

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

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

Söndrums Företagspark



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN
Standardförfarande, diarienummer KS 2023/00174
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-10-10
Laga kraft 2023-11-03
Aktbeteckning 1380K-P2023/16

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

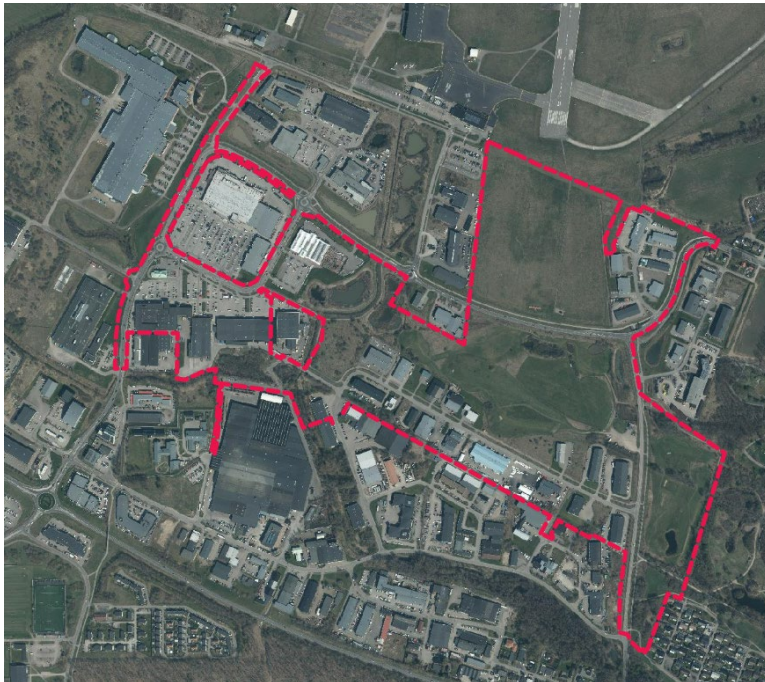
Området ligger i Söndrums industriområde. Planområdet är ca 700 000 kvm. Området är beläget ca 3 km väster om Halmstads centrum. Planområdet begränsas av Karlsrovägen i norr, Kristinebergsvägen i väster och Västrevångleden i öster.



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

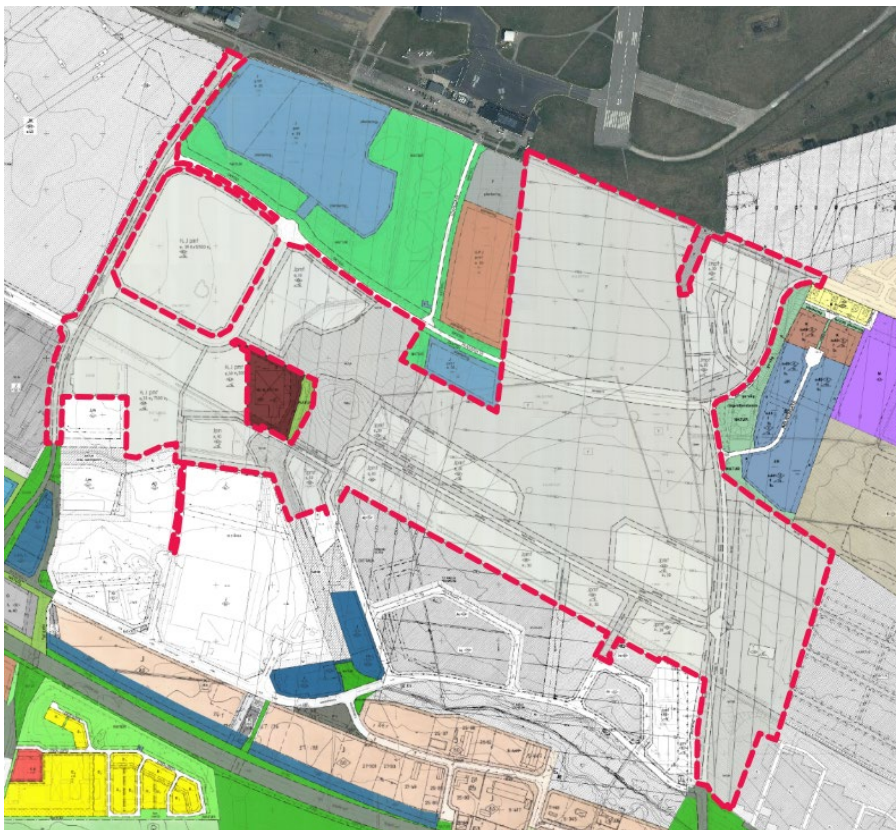
PLANER OCH PROGRAM

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 lägga 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 dagvattenservisernas storlek, det är alltså de befintliga dagvattenserviserna 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.



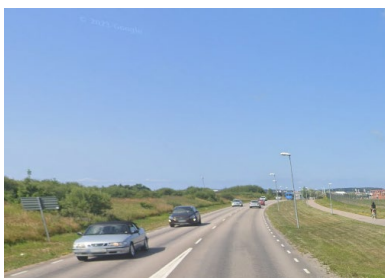
Skallebackavägen



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 dagvattensystemet är beräknade utifrån dagvattenservisernas storlek, det är alltså de befintliga dagvattenserviserna som bestämmer 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.

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

Avfallshantering

Hantering 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