

# PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

# GETINGE INDUSTRIOMRÅDE, GETINGE-BROGÅRD 2:5 m.fl.

Sydvästra Getinge, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2011/0200

Kommunfullmäktige 2013-10-22

Plan 1049K

## INNEHÅLL

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 3  | INLEDNING                       |
| 5  | MILJÖBEDÖMNING                  |
| 7  | TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN     |
| 9  | FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG |
| 22 | PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER    |
| 29 | GENOMFÖRANDEBESKRIVNING         |
| 31 | FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING |
| 31 | KÄLLOR                          |

## INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 1987:10. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

### Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning, 2013-03-12
- Plankarta med bestämmelser, 2013-03-12
- Illustrationskarta, 2013-03-12
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2010-06-23
- Programsamrådsredogörelse inkl. minnesanteckningar från samrådsmöte, 2011-05-17
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2013-03-12
- Samrådsredogörelse, 2013-03-12

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Program, 2010-06-23
- Fastighetsförteckning, 2012-08-28
- Grundkarta, 2012-12-17

Övriga handlingar/utredningar:

- PM 1 Geoteknik, Geoteknisk undersökning för detaljplan, WSP, 2011-11-10
- Rapport: Radonundersökning, Getinge Brogård 2:5, Halmstad kommun, 2011-11-10
- VA-utredning Getinge-Brogård 2:5, Tyréns AB, 2012-05-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Getinge-Brogård 2:5 m fl WSP, 2013-01-15

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning med genomförandebeskrivning. Efter samråd har samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

I nuläget finns ingen detaljplanelagd mark för verksamheter kvar i Getinge. Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva ny industribebyggelse i sydvästra Getinge. I detaljplanen föreslås uppförande av icke störande verksamheter. Med icke störande menas att vedertagna riktvärden och gällande gränsvärden beträffande buller, utsläpp till luft eller annat liknande inte får överskridas. Planområdet kommer att nås via en ny lokalgata som ansluts till Fabriksleden i väster. Kommande väg kommer att avlasta trafik genom Getinge till verksamheter i den södra delen av samhället. Även en gång- och cykelväg, som kopplas mot Getinge centrum, anordnas inom planområdet. Vidare föreslås grönområden inom planområdet. Dessa ska bl a fungera som en skyddszon mellan verksamheterna och den befintliga bostadsbebyggelsen i öster, men ska även innehålla anläggningar för dagvattenhantering.

## Detaljplanens handläggning

### Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2008-01-29 § 24 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny bebyggelse för verksamheter på del av fastigheterna Getinge-Brogård 2:5 m fl. Byggnadsnämnden gav 2008-02-27 § 53 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

## Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

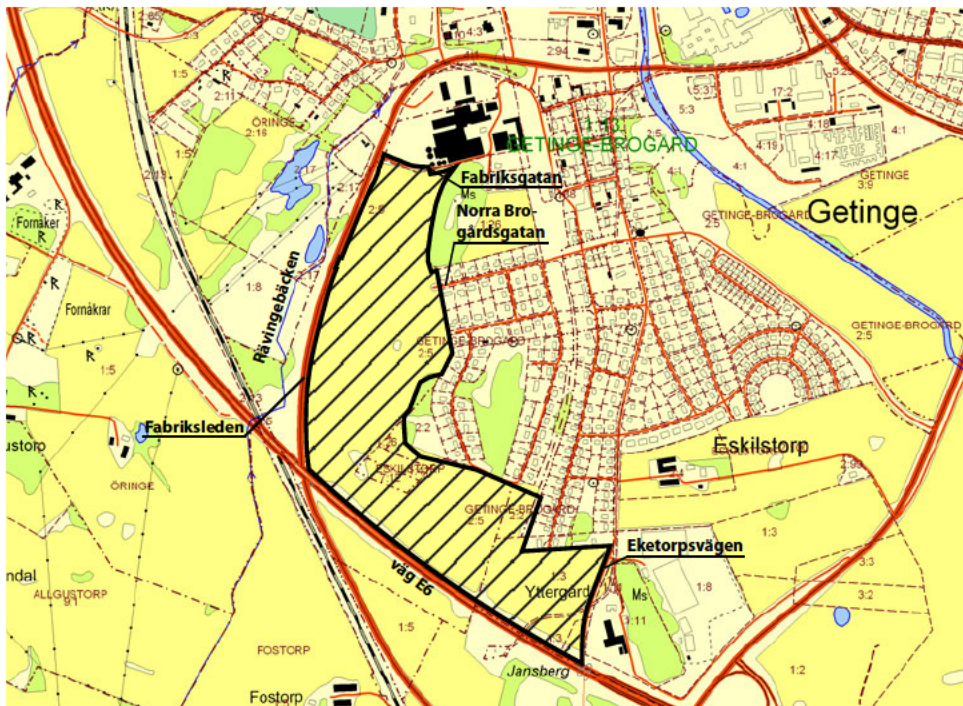
Detaljplanen Getinge-Brogård 2:5 m fl handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20 och har varit ute för samråd under perioden 28 sept - 5 nov 2012. Efter samrådet har de inkomna synpunkterna sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast i oktober 2013.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i tätorten Getinges sydvästra del. Området avgränsas i norr av Fabriksgatan, i väster av Fabriksleden och i söder



*Översiktskarta med planområdets läge i Getinge*

av väg E6. I öster gränsar planområdet till befintliga bostadsområden samt grönområden. Planområdet omfattar ca 29 ha.

### Markägoförhållanden

Halmstad kommun är ägare till största delen av marken inom planområdet. Fastigheten Getinge-Brogård 1:41 har oklara ägarförhållanden vilket kommer att redas ut parallellt med planarbetet. Getinge-Brogård 1:137 är i privat ägo. I den östra delen av planområdet finns samfälld vägmark.

## 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:

- Levande sjöar och vattendrag
- Ett rikt växt- och djurliv
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö

### Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till

ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

### Ställningstagande

Med hänsyn till resultatet i behovsbedömningen av miljöbedömningen för detaljplanen bedömer samhällsbyggnadskontoret att ett genomförande av detaljplanens syfte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför erfordras.

Skälen till bedömningen är:

- ianspråktagande av jordbruksmark.
- miljöbelastning från trafik.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4.

Efter samråd med länsstyrelsen bedöms följande aspekter vara viktiga att belysa i miljöbedömningen:

- landskapsfrågor inklusive naturmiljö
- dagvattnets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten
- hantering av riskfrågor avseende farligt gods
- eventuell bullerpåverkan för närboende

Efter samråd med länsstyrelsen bedömdes även att miljöbelastningen från trafik avseende luftmiljö inte behöver utredas vidare.

## Miljökonsekvensbeskrivning

### Slutsats/sammanfattning

En förändring av landskapsbilden till följd av utbyggnaden av planområdet kommer att ske. Störst påverkan bedöms uppkomma för de boende öster om planområdet då den idag öppna jordbruksmarken bebyggs och befintliga vyer och siktlinjer kommer begränsas. Påverkan kommer även ske för de som passerar området på väg E6. Det bedöms som positivt att byggnadshöjden begränsas för att bättre anpassa bebyggelsen till omgivningen. Vidare bedöms det också som positivt att grönstråk, som skapar släpp i bebyggelsen och möjliggör att vissa siktlinjer kan behållas, tillsammans med grönzonen mellan bostadsbebyggelse och verksamhetsområdet föreslås inom området. Sammantaget bedöms planförslaget innebära stora negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Planförslaget medför att dispens från biotopsskyddet samt upphävande av strandskydd måste sökas hos länsstyrelsen. I övrigt bedöms inte några utpekade naturvärden påverkas negativt av planförslaget. Ett stort område, som idag är jordbruksmark, omvandlas till naturmark vilket ihop med skapandet av dagvattendammar skapar förutsättningar för nya biotoper. Dessa bedöms innebära ett positivt inslag i naturmiljön samt medföra att rekreativa värden tillförs i området.

Planalternativet bedöms inte påverka Getinge centrum eller de områden som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram och därför bedöms inte några negativa konsekvenser för kulturmiljön uppstå.

För planalternativet gäller att bullerskyddsåtgärder, exempelvis i form av fönsteråtgärder, kan erfordras för att riktvärden för trafikbuller vid verksamheter ska klaras. Planförslaget bedöms inte innebära att bullerriktvärden vid befintliga bostäder överskrids. Verksamheter inom planområdet får inte vara störande, vilket innebär att vedertagna riktvärden beträffande buller, inte får överskridas vid fastighetsgräns. Trafiken på lokalgatan bedöms inte heller medföra att bullerriktvärden vid befintliga bostäder överskrids.

För riskerna avseende transporter med farligt gods på väg E6 bedöms i planförslaget hänsyn ha tagits till de riktlinjer och skyddsavstånd som finns för att uppnå en säker miljö.

Produktiv jordbruksmark tas i anspråk vilket är negativt ur ett naturresursperspektiv. Exploateringen medför stora arealer hårdgjorda ytor och därmed ökad dagvattenavrinning från området. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, rening och oljeavskiljare) bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten i Råvingebäcken, och vidare även i Suseån, inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Dessutom bedöms läckage av näringsämnen till nedströms recipienter minska eftersom området, som idag består av jordbruksmark, kommer att övergå till annan verksamhet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer och program

#### Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Getinge, är planområdet utmed Fabriksleden markerat för verksamhetsändamål samt grönområde. Det markerade området för verksamheter är ca 40 000 m<sup>2</sup> stort.

Planen är därmed delvis förenlig med översiktsplanens intentioner. Ytan som nu föreslås för verksamheter är ca 161 000 m<sup>2</sup>.

### **Gällande detaljplaner**

Det aktuella planområdet är till stor del inte tidigare detaljplanlagt. Området kring Fabriksgatan, i planområdets nordligaste del, omfattas dock av planen GET 697, som berör Hallands Frökontors område. Planen anger användningen industri.

### **Kommunala planer, program och policy**

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun, exempelvis Värdegrund Halmstad 2020 och Planeringsdirektiv med budget 2013-2015, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

### **Planprogram**

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. Programmet redovisade två olika alternativ för utveckling av verksamhetsområdet sydväst om Getinge.

Programsamaråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-06-23 § 217 genomförts under tiden 21 juli - 20 september 2010. Inkomna synpunkter finns sammanställda och kommenterade i en programsamrådsredogörelse som godkänts av kommunstyrelsen, 2011-05-31 § 184.

Efter programsamarådet föreslås det förslag som benämns 2B i planprogrammet ligga som huvudsaklig grund för framttagande av aktuellt detaljplaneförslag för verksamhetsområdet, Getinge-Brogård 2:5 m fl.

För att skapa en bättre trafiklösning för verksamheter i södra Getinge har planområdet utökats i sydost. Detta för att ansluta södra Getinge till planerad gata genom planområdet.

### **Riksintresse och förordnande**

Planområdet ingår ej i något område av riksintresse, men angränsar till väg E6 som är av riksintresse.

Inom jordbruksmarken i planområdet finns tre mägergravar samt en trädrad som är generellt biotopskyddade enligt Miljöbalken. Väster om Fabriksleden, ca 80 - 90 meter från planerat verksamhetsområde rinner Rävingsbäcken som omfattas av strandskydd på 100 m.

Planområdet angränsar till ett område som omfattas av kommunens kulturmiljövårdsprogram för Getinge stations- och industriområde.

Detaljplanen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

### Mark, vatten och vegetation

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till största del av jordbruksmark. Enligt klassificering gjord 1976 tillhör jordbruksmarken, som arrenderas ut, klass 6 av 10.

Marknivån inom planområdet varierar mellan ca +20 m och +30 m. Marken sluttar mot lågpunkter i planområdets sydvästra och västra delar. De högsta nivåerna finns i områdets nordöstra del.

Fyra biotoper återfinns inom planområdet; tre mägergravar samt en trädrad. I övrigt är inte planområdet utpekad som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan eller innehåller några kända hotade arter.

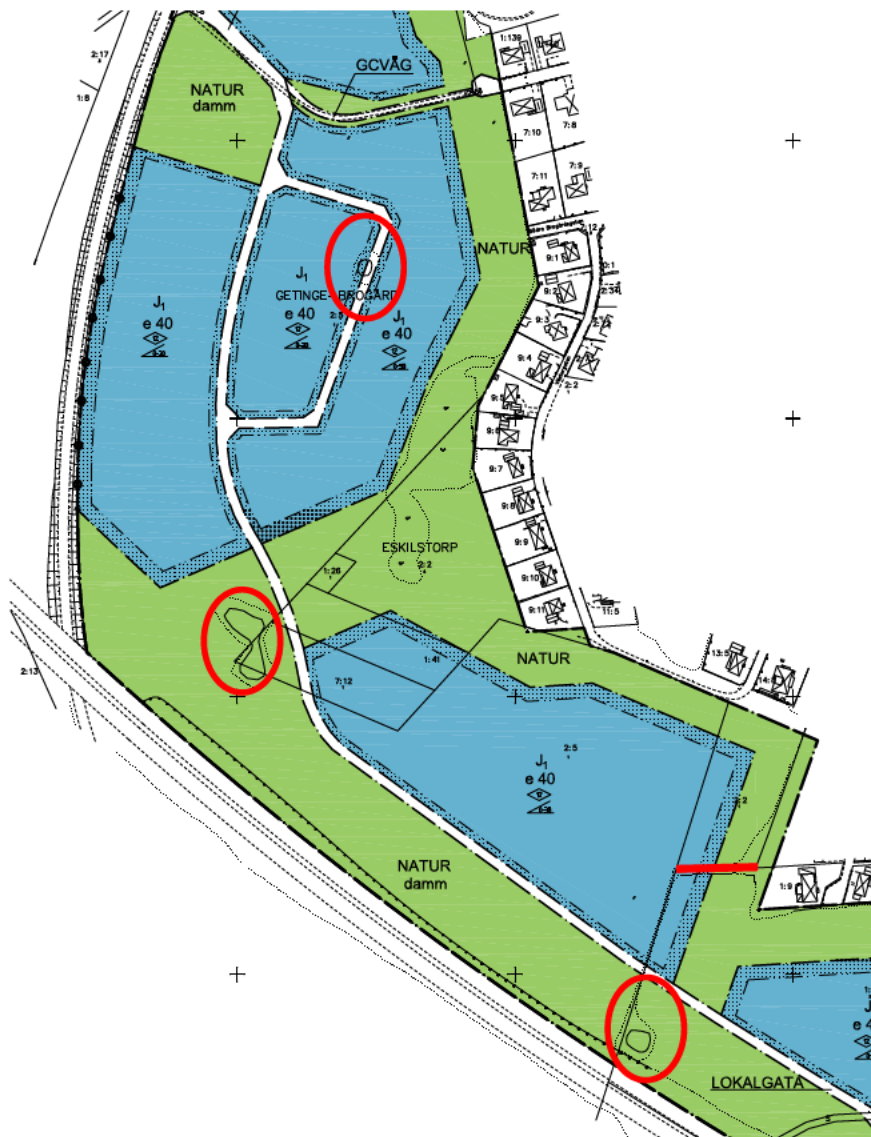
En översiktlig miljöteknisk markundersökning inom del av planområdet har genomförts (WSP, 2013). Inga jordprov påvisade halter över generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Vidare påvisade inget grundvattenprov halter över valda jämförvärden för grundvatten.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att jordbruksmarken tas i anspråk. Modellering av marken inom planområdet bedöms bli aktuellt.

Planförslaget innebär att den nordligaste av mägergravarna kommer att tas bort, dessutom kommer en del av den biotopskyddade trädraden i öster tas ner. Påverkan på de biotopskyddade objekten innebär att dispens från biotopskyddet kommer att sökas hos länsstyrelsen.

Utifrån resultaten den översiktliga miljötekniska markundersökningen kan området, utifrån generella riktvärden för MKM, användas för industriändamål.



*Märgelgravar samt trädrad inom planområdet*

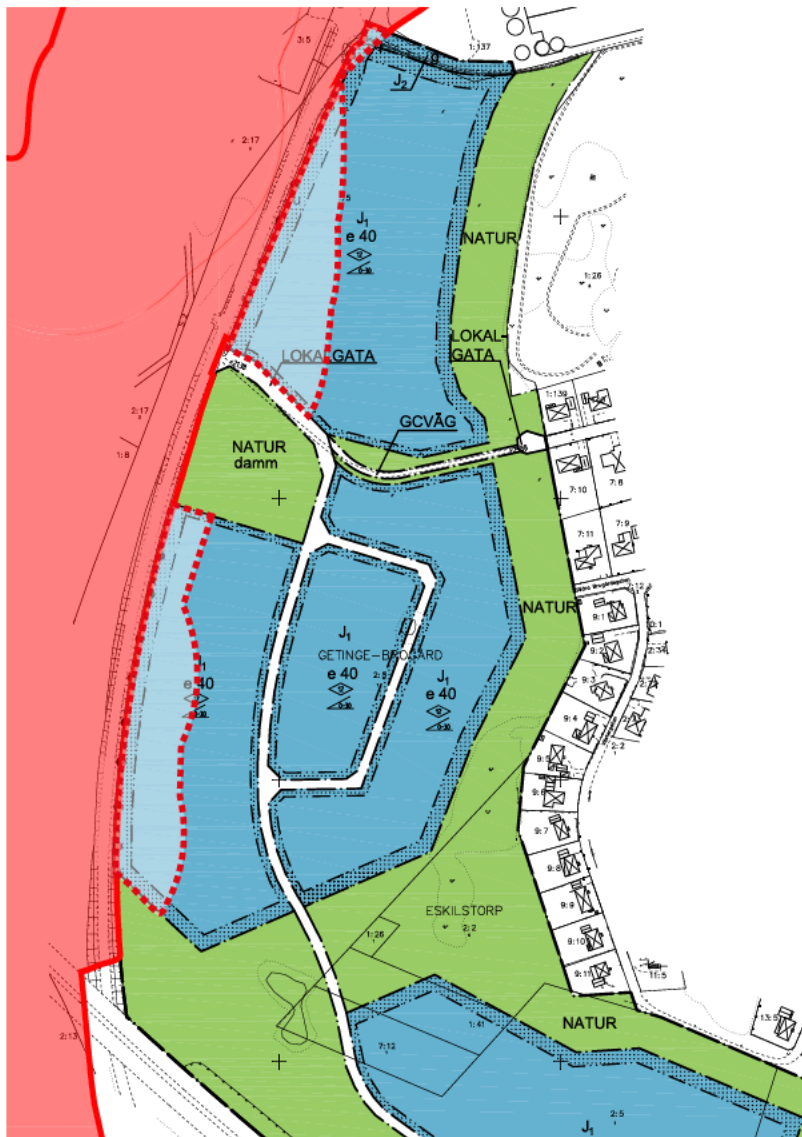
### Vattenområden/strandskydd

Förutom tre märgelgravar, som är vattenfyllda, finns inget ytvatten inom planområdet.

På västra sidan om Fabriksleden rinner Rävingsbäcken som omfattas av strandskydd. I samband med utbyggnaden av väg E6 anlades våtmarker med direkt koppling till bäcken. Våtmarkerna är belägna väster om Fabriksleden. Vid högre vattennivåer i bäcken kan vattnet brädda över till våtmarkerna.

### Planförslaget

Upphävande av strandskyddet för Rävingsbäcken kommer att sökas för den delen som ligger inom planområdet. Detta handlar om en mindre yta i väster. Som särskilda skäl anges att planområdet är väl avskilt från



*Område som omfattas av strandskydd. Streckat område inom detaljplanen föreslås upphävas.*

området närmast strandlinjen genom Fabriksleden samt att området behöver tas i anspråk för verksamheter vilket är ett angeläget allmänt intresse för att stärka Getinge som självständig och självförsörjande ort. Detta har bedömts som lämpligaste platsen för utvidgande av verksamhet i Getinge och intresset kan därför inte tillgodoses utanför planområdet. Vidare innebär planförslaget att delar av planområdet, som idag omfattar jordbruksmark, kommer övergå till naturmark. Även en koppling genom planområdet till Rävingsbäcken kommer att skapas.

### Landskapsbild

Planområdet utgörs idag av öppen jordbruksmark med enstaka vegetationsbeklädda enklaver mitt i. Området ligger i ett varierande landskap med öppna, flackare jordbruksmarker som bryts av vegetation,

bebyggelse och kuperat skogsmark. Planområdet angränsar i söder mot väg E6 som löper genom det öppna landskapet. Bostadsområdet öster om planområdet är delvis dolt bakom vegetation och höjdparter men från vissa delar av bebyggelsen möjliggörs utblickar över det öppnare landskapet mot söder och väster. På motsvarande sätt innebär öppningarna i vegetationen att bebyggelsen är delvis synlig sett från väg E6. Norr om planområdet finns ett verksamhetsområde med höga silobyggnader som utgör tydliga landmärken.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att den idag öppna jordbruksmarken till stor del blir bebyggd och verksamhetsområdet blir tydligt exponerat för de som rör sig på E6 samt för de boende i anslutning till planområdet. Släpp mellan bebyggelseenklaerna lämnas dock kvar så att vissa siktlinjer kan bevaras. Viss befintlig vegetation, där kvartermark tillkommer, tas ner men ny karaktärsskapande vegetation inom naturområdena föreslås. Silobyggnaderna kommer även fortsättningsvis vara synliga men bedöms läsas ihop med den föreslagna bebyggelsen.

#### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet (WSP, 2011). Undersökningen visar på att jordlagren i området generellt består av mulljord eller mullhaltig lera som underlagras av torrskorpelera på friktionsjord. Mer sandiga jordlager förekommer lokalt i norr och i sydost. Nedan följer utdrag ur en mer detaljerad beskrivning av de geotekniska förhållandena inom planområdet (WSP, 2011). Se även bild nästa sida.

I nordväst, inom område 1, består jorden av siltig sand eller sand ner till ca 2 meters djup under markytan. Under sanden återfinns lera ner till ett djup mer än 10 meter under markytan.

I största delen av område 2 består översta jordlagren av mulljord eller mullhaltig lera. Mulljorden i området har en mäktighet på omkring 0 till 0,4 m. I de mellersta delarna av området består jorden ytligt av mullhaltig lera, med en mäktighet på ca 0,2-0,6 meter. Underlagrande mulljorden eller den mullhaltiga leran återfinns en torrskorpelera. Torrskorpeleran finns på ett djup ca 0,2-0,8 meter under markytan och har en mäktighet som varierar mellan ca 0 till 1,8 meter. Torrskorpelerans mäktighet är som störst strax norr om områdets mellersta del och minskar i mäktighet mot norr samt mot sydost. I nordväst samt i sydost förekommer ingen torrskorpelera.



*Ungefärligt tolkade jordartsgränser för ytliga jordarter. Gul - Lera (Torrsörpeleran), Orange - Silt och/eller Sand. (Källa WSP, 2011)*

Underlagrande torrsörpeleran återfinns en siltig lera, som lokalt även innehåller grus, sand och torv. Silt och sandskikt samt lager förekommer ställvis i leran. Lerlagret inom undersökt område har en mäktighet om ca 1 meter till mer än 10 meter, med mindre mäktighet i nordost samt sydost. Lerans minsta mäktighet återfinns i nordost, där dess mäktighet uppmäts till ca 1 meter.

Leran vilar på en friktionsjord som ej är närmare undersökt. Friktionsjordens återfinns på ett djup 2,3-13 meter under markytan. Friktionsjorden kan lokalt ligga djupare än detta då utförda sonderingar ej trängt ned till friktionsjorden i alla punkter. Ytligast ligger friktionsjorden i nordost där en finsandig silt återfinns under leran på ett djup ca 2,3 meter under markytan.

I område 3, i sydost, består de ytliga jordlagren av sand, silt eller lera och jordlagren är i detta område varvade med skikt och mindre lager av silt, sand och lera ner till ett djup ca 6-7 meter under markytan, där en friktionsjord återfinns.

Grundvattenmätningar i tre punkter har genomförts i området (WSP, 2011). I området med lera finns två grundvattensystem, ett ovan och ett under leran. Grundvattenmätningarna tyder på förekomst av grundvatten med artesiskt övertryck, som vid mättillfället låg ungefär +22,8 till +23,5 i friktionslagret under leran vid mätpunkterna. Det dimensionerande vattentrycket (50 års återkomsttid) i det undre lagret kan uppvisa artesiskt övertryck inom stora delar av området.

Enligt den gjorda radonundersökningen (WSP 2011-11-10) klassas marken i dagsläget som normalradonmark.

#### *Planförslaget*

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms mindre byggnader kunna grundläggas utan grundförstärkning direkt på mark. Eftersom de geotekniska undersökningarna enbart är översiktliga bör kompletterande undersökningar utföras för byggnaderna. Vid schakt inom planområdet behöver hänsyn till befintliga grund-vattennivåer tas.

I övrigt gällande geoteknik, se PM 1 Geoteknik, WSP, 2011-11-10.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets (RAÄ) fornminnesregister. Kulturmiljö Halland har genomfört en arkeologisk utredning med sökschaktsgrävning med syfte att kontrollera om det finns några under mark dolda fornlämningar. Inga fornlämningar påträffades inom den undersökta fastigheten Getinge-Brogård 2:5 varmed inga ytterligare arkeologiska undersökningar krävs.

Getinge centrum omfattas av kulturmiljövårdsprogram för Getinge stations- och industriområde. Planområdet angränsar i nordöst till planområdet. Getinge stations- och industriområde ”innehåller byggnader som påtagligt erinrar om grunderna för stationssamhällets framväxt och utveckling, järnvägen och industrierna och utgör samhällets ursprung och signum.” Uppe på den skogsbeklädda kullen, nordost om planområdet, finns en minnessten över industrimannen Olander Larsson som restes 1929.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär inget intrång i det i kulturmiljövårdsprogrammet utpekade området Getinge stations- och industriområde. Planförslaget innebär en utveckling av Getinge som ett industrisamhälle.

Inga skydds- eller bevarandebestämmelser föreslås inom planområdet.

### **Bebyggelse**

#### **Historik**

Getinge var ursprungligen en gammal medeltida kyrkby mitt i ett agrart

omland, som vid järnvägens tillkomst och industrialismens intåg i slutet av 1800-talet flyttade sina positioner till järnvägsstationen. Getinge blev ett stations- och industrisamhälle där industrins utveckling varit vägledande för ortens utveckling.

### **Arkitektoniska och kulturhistoriska värden**

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Bebyggelse med vissa arkitektoniska och kulturhistoriska värden finns i de centrala delarna av Getinge.

### **Bostäder**

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse. I öster angränsar planområdet till befintliga bostadsområden med småhusbebyggelse.

#### *Planförslaget*

Bebyggelse för bostadsändamål föreslås inte i detaljplanen. Skyddszon i form av naturmark mellan verksamheter och de befintliga bostäderna föreslås.

### **Verksamheter**

Getinge samhälle har ett väl fungerande eget näringsliv, där tillverkningsindustrin med bl a Getinge AB står för en stor andel av arbetstillfällena.

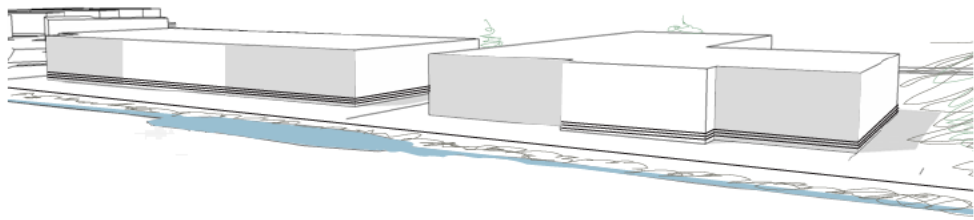
Inom planområdet finns ingen bebyggelse men planområdet gränsar i norr mot verksamheter tillhörande Hallands Frökontor. Sydost om planområdet finns verksamheten Clean Part.

#### *Planförslaget*

Planförslaget medger etablering av icke störande verksamheter. Här kan tänkas bl a lättare tillverkning, lager samt vissa kontorsytor. Inom planområdet planeras ej för verksamheter med hög brandbelastning. Om sådana tillkommer krävs särskilda åtgärder inom kvartersmark.

Den föreslagna användningen innefattar även uppförande av mindre teknikbyggnader, t ex nätstationer. Förslaget möjliggör ca 17 tomter beroende på hur det föreslagna området delas in. Tomtstorlekarna i illustrationskartan varierar mellan ca 6 000 - 23 500 m<sup>2</sup>. Den totala arealen för verksamhetsändamål uppgår till ca 161 000 m<sup>2</sup>.

Planområdet exponeras mot väg E6, Fabriksleden och befintliga bostäder varmed utformning av bebyggelsen är av stor betydelse. Därför bör byggnadernas arkitektoniska utformning ägnas extra uppmärksamhet avseende material, färgsättning och detaljutformning.



*Exempel hur en fasadväxling kan utformas antingen genom olika material/färgsättning eller genom förändring i voym.*

Byggnader inom planområdet föreslås få en maximal byggnadshöjd på 12 meter. Byggnader som uppförs i plåt ska ha sockel av stenmaterial, tegel, puts eller betong för att undvika kostsamma och förfulande skador på plåtfasader. För att inte fasader mot lokalgatan, Fabriksleden eller väg E6 ska upplevas som enformiga ska byggnader utföras med volym- eller fasadväxling vid minst var 50:e meter. Vidare ska upplag, inlastning m m till de tillkommande verksamheterna skärmas mot väg E6, Fabriksleden och de befintliga bostäderna med plank, mur eller vegetation.

Skyltar får inte placeras på tak utan ska placeras på fasad eller fristående. Placeras skylt på fasad får den inte vara högre än takfot. Skyltar ska i storlek, utformning, placering och lyskraft underordna sig byggnaderna. Med hänsyn till trafiken på väg E6 får inga störande (t ex bildväxlande) skyltar eller ljusanordningar uppföras.

Plantering av växter som kan försämra trafiksäkerheten får ej ske inom ett område av 12 meter (prickad mark) från Fabriksleden.

För att skapa ett mer estetiskt tilltalande gaturum och för att inte asfaltskytorna inom fastigheterna mot lokalgatan ska flyta ihop med gatan föreslås att in- och utfarter till verksamheterna inom planområdet får anordnas utmed högst 1/3 av fastighetsgräns mot gata. I övrigt ska fastighetsgräns mot gata vara tydligt avgränsad genom kantsten, vegetation, mur, plank eller staket. Detta gäller dock inte för eventuella skafthomter. Genom att tydliggöra gränsen mellan gata och fastigheter skapas även ett trafiksäkrare gaturum där man vet var olika trafikanter förväntas röra sig.

### **Kommersiell, offentlig och social service**

Getinges servicefunktioner, i form av handel, skolor, etc finns i den centrala delen av orten.

#### *Planförslaget*

Ingen kommersiell, offentlig eller social service föreslås inom planområdet.

### **Gator och trafik**

#### **Kollektivtrafik**

Getinge trafikeras av två landsbygdslinjer; nr 330 och 351. Närmsta busshållplats finns på Östra Järnvägsgränd ca 500 meter nordost från planområdet. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar.

#### *Planförslaget*

Planförslaget kan innebära något ökat underlag för kollektivtrafiken. I övrigt bedöms inte genomförandet av planen medföra någon direkt påverkan på kollektivtrafiken. Den föreslagna gång- och cykelvägen från den tillkommande lokalgränd till Norra Brogårdsgatan möjliggör enkel passage till hållplatsen i Getinge centrum.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Separata gång- och cykelvägar saknas inom eller i närheten av planområdet, all cykling sker i blandtrafik, med undantag av gång- och cykelbron över väg E6 sydost om planområdet.

#### *Planförslaget*

Från Norra Brogårdsgatans västra ände föreslås en separat gång- och cykelväg inom naturmark, som leder genom verksamhetsområdet till Fabriksgatan. Längs övrigt gatunät kommer all gång och cykling ske i blandtrafik.

Längs gång- och cykelvägen föreslås ensidig trädplantering.

#### **Biltrafik och gator**

Planområdet nås idag via Fabriksleden i väster, Fabriksgatan i norr och Norra Brogårdsgatan samt Ekebergsvägen i öster.

Planområdets södra del gränsar till väg E6. Vägen är av riksintresse och är även utpekad som primär transportväg för farligt gods. Enligt Väglagen § 47 finns en tillståndspliktig zon på 50 meter utmed väg E6. I denna zon ska det så långt möjligt inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten.

Länsstyrelsen i Hallands län fastställde 2011 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (Riskanalys av

farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19). Riktlinjerna skiljer sig åt beroende på avstånd från transportled samt typ av markanvändning. Om det finns önskemål att frångå dessa avstånd krävs särskild riskanalys.

Enligt riktlinjerna gäller följande:

- Kontor och industri förläggs minst 50 meter från väg E6 och Västkustbanan.
- Småhus och tätort förläggs minst 100 meter från väg E6 och minst 80 meter från Västkustbanan.
- Bebyggelsefritt område sträcker sig minst 30 meter från väg E6 och Västkustbanan.

Dessutom ska vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas.

Fabriksleden utgör en del av huvudvägnätet i Getinge. Antalet fordon per dygn är cirka 1 500 st (år 2009). Gällande hastighetsgräns i höjd med planområdet är 70 km/h. Väg E6 trafikeras av ca 21 000 fordon/årsmedeldygn (år 2010).

#### *Planförslaget*

En ny infart från Fabriksleden till planområdet föreslås. Lokalgatan föreslås leda genom planområdet fram till Ekebergsvägen i öster. Detta möjliggör att trafiken till och från de befintliga verksamheterna i södra Getinge fortsättningsvis kan gå genom planområdet istället för Getinges centrum.

I den centrala delen av planområdet anläggs en gatuslinga och i slutet av lokalgatan föreslås en vändzon.

Från verksamheterna i den nordligaste delen av planområdet anordnas utfarter till Fabriksgatan.

I planförslaget har hänsyn tagits till gällande riktlinjer avseende skyddsavstånd till väg E6. Avståndet från väg E6 till föreslagen kvartersmark uppgår till minst 70 m, dessutom får inte luftintag på fasad placeras mot väg E6 och järnvägen. Byggnader kan placeras som närmast 80 m från väg E6.

## **Friytor**

### **Parkering**

Inga parkeringsplatser finns i nuläget inom planområdet.

#### *Planförslaget*

Ytor för parkering anordnas inom kvartersmark. Enligt parkeringsnormen för Halmstad gäller 9 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA.

#### **Allmän platsmark**

Området omfattar ingen detaljplanelagd allmän platsmark idag.

#### *Planförslaget*

Den tillkommande allmänna platsmarken inom planområde kommer att utgöras av naturområden samt kommunala gator och en gång- och cykelväg. En 40 meter bred zon av naturmark föreslås anläggas mellan tomtmark för verksamheter och bostäderna öster om planområdet. Inom naturmarken, mellan verksamheterna och bostadsbebyggelsen bör planteringar av naturkaraktär anordnas. Planteringarna skulle skapa ett visuellt skydd mellan tillkommande verksamheter och bostäderna, och bedöms som viktiga för boendemiljön. Även mellan väg E6 och verksamheterna föreslås ett sammanhängande grönområde till följd av behovet av skyddsavstånd mot väg E6. Exakt utformning av naturområden kommer att ske i samband med projekteringen av området.

Överskottsmassor föreslås användas för modellering av terrängen. Föreslagna vallar mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen bör få en estetiskt tilltalande utformning.

Inom naturområdena, i planområdets sydvästra del, kan anläggningar för dagvattenhantering att anordnas. Vid infarten till planområdet föreslås naturområde med yta för dagvattenhantering. Dagvattenanläggningar kan med fördel utformas som estetiskt tilltalande naturmiljöer samt till viss del vara permanent vattenfyllda och fungera som landskapselement i form av vattenspegel.

Naturområdena möjliggör rörelse genom hela planområdet och binder samman befintliga naturområden som angränsar till planområdet i öster. Den planerade gång- och cykelvägen möjliggör även en koppling till Rävingsbäcken i väster.

### **Teknisk försörjning**

#### **Energiförsörjning**

#### *Planförslaget*

Inom planområdet föreslås två områden för nätstationer. Detaljplanen tillåter även uppförande av teknisk anläggning inom kvartersmark.

Individuella uppvärmningslösningar ordnas inom kvartersmark. Koppling till befintlig gasledning i Getinge kan eventuellt ordnas.

## Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda norr och öster om planområdet i Getinge.

### *Planförslaget*

Vatten- och avloppsledningar läggs i gatorna inom planområdet. Anslutningspunkten för renvatten föreslås till korsningen Stenstorpsvägen och Bergsgatan, ca 300 meter norr om planområdet. En ny vattenledning, där vattnet leds till planområdet, läggs i Fabriksleden.

Spillvattnet från planområdet föreslås ledas norrut upp till lokalgatans korsning med Fabriksleden. Därifrån leds vattnet vidare i en ny ledning i Fabriksleden norrut till en anslutningspunkt till det befintliga systemet.

## Avfallshantering

### *Planförslaget*

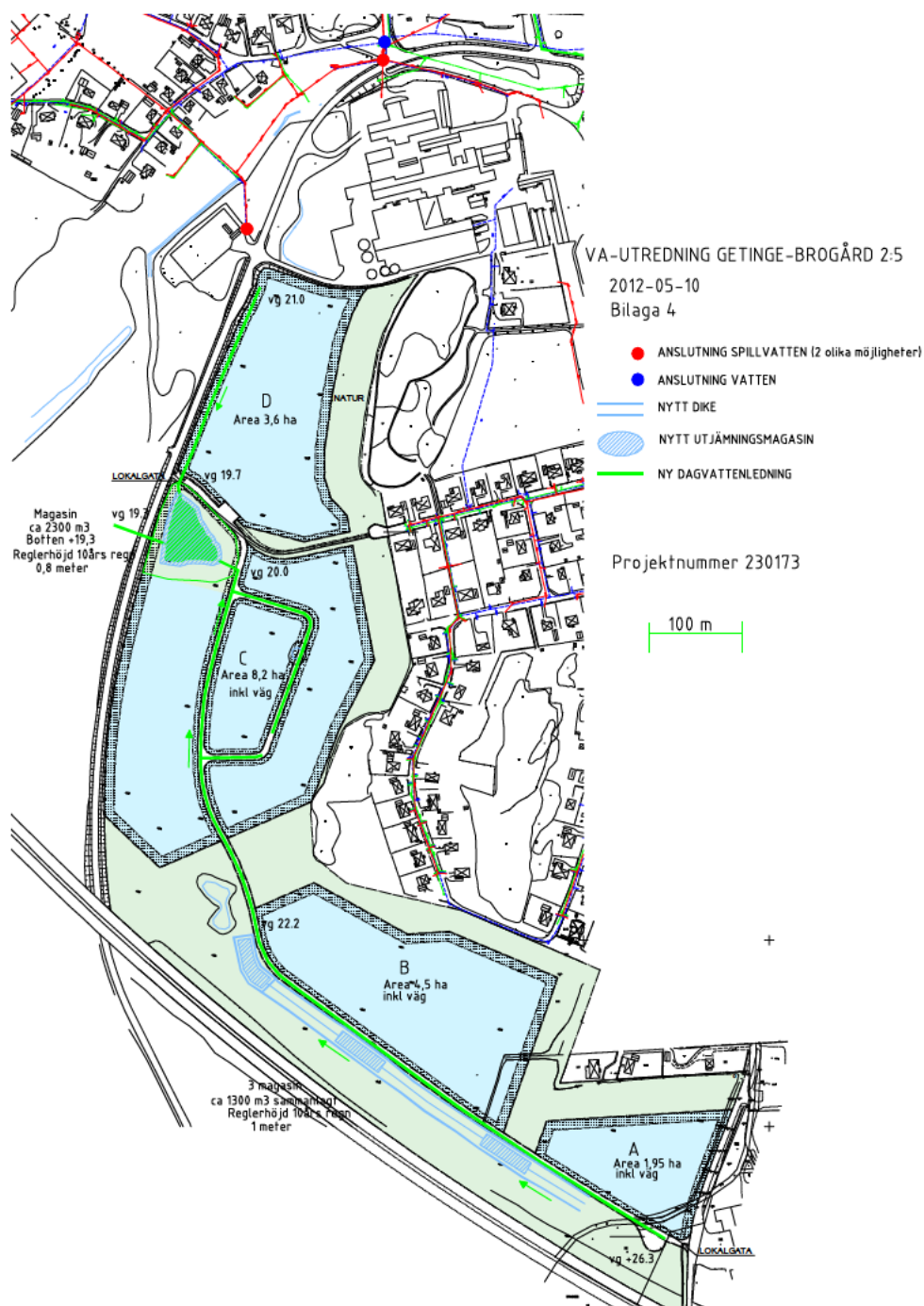
Avfallshantering löses inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen ska klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

## Dagvatten

Idag avvattnas jordbruksmarken inom planområdet till Rävingsbäcken, väster om Fabriksleden.

### *Planförslaget*

Utbyggnad av planområdet innebär stor areal hårdgjord yta och därmed ökad mängd dagvatten. Tyréns (2012) har studerat hur dagvattnet inom planområdet kan omhändertas. Dagvattnet inom kvartersmark ska fördröjas och från kvartersmark får det släppas ut maximalt 10 l/s/ha till det kommunala dagvattensystemet. Inom det systemet leds dagvattnet från området till fördröjningsmagasin lokaliserade på allmän platsmark, i planområdets södra del samt där lokalgatan ansluter till Fabriksleden i väster. Se bild nästa sida. Magasinen dimensioneras för 10-års regn. Från magasinen leds vattnet sedan vidare till Rävingsbäcken, belägen väster om planområdet. Maximalt 1,5 l dagvatten/sekund och hektar får släppas ut från planområdet vid ett regn med återkomsttiden 10 år. Detta kan säkerställas genom att i dagvattensystemets sista del, innan recipient, monteras en flödesregulator. För att inte vattenkvaliteten i vattendraget ska påverkas ska dagvattenmagasinen utformas med avstängningsmöjlighet vid risk för utsläpp, exempelvis släckvatten vid en brand, samt med oljeavskiljare.



### Förslag till dagvattenhantering enligt VA-utredning (Tyréns, 2012)

Dagvattensystemet dimensioneras för ett 10-års regn, men området bör utformas höjdmässigt så att även större regn rinner till lämpliga lågpunkter.

Utjämning på tomtmark kan exempelvis lösas genom öppna dammar. Andra alternativ kan vara att nyttja sig av gröna tak, fördröja på hårdgjorda ytor och rörmagasin. Även infiltration kan i vissa fall vara aktuellt. Valet av metod får dock den enskilde fastighetsägaren ansvara för.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Utgångspunkter

Utgångspunkten för planarbetet har varit att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde då ingen detaljplanelagd mark för verksamheter finns kvar i nuläget i Getinge. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram där det aktuella området intill Fabriksleden och väg E6 bedömdes som ett lämpligt läge. Genom lokaliseringen styrs den tillkommande trafiken till Fabriksleden varmed störningar för boende i närheten inte bedöms uppkomma. Vidare är tanken med detaljplanen, då planområdet är beläget intill bostadsbebyggelse, att enbart tillåta icke störande verksamheter. Hur den tillkommande bebyggelsen och dess närmiljö uppfattas från väg E6, Fabriksleden samt från de befintliga bostäderna är viktigt varmed krav på utformningen ställs.

Ekohandlingsprogram 2009-2012 är antaget av kommunfullmäktige 2008-12-17. Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun, den övergripande visionen är att samhällsplaneringen ska främja en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt, socialt, kulturellt som ett ekonomiskt perspektiv. Planläggningen i Getinge-Brogård 2:5 m fl berörs genom att detaljplanen betonar vikten av att dagvattenhanteringen inte får påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten i Rävingsbäcken negativt.

## Mark, vatten och vegetation

### Mark och vegetation

Planförslaget innebär att all jordbruksmark inom området tas i anspråk. Biotopskyddade objekt inom jordbruksmarken, en mägergrav samt trädraden, kommer att påverkas av planförslaget varmed dispens från biotopsskyddet söks hos länsstyrelsen. Planförslaget möjliggör dock nya biotoper genom att naturmark och dagvattenmagasin anläggs inom planområdet. Även befintliga grönområden kommer kopplas samman med grönområdena inom planområdet. Inga övriga utpekade naturvärden berörs av planförslaget. Viss utfyllnad och schakt kommer att bli aktuellt inom planområdet.

### Vattenområden/Strandskydd

Där planområdet ligger inom Rävingsbäckens strandskydd söks upphävande av strandskyddet i samband med att planförslaget skickas på utställning.

### Landskapsbild

Utbyggnaden av planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden. Störst påverkan bedöms uppkomma för de boende öster om



*Illustrationsplan*

planområdet då den idag öppna jordbruksmarken bebyggs och befintliga vyer och siktlinjer kommer begränsas. Påverkan kommer även ske för de som passerar området på väg E6. Det bedöms som positivt att byggnadshöjden begränsas för att bättre anpassa bebyggelsen till omgivningen. Vidare bedöms det också som positivt att grönstråk, som skapar släpp i bebyggelsen och möjliggör att vissa siktlinjer kan behållas, tillsammans med grönzonen mellan bostadsbebyggelse och verksamhetsområdet föreslås inom området.

### Geotekniska förhållanden

Kompletterande undersökningar före byggnation bör utföras.

Vid schakt inom planområdet behöver hänsyn till befintliga grundvattennivåer tas.

Byggnader inom planområdet ska uppföras radonskyddande.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Genomförande av planförslaget innebär inga konsekvenser för kulturmiljöer eller fornlämningar.

## **Bebyggelse**

### **Placering**

Bebyggelsens placering är anpassad efter bebyggelsefritt avstånd till väg E6 och Fabriksleden. Dessutom lämnas en skyddszon i form av naturmark mot bostadsbebyggelsen. Föreslagna naturområden möjliggör även att vissa befintliga utblickar bibehålls. Hänsyn till bullerriktvärden behöver tas när verksamheter lokaliseras inom planområdet.

### **Utformning**

För att anpassa bebyggelsen till de befintliga bostäderna i öster har den högsta byggnadshöjden begränsats till 12 meter. Verksamheterna, utifrån föreslagen höjd och placering, bedöms inte innebära några olägenheter i form av minskad solinstrålning för intilliggande bostäder.

Planområdet exponeras mot väg E6, Fabriksleden och befintliga bostäder varmed utformning av bebyggelsen är av stor betydelse. Genom att byggnadshöjden begränsas och att skyltningen i planområdet föreslås regleras anpassas den tillkommande bebyggelsen bättre till sin omgivning.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

### **Gång- och cykeltrafik**

Den föreslagna gång- och cykelvägen länkar samman Norra Brogårdsgatan i öster med Fabriksleden i väster. Belysning anordnas längs gång- och cykelvägen.

### **Biltrafik och gator**

Föreslagen kommunal gata är cirka 1100 meter. Gatan blir lång, men det är svårt att lösa trafikmatning från öster t ex Ekebergsvägen eller Östra Järnväggsgatan. Gatan möjliggör att trafik till och från verksamheter

i södra Getinge, öster om planområdet, fortsättningsvis kan gå via planområdet vilket avlastar gatunätet i Getinge centrum.

Föreslagna nya ytor för verksamheter, ca 165 000 m<sup>2</sup>, genererar viss ökad trafik. Trafiken kommer belasta Fabriksleden.

## **Friytor**

### **Parkering**

Ytor för parkering anordnas inom kvartersmark.

### **Allmän plats**

Allmän plats inom planområdet tillkommer. Marken utgörs av naturmark, men även en gata samt gång- och cykelväg tillkommer. Naturområdet skapar möjlighet till rekreation och bör utformas för att skapa tillgänglighet för alla.

Föreslagen andel detaljplanlagd allmän platsmark för natur är ca 130 000 m<sup>2</sup>, av vilket naturområdet ut mot väg E6 utgör ca 56 000 m<sup>2</sup>.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Miljökvalitetsnormer**

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Planförslaget möjliggör att lastbilstrafiken till och från verksamheter i södra Getinge fortsättningsvis kan gå genom planområdet varmed de tunga transporterna, och även luftföroreningarna, inom centrala Getinge minskar.

### **Störande verksamheter och farligt gods**

Planförslaget medger inte uppförande av störande verksamheter. Vedertagna riktvärden och gällande gränsvärden gällande buller, utsläpp till luft eller annat som omfattas av miljöbalken får inte överskridas.

Väg E6 är utpekad transportled för farligt gods. Utbyggnad av planförslaget bedöms inte innebära några negativa risker avseende farligt gods då länsstyrelsens riktlinjer avseende markanvändning följs inom planområdet. Vidare får ej luftintag på verksamhetsbebyggelsen placeras mot väg E6 eller järnvägen.

## Risk

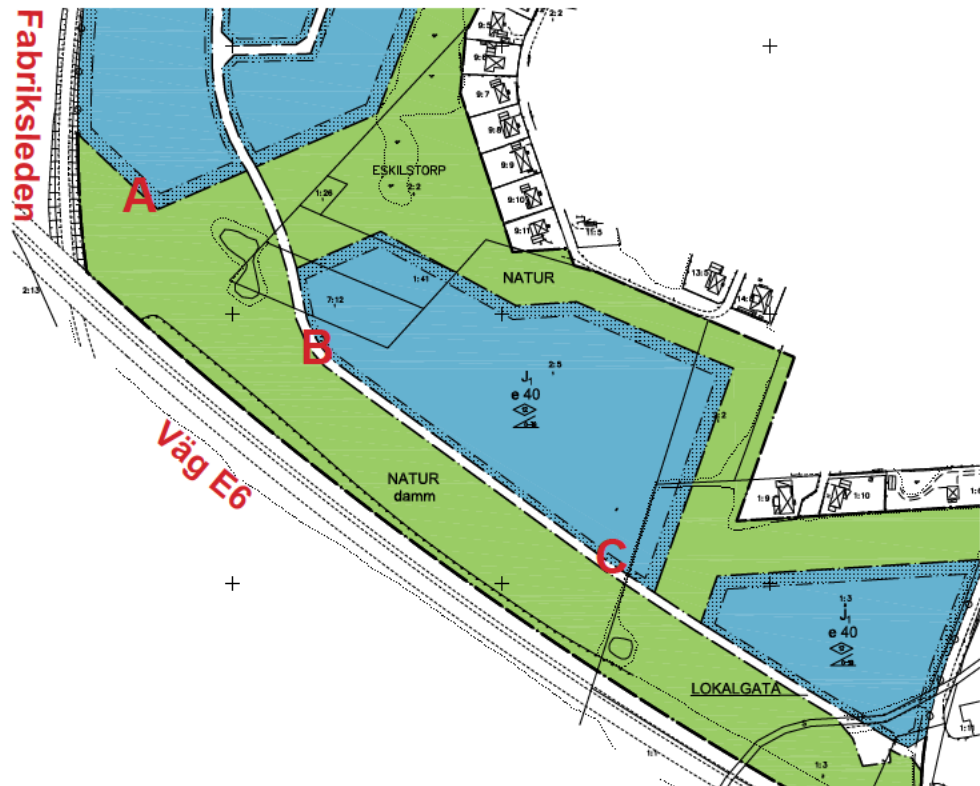
Verksamhetsområden kan ge upphov till störningar i form av olycksrisk för omgivningen. Det kan röra sig om att giftiga brandgaser bildas vid brand (exempelvis i ett däcklager eller på en lagringsplats för plastbåtar) eller att trycksatta icke-tillståndspliktiga gaser kan påverka omgivningen vid kärlsprängning. Vid ett sådant scenario bedöms det finnas goda möjligheter att utrymma närområdet.

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet. Riskhänsyn kan dock komma att krävas i ett senare skede. Eventuellt behov av åtgärder och graden av konflikt med omgivningen förutsätts hanteras i en framtida bygglovsprövning, i samband med eventuell etablering.

## Buller

Enligt regeringsbeslut gäller Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för buller från vägtrafik vad avser övriga typer av lokaler och områden exkl bostäder. Där anges riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad vid arbetslokaler.

Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras



*Beräkningspunkter för buller inom planområdet.*

till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

| Beräkningspunkt | 2010           |             | 2030           |             |
|-----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                 | Ekvivalentnivå | Maximalnivå | Ekvivalentnivå | Maximalnivå |
| A               | 64             | 62          | 66             | 62          |
| B               | 66             | 64          | 67             | 64          |
| C               | 59             | 58          | 60             | 58          |
| Riktvärde       | 65             | -           | 65             | -           |

Det kan konstateras att riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå beräknas överskridas redan idag vid punkten B, som ligger närmast motorvägen, se bild ovan. Till år 2030 överskrids riktvärdet även i punkten A. Vid punkterna A och B ligger motorvägen högre än planområdet, medan punkten C skärmas av att motorvägen ligger i skärning i förhållande till omgivande mark.

Behovet av bullerdämpande åtgärder beror på var på kvartersmark bebyggelse placeras i den sydvästra delen av planområdet. Överskridandet är också relativt begränsat varför det går att erhålla acceptabla inomhusnivåer utan alltför omfattande åtgärder.

Följande krav på fönster och väggars  $R_w$ -tal kan ställas för att innehålla en inomhusnivå på 40 dBA:

| Ekvivalentnivå vid fasad | $R_w$ fönster | $R_w$ vägg |
|--------------------------|---------------|------------|
| 70                       | 38            | 48         |
| 69                       | 37            | 47         |
| 68                       | 36            | 46         |
| 67                       | 35            | 45         |
| 66                       | 34            | 44         |
| 65                       | 33            | 43         |
| 64                       | 32            | 42         |
| 63                       | 31            | 41         |
| 62                       | 30            | 40         |
| 61                       | 29            | 39         |
| 60                       | 28            | 38         |
| 59                       | 27            | 37         |

Verksamheter inom planområde får inte vara störande, vilket innebär att vedertagna riktvärden beträffande buller, inte får överskridas vid

verksamheters fastighetsgräns. Den föreslagna skyddszonen mellan verksamheterna och bostäderna minskar ytterligare risken för störningar för de boende.

Trafikeringen på lokalgatan bedöms inte medföra att bullerriktvärden vid befintliga bostäder överskrids. Att trafiken till och från verksamheter i södra Getinge fortsättningsvis kan ledas genom planområdet bedöms som positivt ur bullerhänsyn vid befintliga bostäder i Getinge centrum. Den befintliga bostadsbebyggelsen är störd av trafikbuller från väg E6 idag.

Vad gäller tågbuller finns inga riktvärden vid nya arbetslokaler vid befintlig bana. Planeringsmålet vid nybyggnad av bana är emellertid, enligt Trafikverkets bullerpolicy för spårbunden trafik, 60 dBA maximalnivå inomhus. Enligt Boverket är grundkravet för kontorsrum och mötesrum att inomhusnivån ska klara 40 dBA ekvivalentnivå och 55 dBA maximalnivå. Beräkningen vid punkt A ger 55 dBA ekvivalentnivå och 78 dBA maximalnivå från tågtrafiken. Med en antagen fasaddämpning på 30 dBA skulle detta ge en 25 dBA ekvivalentnivå och 48 dBA maximalnivå inomhus, vilket innebär att man bör klara de krav som kommer att ställas på byggnaderna avseende tågtrafik i framtiden. Med rätt placering av byggnader kan även utomhusnivåer för buller klaras inom kvartersmark.

## **Teknisk försörjning**

### **Energiförsörjning**

Inom planområdet föreslås två E-områden för tekniska anläggningar. Utöver dessa tillåter detaljplanen uppförande av tekniska anläggningar inom kvartersmark.

Individuella uppvärmningslösningar föreslås ordnas inom kvartermark. Koppling till befintlig gasledning i Getinge kan eventuellt ordnas.

### **Dagvatten**

Utbyggnad av planområdet innebär stor areal hårdgjord yta och därmed ökad mängd dagvatten. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att kravet på fördröjning, som ska motsvara maximal avrinning från naturmark, klaras inom planområdet. Dagvattnet ska även renas innan det leds vidare till recipienten Råvingebäcken. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, reing och oljeavskiljare) bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten i Råvingebäcken, och vidare även för Suseån, inte påverkas negativt till följd av planförslaget. För närmare beskrivning se miljökonsekvensbeskrivning.

## Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

## Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

| <b>Tid</b>         | <b>Planprocessen</b> |
|--------------------|----------------------|
| september 2012     | Samråd               |
| januari 2013       | Utställning          |
| maj 2013           | Antagande            |
| tidigast juni 2013 | Laga kraft           |

## Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen 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 planen.

Detaljplanen kommer att byggas ut i etapper.

## Ansvarsfördelning

### Anläggning

Allmänt VA-nät

El

Kvartersmark

### Genomförande, drift

Halmstads kommun, Teknik-  
och fritidsförvaltningen

E.ON

Respektive fastighetsägare

## Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

## Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör de befintliga fastigheterna Getinge-Brogård 1:26, 1:41, 1:137, 1:138 och 2:5, Eskilstorp 1:2 och 1:3, 2:2 och 7:12.

Detaljplanen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Fastighetsreglering kommer att ske i enlighet med detaljplanen.

Samfällid vägmark i planområdets sydöstra del (markerat med s på grundkartan) ska tas bort genom fastighetsbildning.

Anslutning till allmän gata för fastigheter längst i norr kommer att ske genom att gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

I övrigt finns inga kända ledningsrätter inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän plats bekostar förändringar på allmän plats som detaljplanen innebär.

Kommunen ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna.

Skanova bekostar flytt av sina ledningar.

E ON bekostar eventuella ledningsrätter inom u-områden.

Kommunen bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Kostnader för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Kommunen bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar på allmän mark inom planområdet. Respektive fastighetsägare bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Detaljerade undersökningar avseende geologi och markens bärighet, samt markradon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

## FRÅGOR MED BEHOV AV UPPFÖLJNING

### Gestaltning

Särskild omsorg behöver ägnas åt utformningen av bebyggelsen, skyltsättningen, belysning, markutformningen samt vegetationen.

### Strandskydd/Biotopskydd

Dispens från biotopskydd samt upphävande av strandskydd erfordras. Detta kommer att sökas hos länsstyrelsen under planprocessen.

### Medverkande tjänstemän

- Per-Åke Larsson, Samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Maria Bergström, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Mikael Vallin, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Rikard Johansson, Laholmsbuktens VA
- Lars Fredin, Räddningstjänsten

### Medverkande Tyréns

- Daniel Eklund, planarkitekt

## KÄLLOR

- Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19, Länsstyrelsen, Hallands län.
- Planprogram för Getinge Stations- och industriområde Getinge-Brogård 1:80, 2:5 m fl, Halmstad, Byggnadsnämnden 2010-06-23
- Översiktsplan 2000, Halmstads kommun, 2002
- Halmstadsbygd - att bevara, Program för kulturmiljövård, Del 2. Områden och objekt, Halmstads kommun, 1992.

Detaljplanen är framtagen av Tyréns AB för Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström  
Planchef

Tina Wagner  
Planarkitekt

Ida Marttila  
Planarkitekt, Tyréns AB