

Förslag till ändring av
byggnadsplanen för
BÄCKAGÅRD 1:160 och 1:161 m m
Söndrum
Halmstad

SAMMANFATTNING

Ett grannskapscentrum för Bäckagård skall byggas upp kring befintlig varuhall vid Ateljévägens korsning med Bäckagårdsvägen. Planförslaget ger möjlighet till en utvidgning av varuhallen mot norr. Förutom större livsmedelshall kan i byggnaden även inrymmas exempelvis post, bank eller annan specialbutik.

Omedelbart norr om varuhallen och dess tillbyggnad skall parkering för centrum förläggas. Det blir plats för cirka 80 bilar med infart från Bäckagårdsvägen. Norr om parkeringen föreslås möjlighet till ytterligare etablering av centrumverksamheter. Totalt kan centrat inrymma cirka 2 500 m² butiker och andra centrumverksamheter.

Mellan centrumområdet och befintliga villor längs Grafikgränd föreslås dels en gångväg som ansluter till befintligt och eventuellt framtida gångvägssystem dels en planterad skyddszon på butikssidan. På så sätt kan eventuella störningar från grannskapscentrat reduceras.

Stadsarkitektkontoret

BESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till förslaget hör följande handlingar:
- Byggnadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs kontoret i september 1986).
 - Illustrationskarta i skala 1:1000.
 - Byggnadsplanebestämmelser
 - Beskrivning
 - Va-utredning
 - Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Bäckagårds bostadsområde. Det är beläget ca 5 km väster om Halmstads centrum. Planområdet begränsas i väster av Bäckagårdsvägen, i norr av parkområde, i öster av befintlig bostadsbebyggelse längs Grafikgränd samt i söder av Ateljévägen.

AREAL

Planområdets areal är ca 1,7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

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

Områdesplan

I områdesplanen för Söndrum/Bäckagård, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-22 anges det aktuella planområdet som "befintligt för serviceändamål."

Detaljplan

För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1972-04-10. Enligt denna är Bäckagård 1:160 avsedd för handelsändamål och Bäckagård 1:161 för daghem.

Kommunala ställnings- taganden

Konsum Halmstad har inkommit med ansökan om planändring för att ge möjlighet till utbyggnad av butiken på Bäckagård 1:160. Med anledning av detta har 1985-05-21, kommunstyrelsens arbetsutskott diskuterat frågan om centrums lokalisering för Söndrum/Bäckagård. Ärendets

behandling ledde fram till en hemställan hos byggnadsnämnden att åtgärder vidtas för att inom nu aktuellt planområde ge möjlighet till utbyggnad av konsumbutiken och kompletterande centrumfunktioner.

Byggnadsnämnden har 1985-06-19 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att framlägga förslag till nämnda detaljplan.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation	Marken sluttar inom planområdet. Marknivån är ca +18,5 meter i sydöstra hörnet och omkring +21,5 meter i det nordvästra. Området har ingen vegetation förutom en del planteringar kring butiksbyggnaden och enstaka planterade träd på parkmarken i norr.
Bebyggelse	På tomten Bäckagård 1:160 finns en butikshall byggd i början av 1970-talet. Den har en areal av cirka 600 m ² .
Vägar och trafik	Från Bäckagårdsvägen nås butiken via Ateljevägen och Akvarellgränd. Parkering sker norr om varuhallen och varuförsörjningen i byggnadens östra fasad.
Lednings-system	Va-ledningar, som försörjer varuhallen finns i Akvarellgränd. Det norra handelsområdet kan försörjas av befintliga ledningar i parkområdet norr därom. Strax väster om varuhallen, parallellt med Bäckagårdsvägen, passerar en större telekabel.

PLANFÖRSLAG Bebyggelse- områden

Planförslaget syftar till att, med en utvidgad varuhall som grund, möjliggöra etablering av ett grannskapscentrum. I en utbyggd varuhall finns möjlighet att inrymma ytterligare verksamheter, exempelvis kiosk, postlokal eller specialbutik. I ett byggnadsområde norr om en gemensam parkering finns utrymme för två å tre småbutiker eller andra centrumfunktioner som kan bli aktuella. Detta norra byggnadsområde blir beläget på mark som i gällande byggnadsplan är parkmark. Detta intrång bedöms dock som godtagbart med hänsyn till parkområdets totala storlek och disposition.

Gator och trafik

En gemensam parkering föreslås förläggas mellan de båda byggnadsområdena. Infart till denna skall ske direkt från Bäckagårdsvägen. Parkeringen är dimensionerad efter p-norm för grannskapscentrum,

28 platser per 1000 m² bruttoarea. Den rymmer ca 80 biluppställningsplatser. Därutöver finns utrymme för kompletterande parkering på tomtmark söder om varuhallen, med infart från Ateljévågen.

Inlastning till varuhallen sker från Ateljévågen. Akvarellgränd föreslås övergå från vägmark till tomtmark. Inlastning till den norra byggnaden sker via parkeringen.

Gång- och cykelvägen längs Bäckagårdsvågen kommer att finnas kvar, men får rätas upp i den norra delen av planområdet, p g a byggnadsmarkens utvidgning mot norr. Strax norr om planområdet finns möjlighet att anordna en med Bäckagårdsvågen planskild korsning. Även omedelbart söder om korsningen Bäckagårdsvågen/Ateljévågen bör en planskild korsning anordnas. Från denna når man enkelt butiksentréerna via den gångväg som kommer att finnas mellan butikstomten och villatomterna.

Teknisk för-
sörjning
Vatten och
avlopp

Befintliga va-ledningar i Akvarellgränd försörjer varuhallen och kan även omhänderta dagvatten från parkeringsytan. Ledningen förlägges i u-område.

Värme

Centrumbyggnaderna avses anslutas till den fjärrvärmekulvert som finns längs Bäckagårdsvågen.

PLANGENOM-
FORANDE

De båda områdena för handel är avsedda att utgöra särskilda fastigheter. Tp-området föreslås upplåtas som gemensamhetsanläggning för handelsfastigheterna. Andelarna i gemensamhetsanläggningen kommer att stå i direkt proportion till möjlig utbyggnad på respektive tomt. Erforderligt servitut för tillfart till det norra handelsområdet får bildas på parkeringstomten.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda kommunala förvaltningar. Ett flertal sammanträffande har skett med Konsum för att diskutera olika utbyggnadsalternativ och även alternativ med nybyggnad på annan plats.

Vid markägarsamråd 1986-04-02 deltog även representanter för Konsum. Vid detta samråd framfördes krav på att varuinlastningen skall flyttas från östra till södra fasaden i byggnaden. Detta är fullt möjligt och har också redovisats i planillustrationen.

Förslaget har varit utsänt på förhandsremiss under maj 1986. De synpunkter som framkommit och vilka kompletteringar av planskissen som föranleds av förhandsremissen framgår av bilaga 1.

Halmstad den 25 juni 1986.

Olle Palm *Kjell Pihl*

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring av
byggnadsplanen för
BACKAGÅRD 1:160 och 1:161 m m
Söndrum
Halmstad
uppgjort i juni 1986

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområde

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

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

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

2 mom Byggnads höjd

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.

Halmstad den 25 juni 1986



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

1986-06-25

PM angående remissvar på skissförslag till ändring av byggnadsplanen för BÄCKAGÅRD 1:160 och 1:161 m m, Söndrum, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1986-04-16, § 192 att skissförslaget skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Kommunstyrelsen, brandmyndigheten, lokaltrafikstyrelsen, socialnämnden, trafiknämnden, vägföreningen, polismyndigheten och televerket har inget att erinra mot förslaget.

Energiverken förutsätter att erforderliga utbyggnader av ledningssystemet för elförsörjning kan ske i föreslaget u-område och gång- och cykelvägar.

- Några hinder att utnyttja u-områden och gång- och cykelvägar för utbyggnad av elledningar synes ej föreligga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyddsplantering bör utföras längs handels- och parkeringsområdenas hela gräns mot öster.

- Planförslaget föreslås ändras så att utöver parkmark en planteringszon anordnas längs hela östgränsen.

Vägförvaltningen påpekar att ett utvidgat centrum i nu aktuellt område förstärker det sedan länge eftersatta behovet av planskild gång- och cykelkorsning såväl vid Ateljévägen som omedelbart norr om planförslaget. Dessa bör medtagas i planförslaget och utföras innan centrum utvidgas.

- Båda de föreslagna gång- och cykelkorsningar blir belägna på parkmark enligt gällande detaljplan. Någon utvidgning av planförslaget erfordras därför inte. Justering föreslås dock av skissförslaget för att möjliggöra kontakt med den södra av korsningarna. Ett parkstråk för gång- och cykelväg föreslås mellan handelstomten och bostadstomterna Bäckagård 1:162 och 1:163. En tunnel under Bäckagårdsvägen söder om korsningen med Ateljévägen kommer att mynna mitt för denna föreslagna gång- och cykelväg.

Sammanfattningsvis föreslås att parkmark för gång- och cykelväg anordnas längs hela gränsen mellan centrumområdet och villatomterna samt därinnanför längs centrumområdets gräns en planteringszon, som utgör buffert mot villatomterna. Vissa justeringar av områdesgränser och u-områden görs också.

I tjänsten

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

Till Byggnadsnämnden

Förslag till ändring av byggnadsplanen för Bäckagård 1:160
och 1:161 m m, Söndrum, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1986-06-25, § 322 , att låta ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsen, brandmyndigheten, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokaltrafikstyrelsen, socialnämnden, trafiknämnden, vägföreningen, polismyndigheten och televerket har inte haft något att erinra mot förslaget.

Vägförvaltningen hänvisar till sitt yttrande över förhandsskissen i vilket man understyrker vikten av att gång- och cykelförbindelser under Bäckagårdsvägen snarast anordnas.

- Planförslaget har justerats för att underlätta planskild gång- och cykelväg vid Bäckagårdsvägens korsning med Ateljevägen.

I övrigt hänvisas till kommentarerna till yttrande över förhandsskissen (bilaga till planbeskrivningen).

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 30 juli - 22 augusti 1986. Inga anmärkningar mot förslaget har inkommit.

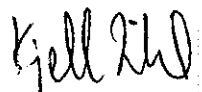
Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta

att godkänna byggnadsplaneförslaget samt

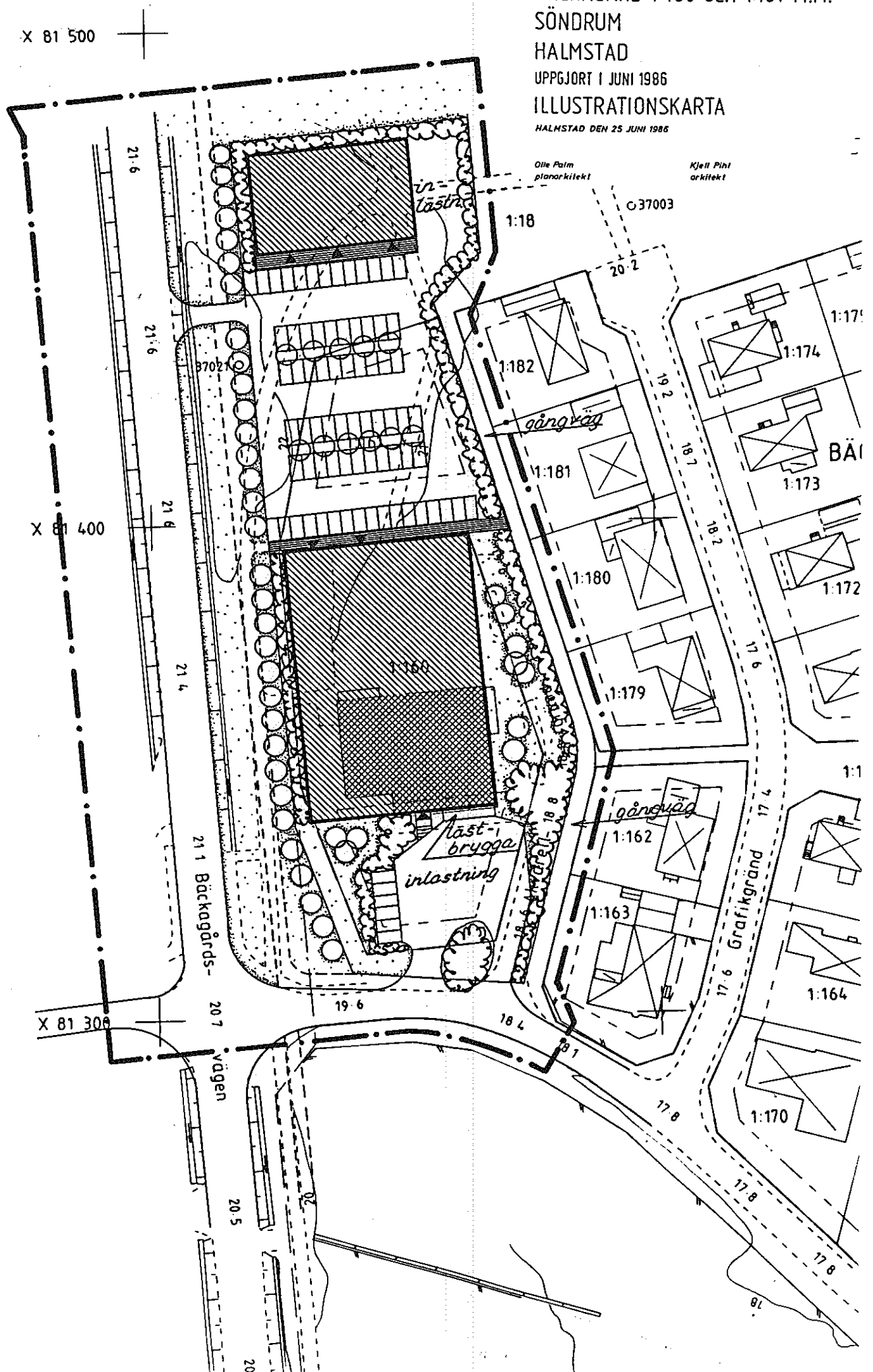
att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antager förslaget och uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

Kjell Pihl
arkitekt



___ Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplanen för
Bäckagård 1:160 och 1:161 m fl i Söndrums socken, Halmstads
kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 oktober 1986
antagit ett förslag till ändring av byggnadsplanen för Bäcka-
gård 1:160 och 1:161 m fl. Förslaget är upprättat av planarkitekt
Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl i juni 1986.

Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:

./. Byggnadsplanebestämmelser etc.....

Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:

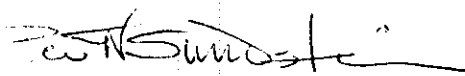
./. Beskrivning etc.....

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 108 § byggnads-
lagen.

Detta beslut får enligt 150 §, byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bi-
trädande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, biträdande läns-
arkitekt Per Sundstén, föredragande, tf förste länsassessor Per
Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör
Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Per GV Sundstén

1987-02-05

11.082-2765-86

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län
Televerket, Tekn sekt, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterienheten
Planenheten

Anslagsdatum 1987-02-04