

Förslag till ändring av
stadsplanen för
FYLLINGE CENTRUM m m
Snöstorp
Halmstad
uppgjort i juni 1986

Planbestämmelserna har ändrats genom
beslut som vunnit lagakraft den 28
december 2012, se akt Ä48K

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörskontoret i september 1985)
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget inom Fyllinge bostadsområde i gränsen mellan delområdena Klacken och Åkeslätt. Fyllinge bostadsområde är beläget ca 5 km sydost om Halmstads centrum.

Planområdet begränsas i söder av Jaktfalksvägen, i väster av Fyllingevägen, i norr av bostadsdelområdet Åkeslätt samt i öster av skoltomten och flerbostadshusen längs Jaktfalksvägen.

Areal

Planområdet areal är ca 3,4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

I kommunöversikt för Halmstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, är nu förslaget planområde beläget inom område med fastställd detaljplan.

Detaljplaner

För områdets norra del gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1981-11-16. Enligt denna är byggnadskvarteret avsett för centrumverksamheter. I södra delen gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1976-10-14. Enligt denna är kvarteret avsett för bostäder och en mindre kvartersbutik.

Kommunala ställningstaganden

Centrumkvarteret är i gällande plan flexibelt utformat och redovisar inte några detaljer. I samband med att verksamheter har etablerats har behov av ändringar uppstått. I och med att butik etablerats i centrum finns inte längre behov av kioskbutik i kvarteret söder därom. Byggnadsnämnden har 1984-03-21 och 1984-10-31 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändring av stadsplanen.

Befintliga förhållanden
Terräng, vegetation, bebyggelse

Mitt i planområdet passerar i öst-västlig riktning en bussgata. Omedelbart söder om denna finns i en gammal ägogräns ett smalt vegetationsbälte. I övrigt är området utan trädvegetation. Centrumområdet är bebyggt med en butik och ett kyrkbygge pågår. Kyrkan är placerad så att den delvis blir belägen på parkmark i gällande stadsplan. I övrigt är området obebyggt.

Mellan butiken och skolan skall ett torg anläggas. Detta arbete har påbörjats och skall slutföras när kyrkbygget är slutfört.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska utredningar har gjorts i samband med att planområdet första gången planlades. Dessa utredningar visar på normala grundläggningsförhållanden.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Gator, gång- och cykelvägar

Erforderliga gator inom området är utbyggda. I samband med butiksetableringen 1983 byggdes en gata ut på kvartersmark från Fyllingevägen till butikstomten.

Gång- och cykelväg har under 1985 anlagts mellan Jaktfalksvägen och Fyllinge Torg i enlighet med skisser till denna planändring.

Ledningssystem Vatten- och avloppsledningar finns anlagda för den bebyggelse som blir aktuell i området. Dessa ledningar är bl a förlagda genom centrumkvarteret vilket begränsar användbarheten av kvarteret.

Markägoförhållanden Förutom tomterna för kyrkan respektive butiken är marken i kommunens ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslagets huvudsyften är dels att anpassa centrumkvarteret efter de utbyggnader av verksamheter som har påbörjats, dels att förbättra gång- och cykelförbindelserna mellan Klacken och centrum. Området för kioskbutik föreslås slopas och möjligheter till att bygga en dagcentral för äldre ges.

Bebyggelseområden Bostäder, dagcentral

Området mellan bussgatan och Jaktfalksvägen föreslås för bostäder i maximalt två våningar. Området är tänkt som ett flerbostads- eller grupphusområde med gemensam service, parkering och friyta. Omkring 40 lägenheter bedöms kunna inrymmas. I den östra delen ger planen dessutom möjlighet till uppförande av lokaler för socialt eller kulturellt ändamål. Området är i första hand tänkt för dagcentral för äldre.

Centrumverksamheter

I centrumkvarteret har beträffande kyrka och butik planen anpassats till befintliga och planerade byggnader. Det innebär bl a att byggnadskvarteret utökas något mot öster på parkmark. Detta har i samband med byggnadslovsprövningen bedömts som lämpligt och dispens har beviljats. I kvarterets västra del finns utrymme för tillkommande centrumaktiviteter. Med hänsyn parkeringssituationen har den sammanlagda arean för dessa tillkommande verksamheter begränsats till 700 kvm. (se nedan "parkering")

Skyddsrum

Skyddsrum finns i butik och kyrka. För nya byggnadsobjekt i området skall skyddsrumsbesked söks hos byggnadsnämnden.

Friytor

Erforderliga friytor för bostäderna skall inplaneras inom kvarteret med sedvanlig standard. Torget mellan centrumkvarteret och skoltomten är som ovan nämnts under utbyggnad. Större allmänna lekplatser och friområden finns både inom Klackenområdet och Åkeslättsområdet.

Gator och trafik
Gatunät

Den nyanlagda gatan i centrumkvarteret läggs ut som gatumark i planförslaget. Tillfart till bostäder och ev dagcentral sker från Jaktfalksvägen.

Gång- och
cykeltrafik

Gång- och cykelbanor för "fjärrtrafik" finns i grönområdena längs Fyllingevägen respektive bussgatan. Centrumdestinerad trafik från Klackenområdet kan numera färdas på den gång- och cykelväg som anlagts enligt planförslaget snett över bostadskvarteret. Mycket gång- och cykeltrafik färdas även längs den på Halmstads Fastighets AB:s mark (Fyllinge 20:142) belägna gång- och cykelväg. Denna har därför i planförslaget markerats som mark som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Kollektivtrafik

Bussgatan är i gällande plan utlagd som parkmark men har i detta planförslag markerats som speciell bussgata. För att kanalisera gång- och cykeltrafik och för att undvika allmän biltrafik på bussgatan föreslås att centrumkvarteret förses med stängsel i gränsen mot bussgatan.

Parkering och
angöring

Parkering och angöring för bostäder och eventuell dagcentral skall ske på quartersmark med infart från Jaktfalksvägen.

Byggnadslovsprövning och fastighetsbildning för butik och kyrka skedde innan kvarterets totala parkeringsbehov kunde beräknas. Inom var och en av dessa fastigheter avsattes därför erforderligt utrymme för egen parkering, beräknat enligt parkeringsnormen.

Kvarterets sammanlagda parkeringsbehov, tillgodosett genom enskilda lösningar, kan nu beräknas till ca 140 bilplatser. Vid gemensam parkering ger samma beräkning en reducering av antalet bilplatser med ca 30 %, bl a på grund av att det maximala utnyttjandet för var och en av de planerade verksamheterna inte sammanfaller i tiden. Det utrymme som redan reserverats för parkering inom butiks- och kyrkofastigheterna blir därvid tillräckligt.

Både ur allmän och enskild synpunkt är det en fördel om parkeringsutrymmet kan minimeras. Det allmänna intresset av att hålla med marken inom ett kvarter med centrumbebyggelse bör därvid särskilt beaktas. En förutsättning för den fortsatta utbyggnaden av kvarteret blir därför att redan avsatta områden för parkering tas till vara och utnyttjas fullt ut genom att de inrättas till gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp All bebyggelse anslutes till befintliga va-ledningar. Se även särskild va-utredning.

Värme All bebyggelse anslutes till det kommunala fjärrvärmenätet.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Huvuddelen av bebyggelsen kommer att uppföras i privat regi. Kyrkan uppförs i Snöstorps församlings regi. En eventuell dagcentral kommer att byggas i kommunal regi.

Gemensamhetsanläggning

Utförda beräkningar, bilaga 1, av parkeringsbehovet visar att de områden som vid fastighetsbildning avsatts för parkering är tillräckliga för att tillgodose kvarterets lokala behov vid gemensamt utnyttjande (markerade med gp i planförslaget). Områdena är till läge och omfattning lämpliga för ändamålet och någon alternativ användning kan inte påräknas. Det är uppenbart att det är av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter inom kvarteret att ha del i anläggningen och att fördelarna med gemensamhetsanläggningen överstiger kostnaderna och olägenheterna.

Samtliga fastigheter inom kvarteret förutsätts deltaga i anläggningen. På grund av dess allmänna karaktär kan den även väntas bli utnyttjad av besökare till idrottshall och planerat bibliotek inom skolfastigheten. Även skolfastigheten bör därför deltaga i anläggningen.

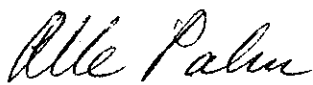
Andelarna i anläggningens utförande bör bestämmas med ledning av respektive deltagande fastighets maximala parkeringsbehov. Andelarna i anläggningens underhåll bör beräknas i förhållande till utnyttjandegraden, dvs med ledning av parkeringstillfällenas antal och varaktighet.

Varutransporter till butiken måste passera över gp-området vid butiken. Detta måste beaktas vid förrättningen så att erforderligt servitut eller annat avtal upprättas.

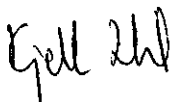
SAMRÅD

Under arbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen och berörda kommunala organ. Samråd har vidare kontinuerligt skett med Snöstorps församling och ICA-Eol beträffande byggnadernas utformning och parkeringslösningen. Planförslaget har varit utsänt på förhandsremiss under sommaren 1985. Samtidigt har samråd skett med berörda fastighetsägare. De synpunkter som då inkom framgår av särskild PM (se bilaga 2) liksom planförfattarens kommentarer till synpunkterna.

Halmstad 4 juni 1986



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Area	Behov ej samnyttj	Behov samnyttjande				lö fm
		fre fm	fre em	fr kväll	fr kväll	
Kyrka	275	0	0	0	-	0
Exp (kontor)	45	1,0	0,8	0,1	0,1	0
Föreningslokal	375	0	0,1	0,5	23,5	0,1
Förskola	144	1,0	0,9	0	-	0
Butik	1.000	0,7	35	0,8	40	1,0
Okänt (antaget behovstal: 30)	700	0,6	12,6	0,7	14,7	0,9
Bibliotek (antaget behovstal: 30)	150	0,6	2,7	0,8	3,6	1,0
Summa	140,7	52,1	64,9	97,0	66,5	

Förslag till ändring av
stadsplanen för
FYLLINGE CENTRUM m m
Snöstorp
Halmstad

SAMMANFATTNING

Förslaget omfattar området vid Fyllinge centrum: butik, kyrka och intilliggande obebyggd mark. I förslaget ingår även den obebyggda marken mellan bussgatan och Jaktfalksvägen omedelbart väster om HFAB:s hyreshus.

Planförslaget för centrum anpassas till de befintliga förhållandena. Förutom kyrka och butik kan ytterligare centrum-verksamheter byggas ut närmast Fyllingevägen. Däremellan föreslås butiksens befintliga parkering och kyrkans blivande parkering bli gemensam för hela Fyllinge centrum.

I området mellan bussgatan och Jaktfalksvägen föreslås att ett fyrtiotal lägenheter skall kunna byggas i tvåvåningshus. Närmast HFAB:s hus kan en dagcentral för äldre byggas, när behov för en sådan uppstår. Alternativt kan bostäder byggas även på denna mark. Den gångväg, som provisoriskt byggts mellan Jaktfalksvägen och Fyllinge Torg, föreslås bli permanent.

Tillfart till bostäder och dagcentral skall ske från Jaktfalksvägen.

Stadsarkitektkontoret

Förslag till ändring
av stadsplanen för
FYLLINGE CENTRUM MM
Snöstorp
Halmstad
uppgjort i juni 1986

Planbestämmelserna har ändrats genom
beslut som vunnit lagakraft den 28
december 2012, se akt Å48K

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål (kyrka).
- 2 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 3 mom Med BC betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- 4 mom Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- 5 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR GEMENSAM PARKERING

På med gp betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam parkering.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

- a/ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b/ Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- c/ På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom Byggnads höjd

- a/ På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 7,0 meter.
- b/ På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata.

Halmstad 4 juni 1986

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på skissförslag till ändring av stadsplanen för Fyllinge centrum m m, Snöstorp Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-05-08, § 274 att skissförslaget skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder samt till berörda fastighetsägare.

Samtliga svar har inkommit utom från de berörda fastighetsägarna Halmstads Fastighets AB och Ica-EOL AB. Båda dessa fastighetsägare har dock vid tidigare kontakter inte haft något att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsen, brandmyndigheten, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, skolstyrelsen, socialnämnden, landsantikvarien, kyrkorådet i Snöstorp och televerket har inget att erinra mot förslaget. Riksbyggen har per telefon meddelat att man inte har något att erinra.

Kulturnämnden vill understryka vikten av att ett planerat minibibliotek placeras centralt i området och att parkeringsfrågan löses på ett tillfredsställande sätt.

- Utrymme finns i planförslaget för ett minibibliotek. För närvarande diskuteras, som ett alternativ, att bygga ett stadsdelsbibliotek på intilliggande skoltomt.

Trafiknämnden kan inte tillstyrka förslaget eftersom det synes som gångvägar är enda tillfartsmöjlighet till dagcentral och bostäder.

- Den exakta utformningen av bebyggelsen och angöringsplatser görs i samband med projektering av området. Bebyggelsen kommer då att utformas så att angöring och parkering sker på bästa sätt. Den till planförslaget hörande illustrationskartan redovisar angöring på föreslagna parkeringsytor, vilket är en vanlig lösning i denna typ av bostadsområden.

Polismyndigheten pekar på att motorfordon typ service- och renhållningsfordon måste kunna framföras till både dagcenter och bostäder.

- Se kommentar ovan under trafiknämnden.

Ägarna till fastigheterna Fyllinge 20:140, 20:146, och 20:150 motsätter sig med stöd av underskrifter från ett 15-tal närboende att den obebyggda marken mellan bussgatan och Jaktfalksvägen blir bebyggd utan önskar att den istället utnyttjas som park med boll- och tennisplaner.

- Den aktuella marken är i den ursprungliga och ännu gällande stadsplanen avsedd för bostadsbebyggelse och kioskbutik. Marken är obebyggd eftersom den är tänkt som reservområde för en senare utbyggnad. Området kommer även fortsättningsvis att vara reservområde varför det under en ganska lång tid kommer att vara tillgängligt för fritidsaktiviteter. Parkområden har planerats in på andra ställen i Fyllingeområdet där även bollplaner och tennisplaner finns.

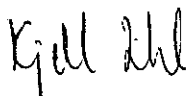
De inkomna synpunkterna synes inte innebära att skissförslaget behöver ändras.

Efter remissomgången har frågan om samnyttjande av parkering diskuterats. Detta innebär att förslaget föreslås kompletteras beträffande parkeringslösningen för centrumkvarteret.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

LÄNSSTYRELSEN

Hallands län

Planeringsavdelningen

Planenheten

BESLUT

1987-05-04

11.082-181-87

Planbestämmelserna har
ändrats genom beslut som
vunnit lagakraft den 28
december 2012, se akt
Å48K

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1987-05-06

NR P 83/73-37

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för Fyllinge Centrum m m, Snöstorp, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 november 1986 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för Fyllinge Centrum m m i Snöstorps socken. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 4 juni 1986.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:

./. Stadsplanebestämmelser etc

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:

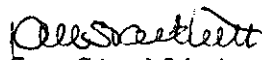
./. Beskrivning etc

Vägförvaltningen har vid samråd med länsstyrelsen den 29 april 1987 förklarat sig inte ha 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, t f förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTABeslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Lantmäterienheten

Planenheten

Anslaget den 30 april 1987 / 