

Detaljplan för
Bäckagård 1:17
Halmstad

Juristgården Konsulter 19 september 1990

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankartan
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program för ändring av detaljplan
- Redogörelse för programsamråd
- Geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med planen är att, sedan landstinget avyttrat fastigheten Bäckagård 1:17 till privat köpare, ändra nuvarande plans bestämmelser om användning för allmänt ändamål till att i stället avse områden för kontor, mindre hantverksföretag, bostäder, servicebostäder för äldre, gruppboheter och daghem samt restaurang och lokal för samvaro.

PLANDATA

Läge

Planområdet begränsas i norr av Nya Tylösandsvägen, i väster av Trottabergs naturreservat och i söder av Stenhuggeriets villaområde. I nordöst ansluter planområdet till Bäckagårdsvägen.

Areal

Planområdet har en areal av c:a 133.000 m².

Markägo- förhållanden

All mark är i privat ägo förutom fastigheten Bäckagård 1:18.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<i>Översiktsplaner</i>	I områdesplan 1987 ingår planområdet i allmänt tätortsområde. Någon ändring föreslås inte i översiktsplan -90.
<i>Detaljplaner</i>	För området finns detaljplan fastställd av Länsstyrelsen den 17 maj 1966. För planområdet har ägaren låtit upprätta förslag till ändring av detaljplan enligt ett program daterat 1988-11-10 och illustrationskarta 1988-12-06. Byggnadsnämnden beslöt 1989-03-08 § 153 godkänna program jämte kommentarer i samrådsredogörelse att ligga till grund för ändring av detaljplan samt att medge ägaren att på egen bekostnad upprätta detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

<i>Natur mark och vegetation</i>	Större delen av området är svagt kuperat. Endast i planområdets nordvästra hörn finns en c:a 5 meter hög stentipp, som övertäckts med jord och trädplanterats. De delar som inte är bebyggda består i områdets inre partier av öppen mark och i övrigt av samlade trädbestånd.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-Konsult i juli 1965. Av undersökningen framgår att grunden huvudsakligen utgöres av fast lagrad sand eller mo med tilltagande mäktighet mot norr. I områdets norra och östra delar har fast lera och mjåla påträffats till ett maximalt djup av 8 meter. Vid undersökningstillfället 1965-06-18 påträffades fritt vatten omkring 0,7 m under markytan i den norra delen. Grunden kan betecknas som tjälfarlig. Vid utbyggnad av planområdet bör detaljerad grundundersökning utföras. Planområdet har betecknats som normalriskområde för radon.
<i>Fornlämningar</i>	Inom områdets södra del finns en mindre fornlämning omedelbart intill gränsen mot fastigheten Eketånga 5:296. Fornlämningen ligger inom prickmark och berörs inte av planerad bebyggelse.
<i>Bebyggelse</i>	Befintlig De befintliga byggnaderna härrör från den ursprungliga institutionen inom landstinget. Genom åren har byggnadernas användning ändrats vid flera tillfällen. I den östra delen ligger en lång, sammanhängande byggnad, som använts av Halmstads Högskola.

Inom byggnaden finns förutom undervisningslokaler även en restaurang med komplett kök samt gymnastiksal med tillhörande komplementutrymmen.

Öster om den långa byggnaden finns ett antal friliggande byggnader, som hyrts ut till småföretag alternativt stått tomma. Längst i norr utmed Nya Tylösandsvägen finns en större byggnad som bl a använts som verkstad och tekniskt förråd.

I den västra delen av området ligger fyra storatriumhus, som också haft skiftande användning. AMI (Arbetsmarknadsinstitutet) hyr fortfarande ett av husen liksom landstingets avdelning för barnhabilitering. Övriga hus står tomma bl a sedan Tylösands forskningsstiftelse flyttat med högskolan till andra lokaler.

Byggnaderna har tidigare varit behäftade med vissa fel. Fuktproblem har gjort att en del lokaler skadats av mögel. En sanering har påbörjats redan före det senaste ägareskiftet och avsikten är att alla byggnader skall byggas om så att dessa problem helt försvinner. Detta är ett motiv till den omfattande ombyggnaden av atrium-huset, som visat sig ha en delvis mindre lyckad konstruktion.

Ny bebyggelse

Som framgår av ovanstående är det befintliga byggnadsbeståndet både omfattande och omväxlande. Samtidigt är naturmiljön inom området mycket tilltalande, vilket sammantaget inbjuder till ett projekt med stor variation såväl i byggnadsutformning som användning. Redan under programskedet stod det klart att målet borde vara en kombination av boende och arbete. Denna målsättning har ytterligare förstärkts under detaljplaneringen vid kontakter med olika intressenter.

Arbetsområde

Den östra delen har en allmän karaktär, som bäst kommer till sin rätt vid användning för kontor och mindre (icke-störande) hantverksföretag särskilt av servicekaraktär. För verksamheter inom området skall naturvårdsverkets riktlinjer avseende industrier som ej är störande för närboende tillämpas, innebärande en högsta ekvivalent ljudnivå mätt vid närmaste bostadshus enligt följande: dagtid 50 dBA, kvällstid 45 dBA, nattetid 40 dBA.

Genom att komplettera den befintliga långa bebyggelsen med en tvåvåningsbyggnad av ungefär samma längd och utformning erhålls ett enhetligt gaturum för dessa funktioner. Den enhetliga utformningen syftar till att förstärka intrycket av sammanhållning och gemenskap även i arbetsmiljön. Gemenskapen utmed "kontorsgatan" kan ytterligare understrykas av olika gemen-

samma funktioner t ex i form av olika tekniska tjänster, som fastighetsägaren tillhandahåller.

En tillgång för kontors- och hantverksområdet blir den befintliga restaurangen, som kommer att kunna användas av alla inom området och eventuellt även för gäster "utifrån".

I Programmet talades om företag med hög teknisk innovationsnivå, vilket fortfarande är ett mål för arbetsmiljön i den östra delen. Byggekropparna är lämpliga att avdela för mindre företag och den fina yttre miljön bör bli en extra tillgång.

Kontors- och hantverksområdet föreslås sträcka sig utmed Nya Tylösandsvägen mot väster inom ett området, som pga buller från vägen inte är lämpligt för bostäder. I den nordvästra delen av planområdet föreslås en kontors- och servicebyggnad, som genom sin annorlunda karaktär avses bli ett blickfång för hela området.

Bostadsområde

I den sydvästra delen av planområdet planeras bostäder kring storatriumhusen. Detaljplanen är så utformad att de befintliga kör- och gångvägarna kan användas även i fortsättningen. I vissa fall är det lämpligt med enkelriktning för att undvika möten på de smala vägarna.

Avsikten är att bostadshusen skall ges en varierande utformning inom ramen för viss upprepning och enhetlighet. Som ovan redovisats är avsikten att atriumhusen skall byggas på med en våning på de öst-västliga byggnadskropparna.

Väster om atriumhusen placeras två rader med radhus med en alternativt 1 1/2 våning och med direkt anslutning till bilgata.

Mellan atriumhusen planeras byggnader i en respektive två våningar med hyreslägenheter.

Parkering ordnas separat inom varje bostadsgrupp så att de boende får korta avstånd till angöringsplats. De interna vägarna är lik-som tidigare körbara för utryckningsfordon.

Fastighetsägaren har för avsikt att sälja del av bostadsområdet till pensionärer från Söndrum, vilka kommer att äga och förvalta sin egen enhet, som dock kommer att utformas enhetligt med övrig bebyggelse. Planen omfattar c:a 140 lägenheter.

Område för vård och annat ändamål

I den södra delen av området planeras ett område för vård vilket kommer att upplåtas för daghem och byggnad för gruppbo-städer. Eventuellt kommer kommunen att förvärva detta delområde. Dessutom redovisas inom den norra delen av planområdet en mindre tomt som avses bebyggas för gruppbo-städer. Även detta delområde kommer eventuellt att förvärfvas av kommunen.

Gator och trafik

Planområdets nuvarande vägnät är anslutet till Bäckagårdsvägen. Planen redovisar ny lokalgata längs områdets sydvästra gräns med en ny anslutning till Tylösandsvägen. Trafiken till och från bostadsområdet ska i huvudsak använda denna anslutning. Den nuvarande anslutningen till Bäckagårdsvägen har under tidigare verksamhet inom området visat sig ha otillräcklig trafikkapacitet. Anslutningens nära belägenhet till signalkorsningen Bäckagårdsvägen-Tylösandsvägen, c:a 30 meter, har uppenbarligen skapat svårigheter för biltrafiken till och från området. Med hänsyn till i planförslaget redovisade exploateringsplaner för kontor och bostäder torde trafiken från området öka något i förhållande till vad som tidigare varit fallet.

Föreslagen ny anslutning till Tylösandsvägen förutsätts avlasta trafiken i korsningen vid Bäckagårdsvägen och skapa bättre trafikförhållanden inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns nedlagda inom området med anslutningspunkt vid planområdets nordöstra gräns mot Bäckagårdsvägen. En va-utredning utvisande ledningarnas kapacitet och eventuella behov av komplettering skall utföras.

Värme

Områdets gemensamma värmecentral är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

El

Högspänningsledningar finns utbyggda inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2004.

Halmstad den 19 september 1990, rev 6 mars 1991


Lennart Olsson
Juristgården Konsulter

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

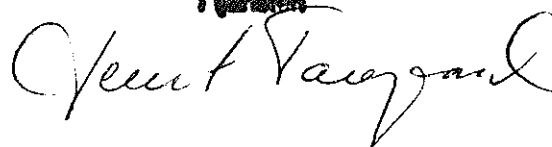
Halmstad beslut. 1991-06-27

§ 91

I Väster

Beslutet har vunnit laga kraft
1991-07-24; betygar





ÄNDRINGAR

- Anslutning av lokalgata till Nya Tylösandsvägen har utformats som en trevägskorsning
- Parkeringsplats inom områdets nordöstra del har omdisponerats så att större delen av befintligt trädbestånd bibehålles.
- Lokalgata längs områdets västra gräns har avkortats i den södra delen.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Bäckagård 1:17
Halmstad

Juristgården Konsulter 19 september 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Detalj- planens handläggning	Samrådsbeslut i BN	september	1989
	Samrådsskede	januari	1990
	Beslut om utställning i BN	oktober	1990
	Utställning	december	1990
	Godkännande i BN	februari	1991
	Antagande i KF	mars	1991
	Laga kraft	april	1991

Genom- förandetid	Genomförandetiden för planen som helhet slutar den 31 december 2004
----------------------	---

ANSVARSFÖRDELNING - HUVUDMANNASKAP

Alla vatten- och avloppsanläggningar samt gator och vägar inom planområdet är i dag i enskild ägo. Avsikten är att i samband med att planläggningen blir genomförd skall exploateringsavtal upprättas med kommunen innebärande bl a att huvudledningar för vatten och avlopp samt planerade lokalgator skall allmänförklaras med kommunen som huvudman. Alla fjärrvärmeledningar inom området är i enskild ägo.

El- och fjärrvärmeförsörjning till området sker genom Halmstads Energiverk.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Bäckagård 1:17 är i enskild ägo. Delar av planerat bostadsområde kan komma att försälas till kommunen och enskild organisation typ bostadsrättsförening. Som förberedelse till sådan avyttring har bostadsområdet indelats i kvarter med angivande av planerad användning.

Gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp, gator, parkeringar skall regleras i exploateringsavtal.

För planerade lokalgator är avsikten att i samband med att planläggningen genomförs skall denna gatumark tillfalla kommunen genom exploateringsavtal.

Området för ledningar inom kvartersmark skall upplåtas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

En vegetationsbeskrivning över planområdet har upprättats av Roland Swärd Landskapsarkitekter AB 1989-12-22.

Kompletterande grundundersökningar skall utföras i samband med utbyggnaden inom området.

Inom planområdet befintligt ledningssystem för renvatten, spillvatten och dagvatten har kartlagts och redovisats genom Gatukontorets försorg. En fortsatt utredning om ledningsnätets kondition kommer bl a att omfatta Tv-inspektion av spillvattenledningarna och vissa invändiga mätningar i ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen förutsätts vara huvudman för allmänna vägar och va-nätet inom området. Avsikten är att avtal skall träffas mellan kommunen och markägaren i enrad frågor som berör övertagandet av befintliga anläggningar samt marköverlåtelse.

Marköverlåtelse omfattar

- allmän platsmark
- tomt för daghem
- tomt för bostadsrättsförening
- tomt för gruppboheter

Gator och va-anläggningar

Gatukontoret har beräknat kostnaderna för övertagande av gator och va-anläggningar samt genomförande av vissa anläggningsarbeten enl. följande:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Ny anslutning till Tylösandsvägen | 800.000:- kr |
| 2. Gator och cykelvägar inom området | 1.000.000:- kr |
| 3. Gatubelysning | 300.000:- kr |
| 4. För Va-nätet erforderliga förbättringar | 990.000:- kr |

Halmstad den 19 september 1990, rev. 6 mars 1991

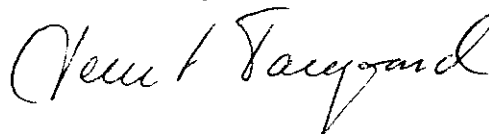

Lennart Olsson
Juristgården Konsulter

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

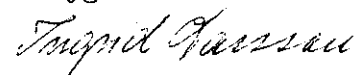
Halmstad beslut 1991-06-27

§ 21

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1991-07-24; betygar



Detaljplan för
BÄCKAGÅRD 1:17
Halmstad

Juristgården Konsulter i februari 1990

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslutade den 20 september 1989 § 649, att samråd skulle ske med markägare samt att yttrande skulle begäras in från berörda nämnder och styrelser.

SYNPUNKTER FRÅN MARKÄGARE

Markägaresamråd hölls den 11 januari 1990 på f d Eketångaskolan i Söndrum Halmstad.

Brev med inbjudan till samrådsmöte hade sänts ut till markägare inom området. Deltagarna i mötet fick anteckna sig på närvarolista.

Minnesanteckningar fördes vid mötet och bilägges denna redogörelse.

Deltagarna tog upp frågor om

- Trafiken till och från området
- Inriktningen av verksamheter
- Förlängning av väg längs västra gränsen (vid daghemstomten)
- Exploateringsgraden för bostäder och verksamheter
- Bevarande av vegetation
- Ny anslutning till Tylösandsvägen av väg längs västra gränsen
- Väg till Grötviks hamn
- Att Stenhuggerivägen öppnas för genomfartstrafik

Samrådshandlingarna har varit utställda i Rådhuset under tiden 4 januari - 29 januari 1990. 10 skrivelser har inkommit från markägare.

Ulla Fryksmark och Lars Svensson Eketånga 2:108 har i skrivelse 1990-01-06 framfört följande.

1. Bebyggelsen skall hållas låg d v s tvåvåningshus kan ej accepteras.
2. Bullernivån måste vara låg d v s industrier och restauranter får läggas mot Nya Tylösandsvägen.

Kommentar:

1. Byggnadshöjden har inte ökats i förhållande till tidigare plan och inom områdets befintliga bebyggelse.
2. Som framgår av planbeskrivningen är avsikten att de företag som skall bedriva verksamhet inom området icke skall vara störande för omgivningen. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med Naturvårdsverkets riktlinjer innebärande att omgivande bostadsbebyggelse utomhus inte får utsättas för högre buller än 50 dBA under dagtid (kl 07.00-18.00). Under kvällstid (kl 18.00-22.00) är högsta tillåtna värde 45 dBA och nattetid (kl 22.00-07.00) 40 dBA. Dessa riktvärden är angivna som ekvivalent ljudnivå och avser frifältsvärden.

Birgitta Petersson Bäckagård 1:9 har i skrivelse 1990-01-24 framfört synpunkter på planens innehåll och utformning enligt följande.

- Exploateringsgraden är alltför hög
- Ökad trafikbelastning på Bäckagårdsvägen
- Behov av kontorslokaler i Söndrum
- Parkeringsplats vid anslutning till Bäckagårdsvägen

Kommentar:

- Exploateringsgraden för planområdet som helhet kan ej anses vara speciellt hög och skiljer sig inte i någon större omfattning från vad som gäller för kringliggande områden. Dessutom har i planförslaget stor hänsyn tagits till bevarande av friytor speciellt i områdets inre delar där befintliga frilagda delar skall bibehållas. Vidare har den planerade nya bebyggelsen utformats så att avståndet till omgivande fastigheter är mycket väl tilltaget.
- Trafikbelastningen vid anslutningen till Bäckagårdsvägen förutsätts inte öka i förhållande till tidigare användning av området. Genom tillskapande av en ny anslutning till

Tylösandsvägen i områdets nordvästra del kommer det att ske en betydande avlastning av trafiken.

Trafiken från planerat bostadsområde kommer således inte att belasta anslutningen vid Bäckagårdsvägen. Att enkelrikta så att infart endast kan ske från Bäckagårdsvägen har vid skilda tillfällen diskuterats med berörda myndigheter. Denna fråga regleras ej i detaljplan.

- Behovet av kontorslokaler i Söndrum kan ej närmare preciseras då någon formell undersökning inte utförts.
- Parkeringsplatsen vid anslutningen till Bäckagårdsvägen kommer att utformas med största möjliga hänsyn till befintlig vegetation.

Jan och Maria Sjögren Eketånga 5:56 anger i skrivelse 1990-01-26 följande.

- Södra delen av daghemstomten bör ej bebyggas ytterligare utöver nuvarande byggnader eller endast begränsas i anslutning till nuvarande byggnader.
- Väg längs västra gränsen med vändplats vid daghemstomt behöver ej utvidgas i förhållande till nuvarande utförande.
- Strövslingan inom området (daghemstomten) bör bibehållas och utvidgas.
- Parkeringsplats som planeras i Markstigens förlängning flyttas eller begränsas.
- Nya anslutningar till Tylösandsvägen bör få en bättre utformning.

Kommentar:

- Den tillkommande bebyggelsen som är planerad på daghemstomten kommer att placeras i östra delen och torde inte inverka på vegetationen närmast södra gränsen.
- Vändplatsen i södra änden av väg längs områdets västra gräns kommer att flyttas längre norrut.
Jan och Maria Sjögrens önskemål tillgodoses härmed.
- Strövslingan som i dag finns inom daghemstomten har inte anlagts av tidigare ägare till Bäckagård 1:17. I samband med ny tomtindelning kommer kommunen att förvärva detta område och frågan om bibehållande av strövstigarna

inom tomten får därför avgöras av den nya fastighetsägaren.

- Föreslagen parkeringsplats i Markstigens förlängning kommer att begränsas avsevärt varigenom avståndet mellan parkeringsplatsen och området södra gräns ökas till ca 25 m.
Jan och Maria Sjögrens önskemål tillgodoses härmed.
- Ny anslutning till Tylösandsvägen av väg längs västra gränsen kommer att i det fortsatta planarbetet att utformas som en fyrvägs korsning vid Bergsgårdsvägen.
Jan och Maria Sjögrens önskemål tillgodoses härmed.

Bruno och Gull-Britt Martinsson Eketånga 5:293 har framfört synpunkter i skrivelse 1990-01-28 som allt väsentligt har besvarats i kommentarerna till Jan och Maria Sjögrens skrivelse.

Beträffande gång- och cykelvägar kommer denna fråga att beaktas i det fortsatta planarbetet innebärande att gång- och cykelväg längs södra gränsen slopas.
Bruno och Gull-Britt Martinssons önskemål tillgodoses härmed.

Evert och Greta Adamsson Eketånga 28:4 framför i sin skrivelse 1990-01-28 synpunkter som i huvudsak har besvarats i kommentarerna till Jan och Maria Sjögrens resp Birgitta Petterssons skrivelse.

"Husägare i Markstigen" har i en namnlista framfört önskemål om begränsning av parkeringsplatsen i Markstigens förlängning.
Denna fråga har besvarats i kommentarerna till Jan och Maria Sjögrens skrivelse. Härigenom tillgodoses "Husägare på Markstigen" önskemål.

Knut och Siv Kristiansson Eketånga 5:411 har i skrivelse 1990-01-28 framfört synpunkter som helt har besvarats och tillgodosetts i kommentarerna till Jan och Maria Sjögrens skrivelse.

Björn och Gunilla Inger Stenhuggerivägen 60 framför synpunkter beträffande trafiken och planerad exploatering av planområdet. Dessa frågeställningar har i allt väsentligt besvarats ovan.

Christer, Rose-Marie och Mathias Johansson Eketånga 18:2 påtalar i sin skrivelse bl a att hänsyn bör tas till befintlig bebyggelse.
I kommentarerna till Ulla Fryksmark och Lars Svenssons skrivelse har denna fråga i huvudsak besvarats.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 1990-01-30 framhållit att Vägverkets synpunkter på utformningen av nya infarten från Tylösandsvägen skall beaktas. Vidare framhåller Länsstyrelsen behovet av att de geohydrologiska förhållandena i området noga utreds och att t ex dränering och övriga erforderliga åtgärder vidtages i samband med ny- och ombyggnader.

Kommentar:

- Vägverkets påpekande om den föreslagna nya anslutningen till Tylösandsvägen kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Således kommer anslutningen att utformas som ett fyrvägsskäl vid nuvarande Bergsgårdsvägen.

Beträffande de geohydrologiska förhållandena kommer grundläggningen att utföras med hänsyn till rådande grundvattenläge.

Vägverket har i ett till Länsstyrelsen ställt yttrande 1990-02-19 behandlat frågan om föreslagen ny anslutning till Tylösandsvägen. Vidare påpekas att trafiken vid anslutningen till Bäckagårdsvägen kan komma att störa trafiksignalfunktionen vid Bäckagårdskrysset. Vägverket föreslår härför att anslutningen till Bäckagårdsvägen flyttas ca 30 m mot söder.

Kommentar:

- Ny anslutning till Tylösandsvägen kommer att utformas som ett fyrvägsskäl vid nuvarande Bergsgårdsvägen. I samband med utformningen av fyrvägsskålet kommer också frågan om korsande GC-trafik och anläggande av busshållplats att behandlas.

Anslutning till Bäckagårdsvägen kan inte utan stora ingrepp i befintlig bebyggelse flyttas längre söderut. Genom den föreslagna nya anslutningen till Tylösandsvägen vid områdets nordvästra del bör emellertid trafiksituationen vid Bäckagårdsvägen avsevärt förbättras i förhållande till vad som tidigare varit fallet.

Gatukontoret har avgett yttrande 1990-02-01 som sammanfattats enligt följande synpunkter:

1. Gatukontoret föreslår att den nya anslutningen till Tylösandsvägen utformas med endast en medlöpare in mot centrum samt ett separat höger körfält in i Bäckagård 1:17 från väster. För att förhindra vänstersväng från centrum in till Bäckagård 1:17 föreslås att en refuge utlägges förbi anslutningen och vidare mot anslutningen Bergsgård. Körning in till området Bäckagård 1:17 från öster (centrum) skall således ske via Bäckagårdsvägen. Vidare bör hållplatser för lokaltrafiken anordnas omedelbart väster om anslutningen från Bergsgård. Föreslagen refuge bör göras så bred, så att ett skydd för vänstersvängande ut från Bergsgård åstadkommes.
2. Föreslaget område för en GC -väg i planområdets södra del föreslås ändras till naturmark.
3. Lokalgata flyttas norrut så att gatuområdets markgräns och befintlig gatas norra sida överensstämmer.
4. Lokaltrafiken har i särskild ordning till gatukontoret framfört att då aktuellt planområde förverkligats ämnar man dra busslinjer till Stenhuggeriet över Sextettvägen/Stenhuggerivägen. Lokaltrafiken har provkört aktuell sträcka och funnit att det måste ordnas hörnavskärning i norra hörnet av korsningen Sextettvägen/Stenhuggerivägen. Särskild planutredning och eventuell planrevidering bör med hänsyn härtill genomföras.

Va-anläggningar

Gatukontoret har framfört krav på att en omfattande va-utredning inklusive ekonomisk kalkyl över kostnader för eventuella kompletteringar, ombyggnader etc, samt beräknade intäkter av anläggningsavgifter för ny bebyggelse utföres före det att detaljplanen fastställs.

Kommentar:

Gatu- och trafiksynpunkter

1. Den av gatukontoret föreslagna utformningen av anslutningen till Tylösandsvägen innebär att all trafik till planområdet skall ske via Bäckagårdsvägen. Endast för trafik från väster tillåts körning in på området.
Denna begränsning av trafiken vid nya anslutningen strider helt mot bakgrundstanken i att söka avhjälpa befärdade svåra trafikförhållanden vid Bäckagårdsvägen. Vidare har Vägverket i sitt yttrande framhållit att vid utformningen av en förskjuten trevägskorsning bör, med hänsyn till trafiksäkerheten och standarden på Tylösands-

vägen, korningsavståndet vara 300 m. En sådan förskjutning är inte möjlig med hänsyn till befintlig bebyggelse och lokalgatans läge nära Tylösandsvägen. Slutligen säger Vägverket att en fyrvägskorsning mitt för Bergsgårdsvägen synes lämpligare. Även Länsstyrelsen har i sitt yttrande meddelat att man stöder Vägverkets uppfattning och förutsätter att Vägverkets synpunkter beaktas.

Vid det fortsatta planarbetet kommer således den nya anslutningen till Tylösandsvägen att utformas som en fyrvägskorsning mitt emot Bergsgårdsvägen.

2. GC-väg i planområdets södra del ändras till naturmark.
3. Lokalgata flyttas så att den överensstämmer med befintlig gata.
4. Berör ej här aktuellt planförslag.

Va-anläggningar

Inom området befintligt ledningssystem redovisas i bifogade va-handlingar upprättade av Sydsvenska Ingenjörbyrå, Malmö 1966-06-01. Vidare har K-Konsult 1990-04-16 utfört en analys av va-anläggningarna.

Av analysen framgår att befintligt ledningssystem skall kunna klara den ökade belastningen som uppstår vid utbyggnad av planområdet. Viss utbyggnad av vattenledningar måste emellertid ske i den nordvästra delen av området.

Sammanfattningsvis konstateras i analysen att den av Gatukontoret efterlysta mera omfattande utredningen av va-anläggningar bör genomföras först i samband med detaljprojektering av området.

Gatukontoret har senare kartlagt befintligt ledningssystem för renvatten, spillvatten och dagvatten. Gatukontoret skall dessutom utföra en Tv-inspektion av spillvattenledningarna för att utröna ledningsnätets kondition.

Stadsbyggnadskontoret föreslår i sitt yttrande att följande synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

1. Bestämmelser om "skyddsvegetation mot omgivningen bör införas.
2. Tomt för servicebostäder/gruppboheter bör justeras och inkludera infart och parkeringsyta.
3. H-gata i väster bör markeras "Lokalgata" då den är en uppsamlingsgata i lokalnätet.

4. Nya Tylösandsvägen markerad "Genomfart" bör markeras som "Huvudgata" då den är en gata som förmedlar trafik mellan områden i staden.
5. Väganslutningen vid Bäckagårdsvägen bör omstuderas och förbättras beträffande in- och utfart och busshållplats.
6. Behovet av gång- och cykelväg i sydost bör ses över.
7. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med avsnitt "Ekonomiska frågor" där det bl a bör framgå att "Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och fastighetsägaren där bl a ekonomiska frågor och eventuella övertaganden av mark kommer att regleras".

Kommentar:

1. Med hänsyn till att det omfattande trädbestånd som redovisas på illustrationskartan kommer att bevaras torde det inte anses befogat med skyddsbestämmelser i planen. Längs områdets sydöstra och östra gräns har även utlagts en prickzon (mark som ej får bebyggas) ca 10 m bred, vilket bör ge tillräckligt skydd för omgivande bebyggelse.
2. Tomt för servicebostäder/gruppboheter kommer att utökas med parkeringsyta och infart från Lokalgata i det fortsatta planarbetet.
3. H-gata längs västra gränsen ändras till Lokalgata.
4. Beteckningen genomfart på Nya Tylösandsvägen ändras till Huvudgata.
5. Frågan om ändring av anslutningen till Bäckagårdsvägen har även påtalats i Vägverkets yttrande. Denna anslutning kan inte ändras utan stora ingrepp i befintlig bebyggelse. Även från Gatukontorets sida har man framfört den uppfattningen att det skulle erfordras alltför stora ingrepp i bebyggelsen vid en flyttning av anslutningen till Bäckagårdsvägen längre söderut. Genom föreslagen ny anslutning till Tylösandsvägen vid områdets nordvästra del bör emellertid trafiksituationen vid Bäckagårdsvägen avsevärt förbättras i förhållande till vad som tidigare varit fallet.

6. Föreslagen GC-väg längs sydöstra gränsen har av Gatu-kontoret föreslagits utgå. I det fortsatta planarbetet kommer beteckningen på denna del av området att ändras till naturmark. Några ytterligare anläggningar för gång- och cykelvägar har inte ansetts vara erforderligt.
7. I det fortsatta planarbetet kommer genomförande att kompletteras med ett avsnitt "Ekonomiska frågor".

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i sitt yttrande 1990-01-24 framfört synpunkter som kortfattat kan sammanfattas enligt följande:

1. Miljökonsekvenser med hänsyn till ökad trafikalstring från området.
2. Störande buller från företag som skall bedriva verksamhet inom området.
3. Åtgärder för skydd mot radon.
4. Dagvattenavledning.
5. Källsortering av sopor.
6. Vegetationens inverkan på dagsljusfaktorn i bostadsrum.

Kommentar:

1. I en trafikalstringsanalys utförd av K-Konsult 1990-04-19 har frågan om omfattningen av uppskattad trafikökning behandlats (bil).
Enligt analysen kommer storleken av trafiktillskottet på Nya Tylösandsvägen öster om Bäckagårdsvägen att vara mindre än 5 % och att trafikmängden på övrigt trafiknät in mot centrum ökas med mindre än 1 %.
Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav på en miljökonsekvensutredning vad gäller trafiken får med bif. trafik-alstringsanalys anses vara tillgodosedd.
2. Verksamheten inom området planeras för kontor och mindre icke störande hantverksföretag. I det fortsatta planarbetet kommer planbeskrivningen att kompletteras med de värden som anges i Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller för närboende.

3. Erforderliga åtgärder för skydd mot radon får behandlas i samband med ansökan om bygglov. Enligt en markradonutredning 1989 av Sveriges Geologiska AB ligger planen inom normalriskområde för radon.
4. Avledande av dagvatten från området har behandlats i bif. analys av va-anläggningar varav framgår att dagvattnet får avledas i befintliga ledningar.
5. Källsortering av sopor är en byggteknisk fråga och behandlas lämpligen i samband med bygglovsansökan.
6. Vid upprättande av illustrationsplan för området har största möjliga hänsyn tagits till befintlig vegetation främst då till förekomsten av högstammiga tallar samt ek och bok. Att en utglesning av trädbeståndet sker vid utbyggnad inom området är ofrånkomligt och för här planerad bebyggelse torde det vara möjligt att uppfylla kraven på erforderligt dagsljus i bostadsrum.

Fastighetsbildningsmyndighetens yttrande 1990-01-30 tar upp frågor om gemensamhetsanläggningar och utrymme för allmänna ledningar.

Kommentar:

- Fastigheternas utfarter till Lokalgata tillgodoses i det fortsatta planarbetet.
Erforderligt utrymme för allmänna ledningar i kvartersmark kommer att redovisas i planen.

Parkkontoret har i sitt yttrande 1990-01-26 framfört att värdefull trädvegetation inom området bör bevaras. För att detta skall kunna ske föreslås dels att planen omarbetas dels att en hushöjd på 3-4 våningar accepteras. Vidare påpekas att två mindre parkremsor i södra delen av området bör ingå i gatu- och kvartersmark. Dessutom föreslås att parkremsan mellan Tylösandsvägen och Lokalgatan får ändrad beteckning till "Natur" och att remsan i en bredd av 15-20 m förlängs västerut till vägskalet.

Kommentar:

- Vegetationsbeskrivningen visar att merparten av trädbeståndet inom utbyggnadsområdet har ytterst begränsat naturvårdsvärde delvis med inslag av "sly". Som framgår av illustrationsplanen kommer större delen av trädbe-

stånden i inre delen av området att bibehållas. Härigenom bevaras inramningen av den öppna delen som avsatts för lek och rekreation.

- Parkkontorets önskemål om att parkremsan mellan Tylösandsvägen och Lokalgatan förlängs västerut fram till vägskälet kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Parkkontorets påtalande kommer härvid att tillgodoses.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller i sitt yttrande att det är angeläget att gällande rekommendationer om erforderligt dagsljus i bostadsrum kan tillgodoses. Detta innebär att viss utglesning av trädbeståndet är nödvändigt. Högre hus är vad som föreslagits i planen kan ej godtas. Påpekanden om parkremsor i södra delen kommer i det fortsatta planarbetet att beaktas. Detsamma gäller beträffande ändrad beteckning på parkremsa mellan Tylösandsvägen och Lokalgata.

Polismyndigheten föreslår i sitt yttrande bl a att den nya anslutningen till Tylösandsvägen utformas som ett fyrvägsskäl.

Kommentar:

- Polismyndighetens förslag beträffande ny anslutning till Tylösandsvägen sammanfaller med Länsstyrelsen och Vägverkets påpekande om att anslutningen bör utformas som ett fyrvägsskäl. Se kommentar Länsstyrelsen. Beträffande anslutningen till Bäckagårdsvägen är avsikten att denna skall bibehållas för in- och utfart. Här föreligger troligen en missuppfattning från Polismyndighetens sida.

Energiverken framhåller i yttrande 1990-01-24 bl a att man önskas att ett E-område utlägges i södra delen av området.

Kommentar:

- Energiverkens önskemål kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Skolstyrelsen påpekar i yttrande 1990-01-18 att det enligt bostadsbyggnadsprogrammet 1991-95 planeras ingen nybyggnation i Söndrum. Skolstyrelsen ställer sig emellertid positiv till planförslaget men föreslår att utbyggnaden sker i minst två etapper.

Kommentar:

- Utbyggnaden av bostäder kommer att ske etappvis. Det bör i detta sammanhang framhållas att det enligt de prel. planer som föreligger kommer att byggas en stor andel servicelägenhet för äldre.

Landsantikvarien, Byggnadsstyrelsen, Landstinget, Hyresgästföreningen, Räddningsnämnden, Televerket, Fritidsnämnden, Socialnämnden har inget att erinra mot förslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

- Ny anslutning till Tylösandsvägen utformas som fyrvägsskäl.
- GC-väg i planområdets södra del ändras till naturmark.
- Beteckningen på H-gata längs västra gränsen ändras till Lokalgata.
- Beteckningen "Genomfart" på Nya Tylösandsvägen ändras till Huvudgata.
- Tomt för service- och gruppboende utökas med del av parkeringsplats.
- E-område planeras i områdets södra del.
- Gata längs västra gränsen avslutas med vändplats ca 40 m norr om södra gränsen.
- Parkering vid södra gränsen minskas.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med ett avsnitt "Ekonomiska frågor".
- Planbeskrivningen kompletteras med naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.
- Erforderligt utrymme för allmänna ledningar i kvartersmark redovisas i planen.
- Naturytor redovisas längs planområdets norra gräns mot Tylösandsvägen samt vid anslutningen till Bäckagårdsvägen. Vidare längs södra gränsen mellan Stenstigen och Söndrumstigen.
- För kvarteret norr om daghemstomten ändras tillåten byggnadsyta från 2.900 m² till 3.600 efter framställning från kommunens fastighetskontor.

Kvarstående anmärkningar

Gatukontoret

Parkkontoret

Birgitta Pettersson Bäckagård 1:19

Ulla Fryksmark och Lars Svensson Eketånga 2:108

Jan och Maria Sjögren Eketånga 5:56

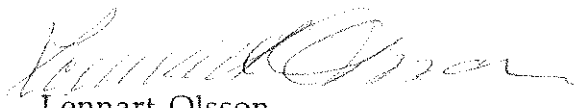
Bruno och Gull-Britt Martinsson Eketånga 5:293

Evert och Greta Adamsson Eketånga 28:4

Christer, Rose-Marie och Mathias Johansson Eketånga 18:2

har framfört synpunkter som ej blivit tillgodosedda

Halmstad 10 oktober 1990



Lennart Olsson
Juristgården Konsulter

Detaljplan för
BÄCKAGÅRD 1:17
Halmstad

Juristgården Konsulter i februari 1991

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden har den 10 oktober 1990 § 645, beslutat ställa ut planen för granskning under minst 3 veckor.

Planen har varit utställd på Rådhuset, Halmstad under tiden 7 december 1990, till och med den 10 januari 1991.

UNDER UTSTÄLLNINGSTIDEN HAR FÖLJANDE YTTRANDE INKOMMIT:

Jan och Maria Sjögren Eketånga 5:56 har 1991-01-10 framfört följande synpunkter:

1. Tillkommande bebyggelse på daghemstomten bör ej placeras närmare södra tomtgränsen än befintlig byggnad.
2. Strövslänga inom området bevaras.
3. Tillkommande bebyggelse på daghemstomten skall "låsas" till illustrationskartan genom att beteckningen P1 införes på detaljplanekartan.
4. Väg vid sydvästra gränsen kortas ytterligare i den södra delen.

Kommentar:

Punkterna 1-2. Har i huvudsak behandlats och besvarats i samrådsredogörelsen.

Punkt 3. Med hänsyn till att det inom tomten endast skall tillkomma en byggnad har det inte ansetts erforderligt att ytterligare reglera bebyggelsen utöver vad som framgår av illustrationskartan.

Punkt 4. Väg längs sydvästra gränsen kommer att kortas c:a 10 m

Bruno och Gull-Britt Martinsson, Eketånga 5:293 framhåller i skrivelse 1991-01-09 att vad gäller befintlig väg längs områdets sydvästra gräns kan någon förlängning söderut ej accepteras och föreslår att vändplatsen för denna väg förläggs i höjd med planerad transformatorbyggnad.

Vidare vidhålls krav på att den byggnad för gruppboheter som inritats på illustrationskartan placeras längre norrut och att exploateringsgraden noggrant anges i planförslaget.

Kommentar:

Väg längs områdets sydvästra gräns kommer att kortas ca 10 meter. Synpunkterna på tillkommande bebyggelse inom daghemstomten har i huvudsak behandlats och besvarats i samrådsredogörelsen.

Beträffande exploateringsgraden för daghemstomten framgår detta av anteckningar på detaljplanekartan.

Birgitta och Alf Petersson, Bäckagård 1:9 har i skrivelse 1991-01-07 framfört önskemål om att planområdets anslutning till Bäckagårdsvägen enkelriktas så att endast infart kan ske från Bäckagårdsvägen, alternativt att enkelriktning sker från den nordöstra parkeringsplatsens västra gräns. Vidare framhålls att den nordöstra parkeringsplatsen bör omstruktureras och minskas samt att befintlig vegetation bibehålls.

Kommentar:

Frågan om enkelriktning av anslutningen till Bäckagårdsvägen har behandlats och besvarats i samrådsredogörelsen. Trafikfrågor av denna art regleras ej i detaljplanen.

Beträffande nordöstra parkeringsplatsen kommer utformningen av denna att ändras vilket bl a innebär att delar av befintligt trädbestånd kommer att bevaras.

Energiverken Halmstad framför i skrivelse 1991-01-02 att områden för transformatorer skall utökas och att U-område inlägges mellan Brötesstigen och väg längs sydvästra gränsen enl en bif kartsnitt.

Kommentar:

Energiverkens önskemål kommer att beaktas vid en revidering av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat tillstyrka planförslaget under förutsättning att om- och nybyggnaden av bostäder inom området anpassas så att inflyttning ej görs förrän Kustvägens nya sträckning är färdigbyggd. Vidare anses att stor omsorg krävs vid grundläggning med hänsyn till risken för fukt och mögelskador.

Kommentar:

Ökningen av trafiken på Nya Tylösandsvägen har i K-konsults trafikstringsanalys bedömts vara mindre än 5% vid full utbyggnad av planområdet. Därest trafiktillskottet begränsas till att endast avse utbyggnad av bostäder torde ökningen kunna anses vara ringa och saknar betydelse.

Som framgår av nämndens yttrande väntas ombyggnaden av Kustvägen "ligga långt fram i tiden". Att under sådana förhållanden låsa planens genomförande till en icke fastställd utbyggnad av Kustvägen förefaller orimligt. Redovisade synpunkter får med hänsyn härtill lämnas utan beaktande.

Tekniska nämnden har i sitt yttrande 1991-02-21 framhållit följande:

- att Ny anslutning till Nya Tylösandsvägen utformas som förskjuten 3-vägs korsning och att planområdet dessutom bör utökas att omfatta hela den del av Nya Tylösandsvägen som berörs av ombyggnaden
- att Fördelning av kostnaderna för Va-anläggningar regleras i exploateringsavtal till planen
- att Parkkontorets synpunkter från samrådsskedet avseende trädbestånden inom området kvarstår.

Kommentar:

Gatu- och trafiksynpunkter;

Som framgår av redovisning i samrådsredogörelsen innebar den av Gatukontoret då föreslagna utformningen av en 3-vägs korsning att endast trafik från väster tillåts körning in på området. All trafik från öster till planområdet skulle således ske via anslutningen till Bäckagårdsvägen.

Under utställningsskedet har Gatukontoret meddelat att en förskjuten 3-vägs korsning kan utformas så att även trafik från öster tillåts körning in på området. Vidare framhåller Gatukontoret att det är möjligt att trafiksignalera 3-vägs korsningen. Vägverket och Länsstyrelsen har tidigare påpekat att avståndet mellan korsningar bör vara minst 300 meter. Gatukontoret har vid diskussion med företrädare för Väg-

verket i Borlänge kommit fram till att avståndet till närmaste korsning "Bergsgårdsvägen" ej behöver vara större än 50 meter.

Sedan tidigare påtalade begränsningar av trafiken vid en 3-vägs korsning undanröjts kommer planen att revideras så att anslutningen utformas som en 3-vägs korsning enl Gatu-kontorets förslag. Planområdet utökas att dessutom omfatta hela den del av Tylösandsvägen som berörs av ombyggnaden.

VA-synpunkter:

Avsikten är att avtal skall träffas mellan kommunen och markägare i en rad frågor som berör bl a va-nätet inom området.

Parksynpunkter:

Beträffande bevarande av träd inom kvartersmark har planbestämmelserna utformats så att träd markerade på illustrationskartan skall bevaras och att marklov krävs för träd-fällning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar 1991-02-13 föreslå att planförslaget ändras så att anslutningen till Nya Tylösandsvägen får samma principiella utformning som den hade i samrådsförslaget (förskjuten trevägs korsning).

Kommentar:

Som framgår av kommentarerna till Tekniska nämndens yttrande kommer planen att ändras i denna del och anslutningen till Nya Tylösandsvägen utformas som en förskjuten 3-vägs korsning.

Länsstyrelsens yttrande 1991-01-09 behandlar i huvudsak frågor som berör utställningsförslagets anslutning till Nya Tylösandsvägen utformad som en fyrvägs korsning. Vidare framhåller Länsstyrelsen värdet av behovet av ett X-område för GC-trafik i planområdets södra spets mot Stenhuggeriet.

Kommentar:

Med hänvisning till Tekniska nämndens förslag om att utforma anslutningen till Nya Tylösandsvägen som en 3-vägs korsning kommenteras inte Länsstyrelsens yttrande i denna del. Beträffande X-området i planområdets södra del kommer planförslaget att kompletteras med ett X-område för GC-trafik som ansluter till Brötesstigen.

Vägverket framhåller i sitt yttrande 1990-12-19 att nya anslutningen till Tylösandsvägen bör utföras som fyrvägsskäl med Bergsgårdsvägen.

Vägverket önskar också att korsande GC-trafik och eventuell förtätning av busshållplatser borde belysas närmare. Vidare att det i planområdets södra spets borde utformas ett X-område för allmän GC-trafik.

Kommentar:

Beträffande frågan om fyrvägsskäl hänvisas till kommentarer till Länsstyrelsens yttrande. Synpunkter avseende korsande GC-trafik, förtätning av busshållplatser, samt utformning av X-området för GC-trafik kommer att beaktas vid en revidering av planförslaget.

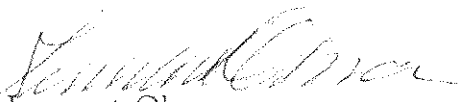
STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås ändras i följande avseenden:

- Ny anslutning till Nya Tylösandsvägen utformas som förskjuten 3-vägskorsning.
- Vändplats vid väg längs sydvästra gränsen flyttas ca 10 m mot norr.
- Områden för transformatorändamål utökas.
- U-område utlägges vid planområdets södra spets mot Brötesstigen.
- X-område för GC-trafik mellan Brötesstigen och väg längs sydvästra gränsen.
- Nordöstra parkeringsplatsens utformning ändras så att delar av befintligt trädbestånd bevaras.

Byggnadsnämnden föreslås besluta revidera planförslaget enligt ovan angivna ställningstaganden.

Halmstad 26 februari 1991


Lennart Olsson
Juristgården Konsulter

Detaljplan för
BÄCKAGÅRD 1:17
Halmstad

Juristgården Konsulter i april 1991

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslutade den 6 mars 1991 § 136 att, sedan planförslaget reviderats avseende väganslutning till Nya Tylösandsvägen, skulle yttrande begäras in från berörda parter.

Det reviderade planförslaget har för yttrande tillställts Länsstyrelsen, Vägverket, Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Domänverket under tiden 2 april till och med den 16 april 1991.

YTTRANDE FRÅN MYNDIGHET

Länsstyrelsen, Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Domänverket har inget att erinra mot det reviderade planförslaget.
Vägverket har meddelat att något yttrande ej avses att avges.

STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige med hemställan om att kommunfullmäktige antar planen.

Halmstad den 16 april 1991


Lennart Olsson
Juristgården Konsulter

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

31. 07 26
P88/2-64

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 juni 1991 antagit ett förslag till detaljplan för **Bäckagård 1:17**.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 24 juli 1991.

Barbro Bengtsson
Barbro Bengtsson

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäteriet
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)