

Förslag till ändring av
stadsplanen för
VALLÅS CENTRUM

Snöstorp

Halmstad

uppgjort i april 1984

reviderat i augusti 1984

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000
(tillika grundkarta, upprättad av
stadsingenjörskontoret i februari
1984)
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i bostadsområdet Vallås öster om Halmstads centrum och omfattar centrum- och skolområdet. Området gränsar i söder till Kornhillsvägen och Strandvallen, i väster till bostadsbebyggelse i kvarteren Valthornet, Vallmon och Vallonen och i norr och öster till bostadsområdets bussgata.

Areal

Planområdet har en areal av ca 10,1 ha.

PLANERINGSFORUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Dispositionsplan

För Vallås bostadsområde finns en dispositionsplan upprättad av stadsarkitektkontoret i september 1967. Det utbyggda centrumområdet avviker från denna genom att låg-, mellan- och högstadieskola sammanförts till ett gemensamt område.

Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1971-08-17 och 1977-02-28.

Kommunala ställnings- taganden

Byggnadsnämnden behandlade 1983-03-23, § 216 en förfrågan om byggnadslov kunde påräknas för tillbyggnad av ICA-Jätten i Vallås med ca 1.600 m². Nämnden beslöt bordlägga ärendet för inhämtande av yttrande från planeringsberedningen. Ärendet togs upp igen av nämnden 1983-04-13, § 268. Enligt rekommendation från planeringsberedningen beslöt nämnden att hemställa hos kommunfullmäktige att fullmäktige gör framställning till länsstyrelsen om nybyggnadsförbud enligt 15 och 35 §§ byggnadslagen för en tid av ett år för ett område vid Vallås centrum samt att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till ändring av ifrågavarande stadsplan.

Kommunfullmäktige biföll 1983-08-25, § 190 byggnadsnämndens hemställan att fullmäktige gör framställning till länsstyrelsen om nybyggnadsförbud.

Skiss till stadsplan redovisades och information om samråd gavs i nämnden 1983-10-12, § 687.

Befintliga förhållanden

Vallås centrum är idag utbyggt med 2 livsmedelsbutiker, 8 specialbutiker, frisersalonger, barservering, kiosk, apotek, post, bank, barnavårdscentral, tandpoliklinik, tandläkarmottagning, bibliotek samt låg-, mellan- och högstadieskola. Lokalerna är grupperade kring gågator och torg försedda med skärmtak. Parkeringsplatser finns utbyggda i östra och västra delen av centrumområdet. De nås från Strandvallen respektive Vallås Bussgata. Söder om centrumområdet på andra sidan Kornhillsvägen finns i plan ett reservområde för parkering anvisat. Öster om centrumområdet löper bussgatan genom Vallås med hållplats intill centrum.

Fastigheterna Vallås 8:2 och 11:2 disponeras med tomträtt av Halmstads Fastighets AB och Vallås 8:3 av Möbel-Johan. Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun.

PLANFÖRSLAG

Gällande stadsplan för Vallås centrum är utförd som så kallad flexibel stadsplan. Stadsplanebestämmelserna innehåller ingen begränsning av tillåten byggnadsyta. Stadsplanebestämmelserna

i 1 § stadgar dock att "... området får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum...".

Av beskrivningen till stadsplanen framgår också att Vallås centrum i första hand är avsett att nyttjas av Vallåsinnevärdare.

Stadsplanehandlingarna uppvisar således bristande överensstämmelse mellan intentioner och faktiska bestämmelser. Planen bör ändras så att begränsning av tillåten byggnadsyta införes i bestämmelserna.

Frågan har aktualiserats genom en förfrågan om en stor tillbyggnad av ICA-varuhallen Jätten vilket strider mot stadsplanens intentioner. Byggnadsnämnden remitterade ärendet till planeringsberedningen för yttrande.

Planeringsberedningen har, med hänvisning till att aktuell utbyggnad strider mot stadsplanens intentioner och med hänsyn till ett övergripande ansvar för dagligvaruförsörjningen och detaljhandelsstrukturen inom Halmstads tätort, ställt sig negativ till utbyggnad av ICA-Jätten i Vallås och hemställt att byggnadsnämnden ändrar stadsplanen för Vallås centrum.

Stadsplanen för Vallås centrum föreslås ändras så att byggnadszoner för befintliga och eventuellt tillkommande kommersiella och allmänna funktioner utläggs i huvudsak längs gångytorna. Utbyggnadsmöjligheter finns mot de bakomliggande parkeringsytorna och lastzonerna. Byggnadsytan per butiksenhet föreslås begränsas till 2.500 kvadratmeter, vilket för ICA-butiken innebär en möjlig framtida utbyggnad av maximalt ca 500 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadshöjd, som för största delen av centrumområdet idag är 8,0 meter, föreslås sänkas till 5,0 meter. För skolområdet ökas största tillåtna byggnadshöjd till 9,0 meter, vilket överensstämmer med den nyuppförda mellan- och högstadieskolan.

På de med punkt- och korsprickning betecknade delarna av parkeringsytorna

och lastzonerna får skärmtak och mindre fristående byggnader för kundvagnsuppställning, cykelparkering m m uppföras om detta av byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Byggnadsytan för de mindre fristående byggnaderna räknas ej in i största tillåtna byggnadsyta per butiksenhet, vilket däremot är fallet för skärmtak i anslutning till respektive huvudbyggnad som bedöms som byggnadsyta.

Gångytor och torg är liksom i gällande plan utlagda som parkmark. Det förutsättes att regnskydd i form av skärmtak må uppföras på parkmarken för att tillgodose den allmänna nyttan och trevnaden.

Gator och trafik

Inga förändringar föreslås beträffande gator eller parkeringsytor.

Teknisk försörjning

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp, el och tele.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet, vägförvaltningen och fastighetsbildningsmyndigheten. Framförda synpunkter har beaktats.

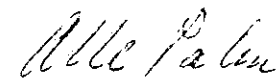
Vidare har kontakter tagits med berörda kommunala förvaltningar och televerket.

Vid samråd med Halmstads Fastighets AB framfördes önskemål om utökning av största tillåtna byggnadsyta per butiksenhet till ca 3.700 kvadratmeter.

Möbel-Johan, E Johansson önskade att stadsplanen vad beträffar fastigheten Vallås 8:3 utformas så att möjlighet gavs att anordna bostadslägenhet och kontor i en andra våning ovanpå butik och lager.

Dessa synpunkter har ej kunnat beaktas.

Halmstad den 11 april 1984

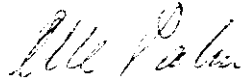

Olle Palm
planarkitekt


Anders Sennerdal
arkitekt

REVIDERING

Förslaget har reviderats så att den i § 4 stadsplanebestämmelserna reglerade största tillåtna byggnadsarean per butiksenhet utökats från 2.500 kvadratmeter till 2.750 kvadratmeter. Byggnadszonen där ICA-butiken är belägen har utökats söderut i motsvarande omfattning.

Halmstad den 8 augusti 1984



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring av stadsplanen för
VALLÅS CENTRUM

Snöstorp

Halmstad

uppgjort i april 1984

reviderat i augusti 1984

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom

Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak och mindre byggnadsdelar hörande till byggnad inom angränsande byggnadszon.

3 mom

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får skärmtak och mindre fristående byggnader för förråd och dylikt uppföras om detta av byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÄENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN GÅNG-
TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande allmän plats och till en fri höjd av minst 2,5 meter används för allmän gångtrafik.

2 mom På med u betecknat mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

3 mom Med Chu betecknat område får icke bebyggas på sätt som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

På med Ch betecknat område får varje butiks-enhet eller motsvarande icke uppta större byggnadsarea än 2.750 kvadratmeter. Härutöver får mindre fristående byggnader för förråd o dylikt uppföras där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

2 mom På med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Halmstad den 8 augusti 1984

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal

Anders Sennerdal
arkitekt

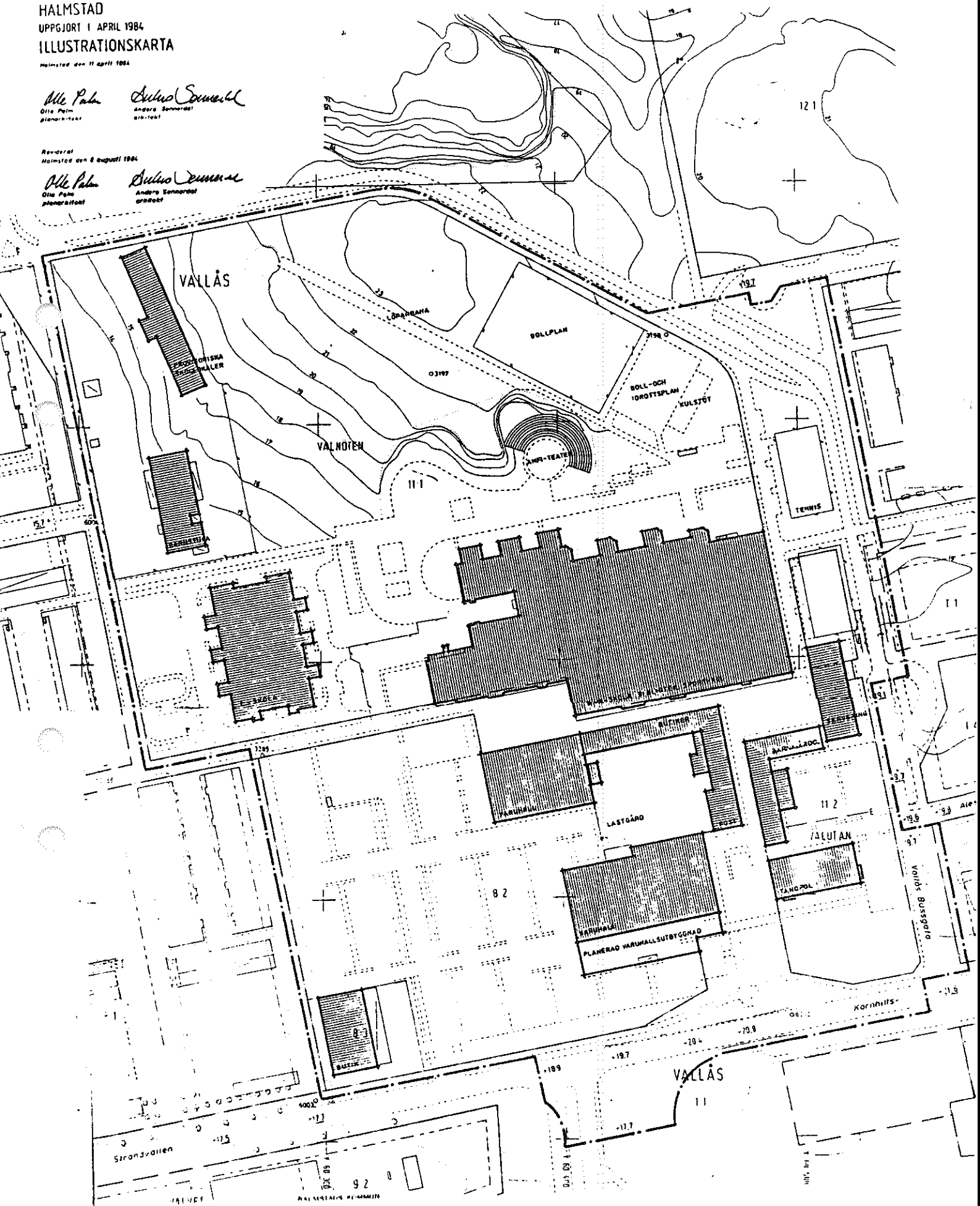
Reinhard den 11 april 1954

Olle Palm Anders Sommarfeldt
Olle Palm Anders Sommarfeldt
slamarhöfakt gr. lekt

Revised
Helsinki den 8 augusti 1984

Olle Palm
Olle Palm
Mönskligt

Anders Tennstedt
Anders Tennstedt
gratulerat





...

Till Byggnadsnämnden

...

Angående förslag till ändring av stadsplanen för Vallås centrum, Söstorp, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1984-04-11, § 229 att låta utställa förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Alla yttranden har inkommit.

Vägförvaltningen, landsantikvarien, brandmyndigheten, polismyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, kulturnämnden, skolstyrelsen, Hallands Länstrafik, trafiknämnden, energiverken, televerket och Sydkraft har inte haft något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår på kommunstyrelsens vägnar att förslaget till stadsplan ändras så att en framtida utbyggnad av varuhall begränsas till ca 750 kvadratmeter i stället för ca 500 kvadratmeter.

- Den av kommunstyrelsen föreslagna utökade utbyggnadsmöjligheten för ICA-hallen är i jämförelse med företagets ursprungliga utbyggnadsplaner av måttlig storlek och bedöms inte strida mot planförslagets intentioner. Planförfattarna föreslår att planförslaget revideras i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 18 april - 16 maj 1984.

Inga anmärkningsskrivelser har inkommit.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera förslaget i enlighet med kommunstyrelsens förslag, samt

att översända det reviderade förslaget för yttrande till kommunstyrelsen och socialnämnden samt underrätta av revideringen berörda fastighetsägare.

8

I tjänsten

Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal
arkitekt

Till Byggnadsnämnden

Angående förslag till ändring av stadsplanen för Vallås centrum,
Snöstorp, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1984-08-08, § 489 att revidera planförslaget med avseende på största tillåtna byggnadsarea per butikenhet. Det reviderade förslaget har därefter översänts till kommunstyrelsen och socialnämnden för yttrande. Av revideringen berörda sakägare har underrättats och beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar och socialnämnden har förklarat sig inte ha något att erinra mot förslaget.

Berörda sakägare har inte framfört några anmärkningar mot förslaget.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna det reviderade planförslaget samt

att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antar förslaget och uppdrar åt nämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

Anders Sennerdal
Anders Sennerdal
arkitekt

1986-01-15

86. 01 16

11.082-2256-85

--- Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK 86.01.16

NR 83/8-30

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för
Vallås centrum i Snöstorp socken, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 september 1985 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för Vallås centrum i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Anders Sennerdal den 11 april 1984 och har reviderats den 8 augusti 1984.

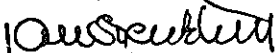
- Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
- ./ Stadsplanebestämmelser etc
 - Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
 - ./ Beskrivning etc

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 24 april 1984 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, t f biträdande överlantmätare Kurt Thomasson och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251 301 04 Halmstad
Telekontoret, Tekn sekt, Ritkont, Box 932, 251 01 Helsingborg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Lantmäterienheten
Planenheten

Anslaget den 14 januari 1986