ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E215 K
Detaljplan för
SÅDDEN 5 m.fl.
DEL AV SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK
Sankt Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 24 januari 2007

Ändring av detaljplan 1380K-E215 för Sådden 5 m fl - del av Söndrumsföretagspark Samhällsutvecklingsavdelningen KS2024/00088

Antagen av kommunstyrelsen 2024-10-08

Högsta utnyttjandegrad ändras till 50 % istället för 30 %.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på Byggnadskontoret)
- Grundkarta i skala 1:1000 med redovisning av gällande detaljplan (tillgänglig på byggnadskontoret)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den obemannade bensinstationen vid Flygaregatan skall flyttas till Sådden 5. Flyttning och ny placering av stationen inom Söndrums Företagspark följer kommunstyrelsens arbetsutskotts1991-01-08 § 2 uttalade policy för omplacering av bensinstationer. Flyttningen kräver ändrig av gällande detaljplan då marken är planlagd för parkering, c:a 900 platser för täckning av flygplatsens behov. Mot bakgrund av den minskning av flygtrafiken som har skett har behovet av parkeringsplatser drastiskt minskats. Utöver bensinstationen möjliggör planen anläggande av ytterligare en bilinriktad verksamhet och utvidgning av bilförsäljningen inom Sådden 6.

På tekniska kontorets underhandsönskemål föreslås att anlagda dagvattendammar inom Slåttern 1 regleras som natur istället för att ingå i området för verk-

samheter. Vidare har kvarteret Ängen anpassats så att utbyggd dagvattendamm ingår som naturområde.

PLANDATA

Läge, areal och markägare

Området är beläget ca 3 km väster om Halmstads centrum.

Planområdet begränsas av gamla Karlsrovägen i norr (flygplatsen), Kristinebergsvägen i väster, nya Karlsrovägen i söder med de anslutande fastigheterna Ängen 6 och 11 samt inflygningszonen i öster. Planområdet omfattar 18,9 ha detaljplanelagd mark för industri och parkering. Marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2000 (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar berörda markområden för verksamheter. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen för **SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK, Halmstad 3:21 och 3:130 m.fl.,** med laga kraft 2000-07-19. Genomförandetiden har gått ut.

Utdrag ur gällande detaljplan

Fornlämningar

ARKEOLOGISK UTREDNING 1999, upprättad av Kulturmiljö Halland (dåvarande landsantikvarien) redovisar inga fornlämningar inom planområdet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2006-02-07, § 35, uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för del av fastigheten Sådden 5, Tre Hjärtans väg i Söndrums Företagspark, idag mer känt som ”Flygstaden”, för att där kunna inrymma verksamheter som bilvård, däckservice, biluthyrning och bensinstation etc.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

I förhållande till gällande detaljplan innebär planförslaget endast måttlig förändring av nuvarande, tillåten, markanvändning. Planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte ansetts behövligt. (Miljökonsekvenserna utreddes i samband med detaljplanearbetet för **SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK**. Miljökonsekvensbeskrivningen är daterad är upprättad av byggnadskontoret 2000-06-14).

Mark och vegetation

Området är flackt och öppet jordbrukslandskap med ängs- och åkermark. Vegetationen är ytterst sparsam. Den finns i huvudsak som alléplantering utmed gång- och cykelstråken samt invid märgelhålan.

Marken, gammal havsbotten, har inte varit föremål för någon geoteknisk undersökning.

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 bör föregås av geoteknisk undersökning.

Bebyggelseområden

Planområdet föreslås exploateras i huvudsak för industriverksamhet och bilservice. Området har ett utmärkt läge nära flygplatsen och är ämnat för företag med högt ställda krav på utformning och miljö. Byggnadskontoret har upprättat ett gestaltningsprogram som vägledning för **FASTIGHETENS BEBYGGANDE OCH ANORDNANDE**.

Planförslaget möjliggör varierande tomtstorlekar. Slåttern 1 ingår som ett storkvarter. Illustrationsplanen redovisar möjlig fastighetsindelning. Angöring av fastigheterna kan ske efter planändring genom allmän gata. Planens krav på planteringsytor skall beaktas.

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, hemelektronik, byggvaror samt trä- och vitvaror.

Parkering med c:a 225 – 250 platser föreslås som komplement till flygplatsen. Pareringsplatsens har dimensionerats i samråd med Halmstads Flygplats AB.

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.

Högsta utnyttjandegrad ändras till 50 % istället för 30 %.

Bilservice föreslås på delar av Sådden 5. Planförslaget möjliggör även parkering. Med bilservice avs bilvård, däckservice, biluthyrning, bilförsäljning och bensinstation. Nuvarande verksamhet med bilförsäljning har för avsikt att expandera. Marken för bensinförsäljning är i första hand avsedd för den automatstation som är belägen på Flygaregatan.

Grönytor bör ingå i varje fastighet. Förutom byggnader, parkering och upplag m m bör fastigheten innehålla en grön del för både rekreation i samband med raster och lokalt omhändertagande av dagvatten. Planbestämmelserna anger att minst 20 % av fastigheten bör anordnas för detta ändamål såvida inte andra likvärdiga lösningar för dagvattenhantering kan tillämpas. Se vidare gestaltningsprogram för fastighetens bebyggande och anordnande.

Byggnadsutformningen uppmärksammas mot bakgrund av att området är ämnat för företag med högt ställda krav på utformning och miljö. Det förutsätts att god omsorg läggs vid byggnadernas utformning och gestaltning och tomternas planering. Se vidare gestaltningsprogram för fastighetens bebyggande och anordnande.

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

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

Natur

Natur utgörs av Tre hjärtan dammarna vid flygplatsen samt dammarna på Slåttern 1. Inom området finns mindre träd- och buskvegetation i huvudsak vid märgelhålor och som allé längs gång- och cykelstråk. Vegetationen bör kompletteras.

Dammarna tjänar som flödesutjämnare och syresättning av dagvattnet. Tre hjärtan dammarna tar hand om dagvattnet från rull- och taxibanor. Samtliga dammar avleds till Knebildstorpsbäcken.

Gator

Planområdet trafikmatas från Nya Karlsrovägen och Kristinebergsvägen. Tre Hjärtans väg förbinder flygplatsområdet med Karlsrovägen.

Karlsrovägen utgör planområdets södra gräns. Gatan är utbyggd och utgör huvudgata för områdets trafikförsörjning. GCM-väg finns utmed gatan genom området, i vägens skyddszon.. Plantering utmed gatan är gjord.

Kristinebergsvägen utgör planens västliga gräns. Gatan är utbyggd. Ansluter till Karlsrovägen i planens sydvästra del och förbinder planområdet med Nya Kustvägen.

Tre Hjärtans väg förbinder flygplatsen med Karlsrovägen, samt tjänar som lokalgata och trafikmatar Sådden 5 och 6.

Gång, cykel- och mopedvägar är utbyggda.

Buss

Karlsrovägen trafikeras redan av Hallandstrafiken AB, med trafik till och från ”Flygstaden” och flygplatsen. Tre Hjärtans väg kommer att trafikeras med buss till flygplatsen.

Vatten-, avlopp-, el-, fjärvärme och naturgasanläggningar

Planområdet kan anslutas till rubricerade anläggningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Någon bygglovsbefrielse kommer inte att föreslås inom området.

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats efter samråd med följande:

Halmstads Flygplats AB	Anders Ekblom och Leif Tillberg
Fastighetskontoret	Tommy Andersson
Tekniska Kontoret	Niklas Andersson

Ann-Britt Thörner på byggnadskontoret har svarat för administrationen och uppritningen av planförslaget. Arkitektstuderande Ola Rosenqvist har varit delaktig i själva planupprättandet.

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi Bo Magnusson

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E215 K
Detaljplan för
SÅDDEN 5 m.fl.
DEL AV SÖNDRUMS FÖRETAGSPARK
Sankt Nikolai, Halmstad

Byggnadskontoret 24 januari 2007

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 28 §, föreskriver om enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället. Något planprogram har inte utarbetats. Detaljplanen tar tillvara befintlig bebyggelse och medger mindre komplettering av denna.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	oktober 2006
Antagande av byggnadsnämnden	januari 2007
Laga kraft (tidigast)	februari 2007

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet. All exploateringsbar mark ägs av Halmstads kommun.

Plangenomförande

De allmänna anläggningarna är utbyggda. Slåttern 1 ingår som ett storkvar-

ter. Illustrationsplanen redovisar en möjlig fastighetsindelning. Angöring av fastigheterna kan ske efter planändring genom allmän gata. Planens krav på planteringsytor, dagvattenhantering och gestaltning skall beaktas.

Plankostnader

Plankostnaderna regleras i särskilt avtal.

Medverkande tjänstemän

Kommunala lantmäterimyndigheten Thomas Högberg

Byggnadskontoret

Mattias Bjellvi Bo Magnusson