

# PLANBESKRIVNING

## GRANSKNINGSHANDLING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-E215 för Sådden 5 m fl del av Söndrums företagspark

### Söndrums Företagspark - nordvästra delen



HALMSTAD, HALMSTADS KOMMUN  
Standardförfarande, KS 2024/ 00088  
Samhällsutvecklingsavdelningen  
2024-07-03

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • [www.halmstad.se](http://www.halmstad.se)



# INNEHÅLL

INNEHÅLL .....	2
INLEDNING .....	3
MILJÖBEDÖMNING .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR .....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	112
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-E215
- Samrådsredogörelse
- Ursprunglig plankarta 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-E215 på fastigheterna Sådnen 5 m fl – Söndrums Företagspark, nordvästra delen genom att öka exploateringsgraden från ”e ” 30 % i gällande plan till 50 % där planbestämmelsen tillåter användningen ”J” (industri, kontor, lager).

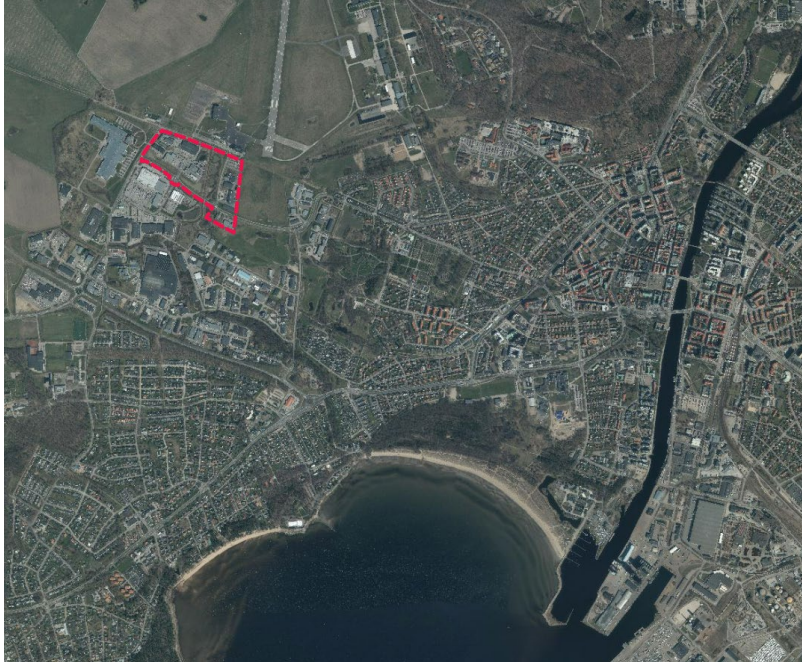
## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsutvecklingsavdelningen fick 2023-03-22 KSU § 96 i uppdrag att utreda planändring på fastigheterna Sådnen 5 m fl – Söndrums Företagspark, nordvästra delen - 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 190 000 kvm. Området är beläget ca 3 km väster om Halmstads centrum. Planområdet begränsas av Karlsrovägen i söder och Gamla Kustvägen i norr.



*Söndrums industriområde*

## Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av flera olika fastighetsägare.



*Sådden 5 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 med anledning av att ändringen av planen är av ringa omfattning då den enbart avser att öka exploateringsgraden inom planområdet.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

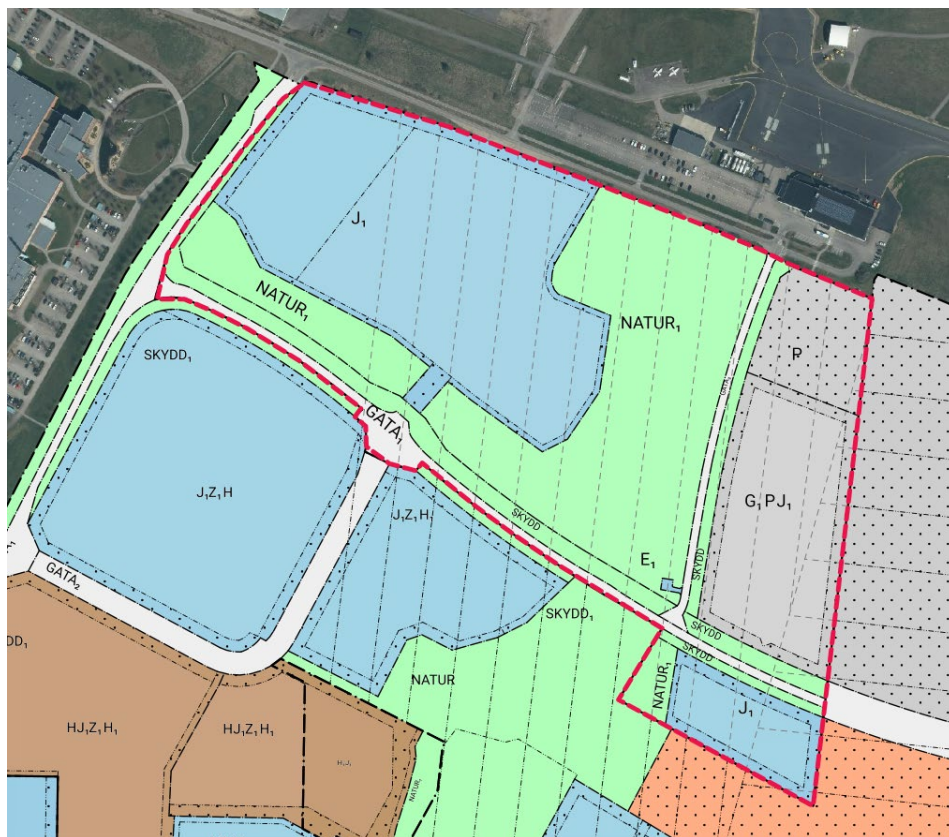
I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12), framgår det att förtätning inom befintliga verksamhetsområden är positivt.

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-E215 för Sådnen 5 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-E215 för Sådnen 5 m fl

## **Kommunala handlingsprogram**

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

- 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

## **Riksintresse**

Riksintresse för flygplats finns inom del av planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta då ändring av detaljplanen inte påverkar höjden på byggnaderna.

Det finns ett riksintresse för påverkansområde civil flygplats inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta då ändring av detaljplanen inte påverkar höjden på byggnaderna.

Riksintresse för påverkansområde för buller eller annan risk direkt norrost om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta pga avståndet till riksintresset.

Riksintresse för totalförsvar på land direkt norrost om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta då det ligger utanför planområdet.

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 pga avståndet till riksintresset.

Riksintresse för Natura 2000, Aleskogen, finns ca 2000 meter från planområdesgränsen i sydost. Planförslaget bedöms inte påverka detta pga avståndet till riksintresset.

Riksintresse för naturvård, Laholmsbukten och Galgberget, finns ca 2000 respektive 2000 meter från planområdesgränsen i sydost och nordost. Planförslaget bedöms inte påverka detta pga avståndet till riksintresset.

Riksintresse för rörligt friluftsliv, kustområdet, finns ca 2000 meter från planområdesgränsen i sydost. Planförslaget bedöms inte påverka detta pga avståndet till riksintresset.

# PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor med bebyggd kvartersmark "J", industri, kontor, lager, "G", bilservice, men även "P", parkering. Marken inom planområdet består även till del av allmän platsmark - natur samt allmän platsmark – skydd.



*Tre hjärtan dammarna vid flygplatsen*

### Geotekniska förhållanden

I den ursprungliga detaljplanen gjordes ingen geoteknisk undersökning men marken är gammal havsbotten.

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. Grundvatten är beläget c:a 2 m under ytskiktet.

Grundläggning av nya byggnader skall därför föregås av en undersökning/utredning för klarläggande av grundläggningsmetod.

En markradonundersökning har gjorts inom planområdet 1989 som indikerar att det är lågriskområde. Men radonmätning kan göras för att säkerställa att radonhalterna ligger inom säkra gränser då radonhalterna kan variera lokalt.

### Vattenområden

Inom planområdet finns ett dagvattendike samt dagvattendammar och runt det ytor med uppvuxet gräs, sly och buskar/träd.

### 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 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.



*Befintliga dagvattendammar vid Karlsrovägen*

## **BEBYGGELSE**

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



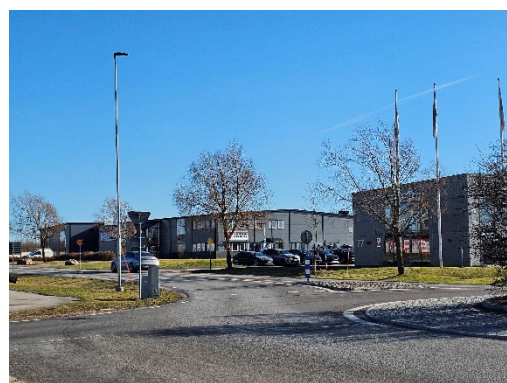
*Befintlig byggnation vid Kundvägen*



*Befintlig byggnation vid Tre Hjärtans väg*



*Befintlig byggnation vid Kristinebergsvägen*



*Befintlig byggnation vid Karlsrovägen*

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet finns runt om hela planområdet.

Belysning finns utmed gång- och cykelvägarna och några av dem är omgärdade av trädplantering.



*Tre Hjärtans väg*



*Karlsrovägen*



*Gamla Kustvägen*

### 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 vid Tre hjärtans väg (350, 4, 15), Gamla kustvägen (4) och Halmstad Flygplats (4).



*Bussgata Gamla Kustvägen*



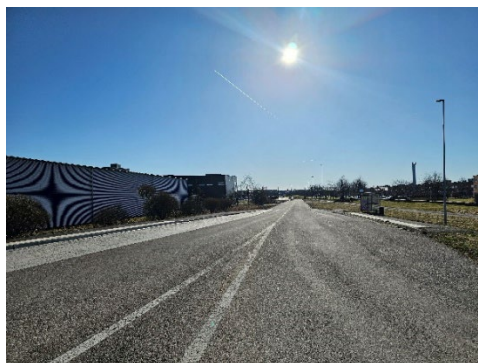
*Busshållplats utmed Gamla Kustvägen, "Gamla kustvägen"*

## Biltrafik och gator

Planområdet begränsas av Gamla Kustvägen i norr, Kristinebergsvägen i väster, Karlsrovägen i syd och Tre Hjärtans väg i öster.



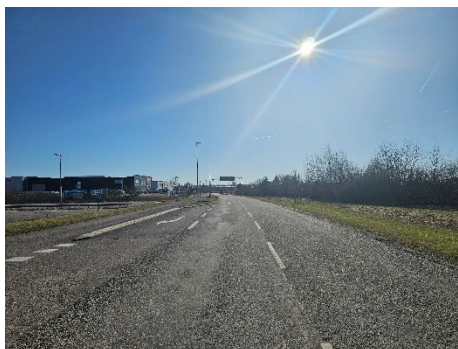
*Gamla Kustvägen*



*Kristinebergsvägen*



*Karlsrovägen*



*Tre Hjärtans väg*

## Parkering

En del av planområdet är parkeringsyta i anslutning till flygplatsen vid Tre Hjärtans väg.



*Parkeringsyta intill flygplatsen*



# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Ingen befintlig allmän platsmark kommer att påverkas.



*Tre hjärtan dammarna vid flygplatsen*

### 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

Inom planområdet finns ett dagvattendike samt dagvattendammar och runt det ytor med upp vuxet gräs, sly och buskar/träd.

## BEBYGGELSE

### Ändrad bestämmelse utnyttjandegrad

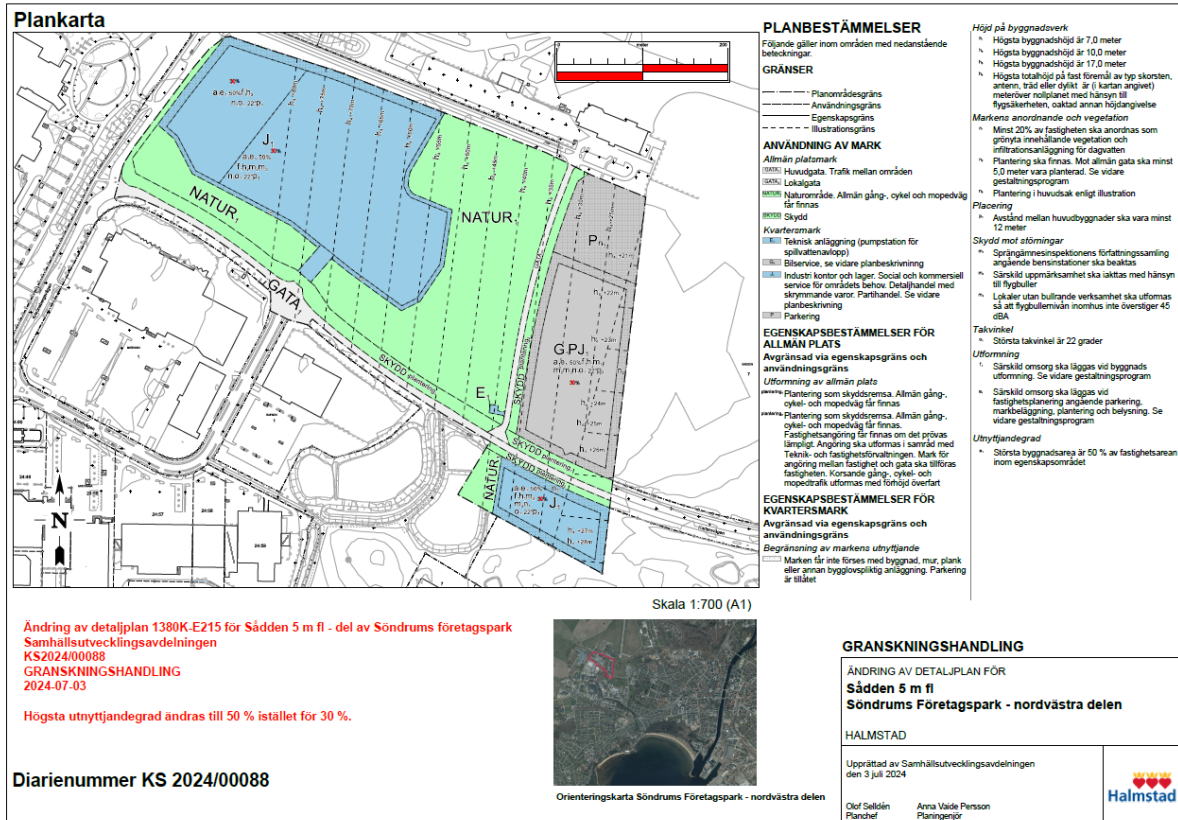
I den nu gällande detaljplanen är den största byggnadsarean inom fastigheten 30 % av fastighetsarean. Planförslaget möjliggör en ökning för användningen "J" (industri, kontor, lager) till en exploateringsgrad på 50 % genom egenskapsbestämmelsen "e1". Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea för industri, kontor och lager.

Förslaget om en ökad exploateringsgrad i detaljplanen är ett steg mot en mer hållbar och effektiv användning av marken. Genom att förtäta inom befintliga verksamhetsområden, som stöds av kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12), kan man skapa förutsättningar för företag att växa och därmed generera nya arbetstillfällen. Detta bidrar inte bara till ekonomisk tillväxt utan även till social hållbarhet genom att skapa en mer levande och dynamisk stadsmiljö.

Dessutom, genom att planera för högre exploateringsgrad i närheten av kollektivtrafik och cykelvägar, uppmuntras invånarna till hållbara transportval, vilket minskar stadens koldioxidavtryck och främjar en hälsosammare livsstil. Planen en strävan efter att balansera

utveckling och hållbarhet, vilket är avgörande för att uppnå en långsiktigt hållbar framtid för staden.

Planområdet ligger inom inflygningsområdet för Halmstads flygplats. Det är viktigt att även under byggtiden inte använda för höga byggkranar.



Digitaliserad tolkning av plankartan. Den ursprungliga plankartan är bindande.

## 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 fastigheterna, men den nuvarande höga turtätheten 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**

### **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/m<sup>2</sup> 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.

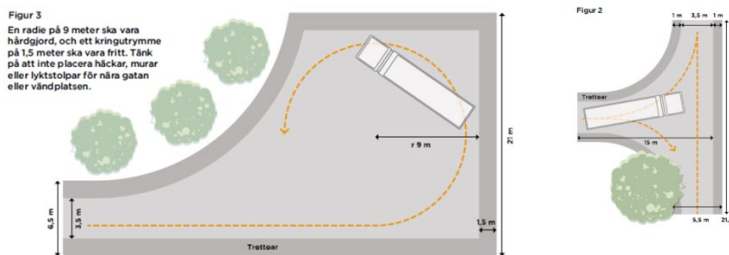
Underhållet och tillsynen av Knebildstorpsbäcken måste säkras och får inte förhindras av bebyggelse, staket, igenväxning, upplag eller liknande. Vilket är respektive fastighetsägares ansvar.

Eventuella fördröjningsmagasin ska utformas på ett sådant sätt att de inte ger upphov till ökad fågelförekomst.

### **Avfallshantering**

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

Halmstads kommuns ”Riktlinje för avfallshantering” ska följas. Det ska finnas möjlighet till genomfart eller vändmöjlighet enligt nedan mått och utformning.



## SAMMANFATTNING

Genom planändringen ändras exploateringsgraden inom planområde 1380K-E215 för Sådden 15 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.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen med ökad exploateringsgrad bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12), framgår det att förtätning inom befintliga verksamhetsområden är positivt.

## 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-E215 för Sådden 15 m fl , laga kraft 2007-02-22, 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 2024	Samråd
Sommaren 2024	Granskning
Hösten 2024	Antagande
Hösten 2024	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

Allmänt VA-nät

El

Bredband

Allmän platsmark (gata / natur)

Kvartersmark

### Genomförande, drift

Laholmsbuktens VA

E.ON Energidistribution AB

Halmstad stadsnät

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Respektive fastighetsägare

### Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till nuvarande fastighet Sådden 15 bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan ägaren till nuvarande fastighet Sådden 15 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

Planchef

Anna Vaide Persson

Planingenjör