
BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta (stadsplanekarta tillika grundkarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av VA-utredning uppgjord av gatukontoret.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet som är beläget söder om Västkustbanan c:a 2,5 km väster om Nissan gränsar i norr till Västkustbanan, i öster till Västrevångleden, i söder till industriområdet söder om Knebildstorpsbäcken och i väster till parkområde vid Knebildstorpsbäcken. Planförslaget omfattar dessutom i sydöstra delen ett mindre område för trafikändamål i Västrevångleden.

Planområdet är beläget i förlängningen av rullbanan på Halmstads flygplats, c:a 800 m från södra banändan.

Areal

Planområdet har en areal av 19,9 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .

Befintliga planer
Detaljplan

Större delen av planområdet är ej tidigare planlagt (delen inom S:t Nikolai församling). För övrigt (delen inom Söndrums socken) gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1973-01-23. Denna plan gäller även för angränsande område i väster och söder. För angränsande område i öster gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1969-01-21.

Ett 1970-09-22 uppgjort förslag till stadsplan för Olofsdals industriområde, utställt under tiden 12 okt - 6 nov 1970 har icke fullföljts efter beslut i kommunstyrelsens beredningsutskott 1971-05-18 med hänsyn till de restriktioner för områdets användande som föreslagits av luftfartsverket.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har 1977-12-22 beslutat om försäljning av en industritomt om c:a 10.000 m² och reservation av ytterligare 70.000 m² till samma företag.

Befintliga förhållanden
Terrängförhållanden och
vegetation

Marken inom planområdet är relativt jämn och sluttar svagt mot Knebildstorpsbäcken, som är djupt nedskuren i marken.

Utmed församlingsgränsen och Knebildstorpsbäcken förekommer buskvegetation och längst i öster ett mindre lövskogsområde.

Viss vegetation finns vid befintligt bostadshus, bl a ett par stora lövträd.

Geotekniska förhållanden	Arbete med översiktlig grundundersökning pågår. Det utförs av konsult på uppdrag av kommunens fastighetskontor.
Fornlämningar	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.
Bebyggelse	Området är obebyggt med undantag för ett äldre bostadshus med uthus nära Knebildstorpsbäcken i västra delen av planområdet. Nära Olofsdalsvägens anslutning finns en avloppspumpstation och i flygbanans förlängning vid Knebildstorpsbäcken en inflygningsfyr med ett solfjäderformat jordnät av koppartråd i marken. I parkområdet vid Gamledammvägen ligger en transformatorstation.
Vägar	Olofsdalsvägen är utbyggd mellan Industrivägen och Västrevångleden. Dessutom är en gata parallellt med Knebildstorpsbäcken utbyggd till en längd av c:a 280 m norrut från Olofsdalsvägen.
Ledningssystemet	VA-ledningar har utbyggts i de utbyggda gatorna.
Markägförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Halmstads kommun..
<u>Restriktioner för områdets användande.</u>	Luftfartsverket framhåller i yttrande 1970-12-29 över tidigare omnämnt, ej fullföljt, förslag till stadsplan, uppgjort 1970-09-22, bl a att ett område med 20 m bredd - centriskt förlagt kring rullbanans förlängda mittlinje - bör reserveras för framtida inflygningsljus. Verket framhåller vidare att med hänsyn till flygsäkerheten för den civila luftfarten får ingen byggnad, del av byggnad, skorsten, mast, antenn eller annat fast föremål utppföras över de nivåplan som inlagts på till yttrandet bifogad ritning I-DE-2. Ej heller får tillfälliga hinder såsom byggnadskranar och byggnadsställningar utan verkets medgivande över-skjuta nivåplanen. I yttrande 1977-04-13 över skiss till stadsplan för Olofsdals industriområde, daterad 1975-04-17 och kompletterad 1975-09-17, meddelar luftfartsverket att flygbullret i området enligt preliminära flygbullernivåberäkningar för överblickbar framtid ligger kring FBN 60-65 dBA. Som riktvärde för acceptabel ljudimmission föreslår Trafikbullerutredningen i sitt andra delbetänkande "Flygbuller" SOU 1975-56, FBN 40 dBA inomhus för arbetslokaler med icke bullrande verksamhet. Något riktvärde för utomhusbuller kring industribebyggelse föreslås inte av Trafikbullerutredningen.

PLANFÖRSLAG

Förslaget innebär en utvidgning av Söndrums industriområde mot öster mellan Väst kustbanan och Knebildstorpsbäcken fram till Västrevångleden. Det innebär även inom västra delen ändring av byggnadsplanen för området mellan Knebildstorpsbäcken och församlingsgränsen.

Bebyggelseområden Industri

Området är utformat mot bakgrund av de förutsättningar som ridovisats under rubriken "Planeringsförutsättningar, Befintliga förhållanden" resp "Restriktioner för områdets användande".

Områdena i väster och öster föreslås för mindre industrier med en högsta tillåten byggnadshöjd av 6 meter.

För återstående del av industriområdet för vilken kommunfullmäktige beslutat om försäljning resp reservation, föreslås högre tillåten byggnadshöjd, anpassad till dels industriföretagets önskemål om byggnadshöjd och dels de nivåplan som angivits på luftfartsverkets hinderkarta, ritning I-DE-2. Industriföretaget har önskemål om en byggnadshöjd av 12 m. För vissa mindre delar vilkas läge inte kan preciseras nu önskas en byggnadshöjd av 16 m. En byggnadszon inrymmande 16 m byggnadshöjd föreslås därför utmed Olofsdalsvägen. Den medger en högsta tillåten byggnadshöjd av + 35 m över grundkartans nollplan. Kvarteret i övrigt föreslås få en högsta tillåten byggnadshöjd av + 31 m över grundkartans nollplan.

De nivåplan som anges på luftfartsverkets nivåkarta har inlagts på stadsplanekartan. Särskild höjdbestämmelse för nivåplanen har medtagits i stadsplanebestämmelserna.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Halmstads skyddsrumsort. Enligt gällande bestämmelser skall skyddsrum anordnas inom de i planförslaget ingående industri- kvarteren.

Friytor

Knebildstorpsbäcken och intilliggande mark har utlagts som park.

Det område i flygbanans förlängning som bör reserveras för framtida inflygningsljus har utlagts som park liksom ett område i öster mellan industriområdet och Västrevångleden.

Det i gällande byggnadsplan upptagna parkområdet utmed Knebildstorpsbäcken i planområdets västra del har givits något mindre bredd med hänsyn till att det befintliga bostadshuset avses att få ligga kvar tills vidare.

Vägar och trafik

Olofsdalsvägen ansluter industriområdet till Kristinebergsvägen och Västrevångleden som bägge ingår i stamvägnätet. Inom planområdet får Olofsdalsvägen karaktär av matargata med utfartsförbud. För det större kvarteret som kommer att innehålla endast ett industriföretag föreslås dock att utfart får anordnas mot Olofsdalsvägen. Dess exakta läge får bestämmas då industribebyggelsens utformning tagit fastare form.

Den befintliga gatan parallellt med Knebildstorpsbäcken i planområdets västra del föreslås framdragen mot järnvägen och utformad med vändplats. Skallebackavägen som i gällande plan slutar vid församlingsgränsen föreslås slopad.

Inom östra delen av området föreslås småindustriomterna få utfart mot en U-gata med anslutning till Olofsdalsvägen. Såväl gatan i områdets västra del som U-gatan har givits en bredd av 11,5 m.

Gamledammsvägen är i gällande plan framdragen till Knebildstorpsbäcken. Den norra delen som inte är utbyggd föreslås nu slopad och utlagd som parkmark. Industriområdet söder om Knebildstorpsbäcken föreslås anslutas till Olofsdalsvägen via Industrivägen.

Den del av Västrevångleden som i gällande byggnadsplan är upptagen som väg- och parkmark föreslås utlagd som trafikområde.

Immissioner Flygbuller

Industriområdet är utsatt för flygbuller. Enligt luftfartsverkets skrivelse 1977-04-13 ligger flygbullernivån inom området enligt preliminära flygbullernivåberäkningen för överblickbar framtid kring FBN 60-65 dBA. Som riktvärde för acceptabel ljudimmission föreslår Trafikbillerutredningen i sitt andra delbetänkande "Flygbuller" SOU 1975:56, FBN 40 dBA inomhus för arbetslokaler med icke bullrande verksamhet. Något riktvärde för utomhusbuller kring industribebyggelse föreslås inte av Trafikbillerutredningen.

Byggnader inom idustrikvarter, som betecknas med bokstaven a, skall därför utformas så att bullernivån ej överskrider det rekommenderade riktvärdet för acceptabel ljudnivå inomhus för arbetslokaler med icke bullrande verksamhet.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Anläggningar inom området avses att anslutas till befintligt VA-nät enligt gatukontorets VA-utredning.

E1

För försörjning av området med elkraft föreslås områden för transformatorstation placerade vid matargatan, dels i områdets västra del och dels i områdets östra del vid U-gatan.

En befintlig transformatorstation söder om Knebildstorpsbäcken vid Gamledammvägen har utlagts som transformatorstationsområde.

SAMRÅD

Förutom löpande kontakter under planarbetets gång med kommunala förvaltningar och det aktuella industriföretaget har följande samråd ägt rum

- länsstyrelsens planenhet (bitr länsarkitekt J Stenklint och byrådirektör N Hegheim) och naturvårdsenhet (landskapsarkitekt I Widerström) : ingen erinran
- brandmyndigheten (brandchef E Castler) : ingen erinran
- elverket (ingenjör H Karlin) : ingen erinran
- landsantikvarien B Petersen : ingen erinran

Halmstad den 18 januari 1978

Sven Stare

Sven Stare
stadsarkitekt

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Erik Waldén

Erik Waldén
stadsplaneingenjör

Rättelse: Under rubriken Befintliga förhållanden, Bebyggelse på sid 2 omnämnd avloppspumpstation skall vara tryckstegringsstation.

Förslag till stadsplan för
OLOFSDAL (industriområde)
S:t Nikolai och Söndrum
Halmstad
uppgjort i januari 1978

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

mom 1 Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

mom 2 Specialområden

a/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

b/ Med T betecknat område får användas endast för trafikändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

§ 4 BYGGNADS UTFORMNING

mom 1 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

mom 2 På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

mom 3 På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

mom 4 Oberoende av i övrigt gällande bestämmelser får ingen del av byggnad, skorsten, mast, antenn eller annat fast föremål uppföras över de nivåplan över grundkartans nollplan som begränsas av linje betecknad med plus jämte siffra i rektangel.

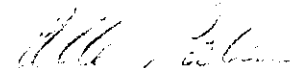
§ 5 UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad den 18 januari 1978



Sven Stare
stadsarkitekt



Olle Palm
planarkitekt



Erik Waldén
stadsplaneingenjör



...
Till Byggnadsnämnden
...

Angående förslag till stadsplan för Olofsdal (industriområde),
S:t Nikolai och Söndrum, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslutade 1978-01-18 att utställa förslaget och
överlämna det till ett antal myndigheter för yttrande. Alla ytt-
randen har inkommit.

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar, väg-
förvaltningen, luftfartsverket, elverket, televerket och SJ har
icke haft något att erinra mot förslaget.

Chefen för F 14 har intet att erinra mot förslaget under förut-
sättning att kommande byggnation ej utgör hinder eller medför o-
lägenheter att utnyttja nuvarande inflygningsriktning till befint-
lig landningsbana i enlighet med gällande inflygningssektor.

Hälsovårdsnämnden tillstyrker förslaget och konstaterar att områ-
det är utsatt för flygbuller. Enligt luftfartsverkets beräkning
uppgår flygbullernivån för överblickbar framtid kring 60 - 65 dBA.
Som riktvärde anges 40 dBA inomhus för arbetslokaler med icke bull-
rande verksamhet. Riktvärde för utomhusbuller finns ej. Byggnader-
na inom området skall därför utformas så att bullernivån ej över-
skrider det rekommenderade riktvärdet för acceptabel ljudnivå inom-
hus.

Landsantikvarien föreslår, då det synes sannolikt att det finns
rester av förhistorisk bosättning inom planområdets östra del, att
kommunen genom Hallands museum låter utföra en sk fosfatkartering,
för att utröna en eventuell boplats utsträckning. Mot bakgrund av
resultatet av fosfatkarteringen får sedan bedömas huruvida en ar-
keologisk undersökning måste utföras innan denna del av området ex-
ploateras.

8

Brandchefen tillstyrker förslaget ur brandskyddssynpunkt och fram-
håller att den omfattande reservationen av tomtmark för en av in-
dustrierna tyder på en storindustri där det kan bli aktuellt med

sprinkleranläggning. Eftersom en sådan kräver stora vattenmängder bör företagets behov efterfrågas för en framsynt dimensionering av vattennätet.

Styrelsen för Halmstads lokaltrafik har intet att erinra mot förslaget utöver önskemålet om en gångväg med bro över Knebildstorpsbäcken från Gamledammvägen c:a 100 meter till den u-gata som skall mata småindustrierna.

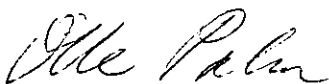
Planförslaget hindrar inte anordnandet av en sådan gångväg med bro över Knebildstorpsbäcken.

Sedan förslaget varit utställt under tiden 1 - 24 februari 1978 har någon anmärkningsskrivelse ej inkommit.

Kommunfullmäktige beslutade 1978-01-26 uppdraga åt byggnadsnämnden att i fullmäktiges ställe antaga förslag till stadsplan för Olofsdal.

Jag föreslår nämnden att antaga förslaget samt hos länsstyrelsen an- hålla om fastställelse av detsamma.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt

1978-06-30

11.082-721-78

Se sändlista

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1978-12-05

NR P 1/78

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Rådhuset
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till stadsplan för Olofsdal
(industriområde) i dels Söndrums socken, dels Halmstads
stadsregisterområde, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 1 mars 1978 antagit ett förslag till stadsplan för Olofsdal (industriområde) i kommunen. Förslaget är upprättat av stadsarkitekt Sven Stare, planarkitekt Olle Palm och stadsplaneingenjör Erik Waldén den 18 januari 1978.

././ Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc

././ Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc

Vägförvaltningen, luftfartsverket och Flygvapnets Halmstadsskolor (F 14) har inte haft något att erinra mot fastställelse av planförslaget.

Landsantikvarien har framfört meningen att det synes sannolikt att det finns rester av förhistorisk bosättning inom planområdets östra del och föreslagit att kommunen genom Hallands museum låter undersöka utsträckningen av en sådan eventuell boplats. Mot bakgrund av resultatet av undersökningen får sedan bedömas om ytterligare arkeologiska undersökningar måste utföras innan denna del av området exploateras.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Länsstyrelsen förutsätter att vad landsantikvarien anfört i ärendet beaktas vid planförslagets genomförande.

Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande,

1978-06-30

11.002-721-78

byrådirektör Nils Hogheim, föredragande, förste läns-
assessor Åke Andrén, förste byråingenjör Anders Jägsell,
biträdande överlantmätare Ragnar Albing, militärassistent
Johan Berg von Linde, länsantikvarie Lennart Lundborg
och tf planeringsdirektör Christer Odermalm.

Jan Stenklint

Nils Hogheim

SÄNDLISTA

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun, Box 153,
301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Televerket, Anläggningssekt, Ritkontoret, Fack,
403 10 Göteborg 2
Lantmaterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmaterienheten
Planenheten

Anslaget 1978-06-29

Bestyrkes

Ulla Johansson