

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P964 för Halmstad
3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl

Söndrums Företagspark



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/16

Standardförfarande, KS 2023/00174
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-09-12
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-10-10
Laga kraft 2023-11-03

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
INLEDNING.....	3
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE.....	11

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser att en parameter inom planen ändras, nämligen en höjning av exploateringsgraden där planbestämmelsen tillåter användningen ”J” (industri, kontor, lager).

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P964
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att öka exploateringsgraden inom detaljplan 1380K-P964 på fastigheterna Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl – Söndrums Företagspark genom att öka exploateringsgraden från ”e” 30 % i gällande plan till 50 % där planbestämmelsen tillåter användningen ”J” (industri, kontor, lager).

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsutvecklingsavdelningen fick 2022-02-08 KSU § 24 i uppdrag att utreda planändring på fastigheterna Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl – Söndrums Företagspark - så att detaljplanen medgör en ökad exploateringsgrad på 50 % i stället för dagens 30 % där planbestämmelsen tillåter användningen ”J” (industri, kontor, lager).

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Området ligger i Söndrums industriområde. Planområdet är ca 700 000 kvm. Området är beläget ca 3 km väster om Halmstads centrum. Planområdet begränsas av Karlsrovägen i norr, Kristinebergsvägen i väster och Västrevångleden i öster.



Söndrums industriområde

Markägförhållanden

Fastigheterna ägs av flera olika fastighetsägare.



Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl – Söndrums Företagspark

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte. För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att öka exploateringsgraden från 30 % i gällande plan, till 50 % där planbestämmelsen tillåter användningen "J" (industri, kontor, lager).

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

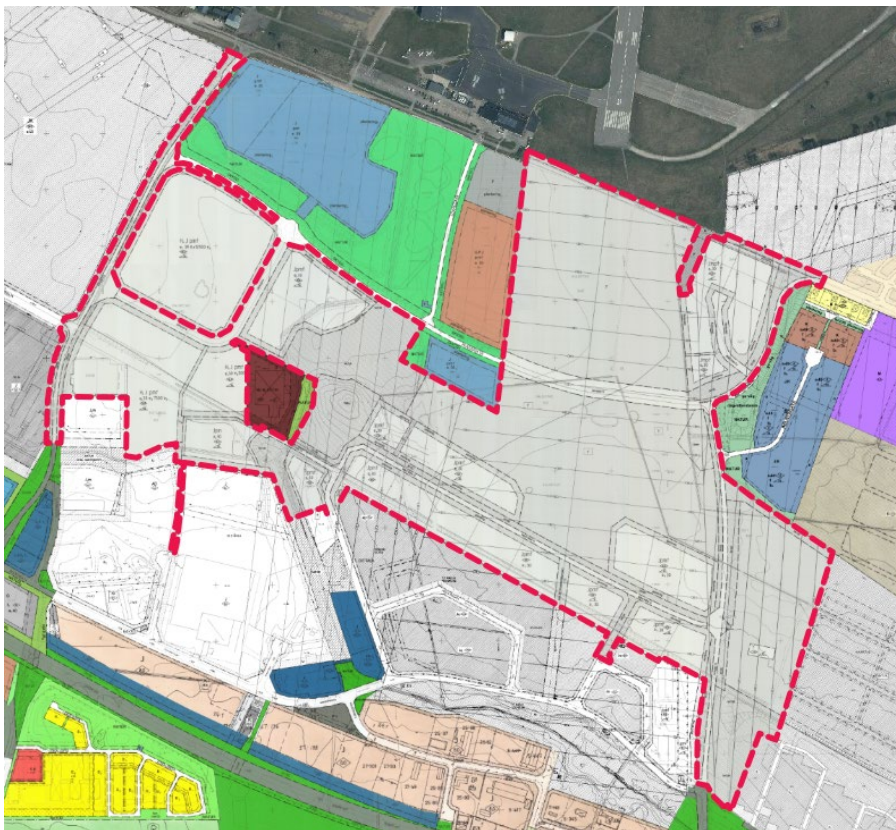
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12), framgår det att förtätning inom befintliga verksamhetsområden är positivt. Planen förväntas bidra till en ökad social-, miljömässig- och ekonomisk hållbarhet. Den sociala- och ekonomiska hållbarheten ökar då planförslaget tillåter en ökad exploateringsgrad som möjliggör att företagen kan utvecklas. Vilket kan medföra att nya arbetstillfällen kan skapas. En höjd exploateringsgrad är ett resurseffektivt sätt att växa och läget i staden med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor, främjar hållbart resande. Den föreslagna ändringen av detaljplanen med ökad exploateringsgrad bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen 1380K-P964 för Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl. Planens genomförandetid har löpt ut. Exploateringsgraden för användningen "J" (industri, kontor, lager) är reglerad till 30 % i gällande plan. Det är bestämmelsen "e" som reglerar exploateringsgraden för den kvartersmark som har användningen "J". Bestämmelsen "e" innebär "Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea". Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.



Detaljplan 1380K-P964 för Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun.

Handlingsprogram för hållbara transporter
Ekohandlingsprogram
Halmstads gröna värden
Handlingsprogram för bostadsförsörjning
Planeringsdirektiv med budget
Energiplan
Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering
Parkeringsnorm för Halmstads kommun
Kommunens handlingsplan för hållbar energi

Vid planläggning av detaljplan 1380K-P964 upprättades ett gestaltningsprogram för hela området, "SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK – Övergripande förslag till program för gaturum, grönytor och vattenhantering samt idéprincip för enskild fastighet". Detta ska fortsätta gälla som gestaltningsprogram.

Riksintresse

Riksintresse för flygplats finns inom del av planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Det finns ett riksintresse för påverkansområde civil flygplats inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för påverkansområde för buller eller annan risk direkt norr om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för totalförsvar på land direkt norr om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för vägnät längs med planområdet på västra sidan. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för kulturmiljövård, Vapnödalen, finns ca 600 meter från planområdesgränsen i nordväst. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för Natura 2000, Aleskogen, finns ca 1000 meter från planområdesgränsen i sydost. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för naturvård, Laholmsbukten, finns ca 1000 meter från planområdesgränsen i sydost. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda ytor med bebyggd kvartersmark "J", industri, kontor, lager.



Bild på bebyggd kvartersmark inom planområdet

På mark som med hänsyn till flygsäkerheten som inte kan bebyggas, finns idag en golfanläggning. Området ligger inom inflygningszonen.



Golfanläggningen inom planområdet



Inflygningsområdet inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Marken som består av gammal havsbotten har inte varit föremål för någon geoteknisk undersökning. Grundläggning av nya byggnader skall därför föregås av en undersökning/utredning för klarläggande av grundläggningsmetod.

Ingen radonundersökning har gjorts inom planområdet men mätningar i närheten indikerar att det är lågriskområde.

Vattenområden och strandskydd

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

Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

Dimensionen på stamledningarna i dagvattensystemet är beräknade utifrån dagvattensservisernas storlek, det är alltså de befintliga dagvattensserviserna som bestämt

dimensionen på stamledningen. Därmed är det inte möjligt att ändra servisernas dimension, till serviser med högre kapacitet, i efterhand.

Fastigheter med befintlig dagvattenservis som i ändringsplanen tillåts en högre byggyta kan inte ersätta sin befintliga dagvattenservis med en dagvattenservis med högre kapacitet.

BEBYGGELSE

Planområdet är redan till stora delar utbyggt och stora arealer utgörs av asfaltsytor.



Befintlig byggnation vid Skallebackavägen.



Befintlig asfaltsyta vid Skallebackavägen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet finns inom hela planområdet. Belysning finns utmed gång- och cykelvägarna och några av dem är omgärdade av trädplantering.



Skallebackavägen



Västrevångleden



Kristinebergsvägen



Karlsrovägen

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av en regionbusslinje nr 350 och två stadsbusslinjer 4 och 15. Turtätheten varierar när det gäller regionbusslinjen respektive stadsbusslinjerna. Befintliga hållplatser finns bland annat vid Västrevångleden (350, 4, 15) Tre hjärtans väg (350, 4, 15), Halmstad Flygplats (4) och Flygstaden (4.5).

Biltrafik och gator

Planområdet begränsas av Karlsrovägen i norr, Kristinebergsvägen i väster och Västrevångleden i öster. Skallebackavägen går igenom planområdet i södra delen av planområdet.



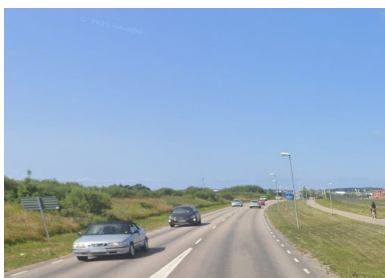
Skallebackavägen



Västrevångleden. Öster i planområdet.



Kristinebergsvägen



Karlsrovägen

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Ingen befintlig allmän platsmark kommer att påverkas.



Parkering vid golfbana

Geotekniska förhållanden

Respektive byggherre ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs för varje fastighet i samband med exploatering. Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas i samband med bygglov.

Vattenområden och strandskydd

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

BEBYGGELSE

Ändrad bestämmelse utnyttjandegrad

I den nu gällande detaljplanen är den största byggnadsarean inom fastigheten 30 % av fastighetsarean. Planförslaget möjliggör användningen "J" (industri, kontor, lager) med en ökad exploateringsgrad genom egenskapsbestämmelsen "e4" - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea för industri, kontor och lager.



Utdrag från plankartan

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och gator

Planförslaget tillåter en ökad exploateringsgrad som möjliggör att verksamheter kan utvecklas. ett genomförande av detaljplanen bedöms därför generera en viss ökad mängd biltrafik. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms göra att antal resande ökar då personal samt besökare kommer att ta sig till och från fastigheten, men den nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

Cykelparkering

Cykelparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom berörda fastigheter.

Bilparkering

Bilparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Bilparkering anläggs inom berörda fastigheter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Allmänt

Planändringen kommer medföra en viss mängd ökad biltrafik. Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Gasledningar är placerade inom prickmark och allmän platsmark. Ledningarna är underkastade "Energigasnormens regler" (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Dagvattenhantering

Planförslaget medger en ökning av hårdgjorda ytor inom redan bebyggt område. I enlighet med kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering beslutad av Kommunstyrelsen 22-08-30 ska rening av de första 15 mm/m2 hårdgjord yta ske inom fastigheten innan det når servis för den allmänna dagvattenanläggningen. Vid ombyggnation på fastigheten ska dessa riktlinjer tillämpas.

Dagvattenhanteringen och andelen genomsläppliga ytor med tanke på ökad nederbörd bör dimensioneras minst enligt klimatfaktor 1,3 på grund av klimatförändringar och ökad nederbörd.

Minst 20% av fastighet bör anordnas som grönyta innehållande vegetation och infiltrationsanläggning för dagvatten. Genom att bibehålla bestämmelsens formulering säkras att den tillkommande byggrätten lokaliseras på de 80% av fastigheten som får hårdgöras.

Dimensionen på stamledningarna i dagvattenssystemet är beräknade utifrån dagvattensservisernas storlek, det är alltså de befintliga dagvattensserviserna som bestämt dimensionen på stamledningen. Därmed är det inte möjligt att ändra servisernas dimension, till serviser med högre kapacitet, i efterhand.

Fastigheter med befintlig dagvattensservis som i ändringsplanen tillåts en högre byggyta kan inte ersätta sin befintliga dagvattensservis med en dagvattensservis med högre kapacitet.

Underhållet och tillsynen av Knebildstorpsbäcken måste säkras och får inte förhindras av bebyggelse, staket, igenväxning, upplag eller liknande. Vilket är respektive fastighetsägares ansvar.

Avfallshantering

Hanteringen av avfallet sköts av HEM. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från verksamheten.

SAMMANFATTNING

Genom planändringen ändras exploateringsgraden inom planområde 1380K-P964 för Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl genom att öka exploateringsgraden från 30% till 50 % där planbestämmelsen tillåter användningen "J" (industri, kontor, lager). Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanen 1380K-P964 för Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl, laga kraft 2000-07-19, gäller fast med ändrad exploateringsgrad där planbestämmelsen tillåter användningen "J" (industri, kontor, lager). Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Våren 2023	Samråd
Sommaren 2023	Granskning
Hösten 2023	Antagande
Hösten 2023	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	E.ON Energidistribution AB
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata /natur)	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Respektive fastighetsägare

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till nuvarande fastighet Halmstad 3:135 bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan ägaren till nuvarande fastighet Halmstad 3:135 och kommunen.

Samtliga nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geoteknik som krävs vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

Anna Persson

Planchef

Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING
Plan 964
Detaljplan för
SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK
Halmstad 3:21 och 3:130 m fl
Söndrum, Halmstad

**Ändring av detaljplan,
Samhällsutvecklingsavdelningen
KS2023/00174**

Byggnadskontoret 14 juni 2000

**Antagen av Kommunstyrelsen 2023-10-10
Laga kraft 2023-11-03
Aktbeteckning 1380K-P2023/16**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planärendet hör följande handlingar:

- Ärendesammanfattning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Övergripande program för gaturum, grönytor, vattenhantering och idéprincip för enskild fastighets anläggande, upprättad av tekniska kontoret 2000-02-01.
- Planprogram upprättat 1998-03-11 (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 med redovisning av gällande detaljplan (tillgänglig på byggnadskontoret)
- Samrådsredogörelser upprättade 1998-06-17 och 2000-04-12
- Utlåtande, daterat 2000-06-14

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Området är beläget c:a 3 km väster om Halmstads centrum.

Planområdet begränsas av Kustvägen i norr, Kristinebergsvägen i väster, gamla banvallen för Västkustbanan i söder och Västra Kyrkogården / Rotorp naturpark i öster. Planområdet omfattar 89,1 ha mark varav mindre delar redan är planlagd för industri.

All exploateringsbar mark ägs av Halmstads kommun. Statens Fortifikationsverk äger marken som ingår i flygplatsområdet. Eketånga 24:44, ägd av Nordifa AB, berörs av Kristinebergsvägens ombyggnad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90 (ÖP 90), antagen av kommunfullmäktige 1990-10-23 § 185, upptar berörda markområden för industriverksamhet och militärt ändamål. Översiktsplanen håller på att ses över. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Framtida bebyggelse och trafik, upprättat i maj 1997 av stadsbyggnadskontoret, är ett diskussionsunderlag för pågående översyn av översiktsplan 90. Underlaget har varit föremål för samrådsremiss. Planförslaget strider inte mot diskussionsunderlaget.

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande stads- och detaljplaner:

<u>Rubrik</u>	<u>Fastsällelse- eller lagakraftsdatum</u>
Stadsplan för delar av VÄSTRA, SÖDRA OCH ÖSTRA STADSDELARNA I HALMSTAD	1944-04-14 (arknr 91)
Stadsplan för KARLSRO M M	1969-01-21 (arknr 446)
Stadsplan för OLOFSDAL (industriområde)	1978-06-30 (arknr 637)
Stadsplan för EKETÅNGA 24:25 M FL	1988-03-25 (arknr 755)
Detaljplan för del av SÖNDRUMS INDUSTRIOMRÅDE	1988-01-13 (arknr 781)
Detaljplan för EKETÅNGA 24:25	1989-03-23 (arknr 801)

Planområdet gränsar till områden som berörs av följande detaljplaner:

<u>Rubrik</u>	<u>Fastställelse- eller lagakraftsdatum</u>
Stadsplan för KARLSRO (utvidgning av kyrkogård)	1979-07-19 (arknr 635)

RubrikFastställelse- eller
lagakraftsdatum

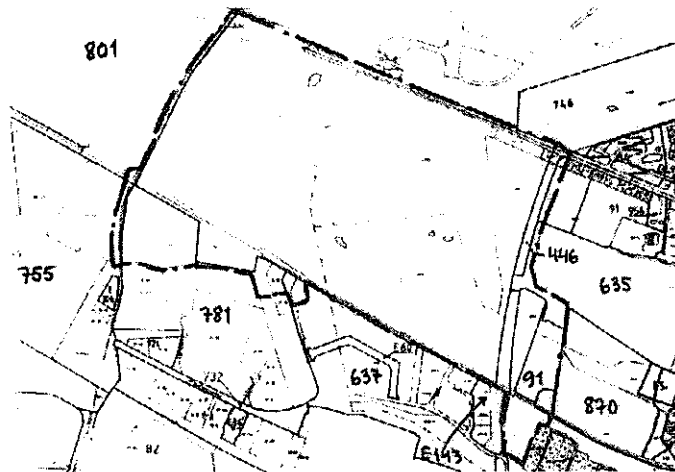
Detaljplan för
NATURPARK, ROTORP

1993-02-24 (arknr 870)

Detaljplan för
HALMSTAD 3:29 m fl

1999-10-04 (arknr E143)

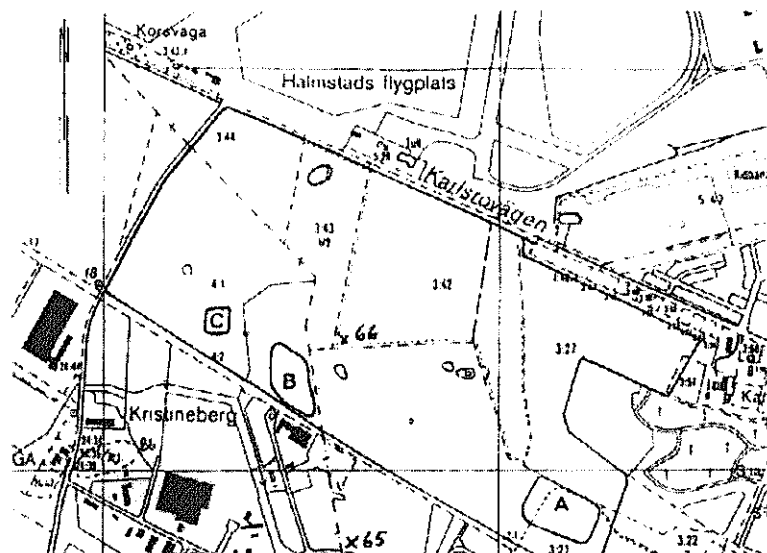
Genomförandetiden slutar 2003-12-31 för plan 801, 2002-12-31 för 870 och 2004-10-04 för E 143. För övriga planer har den gått ut.



Fornlämningar

ARKEOLOGISK UTREDNING 1999, upprättad av landsantikvarien på stad-
byggnadskontorets uppdrag, redovisar tre ansamlingar som tyder på att förhisto-
riska aktiviteter ägt rum inom planområdet. I utredningen benämns de A, B och
C. De härrör sig troligen från brons- och järnåldern. Senare utredningar och
landsantikvariens yttrande 00-02-29 (2000-56) under samrådsremissen utvisar
att höjdpartiet norr om Skallebackavägen, område B, innehåller förhistoriska
lämningar. De delar som kommer att exploateras har utgrävts. Resterande del fö-
reslås som fornminne. Se vidare under avsnittet förutsättningar och förändringar.

I området för planerad golfbana inom Halmstad 3:42 finns redan registrerat en
fornlämning, RAÄ 66. Denna är troligtvis en för historisk bosättning. Vidare
uppmärksammas att vid fängelsets utbyggnad på Eketånga 4:5 påträffades ett
större boplatsoområde med datering till stenålder och för romersk järnålder.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är flackt och öppet jordbrukslandskap med ängs- och åkermark. Vegetationen är ytterst sparsam. Den finns i huvudsak vid enstaka fastighetsgränser, mägerhålor och bäckfåror. Vegetationen är en låg buskvegetation med inslag av träd. Arterna utgörs av vårtbjörk, vildapel, vide, rönn, sälj m m. Jordbruksmarken är produktiv. Den tillhör klass 8 i en 10-gradig skala. Mägerhålor och bäck är skyddade (biotopskydd) enligt § 7 kap 11 § miljöbalken. Arbetsföretag som kan skada miljön kräver länsstyrelsen tillstånd.

Marken, gammal havsbotten, har inte varit föremål för någon geoteknisk undersökning. Grundläggning av nya byggnader skall därför föregås av en undersökning / utredning för klarläggande av grundläggningsmetod. Andra undersökningar i grannskapet tyder på att matjorden, c:a 0,3 m tjock, består av mullhaltig lera. Därunder finns ett 2 m tjockt lager av siltig rödbrun lera som överlagrar grå lera. Sand och grus har i samband arkeologiska utredningen endast påträffats i områdets sydvästra del. Grundvattenytan är belägen c:a 2 m under ytskiktet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1997-09-02 § 327 uppdragit åt byggnadsnämnden att ta fram ett program för de nödvändiga detaljplanarbetena. Uppdraget behandlades av byggnadsnämnden 1997-10-08 § 368 som i sin tur vidarebefordrade det till byggnadskontoret.

Programmet var föremål för samrådsremiss under tiden 23 mars – 24 april 1998. Inkomna synpunkter poängterade att trafiksituationen på befintliga tillfartsgator kommer att förvärras genom planområdets exploatering. För Karlsrovägens avlastning efterfrågades en ny kustväg. Efter att ha tagit del av synpunkterna beslöt kommunstyrelsen 1998-06-23 § 128, med undantag för redovisade industriområde norr om Karlsro gård, att planprogrammet skall följas upp med en detaljplan. Dessförinnan hade kommunstyrelsens arbetsutskottet 1998-06-09 § 241 beslutat att planområdet skulle kunna inrymma plats för Gren ICA Stormarknad. Nu finns anläggningen på högskoleområdet i kv Fanborgen. Mot bakgrund härav uppdrog byggnadsnämnden åt byggnadskontoret 1998-06-17 § 222 att fortsätta med planarbetet och upprätta detaljplan.

Kommunfullmäktige har 1999-03-25 § 29 beslutat om utbyggnad av en ny Kustväg söder om planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet föreslås exploateras i huvudsak för industriverksamhet. Vidare ingår ytor för handel och kontor. Området har ett utmärkt läge nära flygplatsen och är ämnat för företag med högt ställda krav på utformning och miljö.

* Rev 8/5-01 / ABH

Planförslaget möjliggör varierande tomtstorlekar. Redovisad fastighetsindelning är ett exempel på hur området kan avstyckas och försäljas efterhand som efterfrågan uppkommer. Det föreligger heller inga hinder för befintliga industrier i söder att expandera mot norr med stöd att detta planförslag.

Brandskyddsdimensioneringen av kommande bebyggelse skall särskilt uppmärksamma att insatstider för brandbekämpning för närvarande ligger något över än vad räddningstjänstplanen anger för grupp I bebyggelse. Planen har antagits av kommunfullmäktige 1997-07-01.

Industrier föreslås inom planområdets övervägande del. Kvarteren möjliggör varierande tomtstorlekar. Områdena lämpar sig bäst för mindre tillverkningsindustri eller serviceföretag. Detaljplanebestämmelserna anger industri, kontor och lager. Industribestämmelserna inrymmer även social och kommersiell service till gagn för området. Vidare medges handel med skrymmande s k sällanköpsvaror. Med detta avses t ex bilar, färg, möbler, radio och tv, trä- och vitvaror m m.

Halmstads Näringslivs AB har utrett förutsättningarna för en företagsby på Halmstad 3:130 i nära anslutning till flygplatsen öster om Kristinebergsvägen. Utredningen är upprättad 1999-03-12 av arkitektfirman Arket AB i Halmstad. Utredningens förslag till exploatering inryms i planförslaget.

Handel / industri föreslås i anslutning till Kristinebergsvägen i planområdets västra del. Bruttoareorna har för detaljhandel begränsats till totalt 25.000 m². Ytan möjliggör etablering av ICA Maxi inkl ytterligare en dagligvaruhandel i anslutning till Göfab.

Grens nya stormarknad (ICA Maxi) kan förläggas på Halmstad 3:130, norr om Göfabs anläggning. Illustrerad anläggning följer skiss framtagna av ICA Handlarna AB. Anläggningen medger även etablering av andra butiker. Bruttoarean för detaljhandeln föreslås till 12.500 m². Därutöver möjliggörs handel med skrymmande s k sällanköpsvaror. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. Öster om tomten finns plats för en byggmarknad med storleken c:a 7.000 m². Tomten upptar del av nuvarande bäckfåra. Detta bör särskilt uppmärksammas vid byggnaders grundläggning.

Göfab finns på Eketånga 24:48. Företaget bedriver detaljhandel (ej livsmedel) med varierande produkter. Vidare medger planförslaget företags planer på att etablera en bygg- och trädgårdsmarknad i anslutning till anläggningen. Illustrerad anläggning har tagits fram av Göfab. Planförslaget inrymmer även handel med dagligvaror öster om Göfabs befintliga och planerade anläggningar. Totala bruttoarean för detaljhandel föreslås till 12.500 m².

Området i anslutning till flygplatsens entrégata kan inrymma en mindre anläggning för exempelvis bilförsäljning eller biluthyrning.

Parkering med c:a 900 platser föreslås som komplement till flygplatsen. Platsantalet täcker mer än väl behovet. Resterande utrymme utgör framtida reserv.

Övrig illustrerad parkering inom industri- / handelstomterna tillgodoser kraven i p-normen för Halmstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 1991-09-26 § 175. ICA Handlarna AB och Göfab tillämpar normer med högre krav. Även detta har tillgodosetts.

Planförslaget utgör inget hinder för de fall där gemensamhetsanläggning visar sig behöva inrättas för att på ett rationellt sätt lösa parkeringsfrågorna för flera fastigheter gemensamt.

Grönytor bör ingå i varje fastighet. Förutom byggnader, parkering och upplag m m bör fastigheten innehålla en gröndel för både rekreation i samband med raster och lokalt omhändertagande av fastighetens dagvatten. Planbestämmelserna anger att minst 20 % av fastigheten bör anordnas för detta ändamål såvida inte andra likvärdiga lösningar för dagvattenhanteringen kan tillämpas. Befintlig vegetation och mörghålur är en tillgång. Där de berör tomtmark förutsätts de inarbetas i tomterna. Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen och övergripande program för gaturum, grönytor, vattenhantering och idéprincip för enskild fastighets anläggande, upprättad av tekniska kontoret 2000-02-01.

Byggnadsutformningen uppmärksammas mot bakgrund av att området är ämnat för företag med högt ställda krav på utformning och miljö. Nuvarande bebyggelse jämte verksamheter har uppmärksamats i en reportageserie av Hallandsposten. Det förutsätts att god omsorg läggs vid byggnadernas utformning och gestaltning och tomternas planering.

Högsta höjd för fasta föremål av typ skorstenar, antenner, träd eller dylikt regleras särskilt med hänsyn till flygsäkerheten. Planområdet ligger nämligen inom inflygningsområdet för Halmstads flygplats. I övrigt följer föreslagna byggnadshöjder intentionerna i detaljplanerna för kringliggande bebyggelse.

Bullernivån från flygtrafiken inomhus bör inte överstiger 40 dBA för arbetslokaler med icke bullrande verksamhet

Fornminne

Fornminnesområdet förmodas vara en kultplats från bronsåldern. Delar av området har grävts ut. Resterande del föreslås utgöra fornminne och som sådant iordningställas som gräsmatta alternativt ängsmark. Området är enligt kulturminneslagen skyddat. Inga markarbeten inom området får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Golf

Idrottsområdet föreslås i huvudsak på mark som med hänsyn till flygsäkerheten inte kan bebyggas. Marken är ämnad för en golfanläggning med korthålsbanor. Inom området finns mörghålur som förutsätts inarbetas som naturliga golfhinder. Servicebyggnad jämte "drivingrange" kan förläggas på marken öster om den blivande Västrevångvägen. Marken gränsar till Rotorp naturpark.

Området ligger inom inflygningszonen. Periodvis kan området vara attraktivt för främst måsfågel. För att inte äventyra flygsäkerheten kan skydds jakt erfordras.

Flygtrafik

Område för flygtrafik är en säkerhetszon förlagd i start- och landningsbanans förlängning. Zonen tjänar som utrullningsområde för flygplan som inte lyckas stoppa inom banområdet. Senast området utnyttjades för detta ändamål var en vinterdag i mitten av 1970-talet. Zonen är c:a 300 m bred. Den sträcker sig c:a 450 m söder om bantröskeln och kan inhägnas. Tillsammans med golfområdet i söder som också kan tjäna som "yttre zon" blir totala längden c:a 750 m.

Natur

Natur utgörs av områdena för den genomgående Knebildstorpsbäcken, dammarna vid flygplatsen och stråket mellan blivande Västrevångvägen - Västra Kyrkogården och Västervångvägen - kv Akten. Inom områdena finns mindre träd- och buskvegetation i huvudsak längs med fastighetsgränser och diken. Vegetationen bör kompletteras.

Dammarna vid flygplatsen tjänar som flödesutjämnare och syresättning av dagvattnet från rull- och taxibanor. Dammarna avleds till Knebildstorpsbäcken. Plantering av markområdet pågår.

Planområdets dagvattenhantering kräver flödesutjämningsdamm i områdets lågpunkter. Dammarnas placering följer en utredning som Kjessler & Mannerstråle AB har upprättat på Tekniska kontorets initiativ.

Knebildstorpsbäcken har två grenar. I grenarnas knutpunkt finns en damm vid g:a järnvägsbanken. Enligt länsstyrelsens uppgifter utgör bäcken havsöringsreproduktionsområde söder om dammen. Planförslaget medger kulvertering av den västra grenen. Därmed ges möjlighet för Eketånga 24:22 att utvidga sin tomtmark. Bäcken utgör även recipient för områdets dagvatten.

Gator

Planområdet skall trafikmatas från Karlsrovägen, Västrevångvägen och Kristinebergsvägen. Gatorna är utbyggda utom Västrevångvägen som endast är byggd mellan Nya Tylösandsvägen och Olofsdalsvägen. Planerade gator föreslås få körfältsbredden 8,0 m. Därutöver tillkommer sidområden för skyddsremсор och gång- cykel- och mopedvägar (GCM-vägar). Skyddsremсорna avses planteras. Plantering skall ske i samråd med Energiverken och Sydgas AB, eftersom remсорna i vissa fall även skall tjäna som ledningsområde. Gatorna utformning framgår av tekniska kontorets övergripande program för gaturum, grönytor, vattenhantering och idéprincip för tomts anläggande. Stadsbyggnadskontoret har i PM 2000-04-07 utrett trafikförhållandena.

Karlsrovägen i planområdets norra del är utfart mot norra kustområdet, flygplatsen och nuvarande industriområde. Trafiksituationen kommer att förändras. Utbyggnad av ny kustväg söder om planområdet enligt kommunfullmäktiges be-

slut medför att trafikbelastningen på Karlsrovägen kommer att minska, eftersom kustvägen blir ytterligare ett alternativ till att färdas till planområdet.

Planförslaget upptar Karlsrovägen som huvudgata eftersom den förmedlar trafik mellan tätortsområden. Den planerade Västrevångvägen ansluts till gatan. GCM-väg möjliggörs utmed Karlsrovägens norra del. Gatans sidoremsor föreslås planteras. Se tekniska kontorets utredning.

Karlsrovägen korsar flygplatsområdet. Luftfartsverket har underhand påpekat att flygplatsen ur säkerhetssynpunkt bör vara ett homogent område. Pågående temporär avstängning av vägen vid flygtrafik är inte tillfyllest. Planförslaget föreslår att vägen flyttas c:a 350 m söder om nuvarande sträckning. Vidare föreslås den övergå i Kristinebergsvägen och ansluta den planerade kustvägen i en rondell söder om planområdet. Gatuutbyggnaden medför att västra fastighetsgränsen för Halmstad 3:48 måste förses med bullerskydd. Planförslaget föreslår ett c:a 2 m högt plank. Åtgärden medför att ekvivalent ljudnivå utomhus inte kommer att överstiga 55 dBA.

Handelsområdet skall angöras från den nya Karlsrovägen och Kristinebergsvägen. Vid angöringarna föreslås rondeller för att underlätta infarterna till handelsområdet. Gatan inom handelsområdet ingår i planförslaget som lokalgata. Se vidare tekniska kontorets utredning.

Kristinebergsvägen utgör planområdets västliga gräns. Gatan är utbyggd. Som framgår ovan föreslås delar av gatan ingå som huvudgata i nya sträckningen för Karlsrovägen. Resterande del utgör lokalgata för trafikförsörjning av Albany Nordiska Filt AB på Eketånga 24:25 och Halmstads flygplats på Halmstad 7:2. GCM-väg finns utmed gatans västra del. Vid handelsområdet föreslås att GCM-vägen skiftar sida och fortsättningen söderöver istället går utmed gatans östra del bl a på grund av bättre korsningsmöjligheter av Kustvägen. Utmed gatans östra del, från handelsområdet och mot norr, föreslås en planteringszon för främst trädplantering. Se vidare tekniska kontorets utredning.

Västrevångvägen är utbyggd från Nya Tylösandsvägen fram till Olofsdalsvägen. Hela gatusträckningen upp till Karlsrovägen är detaljplanlagd. I nu aktuellt planförslag ansluts gatan den nya Karlsrovägens sträckning i en 3 vägskorsning. I anslutningen föreslås en GCM-tunnel. Tidigare fanns planer på att gatan skulle ingå i en nordlig ringled förbi länssjukhuset. Denna möjlighet kvarstår (se ÖP 2000) eftersom marken i anslutning till korsningen föreslås som naturområde. Gatan ingår som huvudgata i planförslaget. GCM-väg medges utmed dess östra del. Planteringszoner för främst trädplanteringar och diken föreslås utmed gatans båda sidor. Se vidare tekniska kontorets utredning.

Skallebackavägen är ansluten till Olofsdalsvägen. Gatan avslutas med vändplats. Planförslaget möjliggör att gatan förlängs och ansluter Västrevångvägen. Gatan ingår som industrigata i planförslaget. GCM-väg föreslås utmed gatans norra del. En planteringszon för främst trädplantering utgör skiljeremsa mellan gata och GCM-väg. Se vidare tekniska kontorets utredning.

Gång-, cykel- och mopedvägar har tillgodosetts genom att s k centrala stråk kan anläggas utmed huvud- och industrigatorna och parallellt med Knebildstorpbacken. Från stråken kan man nå handelsområdet.

Vägen utmed Knebildstorpbacken till Skallebackavägen byggdes för schakttransporterna då dammarna anlades. Vägen föreslås ingå i gång-, cykel- och mopedstråket mellan flygstationen och Olofsdalsvägen och vidare söderut till bostadsområdena i Söndrum.

Buss

Angränsande områden trafikeras redan av Hallandstrafiken AB. Linjerna bör kunna utvidgas så att de även täcker in planområdet. Inom handelsområdet har illustrerats busshållplatser. I övrigt medger gatuutrymmena anläggande av hållplatser där det ur trafiksynpunkt lämpar sig bäst.

Vatten-, avlopp-, el- fjärrvärme och naturgasanläggningar

Området kan anslutas till rubricerade anläggningar. Energiverken planerar utbyggnad av fjärrvärme inom hela planområdet. Gasledningen kommer från Fågelvägen. Den följer den planerade Västrevångvägen och grenar därefter ut sig i det befintliga industriområdet. Ledningen kan komma att beröras av Västrevångvägens utbyggnad. VA-frågorna belyses utförligt i tekniska kontorets övergripande program för gaturum, grönytor, vattenhantering och idéprincip för enskild fastighets anläggande. Kjessler & Mannerstråle AB har, 2000-05-05, reviderad 2000-05-12 utrett områdets dagvatten hantering.

Elfrågorna får behandlas i samband med plangenomförandet. Utbyggnad av transformatorstationer och placeringen av dessa kan göras först när förbrukningarna är kända. Ianspråktagande av mark får säkerställas med ledningsrätt.

Inom Eketånga 24:48 (Göfab) finns en transformatorstation. Stationen hindra företagets expansion. Nytt läge för stationen får sökas i samband med flyttningen.

Ombyggnad av Kristinebergsvägen öster om Eketånga 24:48 kräver flyttning av elkablar för att dessa inte skall hamna i den nya gatudelen.

Befintlig elkabel i Karlsrovägen föreslås ingå i u-område där kabeln berör flygplatsområdet.

Spillvattenledning som ingår i det regionala nätet finns på Eketånga 24:1 norr om 24:22. Ledningen måste förstärkas vid ianspråktagande av marken som tomt för industriändamål. Ledningen har ett stort upptagningsområde och skall av den anledningen vara lättåtkomlig om fel uppstår. Handelsområdet avses anslutas till VA-ledningar i Olofsdalsvägen. För att klara detta krävs ett ledningsområde som berör Eketånga 4:5.

Knebildstorpbacken utgör recipient för dagvattnet. Föreslagen utvidgning av industriområdet förutsätter att backen även i fortsättningen kan tjäna som reci-

ent. Som tidigare nämnts ingår delar av bäcken som havsöringsreproduktionsområde söder om dammen vid Eketånga 24:22.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Någon bygglovsbefrielse kommer inte att föreslås inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag den vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslagets har upprättats efter samråd med följande:

Byggnadskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Tekniska kontoret

Stadsbyggnadskontoret
Energiverken

Göran Grimsmo
Carl-Erik Nilsson
Carl-Åke Agne, Leif o Magnus Eriksson, Annika Hansson, Barbro Johansson, Eva-Lena Torudd
Tommy Andersson o Tommy Palm
Frank Johansson

Ann-Iréne Kleinfeld på byggnadskontoret har svarat uppritningen av planen.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

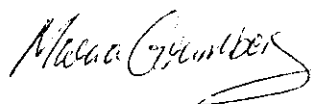

Bo Magnusson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2000-06-21

§.....164.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000 -07- 19



ANTAGANDEHANDLING
 Plan 964
 Detaljplan för
SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK
 Halmstad 3:21 och 3:130 m fl
 Söndrum, Halmstad

Byggnadskontoret 14 juni 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagens (PBLs) regler för normalt planförfarande. Tillfälle att taga del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskedet. Detaljplanearbetet har föregåtts av planprogram som varit föremål för samråd.

Tidplan

Samråd	februari - mars 2000
Utställning	maj - juni 2000
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2000
Laga kraft tidigast	juli 2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Planområdet berör i huvudsak kommunalägd mark.

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande och driftsansvarig</u>
Gatu- och naturmark	Tekniska kontoret
Allmänt VA-nät	Tekniska kontoret
El och fjärrvärme	Energiverken
Naturgas	Sydgas AB
Tele	Televerket
Kvartersmark	Resp fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ianspråktagande av mark

Karlsrovägens nya sträckning jämte parkeringsplats vid flygplatsen ianspråktar mark berörande Halmstad 3:42, ägd av Staten Fortifikationsverket. Vidare börs delar av Eketånga 24:44 av Karlsro- / Kristinebergsvägens ombyggnad. Fastigheten ägs av Nordifa AB.

Fastighetsbildning

Planförslaget illustrerar tomter av varierande storlek. Tomterna kan avstyckas och försäljas efterhand som efterfrågan uppkommer. Vidare säkerställs att GCM-vägen utmed Knebildstorpsbäcken kan nå från handelsområdet.

Planförslaget upptar områden för dels underjordiska ledningar inom Eketånga 24:1, Eketånga 4:5, Karlsrovägen där denna berör flygplatsområdet och dels dike inom Halmstad 3:27. Samtliga områden förutsätts säkerställas med ledningsrätt när berörd fastighetsdel övergår till annan ägare.

Ledningsområdet inom Eketånga 24:1 är c:a 10 m brett. Det skall innehålla både dag- och spillvattenledning. Dagvattenledningen kommer att bli en kulvert. Den skall tjäna som transportör av det vatten som kommer i fastighetens dike. Diket utgör förbindelse mellan två utjämningsdammar.

Diket på Halmstad 3:27 skall tjäna som transportör av dagvattnet från industrigatan. Diket kommer att mynna i ett större dike på Halmstad 3:42. (Det större diket utgör gräns mellan de båda nämnda fastigheterna).

Planen hindrar inte inrättande av gemensamhetsanläggningar om detta erfordras för att på ett rationellt sätt lösa parkeringsfrågorna för flera fastigheter gemensamt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR SOM SÄRSKILT BÖR UPPMÄRKSAMMAS

Arkeologi

Arkeologiska utredningar utvisar att höjdpartiet norr om Skallebackavägen innehåller förhistoriska lämningar. Exploatering skall föregås av arkeologisk slutundersökning. Efter planförslagets samrådsremiss har stora delar av området undantagits från bebyggelse.

Buller

Utbyggnaden av nya Karlsrovägen medför att västra fastighetsgränsen för Halmstad 3:48 måste förses med bullerskydd av förslagsvis ett c:a 2,0 m högt plank.

Elanläggningar

Inom Eketånga 24:48 (Göfab) finns en transformatorstation. Stationen hindra företags expansion. Nytt läge för stationen får sökas i samband med flyttningen. Vidare kräver ombyggnad av Kristinebergsvägen öster om Eketånga 24:48 flyttning av elkablar för att dessa inte skall hamna i den nya gatudelen. Kostnaderna förutsätts belasta plangenomförandet.

Naturgasledningar

Utmed delar av den planerade Västrevångvägen finns en naturgasledningar. Dessa grenar därefter ut sig i det befintliga industriområdet. Ledningen utmed Västrevångvägen kan bli berörd av gatuutbyggnaden.

Golf

Området ligger inom inflygningszonen. Periodvis kan området vara attraktivt för främst måsfågel. För att inte äventyra flygsäkerheten kan skyddsjakt erfordras.

Grundläggning av bebyggelse

Planarbetet har inte förgåtts av någon geoteknisk undersökning. Val av grundläggningsmetodik bör därför föregås av en utredning.

Några tomter i anslutning till handelsområdet ianspråktar nuvarande bäck. Detta kräver särskilda åtgärder. Exempelvis måste bäcken grävas ur och återfyllas. Den skall vara fri från organiska massor för att inte förorsaka sättningsproblem.

Det södra handelsområdet måste fyllas upp för att klara vattenavrinningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningskostnaden för de allmänna anläggningarna har av tekniska kontoret beräknats till c:a 45 milj kr och driftskostnaden c:a 1 milj kr / år.

Utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar bör föregås av en ekonomisk utredning som belyser exploateringsförutsättningarna.

Planarbetet finansieras genom att del av kostnaderna tas ut i samband med bygganmälan enligt PBL 11:5.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samråd med:

Stadsbyggnadskontoret
Byggnadskontoret

Tommy Andersson o Tommy Palm
Göran Grimsö

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal

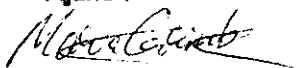

Bo Magnusson

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 2000-06-21

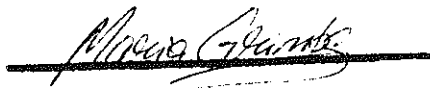
§.....104.....

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2000-07-19



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P964 för
Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl

Söndrums Företagspark



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/16

Standardförfarande, diarienummer KS 2023/00174
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-07-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap.

Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-03-31 § 47 genomförts under tiden 12 april – 3 maj 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-03-30, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Försvarsmakten
- Nordion Energi AB
- Övrig *2

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenhantering
- Gasledningar
- Trafik

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

När det gäller geoteknisk undersökning så har det tydliggjorts i planförslaget att det krävs i samband med bygglov samt att det även står på plankartan att geoteknisk undersökning skall göras.

Planbeskrivningen är justerad när det gäller lokalt omhändertagande av dagvatten och ökad nederbörd.

Justering har gjorts i planbeskrivningen med texten att distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. samt övriga råd om tillämpningen av PBL

Råd enligt 2 kap 5

Geotekniska risker

Eftersom det är ett stort område som föreslås en 20 % ökning av exploateringen, bör det kontrolleras om totalstabiliteten i området klarar en ökning av tillkommande marktryck. Länsstyrelsen noterar att någon geoteknisk undersökning inte blivit utförd varken inför föreslagen ändring eller för den ursprungliga detaljplanen. I den ursprungliga planen framgår att "Andra undersökningar i grannskapet tyder på att matjorden, c:a 0,3 m tjock, består av mullhaltig lera. Därunder finns ett 2 m tjockt lager av siltig rödbrun lera som överlagrar grå lera. Sand och grus har i samband arkeologiska utredningen endast påträffats i områdets sydvästra del" Med hänsyn till att området är ett befintligt utbyggt område bör det kontrolleras om det framkommit geotekniska problem i samband med befintlig bebyggelse. Har detta förekommit, bör en geoteknisk utredning göras på främst de delar av området där marken innehåller de ovan beskrivna lager av lera.

Dagvattenhantering och ökad nederbörd

Enl "Rutiner för hållbar dagvattenhantering KS 2022-08-30" under rubrik sid 5 Åtgärdsnivå för lokal rening anges "Med lokalt omhändertagande menas att de första millimeterna regn (10, 15 eller 20 mm) samlas upp (fördröjs) i direkt anslutning till hårdgjorda ytor så att partiklar och föroreningar från exempelvis parkeringsytor eller vägytor kan fastläggas genom infiltration genom en grässvål eller sedimentera i en mindre damm innan dagvattnet rinner vidare till anslutningspunkten för den allmänna anläggningen. Lokalt omhändertagande nära uppkomsten av föroreningskällorna renar mer effektivt än om allt dagvatten leds iväg och renas i en dagvattenanläggning i slutet av avrinningsområdet, innan det når recipienten." Kommentar: Av Tabell 1, Åtgärdsnivåer för rening av dagvatten för olika markanvändning, sid 6, framgår att åtgärdsnivån för Centrum- och affärsområden är 15 mm i stället för 10 mm vilket anges i planbeskrivningen.

Även om detaljplanen avser befintlig bebyggelse, påverkas stora ytor. Ändringen kan därför relateras till rekommendationer för ny sammanhållen bebyggelse när det gäller klimatförändringar och ökad nederbörd. Dagvattenhanteringen och andelen genomsläppliga ytor med tanke på ökad nederbörd bör därför dimensioneras minst enl klimatkoefficient 1,3. Både regnets intensitet och varaktighet påverkar den totala regnvolymen som kan leda till översvämning. Effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Skyfallskarteringar och liknande bör därmed utgå från skyfall med en återkomsttid på minst 100 år. Effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas.

Risk för värmeböljor

En annan aspekt med hänsyn till klimatförändringar är den ökande frekvensen av värmeböljor och det ökande behovet av skugga till följd av detta, t ex på stora solbelysta bilparkeringsområden vid köpcentra.

Planbestämmelser

"Bestämmelser om högsta utnyttjandegrad ändras för planområdet inom rödprickad markering"

Kommentar: Det saknas rödprickad markering på plankartan

Inom planområdets västra del, Eketånga 24:48-49, Eketånga 24:56-59 framgår att bestämmelse e1 och e4 gäller samtidigt inom detta område.

Kommentar: Det är otydligt vilken av exploateringsbestämmelserna som gäller.
”Minst 20% av fastighet bör anordnas som grönyta innehållande vegetation och infiltrationsanläggning för dagvatten”

Kommentar: Enl Boverket bör i stället bestämmelse om markens genomsläpplighet användas. Bestämmelser om vegetation inom kvartersmark bör tillämpas återhållsamt och avser i första hand bevarande av befintlig vegetation. För att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras behövs ofta utförandebestämmelser om att marken ska vara genomsläpplig kombineras med en bestämmelse om utökad marklovsplikt.

Förhållande till ÖP

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) framgår det att förtätning inom befintliga verksamhetsområden är positivt. Länsstyrelsen bedömer att planändringen inte står i strid med riktlinjer för området i kommunens gällande översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Geotekniska risker

Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen där det står att respektive byggherre ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs för varje fastighet i samband med exploatering och att kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas i samband med bygglov. Även på plankartan står det att en geoteknisk undersökning skall göras.

Dagvattenhantering och ökad nederbörd

Planbeskrivningen är justerad när det gäller lokalt omhändertagande av dagvatten och ökad nederbörd.

Risk för värmeböljor

Inga revideringar görs i planen när det gäller det ökade behovet av skugga på tex stora bilparkeringsområden vid köpcentra.

Planbestämmelser

Plankartan är justerad när det gäller Planbestämmelser” *Bestämmelser om högsta utnyttjandegrad ändras för planområdet inom rödprickad markering*”.

Ett förtydligande har gjorts på plankartan på sidan 3 där planbestämmelsen även tillåter ”H” (handel).

Lydelsen ”Minst 20% av fastighet bör anordnas som grönyta innehållande vegetation och infiltrationsanläggning för dagvatten” är samma skrivelse som gjordes på den ursprungliga detaljplanen 1380K-P964 för Halmstad 3:21 och 3:130 m fl. Inga revideringar görs i planen.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten har inga synpunkter gällande remitterat ärende - ändring av detaljplan för Halmstad 3:21 och 3:130 m.fl Söndrums företagspark

Upplysning

Detaljplanen omfattas av *påverkansområde för civil flygplats* tillhörande *Halmstad flygplats*, vilket är ett utpekad *område av betydelse* för totalförsvarets militära del.

Försvarsmakten har i händelse av kris och väpnad konflikt behov av att nyttja civil infrastruktur. Förvarsbeslutet 2015 med en ändrad inriktning mot ett högre krav på operativ effekt har inneburit att behovet av civil infrastruktur har ökat och civila flygplatser är en sådan resurs som Försvarsmakten har behov av att nyttja för att lösa det uppdrag som beslutats av riksdag och regering.

Försvarsmaktens behov av flygplatserna består främst av att i händelse av höjd beredskap eller väpnad konflikt nyttja flygplatsen för militärt flyg. Det som främst utgör risk för påtaglig skada på områdena är höga objekt, såsom master och vindkraftverk. Höga objekt är objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Dessa kan utgöra flygsäkerhetsrisker vid placering inom de särskilt angivna områdena för hinderfrihet enligt gällande luftfartsbestämmelser vid start och landning, samt vid flygning på låg höjd i flygplatsens närområde.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

NORDION ENERGI AB

Inom planområdet innehar Nordion Energi servis- och distributionsledningar för energigas, se karta nedan. Då ledningarna är placerade inom prickmark och allmän platsmark i plankartan, förutsätter vi att de kan ligga kvar eller flyttas på bekostnad av exploatören.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.

Kommentar

Ändringen av detaljplanen påverkar inte prickmark eller allmän platsmark där gasledningarna är placerade så de kommer att ligga kvar.

Justering har gjorts i planbeskrivningen med texten att distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Byggnadsnämnden
Destination Halmstad
E.ON Energidistribution AB
Halmstads Stadsnät AB
Halmstads Flygplats
Halmstads Energi och Miljö AB
Kommunala lantmäterimyndigheten
Laholmsbuktens VA AB
Miljönämnden
Region Halland
Räddningstjänsten
Skanova AB
Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

ÖVRIG 1

Synpunkter

Vid en ökad exploateringsgrad får på det inga villkor äventyra underhållet av Knebildstorspbäcken inom ansvarsområdet för "Dikningsföretaget Kristineberg-Söndrum m.fl."

Det skall utmed hela området finnas ett farbart arbetsutrymme för en medelstor grävare, på minst en sida av bäcken, samt utrymme för rensningsmaterial.

Detta skall vara tillgängligt årligen för översyn och underhåll.

Det är fastighetsägarnas skyldighet att tillse att detta utrymme finns och bibehålls.

Det är dessutom olagligt att avleda dagvatten från hårdgjorda ytor till bäcken utan tillstånd från dikningsföretaget.

I sammanhanget skall det också påpekas att bäckfåran skall återställas vid de "dammar" som Kommunen utförde i bäckfåran mellan Kristinebergsvägen och Olofsdalsvägen på 1990-talet, då de inte har underhållits som var överenskommet.

Kommentar

I kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, beslutad 2022-08-30 av Kommunstyrelsen, ska rening av de första 15 mm/m² hårdgjord yta ske inom fastigheten innan det når servis för den allmänna dagvattenanläggningen. Vid ombyggnation på fastigheten ska dessa riktlinjer tillämpas.

Det är enbart exploateringsgraden som ändras, 50 % i stället för dagens 30 %, där planbestämmelsen tillåter användningen "J" (industri, kontor, lager). Frågan behandlas inte i denna ändring av detaljplan då frågan rör sig om allmän platsmark, natur. Övriga planbestämmelser kommer fortsätta att gälla.

ÖVRIG 2

Synpunkter

- På sidan 14 i planbeskrivningen anges att "ett genomförande av detaljplanen bedöms därför generera viss ökad mängd biltrafik. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen."

Vi undrar hur denna bedömning har gjorts och tar gärna del av underlagsmaterial så som trafikmätningar eller simuleringar. Vi förutsätter att genomförda trafikberäkningar/simuleringar omfattar ett större område än bara planområdet. Vi vill veta hur tillkommande trafik fördelas och belastar befintliga vägar och särskilt intressant är de kritiska korsningspunkterna, Västervångsleden/Kustvägen i söder, Västrevångsvägen /Karlsrovägen i norr och cirkulationsplats Kristinebergsvägen/Kustvägen väster om detaljplanområdet.

- Ökad trafikmängd på Västervångsleden får inte försvåra för in- och utfart till Berta Jönssons väg.

- I kommande detaljplaner för bla nya bostäder på Knebildstorp och på Äventyrslandet kräver vi trafikberäkningar och simuleringar som visar helhetsbilden och de sammanlagda effekterna för ett större område tas fram som beslutsunderlag.

- Ändring av detaljplanen gäller endast exploateringsgrad men vi tycker det är en brist att planen inte innehåller förslag till förbättrade cykelvägar. Detta hade gynnat både cykelpendlare till och från industriområdet och gett våra barn på Berta Jönssons väg möjlighet till säker skolväg till Söndrumsskolan!

Kommentar

Det är enbart exploateringsgraden som ändras, 50 % i stället för dagens 30 %, där planbestämmelsen tillåter användningen "J" (industri, kontor, lager). Trafikfrågan behandlas inte i denna ändring av detaljplan då frågan rör sig om allmän platsmark, gata. Övriga planbestämmelser kommer fortsätta att gälla.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P964 för
Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m fl

Söndrums Företagspark



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/16

Standardförfarande, diarienummer KS 2023/00174
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-09-26

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap.

Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-03-31 § 47 genomförts under tiden 12 april – 3 maj 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-03-30, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

Länsstyrelsen
Försvarsmakten
Nordion Energi AB
Övrig *2

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

Geoteknisk undersökning
Dagvattenhantering
Gasledningar
Trafik

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

När det gäller geoteknisk undersökning så har det tydliggjorts i planförslaget att det krävs i samband med bygglov samt att det även står på plankartan att geoteknisk undersökning skall göras.

Planbeskrivningen är justerad när det gäller lokalt omhändertagande av dagvatten och ökad nederbörd. Justering har gjorts i planbeskrivningen med texten att distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

GRANSKNING

Granskning har enligt delegationsbeslut av Samhällsutvecklingsavdelningen planchef Olof Selldén 2023-07-11 genomförts under tiden 13 juli – 31 augusti 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Övrig

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Knebildstorpsbäcken

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskning kvarstår planförslaget till största del men ett antal mindre ändringar och förtydliganden har gjorts.

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

Underhåll och tillsyn av Knebildstorpsbäcken måste säkras.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och inte kommer prövas vid ett antagande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

I remissen vid samrådet informerade Lantmäterimyndigheten att fastighetsbeteckningen Halmstad 3:21 inte längre finns. Fastigheten omregistrerades år 2001 och heter numera Ängen 4.

Detta har inte åtgärdats i granskningshandlingen. Även om rubriken kanske inte går att ändra i och med att det är en ändring av en plan, så måste det förtydligas i texten att fastigheten numera har beteckningen Ängen 4.

Kommentar

Planbeskrivningen har redigerats.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Byggnadsnämnden
Destination Halmstad AB
Halmstads Energi och Miljö AB
Halmstads stadsnät AB
Laholmsbuktens VA AB
Miljönämnden
Region Halland
Transportstyrelsen
Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan. Enligt kommentar på "synpunkt 1" i samrådsredogörelsen: "Frågan behandlas inte i denna ändring av detaljplan då frågan rör sig om allmän platsmark, natur."

Detta stämmer inte till 100%, då Knebildstorpsbäckens sträcka inom planändringsområdet delvis är inom fastigheterna Eketånga 24:22 och 24:57, som inte är allmän platsmark, natur. Underhållet och tillsynen av bäcken måste säkras och får inte förhindras av bebyggelse, staket, igenväxning, upplag el. dyl. Vilket är fastighetsägarens ansvar. Detta gäller oavsett fastighetsägare, enskild eller offentlig.

Kommentar
Planbeskrivningen har redigerats.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör

Datum:
2023-11-10

Dnr
KS 2023/00174

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 10 oktober 2023 KS §261 beslutat anta **ändring av detaljplan gällande Halmstad 3:21 (nuvarande Ängen 4) och 3:130 m.fl.- Söndrums företagspark, Halmstad.**

Länsstyrelsen har den 17 oktober 2023 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 3 november 2023.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2023/16.

Samhällsutvecklingsavdelningen den 10 november 2023.

Catarina Nilsson
Planassistent

Sändlista

Försvarsmakten, Högkvarteret, Sthlm
Halmstads Flygplats AB
Kommunala lantmäterimyndigheten
Transportstyrelsen
Länsstyrelsen
Nordion Energi
Teknik- och fritidsnämnden
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande granskningsutlåtande

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se