

Detaljplan för
VALSEN 1 och VALLÅS 1:1 (del av)
Snöstorp, Halmstad
E 190 K



ANTAGANDEHANDLING

21 juni 2006

Allmän information

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Medverkande tjänstemän

Byggnadskontoret: Ingmar Trönnér

Fastighetskontoret: Tommy Andersson

Tekniska kontoret: Eva- Lena Torudd och Barbro Johansson

Miljö- och hälsoskyddskontoret: Arne Hansson

PLANBESKRIVNING

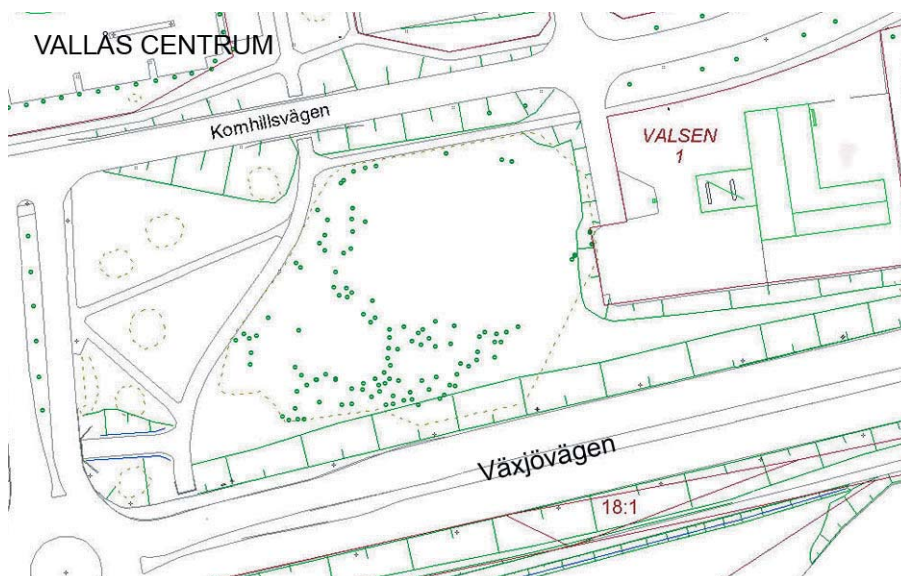
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

PA Bendt AB har friköpt tomträtten till fastigheten Valsen 1 och fått lagfart den 17 oktober 2003. På fastigheten bedrivs bensinförsäljning. Planförslaget har tagits fram på företagets begäran för att möjliggöra bilförsäljning. Fastigheten Valsen 1 föreslås utökas västerut med ett område på ca 3 600 m².

PLANDATA

Planområdet, ca 1,65 ha, är beläget på Vallås mellan Växjövägen och Kornhillsvägen ca 3,5 km öster om Halmstads centrum.

Valsen 1 ägs av P-A Bendt AB och Vallås 1:1 ägs av kommunen.



Utdrag ur fastighetskartan.

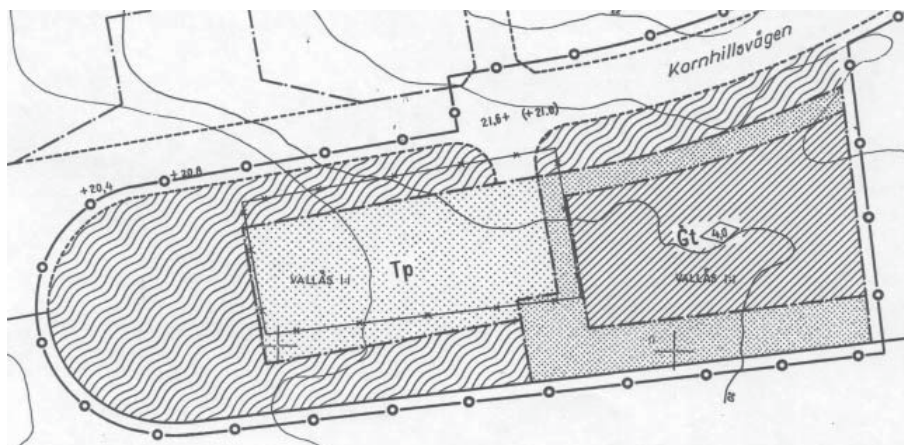
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25
§ 39. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av hela detaljplanen (stadsplanen) för OMRÅDE SÖDER OM KORNHILLSVÄGEN (488), fastställd av länsstyrelsen 1972-07-11 samt del av VALLÅS (etapp 1, 444) fastställd 1968-11-13 och VALLÅS (etapp 2, 460) fastställd 1969-08-26. Genomförandetiderna har gått ut. *Bild se sid 4.*



Utdrag ur gällande detaljplan (488) som ersätts i sin helhet av det nya förslaget.
Tp - parkeringsområde, *Gt* - bensinförsäljning med motorserviceändamål samt det vågmarkerade området som innebär park.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2004-02-03 § 27 uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för fastigheten Valsen 1 med tillägg av ca 3 600 m² mark från del av Vallås 1:1 väster om fastigheten. Ändamålet ska bli bilservice med bilförsäljning, biluppställningsplats, bilreparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör.

Byggnadsnämnden har 2006-02-22 § 54 beslutat godkänna planförslaget för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bedömning av miljöpåverkan

Ställningstagande

Med hänvisning till behovsbedömning, upprättad 2006-02-22 av byggnadskontoret, framgår att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Kontoret föreslår därför att det inte görs någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § i miljöbalken.

Mark och vegetation

Marken i östra delen av planområdet (Valsen 1) utnyttjas för

bensinförsäljning sedan slutet av 1970-talet. Området väster om är i gällande detaljplan avsett för parkering som ej är iordningställd. Marken ligger lägre och består delvis av sumpig slyvegetation. Här finns även en björkridå, där de större och friska träden ska bevaras.

En geoteknisk utredning, upprättad 30 december 1976 av Hofmanns Geotekniska AB har gjorts på Valsen 1. Av undersökningen framgår att jorden består överst av 1-2,5 m fyllning av siltig finsand och finsandig grovsilt. Fyllningen vilar på silt och lera i omväxlande lagringsföljd ner till 4-7 m djup under markytan, där sonderingen avbrutits i mycket fast lagrad jord. Sannolikt ligger grundvattenytan på ca 2 m djup under den nuvarande uppfyllda markytan. Grundläggning bedöms kunna ske på plattor. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts på marken väster om, som består av sumpig slyvegetation. Innan detta område bebyggs skall en geoteknisk utredning göras.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Norr om planområdet ligger Vallås centrum med affärs- och kontorsbebyggelse. I nordost, ca 200 m från bensinstations-tomten finns bostadsbebyggelse. Söder om ligger Växjövägen, med Snöstorps industriområde på andra sidan. Öster om på fastigheten Valsen 2 finns kontorsverksamhet. Fastigheten Valsen 1 föreslås utökas västerut med ett markområde på ca 3 600 m², för att möjliggöra bilförsäljning. Eftersom marken ligger lägre och delvis är sumpig kommer den att fyllas upp till samma nivå som Valsen 1. Det är viktigt att det inte bildas för branta slänter mot gång-, cykel- och mopdevägen. Lämpliga släntlutningar är 1:4 och 1:5. Detsamma gäller för slänten mot naurområdet i väster.

Med hänsyn till områdets belägenhet bör särskild omsorg ägnas åt utformningen av både byggnader, mark och vegetation. Kvaters-avgränsningen har anpassats till befintlig trädvegetation, så att det viktigaste betåndet sparats på naturmark.

För den utökade fastigheten Valsen 1 föreslås planbeteckningen G, bilservice i planbestämmelserna. Planbestämmelsen innebär bilförsäljning, bilreparation, försäljning av drivmedel och tillbehör men ej dagligvaror. För fastigheten gäller vidare högsta byggnadshöjd 6,0 m och största byggnadsarea 3000 m².

Gator och trafik

Bilservicetomten har sin väganslutning till Kornhillsvägen i norr. Kornhillsvägen ges planbeteckningen HUVUDGATA i planbestämmelserna.

Norr och väster om bilservicetomten finns utbyggd gång-, cykel- och mopedväg belägen i naturområdet betecknat NATUR₁ och NATUR₂ i planbestämmelserna. Inom NATUR₂ får även tillfart för Valsen 1 anordnas. Av trafiksäkerhetsskäl bör gång-, cykel- och mopedvägen korsa tomtangöring med s k förhöjd överfart i samråd med tekniska kontoret.

Säkerhetsavstånd

Med anledning av försäljning av drivmedel skall sprängämnesinspektionens regler för säkerhetsavstånd beaktas (SÄIF:s 1997:8).

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunal el-, fjärrvärme- och VA-anläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Byggnadskontoret 21 juni 2006

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

Bo Lundberg

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.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samråd	februari 2006
Antagande av byggnadsnämnden	juni 2006
Laga kraft (tidigast)	juli 2006

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kommer Valsen 1 att utökas med ett område på ca 3600 m² från Vallås 1:1. Ett officialservitut avseende tillfart till Valsen 1 kommer att belasta Vallås 1:1 inom området betecknat som NATUR₂ på plankartan.

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplan regleras i köpeavtal.

Tekniska frågor

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts på marken väster om Valsen 1, som består av sumpig slyvegetation. Geoteknisk utredning skall redovisas i samband med bygglov.

Byggnadskontoret 21 juni 2006

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

Bo Lundberg

SÄRSKILT UTLÅTANDE för Valsen 1 m fl

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2006-02-22 § 54 genomförts under tiden 27 april – 29 maj 2006. Myndigheter, förvaltnings sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har även varit tillgängligt på byggnadskontoret och kommunens hemsida. Inkomna synpunkter har medfört ändring / komplettering av planförslaget. Dessa kräver inget förnyat samråd. I planbeskrivningen har uppmärksamats att släntlutningarna mot GC-vägar bör vara 1:4 eller 1:5 och att Sprängämnesinspektionens författningssamling (SÄFS 1997:8) rekommendationer vad avser säkerhetsavstånd skall beaktas. Därutöver föreslås att möjlighet till handel med dagligvaror inom Valsen 1 utgår, eftersom det redan anses vara väl försörjt med handel av dessa produkter (kiosksortimentet kvarstår). Byggnadsnämnden föreslås antaga planförslaget med ovan nämnda kompletteringar och ändringar.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Ingen erinran.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Räddningstjänsten

Ingen erinran. Det förutsätts att Sprängämnesinspektionens Författningssamling (SÄFS 1997:8) beaktas när det gäller säkerhetsavstånd.

Kommentar

Synpunkterna uppmärksammas i planbeskrivningen. I övrigt ingen åtgärd. Kompletteringen är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

E.ON Sverige AB (Publ)

Av yttrandet framgår att företaget har ledningar belägna inom naturmarken. Ledningarna förutsätts få vara kvar. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Synpunkterna medför ingen åtgärd då ledningarna är belägna inom allmän plats.

Tekniska kontoret

Kontoret uppmärksammar

- att lämpliga släntsluttningar mot gång-, cykel- och mopedvägar är 1:4 och 1:5,
- att gång-, cykel- och mopedvägar av trafiksäkerhetsskäl bör korsas tomtangöring med s k förhöjd överfart
- och att kontroller bör ske, så att bebyggelseområdet inte korsas av allmänna VA-ledningar.

Kommentar

Planbestämmelserna uppmärksammar att där GC-väg korsar tomtangöring skall detta ske med s.k. förhöjd överfart. Rekommenderade släntlutningar uppmärksammas i planbeskrivningen. Några allmänna VA-ledningar finns inte inom bebyggelseområdet. Synpunkterna har medfört viss komplettering av planförslaget. Kompletteringarna är av redaktionell art och kräver inget förnyat samråd.

Yttranden utan erinringar

**Energiverken
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kommunstyrelsen/stadskontoret
Fastighetsnämnden
E.ON Gas Sverige AB
TeliaSonera**

Skrivelser från sakägare

Halmstads Fastighets AB, Valthornet 2 m fl

Bolaget uppmärksammar att handel med dagligvaror sker samtidigt med drivmedelförsäljning. Detta anses olämpligt eftersom det redan inom Vallås centrum finns en större dagligvarubutik och två mindre kiosker. Bolaget anser det föreligger risk att centrat utarmas om dagligvaruhandel tillåts inom Valsen 1.

Kommentar

Bilservice är ett begrepp som omfattar service till både bilar och bilister. Till bilistservice hör toaletter, kiosker,

vägre restauranger och motell. I en bilserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror.

I samråd med samhällsbyggnadsenheten föreslås att handel med dagligvaror inte medges inom planområdet.

Justeringen kräver inget förnyat samråd. Ägaren till Valsen 1 P-A Bendt AB har underhand underrättats. Någon erinran mot detta har inte uttalats.

Tommy Gren Livs AB, hyresgäst Valthornet 2

Företaget anser att det etableras för många försäljningsställen omedelbart intill Vallås Centrum där det blir möjligt att försälja livsmedel.

Kommentar

Se ovan. Synpunkterna förelås tillgodoses.

Sammanfattning

Som framgår ovan har inkomna synpunkter medfört mindre komplettering av planförslaget.

I planbeskrivningen har uppmärksammats att släntlutningarna mot GC-vägar bör vara 1:4 eller 1:5 och att Sprängämnesinspektionens författningssamlings (SÄFS 1997:8) rekommendationer vad avser säkerhetsavstånd skall beaktas. Därutöver föreslås att möjlighet till handel med dagligvaror inom Valsen 1 utgår, eftersom det redan anses vara väl försörjt med handel av dessa produkter inom det närbelägna centrat, (kiosksortimentet kvarstår).

Byggnadsnämnden föreslås antaga planförslaget med ovan nämnda kompletteringar och ändringar.

Förteckning av sakägare som framfört erinringar

Halmstad Fastighets AB	Valthornet 2	Box 147	301 01 Halmstad
Tommy Gren Livs AB	Valthornet 2	Vallås Centrum	301 01 Halmstad

Byggnadskontoret 21 juni 2006

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

Detaljplan för
VALSEN 1 och VALLÅS 1:1 (del av)
Snöstorps, Halmstad
E 190



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN
22 februari 2006

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 18 § samt miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens /programmets genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska kommunen göra ovan nämnda miljöbedömning som redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra.

Planens/programmets syfte och huvuddrag

PA Bendt AB är ägare till Valsen 1, belägen i Vallås centrum. Inom fastigheten bedrivs bensinförsäljning, tidigare har man även haft bilförsäljning. Denna verksamhet avses återuppstå och utökas på mark som enligt gällande detaljplan regleras för parkering. Parkeringsplatsen är inte utbyggd. Vallås matas från Växjövägen.

Övergripande mål och policies för ett hållbart samhälle

Miljö- och kvalitetsmål

Sveriges riksdag har fastställt sexton miljömål som ska ligga till grund för all planering. De mil-jömålen är: 1) Begränsad klimatpåverkan, 2) Frisk luft, 3) Bara naturlig försurning, 4) Giftfri mil-jö, 5) Skyddande ozonskikt, 6) Säker strålmiljö, 7) Ingen övergödning, 8) Levande sjöar och vattendrag, 9) Grundvatten av god kvalitet, 10) Hav i balans samt levande kust och skärgård, 11) Myllrande våtmarker, 12) Levande skogar, 13) Ett rikt odlingslandskap, 14) Storslagen fjällmiljö och 15) God bebyggd miljö 16) Ett rikt växt- och djurliv.

Den trafikökning som planförslaget förorsakar bedöms inte påverka miljö- och kvalitetsmålen. Växjövägen som år 2000 hade c:a 17.800 fordon / årsmedeldygn dominerar.

Miljökvalitetsnormer

Regeringen kan för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela normer, det vill säga föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för att de svenska miljökvalitetsmålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EG-direktiv. I dag finns tre förordningar om miljökvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft (SFS 2001:527), en för olika parametrar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) och en för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Normerna för utomhusluft innehåller värden för kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) samt efter den 31 december 2005 värden för kvävedioxid. Miljö- och hälsoskyddskontoret har vid samråd underhand uttalat att planförslaget inte påverkar nuvarande halter. Halterna bedöms ligga under gränsvärdena.

Området berörs av trafikbuller från Växjövägen. Trafikbullret bedöms inte förorsaka några olägenheter.

Berörda fysiska planer och program

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP 2000), antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25 § 39, upptar planområdet för allmän bebyggelse.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Regionala planer

Planförslaget berör inga nationella planer

Detaljplaner

Berörd detaljplan fastställd 1972-07-11 (488) medger bensinförsäljning och därmed samhörigt serviceändamål. Området som är avsett för parkering kommer att tas i anspråk för att utvidga fastigheten Valsen 1. Parkeringen har aldrig iordningställts. Även detaljplaner fastställda 1968-11-13 (444) och 1969-08-26 (460) berörs. Endast mindre områden avsedda för trafikändamål i dessa detaljplaner kommer att tillföras kvartersmarken i det nya förslaget. Planförslaget påverkar inte syftet med dessa detaljplaner.

Specialutredningar

Principer för lokalisering av bensinstationer har upprättats 1990-02-22 av Sture Björck. Principerna har antagits 1991-01-08 § 2 av kommunstyrelsens arbetsutskott som riktlinjer för planering av bilserviceanläggningar.

Planförslaget är förenligt med riktlinjerna.

Förordnanden och skyddsvärden

Planområdet berörs inte av Natura 2000-område.

Riksintresse: Miljöbalken 3 och 4 kap

Planförslaget berör inte områden av riksintresse för naturvården, kulturminnesvården, det rörliga friluftslivet.

Förordnanden/skydd: Miljöbalken 7 och 8 kap

Planförslaget berörs inte av bestämmelser eller förordnanden som gäller nationalparker, naturreservat, kulturresevat, naturminnen, biotopskydd, djur- och växtskyddsområden, strandskyddsområden, miljöskyddsområden, vattenskyddsområden eller andra enligt lagen särskilt skyddade områden.

Ekologiskt särskilda känsliga områden

Planområdet berör eller påverkar inte områden som enligt kommunens översiktsplan bedömts vara ekologiskt känsligt.

Högt naturvärde, nyckelbiotoper

Den mark som ianspråkats har inget högt naturvärde (enligt gällande detaljplan parkering).

Effekter på miljön

Mark

Ett genomförande av planförslaget innebär inte några effekter på de geologiska förhållandena.

Luft och klimat

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att regeringens utfärdade miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Vatten

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på grundvattnet och berör inget skyddsområde för vattentäkt.

Planens genomförande förutsätter inga arbeten som kräver vattendom.

Vegetation och djurliv

Området innehåller trädvegetation mot Växjövägen. Vegetationen gallras. De friska och större träden sparas efter samråd med tekniska kontorets parkavdelning. Inga unika arter från växt- eller djurriket påverkas.

Landskapsbild/Stadsbild

Planförslaget har sådana bestämmelser att exploatering av Valsen 1 skall medföra positivt tillskott i stadsbilden.

Kulturmiljö

Det finns inga fornlämningar eller annan värdefull miljö som påverkas av den föreslagna planändringen.

Miljöpåverkan från omgivningen

Planförslaget medför inga förändringar.

Effekter på hälsa och säkerhet

(Störningar: buller, utsläpp, vibrationer, ljus och skarpt sken, lukt)

Planområdet påverkas inte av störningar från omgivningen.

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar beträffande buller, utsläpp och vibrationer. Inget buller som kan innebära att exponeringen överstiger gällande bullergränser skapas för närvarande eller som följd av planförslaget. Inga förändringar av markanvändningen som kan orsaka problem med vibrationer förekommer eller skapas som följd av planförslaget. (Trafiken från Växjövägen dominerar).

Säkerhet och risker

(Farligt gods, strålning, explosionsrisk, radon m.m)

På Valsen 1 och Valvet 2 (väster om planområdet) finns bensinstationer.

Anläggningarnas explosionsrisk bedöms vara liten.

Planändringen ger heller inte upphov till förändrade risker i samband med transporter av farligt gods.

Omgivningens påverkan på hälsa och säkerhet

Omgivningen innehåller inget som påverkar hälsan och säkerheten inom planområdet.

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser

Pågående mark- och vattenanvändning

Plangenomförandet medför inga betydande förändringar av mark- och vattenanvändningen. Genomförande medför inte heller att markanvändningen inom angränsande områden påverkas.

Naturresurser

Plangenomförandet medför inte att någon naturresurs uttöms.

Areella näringar: jord- och skogsbruk, djurhållning, fiske

De areella näringarna jordbruk, skogsbruk djurhållning och fiske påverkas inte av planförslaget.

Transport och kommunikation

Plangenomförandet innebär inte några förändringar som berör viktiga transport- eller kommunikationsleder.

Rekreation och rörligt friluftsliv

Plangenomförandet medför ingen påverkan på rekreation eller för det rörliga friluftslivet.

SAMLAD BEDÖMNING

Planförslaget innebär endast en måttlig förändring av nuvarande markanvändning (mark för parkering ianspråktas för bilförsäljning). Av utredningen, enligt ovan, framgår att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan på varken mark eller nuvarande miljö. Någon miljöbedömning enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § i miljöbalken erfordras inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och hälsoskyddskontoret
Tekniska kontoret

Arne Hansson
Eva-Lena Torudd och Barbro Johansson

Byggnadskontoret 22 februari 2006

Anders Sennerdal

Lisbeth Thurnäs

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 21 juni 2006 § 249 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **VALSEN 1 och del av VALLÅS 1:1, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 190 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 29 juni 2006.

Länsstyrelsen har den 5 juli 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 20 juli 2006**.

Byggnadskontoret den 18 augusti 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator (e-post)
Fastighetskontoret, registrator (e-post)
Tekniska kontoret, registrator (e-post)
Planakten