

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Halmstad 10:8 och del av
Halmstad 10:1



Sannarps industriområde, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2024-05-28

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2020/00561

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

Diarienummer: 2020-00561

Dokumentnamn: Planbeskrivning

Framtagen av: Samhällsutvecklingsavdelningen

Beslutad av: Kommunstyrelsen (KS)

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enstaka fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

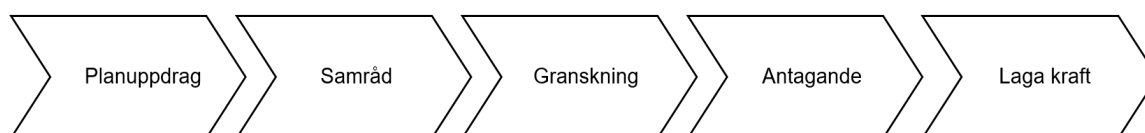
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	6
PLANFÖRSLAG.....	7
PLANBESTÄMMELSER OCH MOTIV	9
KONSEKVENSER.....	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från industri, specialområde vattenverk till (Z) Verksamhet och (L) Veterinärstation.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett permanent användande av planområdet.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2021-01-12 att i detaljplan pröva Halmstad 10:8 för industriverksamhet. Under framtagande av samrådshandlingen har det inkommit en önskan från en exploatör om att möjliggöra för etablering av verksamheter och en Veterinärstation. Kommunen är intresserad av att skapa möjligheter för olika verksamheter att kunna etablera sig på fastigheten Halmstad 10:8. Ny detaljplan bör kunna antas under första kvartalet 2025.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Sannarps industriområde ca 2,5 km öster om Halmstads centrum. Området avgränsas i norr av Halmstad 10:39 och i söder av ett parkområde. I öster gränsar planområdet till en smal parkremsa och en gång och cykelväg. I väster av fastigheterna Konen 2 och Konen 4. Planområdet omfattar ca 1,5 hektar. Marken ägs av kommunen.



Planområdets läge i kommunen.



Planområdet

Planförslaget i korthet

Planförslagets huvuddrag innebär att ändra användningen från specialområde vattenverk till verksamhet och Veterinärstation. Planen möjliggör en byggrätt på 4200 m² med nockhöjden 11 meter. På den östra delen av fastigheten undantas ett stråk från exploatering för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering och rinnvägar för vatten vid skyfall. En del av detta område används även som ett skyddsavstånd på 20 m från lednings-mitt till befintlig kraftledning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, är området utpekade som verksamhetsmark. *”Befintliga verksamheter med oförändrad markanvändning. Både pågående markanvändning och detaljplanelagd markanvändning inkluderas. Åtgärder som är utpekade samt förtätning och andra förändringar som ligger i linje med planeringsinriktningarna kan bli aktuellt.”*

Planerad bebyggelse innebär en förtätning av Sannarps industriområde, vilket bidrar till en resurshållande bebyggelsestruktur. Infrastruktur finns redan i form av vägar, gång- och cykelvägar, el, vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme. Inom allmänplats mark säkerställs den befintliga markanvändningen och en koppling till fastigheten Halmstad 10:8.

Sammantaget bedöms detaljplanens intentioner överensstämma med översiktsplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer att ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter planen att gälla. Planen är giltig till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade till ersättning.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2024-05-28
- Plankarta med bestämmelser, 2024-05-28
- Grundkarta, 2024-04-19
- Fastighetsförteckning, 2024-05-27
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-28 (Bilaga 1)

Utredningar

- Dagvattenutredning, 2024-05-28 (Bilaga 2)

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12)

Statliga

- Riskanalys av farligt gods i Hallands län 2011:19

Planförslag

Utformning av området

Halmstad 10:8 utgör i tidigare detaljplaner en självklar del av det befintliga industriområdet på Sannarp. Fastigheten gränsar till andra industrifastigheter och skiljs från skol- och idrottsområdet i söder av ett grönområde. Efterfrågan på mark för verksamheter är stor och kommunen har brist på planlagd verksamhetsmark.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst ska användas för bebyggelse. Förslaget till detaljplan reglerar kvartersmarken till verksamhet, Veterinärstation. I detaljplanen finns bestämmelser som styr byggrätten genom att sätta en gräns för största tillåtna byggnadsarea och en högsta nockhöjd.

Verksamhet

- Z Användningen Verksamhet möjliggör planens syfte att förtäta Sannarps industriområde och fastigheten Halmstad 10:8. Motivet till användningen är att möjliggöra ny verksamhetsmark, vilket det idag råder brist på.
- L Används för Veterinärstation. Motivet till användningen är att möjliggöra en etablering av en Veterinärstation, här ingår verksamhetsanknuten försäljning. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Det har inkommit en önskan om att kunna etablera en Veterinärstation på fastigheten.

Användning av allmän plats

En allmän plats är ett område som ska användas för ett gemensamt behov. Det ska alltid finnas en huvudman för en allmän plats. Huvudmannaskapet kan vara enskilt, kommunalt eller delat mellan olika parter. Huvudmannaskapet innebär att kommunen ansvarar för underhåll.

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Gator och trafik

Planförslaget innebär delar av befintliga gator inom planområdet regleras till allmän platsmark GATA, detta för att säkerställa befintlig fastighets anslutning till gatunätet.

Park

Planförslaget innebär att delar av befintlig park regleras till allmän platsmark PARK, detta för att säkerställa den befintliga parkmarken.

Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelser anger hur marken inom detaljplaneområdet får användas. Den planläggs för kvartersmark och användas för verksamhet (Z) och Veterinärstation (L). För varje delområde inom kvartersmark finns så kallade egenskapsbestämmelser som ytterligare preciserar och begränsar markens användning. Planbestämmelserna visas i plankartan genom markeringar för olika användningsområden.

Beteckning på plankartan

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta tillåtna exploatering är 4200 m², med en högsta nockhöjd på 11 meter.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte får bebyggas. I den östra delen av fastigheten är området avsatt till dagvattenhanteringen och rinnvägar för skyfall.

Utnyttjandegrad

e#

Reglerar största byggnadsarea angiven i kvadratmeter på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns ytor för dagvattenhanteringen och rinnvägar för skyfall.

Höjd på byggnadsverk

h#

Reglerar höjden på en byggnad, nockhöjd.

Syftet med bestämmelsen är bestämmelsen att säkerställa bebyggelsens höjd. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har.

Nockhöjden 11 meter bedöms lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse och vad som tidigare funnits på platsen. Kringliggande fastigheter har en byggnadshöjd på 9 meter, vilket motsvaras av en nockhöjd på 11 meter. Regleringen sker med stöd i 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l#

Markreservat för allmännyttigt ändamål, luftledning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som påverkas av den här detaljplanen.

Påverkansområde civil flygplats

Områdena är lokaliserade kring vissa civila flygplatser och syftar till att möjliggöra säker in- och utflygning. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka de två närmaste Natura 2000-områden Fylleån som ligger ca 2,2 km från planområdet och Aleskogen som ligger cirka 3,5 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

Detaljplanen innebär en förtätning med verksamhetsyta om ca 4200 kvm. Området ligger nära kollektivtrafik (buss). Den nya bebyggelsen bedöms generera en ökning av den lokala trafiken i området, men skapar i ett helhetsperspektiv förutsättningar för färre resor och resande till fots, cykel och med kollektivtrafik, vilket bidrar till minskade luftutsläpp. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormen.

Vatten

Enligt Halmstad kommuns dagvattenriktlinjer ska 20 mm/m² hårdgjord yta omhändertas lokalt för att tillgodose dagvattenrening. För att tillgodose reningskravet ska 114 m³ omhändertas i reningsanläggning inom kvartersmark och 30 m³ på allmän platsmark. Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan negativt och vidare till kusten Laholmsbukten. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet negativt.

Buller

Planförslaget bedöms medföra en ökad trafik till området med en viss risk för ökat buller. Eftersom planområdet angränsar till ett industriområde samt motorväg E6 bedöms påverkan som liten i sammanhanget.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen har gjorts i enlighet med kapitel 6, paragraf 11, i miljöbalken.

Miljö

Dagvatten

Enligt Halmstad kommuns dagvattenriktlinjer ska 20 mm/m² hårdgjord yta omhändertas lokalt för att tillgodose dagvattenrening. För att tillgodose reningskravet ska 114 m³ omhändertas i reningsanläggning inom kvartersmark och 30 m³ på allmän platsmark. En dagvattenutredning har tagits fram och redovisas i bilaga 2.

Naturmiljö

Grönområde och rekreation

Söder och öster om planområdet ligger ett område med tallskog på sandigt underlag som sträcker sig längs motorvägen, området har vissa biotopvärden. Området har naturvärdesklass 4. Urbana natur- och grönmiljöer når sällan en högre naturvärdesklass än klassen vissa naturvärden (Klass 4). Detaljplanen möjliggör en exploatering av området vilket innebär en ökad hårdgörning av ytan och att delar av naturområdet i den östra delen av planområdet kommer att exploateras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget bedöms medföra en ökad risk för buller. Eftersom planområdet angränsar till ett industriområde samt motorväg E6 bedöms påverkan som liten i sammanhanget.

Risk för olyckor och risk vid transport av farligt gods

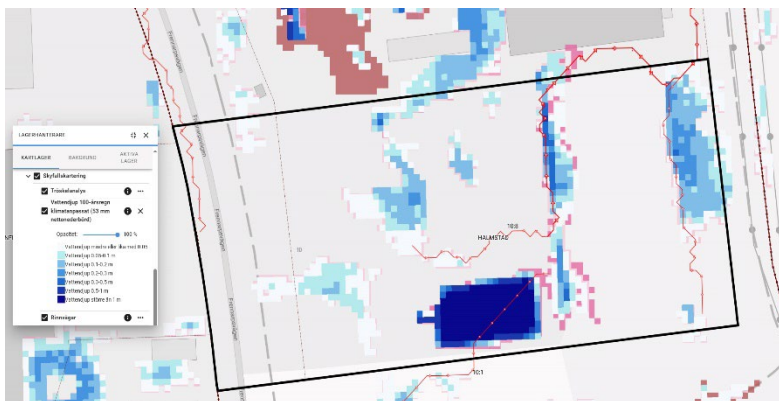
E6:an är en rekommenderad led för transporter av farligt gods. Aktuell planområde ligger delvis inom det avstånd (150 meter) där risken för olycka med farligt gods skall beaktas enligt Länsstyrelsen riktlinjer.

Vid byggnation inom 150 meter från E6:an skall därför en särskild riskutredning göras alternativt att man använder sig av Länsstyrelsen i Hallands riktlinjer (2011:19 - Riskanalys av transport av farligt gods i Hallands län) och de åtgärdsförslag som finns beskrivna där.

För aktuellt planområde är det främst konsekvenserna av ett gasutsläpp som skall beaktas vilket kan hanteras genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden.

Risk för översvämning

Området är utsatt för risk för översvämning vid skyfall och det finns rinnvägar genom området enligt gjord skyfallskartering. Detaljplanen säkerställer rinnvägar för vattnet vid skyfall.



Skyfallskartering som visar på vattendjup och rinnvägar inom planområdet. (Sweco 2019)

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

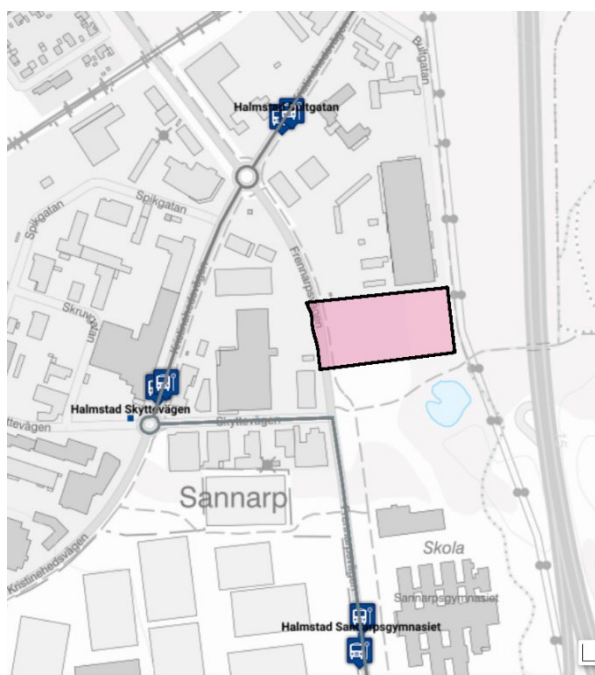
Strukturen i Sannarps industriområde är väl anpassad till gång och cykeltrafik. Den närmast befintliga gång- och cykelvägen sträcker sig utefter Frennarpsvägen. Söder och öster om planområdet finns också gång och cykelbanor. Planförslaget har ingen påverkan på befintliga gång- och cykelbanor.



Gång och Cykelbanor omkring planområdet.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av kollektivtrafik med två olika busslinjer. Linje 7 trafikerar Sannarp - Centrum - Sofieberg och Linje 16 trafikerar Halmstad Resecentrum - Sannarpsgymnasiet – Kristinehedsgymnasiet. Turtäten för linje 7 är 2 ggr/timma under dagtid. Linje 16 trafikerar området under skoldagar och anpassat till skolans tider. Planförslaget har ingen negativ påverkan på kollektivtrafiken.



Lokaltrafik, busslinje 7 och 16.

Motortrafik

En del av Frennarpsvägen ingår i planområdet.

Parkering

Bilar och cyklar parkeras inom fastigheten. Sannarps industriområde tillhör zon 2, vilket enligt parkeringsnormen innebär att verksamheter ska ha 9 bilparkeringsplatser per 1000m² BTA. Det ska också inrättas parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning där gångavståndet mellan entré och parkering inte bör överstiga 25 meter.

Genomförandebeskrivning Fastigheter och rättigheter

Tabellen nedan redovisar detaljplanens konsekvenser för berörda fastigheter och rättigheter.

Fastighet Halmstad 10:8	Planläggs med kvartersmark för verksamheter och Veterinärstation. Detaljplanens möjliggör bildande av nya fastigheter inom kvartersmarken genom avstyckning.
Fastighet Halmstad 10:1	Detaljplanen innebär inga fastighetsindelningssmässiga förändringar.
Nyttjanderätt med ändamål uppställningsplats för bilar	Sågs upp i samband med eventuell markanvisning av området.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Del av fastigheten Halmstad 10:1 planläggs med allmän plats. Samma område är planlagt som allmän plats i gällande detaljplan och avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats förändras inte. Detaljplanen medför därmed inte någon inlösen av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning eller reglering av gemensamhetsanläggning eller rättighet bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Idag utgörs kvartersmarken av en och samma fastighet och denna planläggs med kvartersmark med användningen verksamheter och Veterinärstation. Detta innebär att någon förändring av fastighetsindelningen inte är nödvändig för detaljplanens genomförande. Däremot innebär detaljplanens utformning att det är möjligt att genomföra fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmarken, såsom bildande av flera fastigheter genom exempelvis avstyckning eller bildande av servitut.

Rättigheter

Servitut för kraftledning

I detaljplanen finns reservat för allmänna luftledningar (l-område). Ledningar inom l-område kan upplåtas med ledningsrätt. Det huvudsakliga syftet med l-området är att säkerställa utrymme för befintlig kraftledning utanför planområdet.

Öster om planområdet löper en kraftledning upplåten med avtalsservitut som belastar fastigheten Snöstorp Prästgård 1:1. Kraftledningen erfordrar ett skyddsavstånd om 20 meter från ledningsmitt och detta regleras i detaljplanen genom markreservatet.

Ledningshavare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningshavare ansöker och bekostar bildandet av ledningsrätt eller servitut.

Nyttjanderätt

På fastigheten Halmstad 10:8 pågår en nyttjanderätt med kommunens arrendenummer 003:39-03 där ändamålet är uppställningsplats för bilar. Nyttjanderätten löper till 2024-12-31 med 12 månaders förlängning och sägs upp i samband med markanvisning och exploatering av området.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats är redan utbyggd inom planområdet. Detaljplanen möjliggör breddning av befintlig infart till fastigheten Halmstad 10:8. En breddning av infarten innebär förutom iordningsställande av befintlig infart även markering för befintlig gång- och cykelväg samt justering av belysningsstolpar. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar därmed för iordningsställande av den allmänna platsmarken som redovisas i planen.

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och kommunen kommer såsom VA-huvudman, genom Laholmsbuktens VA, att ansvara för utbyggnad och drift.

Anläggningar utanför planområdet

Inga arbeten med anläggningar utanför planområdet krävs för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Detaljerade undersökningar avseende t.ex. geoteknik, markens bärighet som eventuellt kan krävas inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör/markägare. Vidare åligger det berörd exploatör/markägare att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd exploatör/markägare för att meddela om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dag-, vatten, gas, tele, elledningar med mera) sker till berörd ledningshavare. På fastigheten har tidigare legat ett vattenreningsverk. I marken kan det finnas rester av uttjänta ledningar och magasin som behöver avlägsnas i samband med byggnation vilket bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Halmstads kommun.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innebär inga ersättningskyldigheter för kommunen kopplade till varsamhets- och skyddsbestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen fastighet behöver anslutas till någon gemensamhetsanläggning inom ramen för detaljplanens genomförande, ersättning för anslutning är därför inte aktuellt.

Drift – allmän plats

Kommunen genom Teknik och fastighetsförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Kommunen äger marken inom planområdet.

Kommunen kommer med stöd av detaljplanen, och i enlighet med riktlinjer antagna av Halmstads kommunfullmäktige, att anvisa kvartersmarken till externa exploatörer. Att kommunen markanvisar innebär att en eller flera byggherrar, under en viss tid och under vissa angivna villkor, har ensamrätt om att förhandla med kommunen om att bygga området. När kommunen säkerställt att det man överenskommit om byggs, så säljer kommunen marken.

Tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen.

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2:a kvartalet 2024	Samråd	
4:e kvartalet 2024	Granskning	
1:a kvartalet 2025	Antagande	

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen 1380K-P391. Laga kraft 1963-08-19. Området är planlagt som industriområde, specialområde för vattenverk. Med en högsta byggnadshöjd på 12 meter.

Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2021-01-12 att i detaljplan pröva Halmstad 10:8 för industriverksamhet. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att få till en ny anläggning för bilåtervinning på Halmstad 10:8.

Översiktlig planering

I Framtidsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 2022-08-12, utpekas området som verksamhetsområde. Planerad bebyggelse innebär en förtätning av Sannarps industriområde, vilket bidrar till en resurshållande bebyggelsestruktur. Infrastruktur finns redan i form av vägar, gång- och cykelvägar, el mm.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som påverkas av den här detaljplanen.

Kulturmiljövård

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet och inte heller några byggnader upptagna i bebyggelseinventeringen. Söder om planområdet ligger Sannarps gymnasiet som har klass C vilket innebär att de har miljöskapande värde och är av lokalt intresse.

Kommunikation

Cirka 100 meter från planområdet ligger väg E6 som utgör riksintresse för vägar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 6 § MB.

Totalförsvaret

Inga områden av riksintresse finns utpekade inom planområdet. Planområdet ligger dock inom påverkansområdet för väderradar och påverkansområde civil flygplats. Kommunen bedömer att planförslaget inte har någon påverkan på detta. 3 kap, 9 §, miljöbalken.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka närmaste Natura 2000-område, Fylleån som ligger ca 2,6 km från planområdet. Natura 2000-området Aleskogen ligger cirka 3,5 km från planområdet

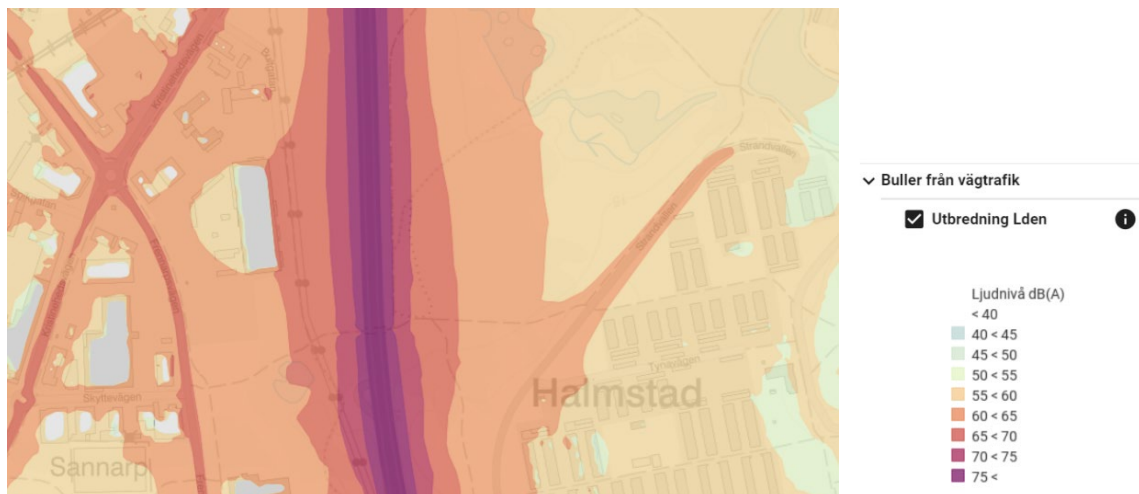
Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken av postglacial sand. Postglacial sand anges ha hög genomsläpplighet (SGU, 2024). Områden med hög genomsläpplighet lämpar sig väl för infiltrationsanläggningar då vattnet naturligt infiltrerar i marken. Eftersom fastigheten kommer att planläggas som Verksamhet och Veterinärstation bedömer kommunen att ingen geoteknisk undersökning behövs. I anslutning till planområdet har det gjorts ett antal geotekniska undersökningar. Vid dessa tillfällen uppgick grundvattennivån till ca 2,2-2,8 meter under marknivån. (WSP, 2008), (WSP, 2011) Då det tidigare har legat ett Vattenverk på fastigheten Halmstad 10:8 kan det finnas befintliga men avvecklade ledningar och bassänger inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljö kvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. Planområdet är utsatt för buller från främst E6:an men också Frennarpsvägen.



Utberedning Lden (Lden är ett medelvärde över dygnet, där bullret kvälls- och nattetid värderas högre).

Risk för olyckor och transport av farligt gods

E6:an är en rekommenderad led för transporter av farligt gods. Aktuellt planområde ligger delvis inom det avstånd (150 meter) där risken för olycka med farligt gods skall beaktas enligt Länsstyrelsen riktlinjer.

Vid byggnation inom 150 meter från E6:an skall därför en särskild riskutredning göras alternativt att man använder sig av Länsstyrelsen i Hallands riktlinjer (2011:19 - Riskanalys av transport av farligt gods i Hallands län) och de åtgärdsförslag som finns beskrivna där.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns utbyggda i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Service

Sannarps industri område är idag försörjt med både offentlig och kommersiell service. I närheten av planområdet finns service i form av lokal livsmedelsbutik ca 800 m. Vallås Centrum med offentlig och kommersiell service ligger 2,5 km ifrån planområdet. Sannarps gymnasium ligger 300 m söder om plan området och Klara skolan ligger 500 m söder om planområdet. Cirka 900 meter söder om planområdet ligger Österängs förskola.

Motortrafik

En del av Frennarpsvägen ingår i planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Strukturen i Sannarps industriområde är väl anpassad till gång och cykeltrafik. Den närmast befintliga Gång- och cykelvägen sträcker sig utefter Frennarpsvägen. Söder och öster om planområdet finns också gång och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av kollektivtrafik med två olika busslinjer. Linje 7 trafikerar Sannarp - Centrum - Sofieberg och Linje 16 trafikerar Halmstad Resecentrum - Sannarpsgymnasiet – Kristinehedsgymnasiet. Turtäten för linje 7 är 2 ggr/timme under dagtid. Linje 16 trafikerar området under skoldagar och anpassat till skolans tider.

Parkering

Bilar och cyklar parkeras inom fastigheten. Sannarps industriområde tillhör zon 2, vilket enligt parkeringsnormen innebär att verksamheter ska ha 9 bilparkeringsplatser per 1000m² BTA. Det ska också inrättas parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning där gångavståndet mellan entré och parkering inte bör överstiga 25 meter.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns utbyggda i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i anslutning till fastigheten med kapacitet som motsvarar räddningstjänstens behov.

Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem. I området finns utbyggd fjärrvärme, det är HEM som handhar elnätet. Elledningar finns i angränsning till fastigheten längs med Frennarpsvägen

Bredband

Fibernätet i området ägs Halmstads stadsnät.

Avfallshantering

Ny bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamheter och företag har en skyldighet att sortera ut sitt avfall inklusive restavfall, bioavfall och förpackningar. Restavfall och Bioavfall är ett kommunalt avfall.

Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

Vid ny och ombyggnation bör avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplats inte vara längre än 10 meter.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallshanteringen för kvartersmark måste hanteras inom fastigheten. Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) och bygger på källsortering.

HEM har fyra återvinningscentraler runt om i Halmstad för exempelvis grövre och farligt avfall. Närmsta återvinningscentral är Villmanstrand cirka 7 kilometer från planområdet.