

Förslag till ändring av
 stadsplanen för
OMRÅDE NORR OM KONSTNÄRSVÄGEN
Söndrum
Halmstad
 uppgjort i november 1986

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs-kontoret i augusti 1986)
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala delarna av Söndrum/Bäckagård, mellan Bäckagårdsvägen i väster och Söndrums Kyrkväg i öster. I söder begränsas planområdet av Konstnärsvägen och i norr av den blivande bussgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 9 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

I kommunöversikt för Halmstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25, är området redovisat som område med detaljplan.

Områdesplan

I områdesplan för Söndrum/Bäckagård, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-22 är området avsett för bostadsbebyggelse Bäckagård E och allmänt ändamål.

Detaljplan

För bostadskvarteret gäller stadsplan, fastställd av länsstyrelsen 1979-08-21. Planen redovisar bostadsbebyggelse i två våningar med ca 150 lägenheter. För östra delen av planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1976-12-21. Planen redovisar område för allmänt ändamål, barnstuga.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsplanen från oktober 1985 anger utbyggnad av området Bäckagård E med början 1989. Under innevarande år har dock bostadssituationen blivit sådan att vissa utbyggnadsområden bör tidigareläggas. Arbetet med en ny bostadsutbyggnadsplan har pågått under året, och ett förslag är för närvarande under formell behandling. Enligt detta förslag skall Bäckagård E påbörjas redan under 1987.

Detta har föranlett kommunstyrelsens arbetsutskott att 1986-05-06 rekommendera byggnadsnämnden att påbörja arbetet med ny detaljplan för det aktuella området. En ledningsgrupp med representanter från kommunstyrelse, byggnadsnämnd och berörda förvaltningar samt exploatören, Halmstads fastighetsaktiebolag (HFAB), har arbetat med projektet. Det har utmynnat i att ett skissförslag har framtogs av FFNS arkitekter i Halmstad och det ligger till grund för föreliggande stadsplaneförslag.

Befintliga förhållandenTerräng och vegetation

Nybyggnadsområdet är beläget på i huvudsak plan åkermark. Norra delen av planområdet består av lövskog. Marken här är ganska sank. I gränsen mellan åkermark och skog finns ett öppet dagvattendike. I öst-västlig riktning är en gång- och cykeltväg utlagd mellan Bäckagårdsvägen och Söndrums Kyrkväg. Barnstugetomten är bebyggd och anlagd för sitt ändamål.

Geotekniska förhållanden

AB Jacobson & Widmark har 1986-11-02 utfört en geoteknisk undersökning. Enligt denna är grundläggningsförhållandena goda inom hela området. Lokalt inom områdets norra del kan sprängning av uppstickande berg erfordras för byggnad med källare.

Fornlämningar	Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.
Bebyggelse	Den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet är barnstugan från 1977 och en nätstation norr om barnstugan. Söder om planområdet finns flerbostadshus i två och tre våningar uppförda i början av 1970-talet. Väster om Bäckagårdsvägen finns 1 1/2-plans kedjehus från omkring 1980.
Gator och trafik	Konstnärsvägen utgör förbindelse mellan Bäckagårdsvägen och Söndrums Kyrkväg. Busstrafiken går f.n. också fram över Konstnärsvägen. Det befintliga flerbostadsområdet, barnstugan samt låg- och mellanstadieskolan har tillfart via nämnda vägsystem. Bäckagårdsvägen, väster om planområdet, är idag utbyggd fram till infarten till Bäckagårds sjukhem. Den kommer i framtida att utgöra huvudgata genom Bäckagårdsområdet med anslutning till den framtida Nyrebäcksleden. Separata bussgator samt gång- och cykelvägar finns utbyggda såväl väster som öster om det nu aktuella planområdet. En öst-västlig gc-bana finns även utbyggd i skogen i norra delen av planområdet. Denna ansluter till tunneln under Bäckagårdsvägen. I Konstnärsvägens västra del, invid korsningen med Bäckagårdsvägen, finns även utbyggt en planskild korsning för gång- och cykeltrafik.
Ledningssystem	I Konstnärsvägen och öster om Bäckagårdsvägen finns huvudledningar för vatten och avlopp utbyggda. Se gatukontorets va-utredning. Inom planområdet finns en kraftledning, delvis nedgrävd, för elektrisk högspänning.
Markägoförhållanden	All mark inom området ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAG Allmänt

Det förslag som har tagits fram av HFAB och deras arkitekt ansluter i hög grad till gällande stadsplan. Byggnadsprojektet bedömes därför med smärre dispenser kunna igångsättas innan detta förslag till ny stadsplan är fastställt. Vissa avvikelser från gällande plan är dock så stora att de ej kan godtas med mindre än att den nya planen har trätt i kraft.

Bebyggelseområden Bostäder

Det område, som i gällande plan är avsett för bostadsbebyggelse är det även i detta planförslag. Endast smärre justeringar av kvartersgränserna har skett. I nordöstra delen sker en utvidgning för att möjliggöra erforderlig parkering inom området. Gränsen mot skogen i norr har flyttats något så att en gångväg mellan husen blir förlagd på kvartersmark.

I zonen närmast skogen föreslås fem punkt-hus om fyra våningar vardera. Mot Bäckagårdsvägen förläggs en rad med två- och trevåningshus. Mot Konstnärsvägen blir det en rad med varierande 1 1/2-plans och 2-plans hus. Även inne i kvarteret föreslås 1 1/2 plans och 2-plans hus, grupperade kring två kvarterslekplatser.

Sammanlagt inryms knappt 170 lägenheter med en bruttoarea av ca 17.000 m².

Det formella planförslaget har utformats som en storkvartersplan där endast bestämmelser om byggnadsutformning och maximal byggadsarea anges. På detta sätt kan justeringar av byggnadslägen o d göras under projekteringen utan att avvikelser från stadsplanen behöver uppstå.

Förskolor

För den befintliga barnstugan öster om bostadsområdet upprepas gällande stadsplan.

Inom bostadsområdet ges möjlighet att inrymma lägenhetsdaghem där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Skolor

Bäckagårdsskolan (låg- och mellanstadium) är belägen omedelbart öster om planområdet. Högstadieskola finns i Hallägraskolan ca 1 km mot nordost. Båda skolorna kan nås bekvämt via trafiksäkra gång- och cykelvägar.

Övrig social
service

Servicehus med dagcentral är avsedd att byggas inom Pålsboområdet omedelbart norr om Bäckagård E. Distriktssköterska, barnavårdscentral, apotek m m finns i Bäckagårds sjukhem.

Kommersiell
service

Avståndet till Bäckagårds centrum vid Ateljevägen är ca 400 m. Här finns livsmedelsbutik och kommer i framtiden eventuellt också att finnas andra butiker och postkontor.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom område för vilket skyddsrumbyggnadsskyldighet föreligger. I källarvåningarna i punkthusen avses skyddsrum byggas.

Friytor

Förutom kvarterslekplatser inne i bostadskvarteret utgör skogen i norr friyta för de boende. Skogen bör rensas upp och eventuellt gallras så att på lämplig plats kan anordnas en större öppen yta för lek och spel.

Det är viktigt att i övrigt så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen bevaras. Vid anläggande av lekytor, gångvägar o d skall största möjliga hänsyn tas till befintliga träd.

Gator och trafik
Gatunät

Tillfarter till bostadsområdet med bil föreslås ske via tre anslutningar till Konstnärsvägen. Mot Bäckagårdsvägen föreslås utfartsförbud eftersom denna blir huvudgata i det framtida gatunätet.

Gång- och cykel-
trafik

Befintlig gång- och cykelväg längs Bäckagårdsvägen och den öst-västliga sträckan i norr förblir i stort oförändrade. Korsningen dem emellan får justeras något eftersom den vid anläggandet delvis har hamnat på kvartersmark.

Om det bedöms nödvändigt med en gång- och cykelväg längs Konstnärsvägens norra kant bör den vid anslutning till gc-vägen längs Bäckagårdsvägen passera på konsol över tunneln under Konstnärsvägen och därefter med en "ögla" ansluta till tunnelunderfarten.

Inom bostadskvarteret blir gångvägssystemet i huvudsak i form av en bygata mellan husen.

De boende söder om Konstnärsvägen måste ha möjlighet att passera genom bostadsområdet norr om vägen till busshållplatser m m. För att inte behöva dela upp bostadsbebyggelsen i flera kvarter har två gångvägar i nord-sydlig riktning markerats som kvartersmark, som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Gångvägarna skall ansluta längs bussgatan. Det är viktigt att gångvägarna genom skogen förlägges med hänsyn till befintliga träd.

Kollektivtrafik

Bussgatan norr om bostadsområdet föreslås byggas ut när byggnadsarbetena i bostadsområdet har kommit så långt att gångvägarna från Konstnärsvägen kan anläggas och beträdas utan risk för nedsmutsning och konflikter med byggtrafik.

Parkering och angöring

Parkeringen och angöring avses ske inom tre områden. Härigenom erhålles korta gångavstånd. Jämfört med gällande plan har parkeringsområdena getts en mer varierande utformning vilket dels gör parkeringsytorna mindre enformiga, dels ger möjligheter att med garagebyggnader och plank åstadkomma rumsbildningar i bostadsområdets friytor. Med normen 11 bilplatser/1.000 m² bruttoarea erfordras drygt 180 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan med självfall anslutas till det kommunala avloppsnätet. Se vidare gatukontorets va-utredning.

Värme

Området skall anslutas till fjärrvärmesystemet för Bäckagård. Ledning finns i u-området längs Bäckagårdsvägen.

Avfall

Sopnedkast med särskilda soprum kommer att finnas i de högre husen. De boende i låghusen skall placera sina sopor i särskilda sophus, som kommer att uppföras i anslutning till garagebyggnaderna.

PLANGENOMFÖRANDE

Området upplåtes till Halmstads Fastighets AB som avser påbörja utbyggnaden under våren 1987.

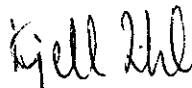
SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsen, berörda kommunala förvaltningar och Halmstads Fastighets AB. Ett skissförslag har varit utsänt på förhandsremiss under september - oktober 1986. De synpunkter som då framkom framgår av bilaga 1.

Halmstad den 26 november 1986



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till ändring
av stadsplanen för
OMRÅDE NORR OM KONSTNÄRSVÄGEN
Söndrum
Halmstad
uppgjort i november 1986

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. I bottenvåningen får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt lokaler för barnstugeändamål inredas.
- c/ Med Bg betecknat område får användas endast för med bostadsändamålet samhörigt garageändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE 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 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

5 § BYGGNADS UTFORMNING

Våningsantal

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.

Byggnads höjd

- 3 mom På med II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,5 och 14,5 meter.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad den 26 november 1986


Olle Palm
planarkitekt


Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på skissförslag till ändring av stadsplan för OMRÅDE NORR KÖNSTNÄRSVÄGEN, Söndrum, Halmstad

Byggnadsnämnden beslöt 1986-09-03, § 437 att skissförslaget skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Fritidsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, socialnämnden, polismyndigheten, televerket och renhållningsbolaget har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att GC-banan, som ansluter till bebyggelsen i områdets norra del bör ingå i kvartersmark. Vidare får u-området ej bebyggas. Man anser också att läge för lägenhetsdaghem bör anges samt att en viss del smålägenheter skall inordnas i området. Slutligen godkänner man en rad synpunkter från fastighetskontoret, som främst berör genomförandet.

- I den formella planen justeras gällande kvartersgränser, vilket bl a innebär att den norra GC-vägen kommer att ligga på kvartersmark. U-området kommer att betecknas som område vilket ej får överbyggas. Planbestämmelserna kommer att utformas så att lägenhetsdaghem blir möjligt att inrymma där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Beträffande lägenhetsstorlekar får det regleras i exploateringsavtal. Fastighetskontorets övriga synpunkter har i tillämpliga delar delgivits Halmstads fastighetsbolag respektive gatukontoret.

Brandmyndigheten framför synpunkter på framkomlighet med tunga fordon inom området.

- De framförda synpunkterna går att uppfylla med det planförslag, som nu framlägges. Detaljerna får utformas i samband med byggnadsprojekteringen och yttrandet har därför delgivits Halmstads Fastighetsbolag.

Energiverken uppmärksammar på att en högspänningsledning korsar området. Ledningen är möjlig att flytta.

- Ledningen är förlagd så att den måste flyttas. Den föreslagna gångvägen i nordsydlig riktning som föreslås strax öster om ledningen kan lämpligen utgöra reservat även för ledningen.

Lokaltrafikstyrelsen har inte formellt yttrat sig. Lokaltrafikchefen har vid muntligt samråd påpekat att bussgatan bör byggas ut vid en tidpunkt då boende i Pålsbo börjar flytta in och att nu aktuellt planområde är såpass iordningställt att gångvägarna igenom är färdigställda.

- Synpunkterna har vidarebefordrats till Halmstads fastighetsbolag och gatukontoret för beaktande.

Skolstyrelsen tillstyrker förslaget under förutsättning att ytterligare skollokaler kan tagas i anspråk och att trafiksäkra gång- och cykelvägar anordnas till Bäckagårds- och Kyrkskolorna.

- I och med den förestående utbyggnaden av Söndrum/Bäckagård pågår planering för skolförsörjningen. Det förutsättes att erforderliga resurser finns när inflyttning sker i området.

Trafiksäkra gång- och cykelvägar från aktuellt område till skolorna finns redan nu utbyggda, parallellt med bussgatan och vidare mot Kyrkskolan genom Hallägre.

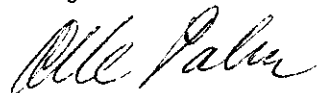
Trafiknämnden anser det vara olämpligt att huvudgångnätet på allmänplatsmark norr om området skall användas för biltrafik.

- Gångvägen förlägges på kvartersmark och det allmänna gångnätet utformas så att det inte skall behöva utnyttjas för biltrafik.

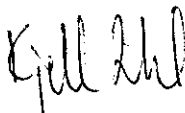
Vägförvaltningen tycker att totala antalet p-platser förefaller vara väl lågt.

- Det är en riktig iakttagelse. Underskottet i skissen är cirka 20 platser och de avses dels komma till genom effektivare utnyttjande av redan föreslagna ytor, dels genom att parkeringsområdet i öster utvidgas mot norr och nordost.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

1987-05-04

11.082-889-87

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

STADSARKITEKTKONTORET

INK. 1987-05-06

NR. P 86/33-34

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för område
norr om Konstnärsvägen, Söndrum, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 mars 1987 antagit ett förslag till ändring av stadsplan för område norr om Konstnärsvägen i Söndrums socken. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl den 26 november 1986.

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

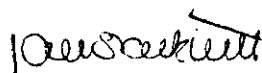
././ Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc.....

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 16 januari 1987 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, tf förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör Anders Jägsell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

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 1987-04-30