

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 188

NITEN 1 m fl (Fyllinge centrum)

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-03-10

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (ingen rättsverkan)
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning (ingen rättsverkan)
- Särskilt utlåtande (ingen rättsverkan)

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Primärkarta

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Niten 1 ägs av Halmstads kommun efter köp av ICA Fastighets AB. Byggnaden på fastigheten står tom efter att mataffären upphörde år 2002. Kulturförvaltningen ser en möjlighet att flytta fritidsgårdsverksamheten från Åkeslätt samt inrymma Fyllingeskolans bibliotek i byggnaden.

I samband med detta görs en översyn och komplettering av tidigare detaljplaner för hela ytan utmed Forellvägen. Förslaget till ändring är centrumändamål inklusive bostäder.

Behovsbedömning av MKB enligt PBL 5 kap 18§

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Fyllinge centrum invid Fyllingeskolan och omfattar ca 16.000 m². Området avgränsas i norr av bostadsbebyggelse, i öster av Fyllingeskolan, i söder av bussgata och i väster av Fyllingevägen.

Fastigheterna Niten 1 och Fyllinge 20:393 ägs av Halmstads kommun, Nimbusen 1 ägs av Snöstorps församling.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2000 för Halmstads kommun är området redovisat som befintlig bebyggelse.

Fyllinge är klassat som närområde, vilket innebär att samhället skall innehålla grundservice. Grundservice innefattar dagligvarubutik, förskola, skolenheter för elever i åldrarna 6-11 år (Fyllingeskolan har elever i åldrarna 6-16 år), bibliotek/bokbuss, servicebostäder för äldre (servicelägenheter och liknande) samt kollektiv trafikförbindelse till Halmstad, som medger arbetspendling.

Planändringen följer intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplanen för:

- Fyllinge centrum mm (plan nr 761) fastställd 1987-05-04
- Fyllinge centrum, kiosk (plan nr E69) laga kraft 1992-06-10.

Båda planernas genomförandetider har gått ut.

Angränsande planer:

- Plan 598, bostäder på Klacken, fastställd 1976-10-14
- Plan 692, bostäder på Åkeslätt, fastställd 1981-11-16
- Plan 900, Fyllingeskolan, laga kraft 1994-05-26

Uppdrag

Kommunstyrelsen har 2003-10-20, § 281, uppdragit åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för fastigheten Niten 1 så att den förutom handelsändamål kan användas som fritidsgård, bibliotek och andra allmänna ändamål.

Byggnadsnämnden gav 2003-11-12 byggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Niten 1.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Centrum och bostäder

Planförslaget möjliggör samlokalisering av bibliotek och fritidsgård inom fastigheten Niten 1. Planbestämmelserna föreslås vara centrumändamål. Byggnader tillåts uppföras i två våningar med en byggnadshöjd på 7,0 meter.

Inom användningen centrum kan bland annat ingå butiker, service, kontor, bibliotek, kyrka, föreningslokaler, restaurang, skola, återvinningsstation, bostäder och parkering.

Ombyggnation

För att anpassa den före detta butiksbyggnaden på Niten 1 till en ny användning krävs ombyggnation. Ny entré till biblioteket öppnas upp mot parkeringen och den idag slutna fasaden öppnas upp med fler fönster. För fritidsgården föreslås entrén placeras mot befintliga lastbryggan. En samlad entré till bibliotek och fritidsgård placeras även mot skolan.

Befintlig lokal som hyrs ut till pizzeria planeras att vara kvar även efter ombyggnationen.

Tillgänglighetsanpassning av före detta ICA-byggnaden sker i samband med ombyggnationen.

Skyddsrum Inom fastigheten Niten 1 finns ett skyddsrum. Detta bevaras, men kan användas i verksamheten, t ex som förråd eller biljardrum.

Utemiljön Även utemiljön behöver ses över. Befintlig gräsyta mot torget och skolan rustas upp med uteplats för bibliotek/fritidsgård.

En tryggare utemiljö nås bland annat genom väl placerade entréer, belysning, borttagande av planket mot lastkajen samt gallring av buskarna kring busshållplatsen. En gångväg från busshållplats mot fritidsgårdens och bibliotekets entré föreslås.

De idag obebyggda ytorna mellan parkeringarna och Fyllingevägen föreslås iordningställas med planteringar och gräsytor fram till dess de bebyggs. På en del av den befintliga parkeringen kan en basketplan, hockeybana, skateboardbana eller liknande placeras.

Bilaga visar skiss på hur utemiljön inom kvartersmark skulle kunna utformas kring biblioteket och fritidsgården. Skisserna är framtagna av Anna Gunhamn, landskapsarkitekt, på tekniska kontoret.

Gator och trafik

Området nås med bil via Fyllingevägen och Forellvägen.

Gång- och cykel Området nås enkelt av gång- och cykeltrafik, då separata gång- och cykelvägar passerar runt hela planområdet.

Kollektivtrafik Förbi området passerar linje 20/22. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet vid bussgatan, Fyllingskolan.

Parkering Parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet. Parkeringsnormer för Halmstads kommun skall tillämpas.

Ett par handikapplatser föreslås placeras invid entrén till biblioteket (mot befintliga parkeringen), i enlighet med tillgänglighetskraven.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes 1985 av HOGAB i samband med byggnationen av kyrkan.

Vid nybyggnad ankommer det på byggherren att utföra och redovisa erforderliga geotekniska undersökningar.

Teknisk försörjning

VA, el och fjärrvärme finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintliga system.

Det finns planer på att i framtiden bygga ut fjärrvärmenätet i Forellvägen.

Medverkande tjänstemän

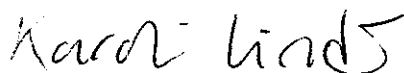
Marie-Louise Svensson, Torbjörn Andréén
Anna Gunhamn

Fastighetskontoret
Tekniska kontoret

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2004-03-10...

§ 74

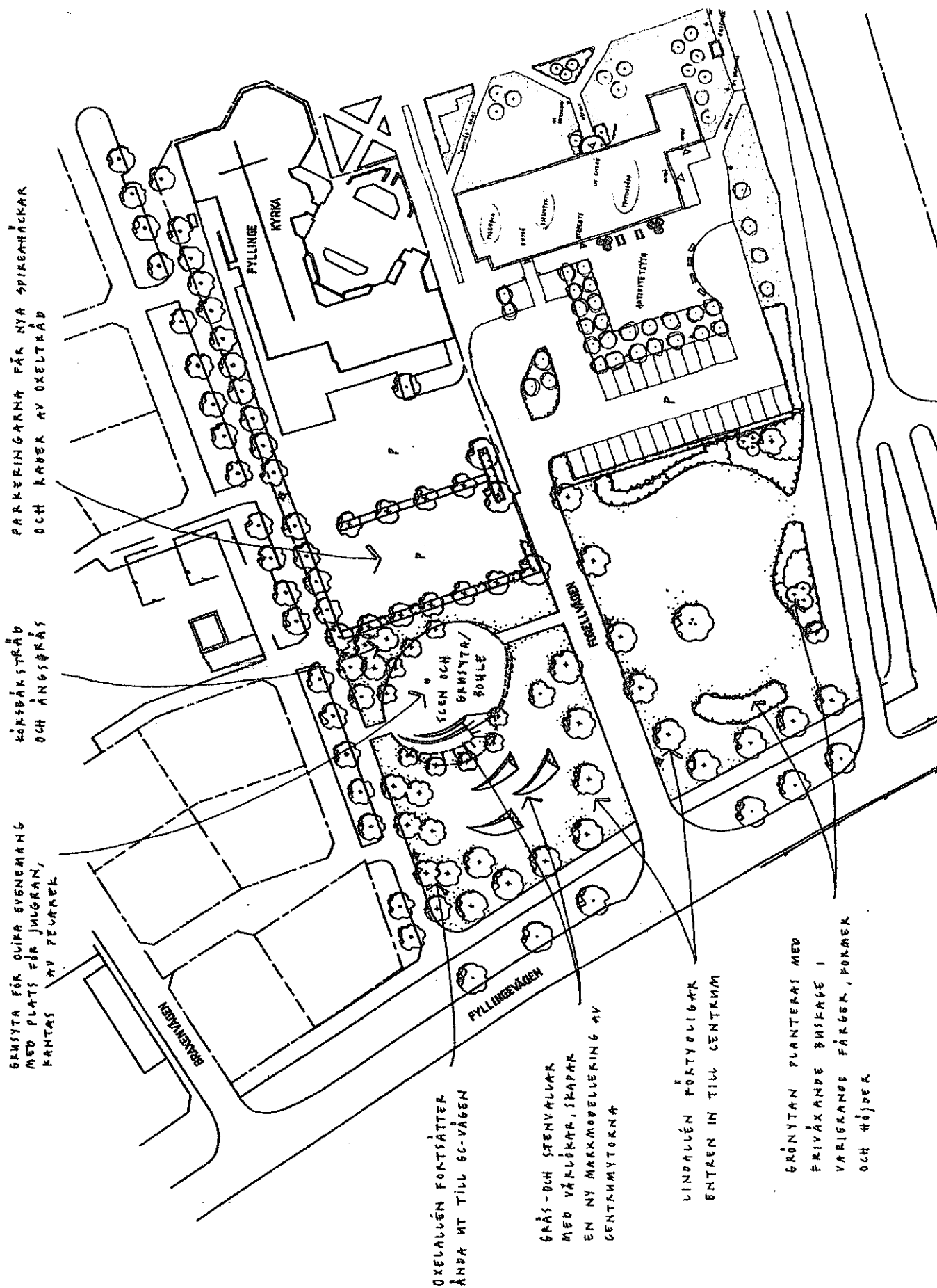
i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-04-08





Skiss: Anna Gunhamn Tekniska kontoret

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 188

NITEN 1 m fl (Fyllinge centrum)

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-03-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger endast i detta samrådsskede. Detaljplanearbetet har föregåtts av interna kommunala samråd.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden	21 januari 2004
Antagande av byggnadsnämnden	10 mars 2004
Laga kraft (tidigast)	april 2004

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara **5 år** efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för centrumändamål och bostäder. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för gata, va-ledningar, park-/naturanläggningar och gatubelysning. Energiverken ansvarar för fjärrvärme och elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Niten 1, Fyllinge 20:393 samt Nimbusen 1. De delar av Fyllinge 20:393 som utgör kvartersmark skall innan exploate-

ring utgöra egna fastigheter.

Ledningsrätt

Genom området (berör fastigheterna Fyllinge 20:393 och Nimbusen 1) går en ledningsrätt för vatten och avlopp. Denna påverkas inte av planändringen.

Den servisledning inom kvartersmark (genom Fyllinge 20:393) som ansluter till Niten 1 från ovanstående ledning, kan komma att behöva flyttas vid framtida utbyggnad inom området. Kostnaden för ledningsflytten får i så fall belasta markägaren/exploatören.

Tekniska frågor

En fjärrvärmeledning finns mellan Nimbusen 1 och Niten 1. Planer finns på att kunna ansluta framtida byggnader i centrumområdet till fjärrvärme. Utbyggnad av fjärrvärmeledningar sker då i Forellvägen.

Belysningen inom planområdet behöver justeras och moderniseras för att anpassas till den ändrade användningen och utökade verksamheten i området. Detta sker med hänsyn till områdets karaktär och trygghetsaspekter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

För ombyggnaden av Niten 1 till att inrymma bibliotek och fritidsgård har anslagits särskilda pengar.

För iordningställande av området mellan biblioteket/fritidsgården och skolan (inom kvartersmark) har tekniska kontoret skissat på utformningen. Kostnaden för detta har beräknats till ca 400 000 kr.

Samtidigt kommer även området väster om fritidsgården att iordningställas. Vilka åtgärder som blir aktuella här kommer att diskuteras fram gemensamt av kommunen och Snöstorps församling, ägare av fastigheten Nimbusen 1.

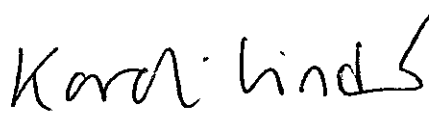
Medverkande tjänstemän

Marie-Louise Svensson

Fastighetskontoret

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Karoline Lindén

Tillhör BYGGNADSNÄMNDENS I

Halmstad beslut... 2004-03-10

§ 74

i tjänsten



Antagandebeslutet har vunnit laga kraft

2004-04-08



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Plan E 188

NITEN 1 m fl (Fyllinge centrum)

Snöstorp, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-03-10

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger endast i detta samrådsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-01-21 § 5 genomförts under tiden 30 januari –27 februari 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Rådhuset den 11 februari 2004. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. (Vidare har planhandlingar satts upp i trappuppgångar i anslutning till planområdet). Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret och på kommunens webbsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från 17 av de 19 berörda remissinstanserna. Renhållningsbolaget har inte yttrat sig.

Följande har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och ungdomsnämnden
Energiverken
Handikapprådet
Kyrkonämnden i Snöstorps församl.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har en skrivelse inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Har ingen erinran.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Framför vikten av att centrum utformas inbjudande för alla åldrar och för olika verksamheter.

”Integreringen av olika verksamheter och åldrar är väsentlig för samhället. Det bör utformas för en levande, trygg och positiv miljö. Många förslag finns för utformning av utemiljön men den är mest inriktad på ungdomar. Grönytor med sittplatser och kanske boulebana kan göra platsen mer ”åldersblandad”.”

Skolan önskar fortsatt nära samarbete med biblioteket. Har inga negativa synpunkter på nya bostäder inom centrumområdet.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till fastighetskontoret och tekniska kontoret att arbeta vidare med vid projekteringen och iordningställandet av områdets utemiljö.

Illustrationen har justerats så att bollplanen tagits bort. Istället har en boulebana placerats in i anslutning till den föreslagna utomhusscenen vid kyrkan (se illustrationen).

Energiverken

Meddelar att det i framtiden finns planer på att bygga ut fjärrvärmeledning i Forellvägen.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med synpunkten.

Handikapprådet

Påpekar vikten av att tillgänglighetsfrågorna ytterligare bör lyftas fram när det gäller den yttre miljön, med anläggande av visuella och taktila ledståk vid servicecentrat.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till fastighetskontoret, tekniska kontoret och bygglovavdelningen att arbeta vidare med vid projekteringen och iordningställandet av områdets utemiljö.

Kyrkonämnden i Snöstorps församling

Anser att en nya entré från pizzerian mot gångpassagen kommer inverka negativt på miljön på kyrktorget. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Detta regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna har överlämnats till fastighetskontoret och bygglovavdelningen för kännedom.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Områden utomhus för fysisk aktivitet bör inte förläggas i anslutning till parkeringsplatser.”

Kommentar:

I samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret framkom att

genom att skilja ytorna åt med en 2-3 meter bred plantering förbättras miljön och aktivitetsytan (se illustrationen) kommer på ett mer behörigt avstånd från parkeringen.

Fotbollsplanen tas bort ur illustrationen. Vid behov kan en annan placering inom parkmark utanför planområdet (norr om skolan) komma att studeras i samråd med tekniska kontoret.

Tekniska nämnden

"Gata/Trafik

Området har belysning utmed gatan och torgområdet. Befintlig belysning behöver justeras och moderniseras för att anpassas till förändrad utformning och ökad verksamhet. Belysningen bör planeras med tanke på områdets karaktär och den trygghet som en bra och hållbar belysning skall ge.

Va

Detaljplanekartan kompletteras med u-område för servisledning till fastigheten Niten 1. Servisledningen skall säkerställas med ledningsrätt.

Park/Natur

Under rubriken *Ansvarsfördelning* i Genomförandebeskrivningen finns inte medtaget att tekniska kontoret ansvarar för park och naturanläggningar, vilket bör skrivas in.

Ett förtydligande behöver göras angående grönyttorna i planen: Tekniska kontoret har tagit fram ett förslag till utformning av grönytor inom kvartersmark till en uppskattad kostnad av 400 tkr. Ytan öster om kvartersgränsen till fritidsgården och skolan är sedan tidigare anlagd park, allmän platsmark. Tekniska kontoret har inte för avsikt att göra några insatser på den ytan. Inte heller kommer något att göras åt parkytan ut mot Fyllingevägen."

Kommentar:

Yttrandet har meddelats fastighetskontoret för kännedom inför genomförande och ekonomi.

Något nytt u-område för servisledningen till Niten 1 läggs inte in i planen. Detta för att inte begränsa möjligheten till byggnation och ombildning av fastigheter inom området i framtiden. Skulle detta bli fallet bör istället servisledningen flyttas. Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående detta.

Plan- och genomförandebeskrivningarna har justerats i enlighet med övriga synpunkter.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Hstd kommun
Fastighetsnämnden
Hallandstrafiken AB
Hyresgästföreningen
Kulturnämnden

Landsantikvariern
Polismyndigheten
Räddningsnämnden
Stadskontoret, samhällsbyggnad
Sydkraft Nät AB
TeliaSonera AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE**Styrelserna för Riksbyggens brf Halmstadhus 9-12, genom Christer Johnsson**

"Vi vill härmed inkomma med följande synpunkter på genomförande av ändring av fyllinge centrum. Vi är 4 st bostadsrättsföreningar, Riksbyggens brf Halmstad-hus nr 9-12 i fyllinge som angränsar och har nära kontakt med berört område. Vi representerar totalt 322 st hushåll.

Synpunkterna är:

- När det gäller utemiljön så satt ett förslag uppsatt i 3 månader på anslags-tavlan för snart 2 år sedan om hur den yttre miljön skulle förändras framför parkeringen och dåvarande ICA affären, detta var ett trevligt och uppskattat förslag. Detta vill vi också att Ni genomför, det kan inte Vi utläsa av denna information att det kommer att genomföras? Vi fick dessutom besked då att materialet för detta ändamål var inköpt.

- Vi kan även konstatera att placeringen av fotbollsplan är helt felaktig, då det inte är lämpligt att ha en fotbollsplan alldeles nära en hårt trafikerad väg. Det är heller inte vidare trevligt att för att bollar inte då skall flyga ut på vägen så sätter man upp ett 6-8 m högt nätstaket. Detta tycker vi känns motbjudande att det första man ser är ett högt nätstaket.

Vi hoppas att Ni tar dessa synpunkter till Er och återkommer med minst 3 förslag på utformning av detta område."

Kommentar:

Det förslag som satt uppe för snart 2 år sedan kommer att genomföras. För att tydliggöra detta utökas illustrationen till att även visa denna del. Genomförandet av utomhusteatern förutsätter dock att kyrkan är med och bekostar en del av denna.

Bollplanen tas bort ur förslaget. En lämpligare placering kan vara i parkområdet norr om skolan, där barn redan idag spelar boll. Istället föreslås en boulebana kunna placeras i anslutning till utomhusteatern med en utformning som bättre passar in i ett centrumområde. Dessutom blir området mer attraktivt för en större åldersgrupp. Se Barn- och ungdomsnämndens synpunkter. Aktivitetsytan (se illustrationen) kvarstår däremot på asfaltytan. Den flyttas intill byggnaden och utformas så att inget högt staket behöver uppföras runt denna.

ÖVRIGA SYNUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför inga revideringar av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats enligt nedan:

- Upplysning angående framtida fjärrvärmeledning i Forellvägen.
- Upplysning om servisledning till Niten 1
- Illustrationen har reviderats, bland annat har bollplanen tagits bort ur centrumområdet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

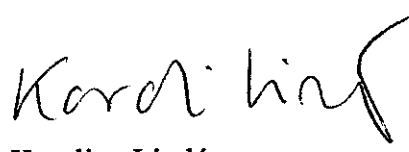
Synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- U-område för servisledning till Niten 1 har inte införts i planen.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Karoline Lindén

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 10 mars 2004, § 74 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **NITEN 1 m.fl, Snöstorp, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 188. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 mars 2004.

Länsstyrelsen har den 1 april 2004 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats. Beslutet har således enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, vunnit **laga kraft den 8 april 2004**.

Byggnadskontoret den 7 maj 2004.


Anders Sennerdal

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

plan/lagakbev

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 72 70
Telefax 035-13 72 82
E-post: anders.sennerdal@halmstad.se