

Förslag till ändring
av byggnadsplanen för
DEL AV SIMLÅNGSDALENS SAMHÄLLE
Breared
Halmstad
uppgjort i november 1979.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta (byggnadsplanekarta tillika grundkarta) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser).
Planförslaget åtföljs av illustrationskarta, utredning angående vatten- och avlopp samt grundundersökning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Simlångsdalen ca 2 mil öster om Halmstad. Planområdet korsas av riksväg 25, Brearedsvägen, varvid huvuddelen av planområdet ligger söder om vägen. Planområdet begränsas i öster och väster av tvärvägarna Stationsvägen och Tönnersjövägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Detaljplan

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1973-10-09.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden och vegetation

Området är i stort sett plant utefter Brearedsvägen dock med några smärre markerade nivåskillnader. I områdets södra del är nivåskillnaden kraftigare framför allt i planområdets mittre del. Nivåskillnaden tvärs planområdet uppgår här till ca 10 meter.
Skog förekommer i områdets sydvästra del. I övrigt finns enstaka solitärer och mindre buskvegetation inom området.

Geotekniska
förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts
1979 av K-konsult, Halmstad.

Bebyggelse

Inom planområdets västra del finns byggnader inrymmande restaurang, kioskrörelse och butik. I områdets östra del, intill Brearedsvägen, ligger ett flerbostadshus med 11 lägenheter samt lokaler för post och distrikssköterska. Utefter planområdets södra gräns, invid Ödebacksvägen, finns två äldre och två nyare enbostadshus. Mitt i planområdet, invid Brearedsvägen, ligger en bankpaviljong av tillfällig karaktär.

Ledningssystem

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget.

Markägoförhållanden

Kommunen äger merparten av marken inom planområdets östra hälft. Övrig mark är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget är upprättat för att möjliggöra uppförandet av ålderdomshem och servicelägenheter samt lokaler för distrikssköterska, post och bank.

Ålderdomshemmet föreslås placerat invid Brearedsvägen i planområdets mitt med angöring från Brearedsvägen. Ålderdomshemmet föreslås inrymma ca 40 bostadsrum jämte erforderliga service- och ekonomitrymmen. Byggnaden föreslås uppföras i två våningar samt en ytterligare suterängvåning mot öster. Placeringen förutsätter att byggnaden planlöses så att inga bostadsrum vetter mot trafiken på Brearedsvägen.

Servicelägenheterna föreslås utförda i tvåvånings loftgångshus grupperade på rad i planområdets mittre del, på sådant sätt att de tillsammans med ålderdomshemmet bildar en funktionell och miljömässig helhet. Loftgångshus föreslås för att möjliggöra hopkoppling av husen och med hiss göra den övre våningen handikapptillgänglig. Antalet servicelägenheter föreslås bli ca 18 stycken.

Övrig bebyggelse

Lokaler för distriktssköterska m.m. föreslås i en separat enplansbyggnad i anslutning till ålderdomshemmet och med gemensam angöring med detta.

Lokaler för post och bank föreslås i planområdets östra del, varvid även den befintliga servicebyggnaden utnyttjas. Område för motelländamål bibehålles inom planområdets västra del.

Erforderliga garage- och förrådsbyggnader för bostadshusen föreslås med tillfart från Ödebacksvägen.

Norr om Brearedsvägen omfattar planförslaget ett mindre område för handels- och bostadsändamål.

Friytor

Uteplats - lekplats

På byggnadsmark mellan befintligt bostadshus och det föreslagna ålderdomshemmet - servicebostäderna föreslås att en uteplats - lekplats anordnas gemensam med flerbostadsbebyggelsen. Inom parkområdet i planområdets mitt föreslås en allmän lekplats.

Natur

Inom motellområdet finns mot söder en kraftig skogsriddå som bör bevaras. I övrigt saknas mera markanta vegetationspartier. En vegetationskomplettering med buskar och träd bör därför vara en viktig del i områdets detaljplanering, för att ge planområdet den lummighet som är karaktäristisk för omgivningen.

Vägar och trafik

Vägnät

Tillfart till ålderdomshem och distriktsköterskemottagning föreslås via en gemensam infart från Brearedsvägen. Denna infart föreslås även utnyttjas som infart till eventuell ny parkeringsplats för befintlig restaurang m.m.

Gångtrafik

Bebyggelse och markplanering bör anordnas på sådant sätt inom planområdets östra del, att gångförbindelse möjliggörs mellan ålderdomshemmets angöringsplats i väster och servicebyggnaderna i öster. Även om detta gångstråk ligger på byggnadsmark bör det ges karaktär av "allmänt" gångstråk. Detta med hänsyn till att en stor del av bebyggelsen inom området har "servicekaraktär". En gångväg föreslås anordnad på parkmark i planområdets mittre del från Brearedsvägen till Ödebacksvägen.

Parkering och
angöring

Garage och parkeringsplatser för de föreslagna verksamheterna inom planområdets östra del föreslås samlade till tre angöringsplatser: Vid infarten från Brearedsvägen, vid Ödebacksvägen och vid Stationsvägen. För Hb-området norr om Brearedsvägen föreslås parkeringsplats på det område som tidigare var parkmark men som nu föreslås bli byggnadsmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsfrågor har utretts av gatukontoret. Det u-område som i gällande plan går från Ödebacksvägen norrut in i planområdet föreslås utgå.

El

Specialområde föreslås utlagt för befintlig transformatorstation vid Stationsvägen. Enligt uppgift från Sydkraft behöver stationen ej utökas med anledning av ålderdomshem m.m.

Tele

En befintlig teleledning genom planområdet kan kvarligga inom föreslaget u-område.

Avfall

Den "täta" gångmiljö som föreslås skapad runt ålderdomshem - servicebostäder bör inte trafikeras med stora sopbilar, varför soporna föreslås genom fastighets-skötares försorg samlas i ett central-soprum i anslutning till någon parkeringsplats - garage.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Det är kommunens intention att nybebyggelse inom planområdets östra del (ålderdomshem, servicelägenheter, servicelokaler) skall uppföras och förvaltas av Halmstads Fastighets AB. Respektive nyttjare skall sedan hyra lokaler av fastighetsbolaget.

Tidplan

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram skall ålderdomshemmet påbörjas 1981.

Fastighetsbildning

En mindre del i västra kanten av det område som avses bebyggas och förvaltas av Halmstads Fastighets AB är i privat ägo. Preliminära förhandlingar om markförvärv har skett mellan markägaren och kommunens fastighetskontor. Planförslaget är utformat med förutsättningen att uppgörelse träffas enligt preliminär överenskommelse.

En justering av västra tomtgränsen till fastigheten 1:129 föreslås för bättre anpassning till befintlig häck.

SAMRÅD

Statliga organ

Samråd har skett med länsstyrelsens plan-enhet och naturvårdsenhet samt med väg-verket, televerket och postverket.

Kommunala organ

Samråd har skett med Halmstads Fastighets AB, brandkåren, fastighetskontoret, gatu-kontoret, parkkontoret, renhållningsbo-laget, socialbyrån och sociala central-nämnden.

Sydkraft

Samråd har skett med Sydkraft.

Landsting

Samråd har skett med landstinget.

Organisationer

Samråd har skett med Halmstads pensionärs-förening 1979-03-19 samt med Simlångsdalens samhällsförening i februari 1979.

Allmänheten

Information till allmänheten har lämnats vid informationsmöte i Simlångsdalens bibliotek 1979-04-19.

Enskilda personer

Samråd har skett med fastighetsägarna inom planområdet dels på stadsarkitektkontoret 1979-03-29 och 1979-05-03, dels i Simlångs-dalens bibliotek 1979-10-10.

De synpunkter som framförts vid de olika samråden har beaktats.

Halmstad den 7 november 1979


Olle Palm
planarkitekt


Göran Wallin
arkitekt

Förslag till ändring
av byggnadsplanen för
DEL AV SIMLÅNGSDALENS SAMHÄLLE
Breared
Halmstad
uppgjort i november 1979

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till byggnadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Cbh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för sådant socialt, kommersiellt eller kulturellt ändamål som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- c) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och där så provas lämpligt för bostadsändamål.
- d) Med Hg betecknat område får användas endast för hotell och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Specialområde

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

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 vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom På med Cbh betecknat område får fristående huvudbyggnader uppföras på ett inbördes avstånd av minst tre meter mellan fria fasader.
- 2 mom På med F betecknat område får fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum, förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Antal byggnader
- På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garage- och uthusbyggnad uppföras.
- 2 mom Byggnadsarea
- På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad samt garage- och uthusbyggnad icke upptaga större sammanlagd areal än 250 kvadratmeter.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Våningsantal
- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- b) På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 2 mom Byggnadshöjd
- På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 respektive 7,5 meter samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke till högre höjd än 3,0 meter.

8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad den 7 november 1979

Olle Palm *Göran Wallin*
Olle Palm Göran Wallin
planarkitekt arkitekt



...
Till Byggnadsnämnden
...

Angående förslag till ändring av byggnadsplanen för Del av
Simlångsdalens samhälle, Breared, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1979-11-07 § 1031 att låta utställa
förslaget till granskning samt att för yttrande översända det
till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar på kommunstyrelsens vägnar
att dels erinra om att lägenhetsdaghem avses att anordnas inom
planområdet och förutsätter att detta inryms i planförslaget,
dels ansluta sig till fastighetskontorets uttalande angående
ev. gränsjustering, dels förklara sig i övrigt inte ha något
att erinra mot ändringsförslaget.

- Bestämmelsen om användningssättet är formulerad så att
möjligheten att anordna lägenhetsdaghem finns. Justering av
gränserna för 113 §-förordnandet kan ske i efterhand om
inte uppgörelse om markförvärv kan träffas.

Vägförvaltningen anför i sitt yttrande att utfartsförbudet
bör gälla obrutet utmed Hg-områdets gräns mot väg 25.

- Vid samråd har vägförvaltningen accepterat den föreslag-
na öppningen i utfartsförbudet vilken har sin motsvarig-
het i gällande byggnadsplan. Även om strävan bör vara
att minska antalet fastighetsutsläpp bör denna anslutning
kunna godtas.

Landsantikvarien anser att det i västra delen av Hg-området be-
lägna s k gamla gästgiveriet är av kulturhistoriskt värde var-
för den delen av området bör undantagas från nybyggnadsrätt
vid fastställelse av byggnadsplanen.

- Enligt gällande byggnadsplan finns nybyggnadsrätt på om-
rådet. Planändringen innebär således inget nytt i detta
avseende. Landsantikvariens synpunkt innebär att gällande plan
måste upphävas i denna del vilket ej bedöms vara rimligt ur
enskild eller allmän synpunkt. Ett upphävande av planen ga-
ranterar inte att byggnaderna bibehålles och underhålles.
Det har heller ej bedömts rimligt att införa Q-bestämmelser
i planförslaget. Om det ur antikvarisk synpunkt bedöms som

mycket angeläget att det s k gamla gästgiveriet bevaras åt framtiden bör detta uppnås genom beslut i särskild ordning.

Polismyndigheten, televerket, Sydkraft, sociala centralnämnden och landstinget har ej haft något att erinra mot förslaget.

Brandmyndigheten har ingen erinran mot förslaget men framför vissa brandtekniska krav som kan tillgodoses vid projekteringen och kontrolleras vid byggnadslovsprövningen.

Vägföreningens yttrande har ej inkommit.

Förslaget har varit utställt under tiden 1979-12-11 -- 1980-01-11.

En anmärkningsskrivelse från Kurt Torbjörnsson, ägare till fastigheterna Breared 1:64, 1:188 och 1:208.

Innehållet i anmärkningsskrivelsen lyder:

"Med hänvisning till punkten "Fastighetsbildning" i er skrivelse vill jag klart markera att någon preliminär överenskommelse mellan berörd markägare och kommunens fastighetskontor ej har träffats, varför jag förkastar hela planförslaget."

- Anmärkningsskrivelsen innehåller inga specificerade anmärkningar som kan tillgodoses.

Med hänvisning till det ovan sagda föreslås byggnadsnämnden besluta att ej vidtaga någon revidering av förslaget med anledning av vägförvaltningens och landsantikvariens yttrande och anmärkningsskrivelsen.

Planändringen är av sådan art att den jämlikt 108 § byggnadslagen kan antagas av byggnadsnämnden enligt kommunfullmäktiges bemyndigande 28 mars 1974.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att antaga förslaget samt

att översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

--
Se sändlistaByggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD
--

Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplanen för
del av Simlångsdalens samhälle i Breareds socken, Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 26 mars 1980 antagit ett förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Simlångsdalens samhälle. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Göran Wallin i november 1979.

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

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

Planförslaget förutsätter upphävande av gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen för vissa markområden.

Remissyttrande har avgetts av vägförvaltningen den 14 november 1980.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 108 § byggnadslagen. Det förutsättes att vad vägförvaltningen anfört i sitt yttrande den 14 november 1980 beaktas vid planens genomförande.

Länsstyrelsen upphäver sitt den 9 oktober 1973 utfärdade förordnande enligt 113 § byggnadslagen såvitt avser de markområden inom Breared 1:64, 1:65 och 1:208 som i den nu fastställda planen utlagts som byggnadsmark.

Beslutet om fastställelse av planförslaget får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

Den som vill klaga över beslutet om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag då klaganden fått del av beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

1981-01-15

11.082-1340-80

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, postadress och telefonnummer.

Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till: Regeringen, Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, biträdande länsarkitekt Per Sundstén, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén, biträdande överlantmätare Carl Hansson och förste byråingenjör Anders Jägsell.

Jan Stenklint
Jan Stenklint

Per Sundstén
Per GV Sundstén

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Halmstads lantmäteridistrikt (+ vägförvaltningens yttrande)
Stadsingenjörkontoret i Halmstads kommun, Box 153,
301 03 Halmstad (+ vägförvaltningens yttrande)
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun (+ vägförvaltningens yttrande)
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251, 301 04 Halmstad
Televerket, Tekn sekt, Ritkontoret 3 g 2, 403 35 Göteborg
Lantmaterienheten
Planenheten
Rek + mb Inga Ericsson, Breared 1, Fack 19, 310 38 Simlångsdalen
" " Knut Torbjörnsson, Gamla Gästis, "-

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Halmstads lantmäteridistrikt
Lantmaterienheten
Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1981-01-14