och liknande ej är tillåten.

Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Ett genomförandeavtal har upprättats mellan Halmstad kommun och ägaren av fastigheten Skäran 1.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att genomföra planen krävs att de områden som skall utgöra allmän plats genom fastighetsreglering överförs från Skäran 1 till Snöstorp 19:199.

För de fall en fastighet delas i flera fastigheter skall utnyttjandegraden fördelas proportionellt mot markarealen.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan Halmstad kommun och K/S Fyllebrovägen, Halmstad, c/o Keops InvestorPartner A/S regleras genom ramavtal och genomförandeavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

I samband med upprättandet av detaljplanen har en trafikutredning tagits fram av Vägverket Konsult. Trafikutredningen daterad 2007-06-29 gällande i huvudsak korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan bekostas av BergendahlsGruppen AB. Parallellt med planarbetet pågår framtagande av en trafikutredning av Stormgatan som upprättas av Vägverket Konsult.

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Ledningsnät för dagvatten finns tillgängligt.

El-, tele- och fjärrvärmeledningar

Det krävs ingen utbyggnad av teknisk försörjning för planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per-Åke Larsson
Göran Grimsmo

Fastighetskontoret
Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
SKÄRAN 1 m fl,
Stenalyckan, Halmstad

12 december 2007 Byggnadsnämnden



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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för livsmedelsförsäljning på fastigheten Skäran 1. BergendahlsGruppen AB driver genom sitt affärskoncept Eko en butik på Stenalyckan. Avsikten är att bygga om butiken till City Gross-koncept och utöka sortimentet till att omfatta livsmedel.

Med livsmedelsförsäljning inom området bedöms trafikbelastningen att öka på Stenalyckan. I samband med upprättandet av detaljplanen har en trafikutredning upprättats av Vägverket Konsult. Trafikutredningen belyser konsekvenserna av livsmedelsförsäljning för trafiksituationen vid korsningen Fyllebrogägen/Stormgatan. Parallellt med planarbetet pågår även en trafikutredning för Stormgatan.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

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 området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x			x	Marken används idag för handel. Förslaget medger försäljning av livsmedel på fastigheten Skäran 1.
Översiktsplan			x			x	I översiktsplanen är planområdet betecknat med markanvändningen verksamheter.
Internationella konventioner			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalkens 3 - 4 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten			x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3-4 kap om hushållning med markområden.
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopsskydd, strandskydd etc			x			x	Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalkens 7 kap.
Byggnads- eller fornminnen			x			x	Några kända fornlämningar finns ej inom området.
Kulturhistorisk miljö			x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Landskaps- och stadsbild			x			x	Den fysiska miljön i och angränsande till planområdet utgörs av handelsområde.
Störningar - buller - vibrationer - etc			x			x	Störningar i form av buller domineras av den intilliggande väg E6. Bedömningen har gjorts att trafikmängden alstrad av tillåtande av livsmedelsförsäljning inte har någon betydande påverkan på bullernivåerna.
Risk för olyckor (ex skred, explosion, översvämning, trafiksäkerhet)		x				x	Med en trafikökning kan också risken för trafikolyckor öka. Se nedan under trafiksäkerhet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET			PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet		x				x	Bullerstörningar Bedömningen har gjorts att trafikmängden alstrad av tillåtande av livsmedelsförsäljning inte har någon betydande påverkan på bullernivåerna.
			x			x	Luftkvalitet En ökning av trafiken leder till ökade utsläpp av avgaser till luft. Bedömningen görs dock att tillåtande av livsmedelsförsäljning har ingen betydande påverkan på luftkvaliteten för de direkt berörda grannarna.
		x				x	Trafiksäkerhet I samband med upprättande av detaljplan har en trafikutredning tagits fram, och en trafikutredning tas fram parallellt med planarbetet, som redovisar åtgärder längs i huvudsak Stormgatan för att öka trafiksäkerheten. Trots att planens genomförande leder till en ökning av trafiken, förbättras trafiksäkerheten genom en god trafikutformning.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Risken bedöms liten för överskridande av miljö kvalitetsnormer inom planområdet.
Miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning. Ovanstående miljömål har alla en koppling till utsläpp från transporter. Med ökad trafik påverkas uppfyllandet av ovanstående miljömål negativt. En utbyggnad av gång- och cykelvägar inom handelsområdet Stenalyckan leder till ökad tillgänglighet för icke bilburna samt bättre förutsättningar för att inköpsresor görs med cykel eller till fots. God bebyggd miljö Bedömningen görs att tillåtande av livsmedelsförsäljning inte har någon påverkan på bullernivåerna för de direkt berörda grannarna.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Ett genomförande av planförslaget bedöms ej ge betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten är liten att trafikökningen leder till märkbart höjda bullervärden.
Effekternas betydelse och komplexitet	Ringa.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planförslaget medger tillåtande av livsmedelsförsäljning i ett befintligt handelsområde med i huvudsak sällanköpvaror. Planen slår fast en markanvändning, som när den väl är genomförd, förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 241 K
Detaljplan för
SKÄRAN 1 m.fl.
Stenalyckan, Halmstad

Byggnadskontoret 18 juni 2008

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet har handlagts som enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL 5 kap. 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådstillfället.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 12 december 2007 genomförts under tiden 2007-12-21 till 2008-02-01. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översänts till dem. Fullständiga planhandlingar har varit tillgängliga på byggnadskontoret i Rådhuset och på Halmstads kommuns hemsida. Berörda sakägare har inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 16 januari 2008. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas utlåtandet.

Under perioden 18 mars till 1 april hölls ett extra samråd för de personer som lämnat synpunkter angående plank, vegetation och bommar inom Skäran 1, då detta föranletts av en revidering efter samrådperioden 2007-12-21 till 2008-02-01.

Yttrande har inkommit från:

Länsstyrelsen
Räddningsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
E.ON Gas Sverige AB
Handikapprådet
E.ON Elnät Sverige AB
Hallandstrafiken AB
Halmstad Energi och Miljö AB
Polismyndigheten
Vägverket Region Väst
Tekniska nämnden
Fastighetsnämnden
TeliaSonera AB
Kommunstyrelsen

Svensk Handel
Stefan Sjöberg samt 29 boende
Stefan Sjöberg och Annika Eriksson
Lennart och Lena Nilsson samt Stina Svensson
Rolf och Anita Karlsson

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA OCH STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför med hänvisning till 5 kap 28 § PBL och den nu aktuella åtgärdens omfattning, möjliga omgivningspåverkan samt därav bristande förenlighet med gällande översiktsplan att det är tveksamt om planärendet kan behandlas med enkelt förfarande. Länsstyrelsen kan vidare inte se att det är klarlagt att denna nyetablering av extern livsmedelsförsäljning inte kommer att leda till överskridande av miljökvalitetsnormer, som följd av den förväntade trafikökningen till och från den nu aktuella etableringen. I övrigt utan erinran.

Kommentar:

SMHI har beräknat ”totalhalter” av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) på en parkeringsyta vid Ekohallen i Stenalyckan. Beräkningarna har utförts för två emissionsfall vars trafikvärden avser år 2008 respektive 2020.

De beräknade värdena för PM10 ligger under miljökvalitetsnormerna med bred marginal. För PM10 överskrids dock både de nedre och övre av nuvarande utvärderingströsklar, för båda emissionsfallen. Jämfört med de nya föreslagna utvärderingströsklarna överskrids för båda emissionsfallen den nedre (men inte den övre) tröskeln avseende 90-percentil.

För NO₂ överskrids för emissionsfall 2008 de nedre (men inte de övre) trösklarna för 98-percentilerna av dygns- och timmedelvärden. För emissionsfall 2020 överskrids ingen av NO₂-trösklarna.

De gällande utvärderingströsklarna för PM10 är lågt satta i förhållande till de halter som finns även i landsbygdsmiljö, framförallt i södra Sverige. Utvärderingströskeln kan överskridas enbart som en följd av variationer i bakgrundshalterna (utan påverkan av lokal trafik). Det är rimligt att använda de nya föreslagna utvärderingströsklarna som referens när det gäller luftmiljön vid den aktuella parkeringsytan. (Haltberäkningar avseende en parkeringsyta i Stenalyckan, Halmstad. SMHI rapport: nr 2008-42).

För höga halter av kväveoxid och partiklar (PM 10) är emellertid fortfarande ett problem i många svenska tätorter utmed starkt trafikerade gator. Halter högre än övre utvärderingströskeln kräver att kommunen gör kontinuerliga mätningar i enlighet med NFS 2006:3.

Luftkvaliteten i ett område beror på flera olika faktorer varav trafikmängden är en. Trafikbilden inom kvarteret Stenalyckan domineras av den intilliggande motortrafikleden E6. Trafikmängden alstrad av tillåtande av livsmedelsförsäljning

har därmed ingen betydande påverkan på den totala trafikbilden. Med hänsyn till detta görs bedömningen att tillåtande av livsmedelsförsäljning inte har någon betydande påverkan på luftkvaliteten för de direkt berörda grannarna till kvarteret Stenalyckan. (Trafikutredning för Skäran 1, Vägverket konsult)

Plank mot de boende kommer att uppföras och en cirkulationsplats att anläggas, med dessa förändringar samt resultat från beräkning av luftkvaliteten anser kommunen att framförda synpunkter är tillgodosedda och därigenom kan planen även fortsättningsvis handläggas med enkelt förfarande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför i sitt yttrande att en ökning av trafikmängden på Fyllebrovägen bör medföra att frågan om hur man på smidigast sätt med bil kommer ut på Fyllebrovägen vid korsningarna med Prästvågen och Stormgatan beaktas.

I trafikutredningen för Stormgatan bör frågan om hur korsningarna mellan Fyllebrovägen/Stormgatan och Prästvågen ska utformas för att underlätta trafikföringen.

Kommentar:

En cirkulationsplats kommer att anläggas i korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan för att få en bra trafiksäkerhet och ett jämnare flöde. Trafikförbättrande åtgärder för att underlätta trafikföringen vid korsningen Prästvågen/Fyllebrovägen genomfördes 2004.

Halmstad Energi och Miljö AB

Halmstad Energi och Miljö AB framför att avfallshantering skall lösas i samråd med dem.

Kommentar:

Detta kommer inte att regleras i detaljplanen.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra mot planen. Vägverket ser positivt på den omsorg som ska läggas vid byggnadens utformning och fastighets planering vad avser fasad, skyltning etc. då skyltning med bländande ljus eller bildväxling kan upplevas som störande för trafikanter på väg E6.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret vill betona vikten av att kostnaderna för erforderliga geometriska ändringar på gatusystemet regleras i exploateringsavtal med Skäran 1, ex. ny infart i norra delen m.m. Plantexten bör kompletteras med uppgift om att Skäran 1 även svarar för drift- och underhåll av nämnda infart.

Kommentar:

Kostnader för cirkulationsplats och ny infart för varutransporter regleras i ett exploateringsavtal.

TeliaSonera AB

TeliaSonera AB har tagit del av detaljplanen och i planområdet finns en kabel som matar detta hus, denna kabel som ligger i rör kommer från Stormgatan och ansluter huset på dess södra sida. Med hänsyn till denna kabel har TeliaSonera AB inget mer att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Denna kabel ligger till största del utanför fastigheten Skäran 1 och gränsar till en zon med prickad mark, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Detaljplanen bedöms därför inte påverka denna kabel.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har följande synpunkter på planförslaget:

- Vägkorsningen bör byggas om till en cirkulationsplats eller alternativt med en trafiksinal för att åstadkomma en bättre utfart.
- Kostnaden för ombygganden till cirkulationsplats förutsätts belasta exploatören.
- Om överenskommelse med exploatören ej kan träffas bör frågan lyftas till kommunstyrelsen.

Kommentar:

En cirkulationsplats kommer att anläggas i korsningen Fyllebrovägen/Stormgatan för att få en bra trafiksäkerhet och ett jämnare flöde. Kostnader för cirkulationsplats och ny infart för varutransporter regleras i ett exploateringsavtal.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
E.ON Gas Sverige AB
Handikapprådet
E.ON Elnät Sverige AB
Hallandstrafiken AB
Polismyndigheten
Fastighetsnämnden
Vägverket Region Väst
Svensk Handel

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Stefan Sjöberg m fl (se bilaga), framför att för att de berörda ska påverkas minimalt av förändringarna som planeras vid Ekohallen/City Gross önskas följande:

På grund av ökad trafik önskas ett bullerplank som placeras på City Gross sida. Detta för att boende ska få behålla befintlig växtlighet på sin sida. Planket hjälper även till att förhindra nedskräpning in i trädgårdar och hjälper även City Gross själva att lättare kunna plocka upp skräpet. I samband med planket önskas mer

växter för att på så sätt skyla planket så mycket som möjligt för de boende. Det är önskvärt att planket sträcker sig hela Fru Billes väg fram till cykelbanan.

Bommar vid in- och utfart för lastbilar kvällstid när City Gross stänger och då det enligt uppgift ej ska komma några lastbilar. Detta för att förhindra störande lastbilar kvälls- och nattetid, samt buskörning. Till yttrandet har bifogats ritning.

Kommentar:

Ett plank kommer att uppföras mot den befintliga bebyggelsen för att minska eventuella störningar från Skäran 1 gentemot de boende i området. Bommar vid in- och utfart kan inte regleras i detaljplan. I dagsläget finns det stängsel runt lastgården som hindrar obehörig trafik att ta sig runt Eko-hallen. BergendahlsGruppen AB:s representant Jonas Andersson klargjorde på samrådsmötet den 12 december 2007 att varutransporter sker fram till 12:00 på dagen och att de inte har några kvällsleveranser.

Gällande önskemål om mer växter på allmän platsmark kan inte fastighetsägaren förbindas att plantera vegetation utanför sin fastighet. Kommunen bedömer vidare att den befintliga vegetationen är tillräcklig.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE (Extra samråd angående plank)

Stefan Sjöberg och Annika Eriksson

Fru Billes väg 10

Förslaget till bullerplank utmed Skäran 1 är i stort sett bra, men vi har önskemål om att planket ska gå fram till gång- och cykelvägen i områdets östra del. För att gående och cyklister ska få sin siktlinje ut mot vägen vid fastigheten Skäran 1, får sista delen av bullerplanket byggas av glaspartier (liknande som finns utmed Slottsjordsvägen i Halmstad). Allt för att slippa så mycket störande trafikljud som möjligt.

Kommentar:

Planket har förlängts ytterliggare ca 8 meter mot gång- och cykelvägen.

Lennart och Lena Nilsson, samt Stina Svensson

Fru Billes väg 8 och 6

Det är bra att uppförs ett plank enligt skiss. Ännu bättre hade det varit om planket kunde fortsätta några meter in mot Fru Billes väg 10. Angående den befintliga vegetationen, så återstår endast hälften. Detta beror på nitiska parkarbetare, som sågat ner en stor del av träden.

Kommentar:

Planket har förlängts ytterliggare ca 8 meter mot gång- och cykelvägen. Området där vegetationen finns kommer inte att ingå i denna detaljplan.

Rolf och Anita Karlsson

Mäster knuts väg 10

Förslaget till bullerplank utmed Skäran 1 är i stort sett bra. Vi har dock önskemål om att planket ska gå fram till gång- och cykelvägen i områdets östra del. Det blir då bättre för gående och cyklister som får sin siktlinje ut mot vägen vid fastigheten Skäran 1. Ett förslag är att sista delen av bullerplanket bör byggas av glaspartier

(liknande som finns utmed Slottsjordsvägen i Halmstad), allt för att slippa så mycket störande trafikljud som möjligt.

Kommentar:

Planket har förlängts ytterliggare ca 8 meter mot gång- och cykelvägen.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen har ändrats på nedanstående punkter:

Plankartan har kompletterats med bestämmelser angående plank vid fastigheten Skäran 1:s östa sida.

Förslag till beslut:

Byggnadsnämnden föreslås godkänna upprättat särskilt utlåtande samt anta planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Sakägare som framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats;

- Bommar vid in- och utfart till fastigheten Skäran 1
- Mer vegetation öster om fastigheten Skäran 1

Stefan Sjöberg	Fru Billes väg 10	302 56 Halmstad
Annika Eriksson	Fru Billes väg 10	302 56 Halmstad
Lennart Nilsson	Fru Billes väg 8	302 56 Halmstad
Lena Nilsson	Fru Billes väg 8	302 56 Halmstad
Stina Svensson	Fru Billes väg 6	302 56 Halmstad
Keith Linde	Fru Billes väg 4	302 56 Halmstad
Evy Linde	Fru Billes väg 4	302 56 Halmstad
Britt Jönsson	Fru Billes väg 2	302 56 Halmstad
Uno Jönsson	Fru Billes väg 2	302 56 Halmstad
Kent Lundgren	Laxmans väg 7	302 56 Halmstad
Marit Schwerin	Laxmans väg 8	302 56 Halmstad
Tommy Brander	Laxmans väg 8	302 56 Halmstad
Gunnel Svensson	Laxmans väg 5	302 56 Halmstad
Mattias Olofsson	Laxmans väg 6	302 56 Halmstad
Gunnel Bertilsson	Laxmans väg 4	302 56 Halmstad
Bengt Bertilsson	Laxmans väg 4	302 56 Halmstad
Hasse Persson	Mäster knuts väg 1	302 56 Halmstad
Magnus Olsson	Mäster knuts väg 5	302 56 Halmstad
Bengt Ekstrand	Mäster knuts väg 8	302 56 Halmstad
Iris Ekstrand	Mäster knuts väg 8	302 56 Halmstad
Anita Karlsson	Mäster knuts väg 10	302 56 Halmstad
Rolf Karlsson	Mäster knuts väg 10	302 56 Halmstad
Alekso Popovski	Mäster knuts väg 4	302 56 Halmstad
Marika Popovska	Mäster knuts väg 4	302 56 Halmstad

Jarl Ivarsson	Mäster knuts väg 9	302 56 Halmstad
Agneta Ivarsson	Mäster knuts väg 9	302 56 Halmstad
Anton Maras	Mäster knuts väg 7	302 56 Halmstad
Marija Maras	Mäster knuts väg 7	302 56 Halmstad
Franjo Mudifaj	Mäster knuts väg 6	302 56 Halmstad
Stefica Mudifaj	Mäster knuts väg 6	302 56 Halmstad

Bilägges utlåtandet: Minnesanteckningar från samrådsmöte samt lista med sakägare som framfört synpunkter.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Stadsplanearkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

Minnesanteckningar från samrådsmöte

Detaljplan för
Skäran 1 m.fl., Stenalyckan
Halmstad

Dag:	Onsdagen den 16 januari 2008 kl. 17.30
Plats:	Byggnadsnämndens sessionssal, Rådhuset
Samrådsunderlag:	Detaljplan godkänd för samråd av Byggnadsnämnden 2007-12-12 § 538
Närvarande:	Halmstads kommun; Gunilla Andersson (Byggnadsnämndens ordförande) Anders Sennerdal (Byggnadskontoret) Anna Olausson (Byggnadskontoret) Per-Åke Larsson (Fastighetskontoret) Leif Eriksson (Tekniska kontoret) Boende/intressenter enligt bifogad lista var 8 närvarande.

INLEDNING

Gunilla Andersson hälsade alla välkomna till samrådsmöte för detaljplan för Skäran 1 m.fl. Anna Olausson redovisade planförslaget och dess konsekvenser.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES

Frågor angående City Gross:

Lena Nilsson, Fru Billes väg 8, ställde frågan om ytorna för byggnaden kommer att utvidgas.

Jonas Andersson, representant för BergendahlsGruppen AB, meddelade att utemarknaden planeras att byggas in. Försäljningsytan kommer att öka med 300 kvm men lagerytan kommer att minskas.

Annika Eriksson, Fru Billes väg 10, ställde frågan om det finns behov av en affär till.

Rolf Karlsson, Mäster Knuts väg 10, frågade hur sortimentet kommer att bli med City Gross.

Annika Eriksson, Fru Billes väg 10, undrade vilka öppettider det kommer att bli.

Stina Svensson, Fru Billes väg 6, ställer frågan om parkeringen kommer att utökas.

Jonas Andersson, representant för BergendahlsGruppen AB, informerade om att det kommer att vara ett fullständigt livsmedelssortiment och öppettider 8-20 eller 8-21. Parkeringen kommer ej att utökas.

Buller:

Stefan Sjöberg, Fru Billes väg 10, oroas för mer buller när de sitter ute i trädgården och ställde vidare frågan om en vall eller plank kommer att byggas, vilket vore bra. Bullret har ökat mycket under senaste åren.

Lena Nilsson, Fru Billes väg 8, framför att om butiken ska vara öppen till 21 blir det störningar under den tid de sitter på sina altaner. Lena Nilsson har bott i området sedan 1971 och från början skulle det vara parkområde sedan mindre industri- och kontorsbyggnader och nu blir det en stor affär. Hon känner sig lurad av kommunen.

Annika Eriksson, Fru Billes väg 10, oroas för mer buller då det blir mer trafik. Bullret upplevs jobbigt idag då det hörs hela tiden. Frågan ställdes om inlastning kan ske på utsidan mot Fyllebrovägen istället. Vidare ställdes frågan om Miljö- och hälsa kommer att höras i frågan.

Jonas Andersson, representant för BergendahlsGruppen AB, svarade att varutransporter sker fram till kl. 12 på dagen och att de inte har några kvällsleveranser. Lastintaget blir kvar på samma ställe som idag.

Gång- och cykelväg:

Annika Eriksson, Fru Billes väg 10, framförde att det är viktigt att gc-vägen får en fortsättning i Stormgatan.

Övrigt:

Stefan Sjöberg, Fru Billes väg 10, påpekade att skräp från Ekohallen flyger in på bostadstomterna.

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Stadsplanarkitekt

Anna Olausson
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 18 juni 2008 § 293 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SKÄRAN 1 m.fl, Stenalyckan, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 241 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 juni 2008.

Länsstyrelsen har den 3 juli 2008 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 17 juli 2008**.

Byggnadskontoret den 13 augusti 2008.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterienheten
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planhandläggaren
Stadskontoret, S Koppang
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-137243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se