

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad

uppgjort i mars 1987

SAMMANFATTNING

Planområdet, som är beläget öster om Bäckagårds sjukhem mellan Bäckagårdsvägen och Söndrums Kyrkväg i "skuggan" av vattentornet, uppvisar en varierande terräng och mycket värdefull vegetation. Området närmast Bäckagårdsvägen är öppen ängs- och åkermark, längre österut ovanför ett vegetationsbälte i slänt, är terrängen mer småbruten med inslag av dungar och skogsbevuxen mark. Inom planområdet finns en del äldre bebyggelse, bl a Pålsbo gård, som skall bevaras.

Planområdet skall bebyggas med bostadsrättslägenheter, främst i form av marklägenheter. I området närmast Bäckagårdsvägen blir det ett antal fyravåningshus. Antalet lägenheter blir ca 250 st.

I området närmast bussgatan i söder kommer ca 30 st servicelägenheter med dagcentral att uppföras samt ett daghem med tre avdelningar.

Pålsbo gård avses inrymma en kommunal fritidsgård.

Bebyggelsen förlägges så att det mesta möjliga av den värdefulla vegetationen kan sparas. Husen grupperas så att kontakten med naturmarken skall upplevas som bostadsområdets särart.

Gatulängden i området har kunnat begränsas högt väsentligt. Parkeringen har uppdelats på ett antal små anläggningar som blir belägna på korta gångavstånd från bostadsentréer. Ett central gångstråk leder från bussgatan i söder via torget vid dagcentral och daghem samt rakt genom Pålsbo gård vidare mot skolor, kyrkan och församlingshem i norr. Mellan husgrupperna kommer ett nät av gångvägar att byggas ut. Allt detta gör att området blir mycket gång- och cykelvänligt och möjligheter finns att komplettera med bostadsnära motions- och lekredskap.

Till Byggnadsnämnden

Förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum

Byggnadsnämnden beslöt 1987-03-25, § 124 att låta ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande över-
sända det till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsen, energiverken, fritidsnämnden, miljö- och
hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, lokaltrafikstyrelsen,
skolstyrelsen, socialnämnden, landsantikvarien och tele-
verket har inte haft något att erinra mot förslaget.

Brandmyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.
Man hänvisar till sitt förhandsyttrande beträffande be-
byggelsens och markens detaljutformning.

- Se kommentar i PM angående förhandsremiss, plan-
beskrivningens bilaga 3.

Trafiknämnden är negativ mot förslaget eftersom det förut-
sätter biltrafik på gångvägar för att nå fritidsgården.
Vidare anser man att det inte är tillfredsställande att
utbyggd gata inte finns till daghemmet, eftersom det är
ett stort behov av biltransporter till ett daghem.

- Besökande och arbetande både till fritidsgård och
daghem skall parkera på den gemensamma parkerings-
ytan vid den södra infartsgatans vändplats. Gång-
avståndet till respektive verksamhet blir 50-75
meter, vilket får anses som mycket rimligt.

Distribution o d till fritidsgården avses, vilket
framgår av planbeskrivningen, ske via parkerings-
ytan norr om Pålsbo gård. Någon biltrafik på gång-
vägar kommer således ej att ske.

Distribution o d till daghemmet får dock ske över
torget. Denna trafik bedömes så ringa att den bör
kunna tålas. Trafiknämnden har möjligheter att be-
gränsa tillåtligheten att köra över torget vilket
innebär att man kan begränsa trafiken till ett
minimum. Endast tunga transporter torde vara nöd-
vändiga.

Polismyndigheten anser att de allmänna verksamheterna i
områdets centrala del borde förlagts närmare Bäckagårds-
vägen för att undvika hög trafikbelastning inne i området.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, planbeskrivningens bilaga 3.

Vägförvaltningen påpekar att antalet parkeringsplatser för besökande synes för litet.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, planbeskrivningens bilaga 3.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 14 april - 8 maj 1987. Tre yttranden har inkommit.

Barnen till Maj och Tage Lendenius, som arrenderar Söndrum 6:1, framför synpunkter med anledning av att arrendet sagts upp. Man anser, att eftersom bostadshuset inte skall rivas, Lendenius skall få fortsätta disponera bostaden.

- Bostadshuset skall inte, som Lendenius uppfattat, användas för bostadsändamål. Byggnaden skall användas som lokaler för fastighetsskötsel m m. Det är därför inte aktuellt att hyra ut det. Planförslaget medger inte heller bostadsändamål för det aktuella området.

Skrivelsen har överlämnats till fastighetskontoret för erforderliga åtgärder.

Per-Gunnar Petersson och Birgitta Persson, ägare till Söndrum 3:24, anser att tillfartsmöjligheterna till fastigheten ej blir acceptabla.

- Tillfarten till fastigheten förändras på så sätt att den samtidigt utgör gång- och cykelväg omedelbart norr om tillkommande bebyggelse. Detta är en tillfällig lösning tills dess området norr om nu aktuellt planområde planlägges. Om stora olägenheter ändå skulle uppstå finns utrymme att separera tillfarten från gång- och cykelvägen.

Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna har synpunkter på innehållet i det planerade servicehuset.

- Skrivelsen översändes till socialförvaltningen och fastighetskontoret för beaktande i den fortsatta planeringen av servicehus.

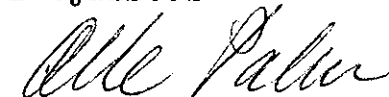
Kommunfullmäktige har 1987-05-21, § 137 bemyndigat byggnadsnämnden att på fullmäktiges vägnar anta planförslaget.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta

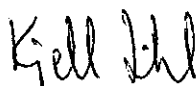
att anta planförslaget samt

att översända förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
Planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad

uppgjort i mars 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs-kontoret i mars 1986 och februari 1987.
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Söndrum/Bäckagård, omedelbart öster om Bäckagårds sjukhem och den blivande hetvattencentralen. Området avgränsas i väster av Bäckagårdsvägen och i öster av Söndrums Kyrkväg. I söder utgör den blivande bussgatan gräns. Norrut sträcker sig området cirka 400 meter från bussgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 13,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

I kommunöversikt för Halmstads kommun antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25 är planområdet redovisat som område med områdesplan.

Områdesplan

I områdesplan för Söndrum/Bäckagård, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-22 är området avsett för bostadsbebyggelse (område K) och centrumfunktioner.

Detaljplan

P g a en justering av läget av bussgatan kommer planförslaget att delvis beröra den norra delen av detaljplanen för Bäckagård E (fastställd av länsstyrelsen 1979-08-21, förslag till ändring upprättat 1986-11-26). I planområdets sydvästra hörn gäller en liten del av den ursprungliga planen för Bäckagård, fastställd av länsstyrelsen 1970-10-09. I övrigt är planområdet icke tidigare detaljplanlagt. I väster gränsar det till stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1987-01-22.

Kommunala ställningstaganden

Enligt kommunens gemensamma planeringsföresättningar (GPF) för åren 1987-1994 avses Pålsbo exploateras under åren 1987 till 1990. En ledningsgrupp med representanter från kommunstyrelse, byggnadsnämnd och berörda förvaltningar samt exploitören, Riksbyggen, har arbetat med projektet. Som underlag för planeringen har ledningsgruppen lämnat parallella uppdrag till tre olika arkitektföretag. Dessa har arbetat med utgångspunkt från "underlag för parallella uppdrag" del I och II (se bilaga 1 och 2). Bedömningen av de parallella uppdragen har resulterat i att Arket arkitekter, Halmstad och Riksbyggen Konsult, Göteborg skall projektera varsin del av området och att stadsarkitektkontoret med utgångspunkt från deras förslag skall göra en stadsplan för området.

Det bör observeras att kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med diskussioner om utbyggnad av konsumbutiken vid Bäckagårdsvägen/Ateljévägen tagit ställning till att centrum för Bäckagård skall etableras i anslutning till konsumbutiken. Någon centrumanläggning i Pålsbo är alltså inte längre aktuell.

Inom området skall servicelägenheter och tillhörande dagcentral inplaneras liksom ett barndaghem. Tomtutredning för dessa funktioner ingick i de parallella uppdragen enligt ovan.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Områdets struktur är småbruten med stora inslag av värdefull vegetation. Den öppna marken ligger på två i huvudsak plana områden åtskilda av vegetation i mellanoliggande slänt. Terräng och vegetation framgår närmare av i bilaga 1 redovisad inventering.

- Geotekniska förhållanden Geoteknisk undersökning utförd av VIAK AB 1986-06-30 med förtydligande 1986-11-14 visar på i huvudsak goda grundläggningsförhållanden. I västra delen längs Bäckagårdsvägen krävs dock särskild uppmärksamhet vid grundläggning av högre byggnader.
- Fornlämningar Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området. Närheten till sådana på ömse sidor av planområdet och topografi m m gör att rester av boplatser mycket väl kan finnas. Provgrävningar bör därför utföras innan exploateringen påbörjas.
- Bebyggelse Planområdet har fått sitt namn av den i områdets centrala del belägna Pålsbo gård, (Söndrum 1:2), ursprungligen arrendegård under prästgården. Manbyggnaden är uppförd 1888, det mindre uthuset på 1920-talet. Ladugården är uppförd i granit 1927 och är genom den senaste private ägarens försorg i det närmaste helt ombyggd till rymliga samlingslokaler om drygt 100 m².
- På fastigheten Söndrum 6:1 har hönseri bedrivits. Ett antal till rörelsen hörande byggnader i huvudsak i dåligt skick finns utspridda över fastigheten. I vegetationsbältet i norra delen av fastigheten är bostadshuset beläget. Det är byggt 1949 och i gott skick.
- Bergsgård 2:1 inrymmer ett torp från mitten av 1800-talet. Byggnaden är i gott skick och mycket vackert belägen omgiven av stora lövträd. Rumshöjden är dock låg men huset fungerar som permanentbostad för ägaren.
- På Söndrum 1:7 finns ett bostadshus med tillhörande uthus från 1930-40-talet. Husen är i förhållandevis gott skick.
- Omedelbart norr om planområdet finns på fastigheten Söndrum 3:24 ett torpställe från cirka 1800, vackert beläget med stora ekar och andra lövträd. Byggnaden tjänstgör idag som fritidshus. Söndrum 8:1 inrymmer också ett äldre bostadshus, och är pietetsfullt renoverat och permanent bebott. Byggnaden ingår i kyrkbyns bebyggelse och beboddes förr av bl a en skomakare och prästgårdens mjölkerska.
- Gator och trafik Den befintliga bebyggelsen har tillfart via en mindre grusväg som ansluter till

Söndrums Kyrkväg i höjd med församlingshemmet. Bäckagårdsvägen i planområdets västra gräns är idag utbyggd fram till infarten till Bäckagårds sjukhem. Den kommer i framtiden att utgöra huvudgata genom Bäckagårdsområdet med anslutning i norr till den framtida Nyrebäcksleden.

Söndrums Kyrkväg utgör idag en "smitväg" mellan Bäckagård och Gamla Tylösandsvägen. Den har en standard som gör att den inte bör belastas med ytterligare trafik.

Söder om planområdet finns en nyanlagd gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Parallellt med denna och omedelbart norr därom skall den framtida bussgatan dras fram.

Ledningssystem

Huvudledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till den utbyggda delen av Bäckagårdsvägen. Genom den sydvästra delen av området passerar en elektrisk högspänningsledning. Den skall flyttas i samband med utbyggnader i området.

Vid den provisoriska hetvattencentralen, som är belägen i det sydvästra hörnet av planområdet finns en fjärrvärmeledning som avses bibehållas.

Markägarförhållanden

Bergsgård 2:1 är i privat ägo men förhandlingar om kommunalt förvärv pågår. Övrig mark är i kommunal ägo.

PLANFÖRSLAG Allmänt

Bearbetning av förslagen från Arket arkitekter respektive Riksbyggen Konsult har resulterat i föreliggande planförslag. I området närmast Bäckagårdsvägen ligger förslaget från Arket till grund. Bebyggelsen består av bostadshus i två och fyra våningar med en koncentration till partiet närmast bussgatan. Här föreslås också servicelägenheter med dagcentral, placerad så att dessa i möjligaste mån integreras med övrig bostadsbebyggelse. Intill dagcentralen lokaliseras ett barn-daghem på en tomtplats om cirka 5000 m².

På planområdets högre del ligger Riksbyggen Konsults förslag till grund för utformningen av bebyggelsen. Här är det bostadsbebyggelse i en och två våningar.

Sammanlagt rymmer planområdet cirka 280 lägenheter inklusive 30 st servicelägenheter jämte erforderliga gemensamma lokaler.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäderna är förlagda i grupper om 20-30 lägenheter. Undantag utgör den sydligaste bostadsgruppen som rymmer 85-90 lägenheter inklusive servicelägenheter. Denna grupp innehåller uteslutande fyravåningshus. Det har varit önskvärt att få en viss tyngdpunkt i närheten av bussgatan.

Fyravåningsbebyggelsen kan förhoppningsvis bilda en övergång till sjukhemmet och dämpa den dominans som detta har idag över omgivningen.

De två följande grupperna norrut längs Bäckagårdsvägen inrymmer tvåvåningshus med en fyravåningsbyggnad som avslutning i respektive grupp. I den allra nordligaste gruppen har stödet av vegetation och omgivande bebyggelse upphört och därför föreslås här maximalt två våningar inom hela gruppen. Detta ger även en mjukare övergång till den lägre bebyggelsen i planområdets östra del och den mer småskaliga bebyggelse som sannolikt kommer att byggas norr om Pålsboområdet.

Fyravåningshusen blir traditionella flerbostadshus med trapphus och hiss. Tvåvåningshusen är i huvudsak marklägenheter, men i gavelhusen kan alternativt två lägenheter inrymmas. Den övre lägenheten nås då via en utvändig trappa.

De fyra västra bostadsgrupperna föreslås få en strikt markbehandling på gårds- sidan, mot vilken samtliga entreer vänder sig. Grupperna knyts samman med gångvägar som tillsammans med gårdarna ger ett intimt entréstråk. Gårdarna ger en kontrast som framhäver den orörda naturmarken på husens utsida.

De fyra bostadsgrupperna i områdets högre, östra del har getts en annan karaktär. Byggnaderna är i en och två våningar och är luftigt grupperade kring gårdar där naturmiljön sparas. Detta ger goda möjligheter till lugna och attraktiva uteplatser på båda sidorna av husen. Samtliga hus är marklägenheter.

Lägenhetsfördelningen blir i enlighet med programmet för de parallella uppdragen cirka 25 % 2 rok och mindre, 30 % 3 rok samt 45 % 4 rok och större.

Det befintliga bostadshuset på Bergsgård 2:1 blir förlagt på parkmark. P.g.a den låga rumshöjden blir byggnaden svår att på sikt utnyttja som bostad eller samlingslokal. Byggnaden har dock sitt kulturhistoriska värde och ansträngningar bör göras för att finna ett lämpligt användningssätt så att den kan bevaras.

Servicehus

Servicehuset kommer att utformas så att det smälter väl in och utgör en integrerad del av det sydligaste, lite "tyngre" bostadskvarteret. Även om servicehuset kommer att ligga på en egen tomtplats kommer kvarteret att upplevas som en enhet där gårdarna kan utnyttjas gemensamt.

Den lägre dagcentralen kommer att förläggas mot det centrala gångstråket från busshållplatsen.

Servicehuset kommer att inrymma 30-32 lägenheter och i dagcentralen finns kök, matsal, terapilokaler o.d.

Fritidslokaler

Pålsbo gård kommer att bli en kommunal fritidsgård. Den skall inrymmas i befintliga hus, vilka i begränsad omfattning kan byggas till. Verksamheten kommer att få en begränsad omfattning och riktar sig i huvudsak till de i området och intilliggande områden boende. Någon risk för störningar skall därför inte behöva uppstå.

Dessa planer på en kommunal fritidsgård har kommit in sent i planprocessen. Den slutliga lösningen är ännu inte klar. För att ge största möjliga flexibilitet har planbestämmelserna för Pålsbo gård och intilliggande hönsribostad utformats så att de kan inrymma antingen kommunal eller privat verksamhet.

Fastighetsförvaltning

I hönsribostaden föreslås fastighetsförvaltningen inrymmas. Där finns plats att komplettera med garage o d för skötselfordon m m. Byggnaden kan även inrymma kompletterande kvarterslokaler såsom bastu, fritidslokaler etc.

Skolor	Både Bäckagårds- och Kyrkskolan/Hallägraskolan ligger inom bekvämt avstånd från bostadsområdet. Båda skolområdena kommer med smärre kompletteringar av gång- och cykelvägarna att nås på ett bekvämt sätt.
Förskola	En tomtplats om cirka 5.000 m ² för daghem föreslås i nära anslutning till områdets gång- och cykelvägar och busshållplatsen. Planbestämmelserna för bostadsbebyggelsen medger även att lägenhetsdaghem skall kunna inrymmas inom bostadsgrupperna.
Handel	I anslutning till torget kan det vara värdefullt att etablera en kiosk. Den bör kunna inrymmas i dagcentralen eller utgöra en fristående byggnad på torgytan. Ett handelsområde har därför markerats på torget.
Skyddsrum	Skyddsrumbyggnadsskyldighet föreligger i området. Totalt erfordras ca 650 platser. Skyddsrum kan förläggas i källare i fyra-våningshusen, men maximala gångavstånd kräver att kompletterande skyddsrum erfordras i den östra delen av planområdet.
<u>FRIYTOR</u> Lek och fritids- verksamheter	Närlekplatser kommer att finnas på varje gård. Inom den planerade parkmarken finns möjligheter att etablera större lekytor och spelytor. Öppen och plan mark lämplig för mindre bollplan och tennisbana finns intill vattentornet. Inom planområdet kan kanske även en bostadsnära motionsslinga anordnas med planerat gångvägssystem som grund och med olika motionsstationer utplacerade.
Natur	Huvuddelen av den vegetationsbevuxna marken har lagts ut som parkmark. Kompletterande trädplanteringar bör göras i de partier där befintlig vegetation är dålig eller kommer att ta skada av exploateringen.

Viss värdefull vegetation kommer att hamna inom kvartersmark. Hänsyn har tagits till denna vid utformningen av planförslagets illustration. Även inom kvartersmark bör kompletterande trädplanteringar göras för att kompensera vegetation som tas bort och för att komplettera insynsskyddande trädridåer.

Gator och trafik Gatunät

Bäckagårdsvägen måste byggas ut till den norra infartsgatan i samband med planområdets utbyggnad. Hela området matas från de två infartsgatorna. Infartsgatorna avslutas med vändplatser omedelbart före gångstråket från busshållplatsen mot nordost. Detta gångstråk blir alltså helt fritt från allmän biltrafik. För att undvika olämliga utfarter har samtliga kvartersgränser mot Bäckagårdsvägen och bussgatan markerats med utfartsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Det viktiga gång- och cykelstråket är sträckningen från busshållplatsen i söder mot församlingshemmet i norr. Till stor del utnyttjas befintlig grusväg från Gamla Tylösandsvägen till nuvarande höns-eriet. Gc-vägen ges dock en rak sträckning så att den passerar genom Pålsbo gård.

Mot väst föreslås från torget en gång- och cykelväg över Bäckagårdsvägen mot vårdcentralen och friytorna vid Trollberget.

I planområdets norra kant kommer en östvästlig gång- och cykelväg att passera under Bäckagårdsvägen och den leder vidare mot bostadsområdena i västra delen av Söndrum/Bäckagård.

Samtliga bostadsgrupper knyts samman med gångvägar som även leder ut i den omgivande naturen. Där dessa gångvägar passerar infartsgatorna föreslås gatan utformas med en avvikande beläggning och eventuellt en nivåskillnad.

Kollektivtrafik

Bussgatan i planområdets södra kant skall byggas ut innan inflyttning kommer att ske i bostadsområdet.

Hållplats kommer att finnas där det nord-sydliga gångstråket mynnar. Det maximala gångavståndet inom bostadsområdet blir ca 450 meter.

Parkering och angöring

Parkeringsytorna är fördelade på relativt små anläggningar inom varje bostadsgrupp. Parkeringsytorna tjänstgör samtidigt som angöringsplatser. Maximalt gångavstånd blir ca 80-90 meter. För bostäderna gäller normen 11 platser/1000 m² bruttoarea.

Den norr om planområdet belägna fastigheten Söndrum 3:24 har arrende på att få köra på den väg som i planförslaget är utlagd som parkväg. Med hänsyn till den ringa trafiken bedömes detta som möjligt. I samband med att området norr om Pålsbo planlägges får tillfarten lösas permanent.

För servicehus, daghem, fritidsgård och fastighetsförvaltning föreslås en gemensam parkering intill torget. Beträffande fastighetsförvaltningen föreslås angöring för behörig trafik (distribution, skötselfordon etc) ske via parkeringen norr om Pålsbo gård och vidare via befintlig grusväg fram till huset. Detta gäller även fritidsgården, för vilken servitut eller annan rättighet erfordras för att få köra över bostadskvarterets parkering.

Distribution till barndaghemmet avses ske över torget som i planförslaget lagts ut som gata/parkmark. För att undvika övrig trafik bör torget utformas på lämpligt sätt och genomförandet kompletteras med erforderliga beslut i trafiknämnden.

Immissioner

De två immissioner som är aktuella är dels trafikbuller från Bäckagårdsvägen dels buller från hetvattencentralen väster om Bäckagårdsvägen.

Beräkningar visar att bullerstörningar från trafik kan uppstå på närmare avstånd från vägmitt än 35 meter. Planen är utformad så att inga bostadshus skall hamna närmare gatan än 35 meter. Utrymmet mellan gatan och bebyggelse kan kompletteras med små vegetationsbeklädda kullar för att ytterligare förbättra ljudmiljön.

Den blivande hetvattencentralen kommer att utformas så att inga störningar skall uppstå på längre avstånd än cirka 100 meter. Bostadsbebyggelsen har därför dragits in ytterligare från Bäckagårdsvägen i den del som är närmast hetvattencentralen.

Teknisk försörjning

Vatten avlopp

Infartsgatorna kommer att försees med erforderliga va-ledningar och kommer att kopplas till befintliga ledningar i Bäckagårdsvägen.

För områdets nordöstra del avses allmänna va-ledningar att finnas till varje lägenhet. Dessa ledningar kommer att byggas med ledningsrätt.

Från vattentornet skall huvudvattenledningar byggas ut västerut. För att göra minsta möjliga ingrepp i vegetationen föreslås att ledningen förläggas omedelbart norr om Pålsbo gård och därefter grenar sig mot norr respektive söder i gångstråket.

U-område har markerats i planen i den sydvästra kanten, där va-ledningar och fjärrvärme passerar. För noggrannare redogörelse av områdets va-försörjning hänvisas till särskild va-utredning.

Elledningar

Befintliga luftkablar i området kommer att förläggas i mark. U-område erfordras från norra vändplatsen och österut. Nätstation planeras in i parkeringsanläggningen omedelbart norr om den norra vändplatsen.

Värme

Området skall anslutas till det lokala fjärrvärmenätet. Allmänna ledningar kommer att byggas ut inom området och lämpliga anslutningspunkter att anvisas.

Avfall

Soputrymmen kommer att finnas i anslutning till respektive parkeringsyta.

PLANERINGSGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Området skall exploateras av Riksbyggen och tre bostadsrättsföreningar skall bildas i området. För reglering av genomförandet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och Riksbyggen.

Tidplan, etapp- indelning

Enligt bostadsutbyggnadsplanen skall området påbörjas 1987. Byggstarten kan eventuellt komma att skjutas till tidigt 1988. Utbyggnaden är planerad i tre etapper med början i den mellersta delen. I denna etapp ingår då också lokaler för fastighetsförvaltning och kvarterslokaler. Vilken del som därefter skall byggas ut är avhängigt av när servicehus och daghem skall byggas. Den södra delen av bostadsområdet bör byggas ungefär samtidigt med de kommunala projekten.

Gemensamhets- anläggning

Den som specialområde redovisade parkeringen är avsedd att utgöra gemensam parkering för servicehus, barndaghem och besökande till fritidsgård/fastighetsförvaltning.

För bostadsdelen i servicehuset erfordras 11 platser/1000 m² bruttoarea dvs 25-30 platser.

För dagcentralen, barndaghemmet och fritidsgård/fastighetsförvaltning beräknas, med samutnyttjande resterande 15-20 platser vara tillräckligt.

För de tre bostadsrättsföreningars gemensamma lokaler bör också bilda en gemensamhetsanläggning. Det gäller fastighetsförvaltning och eventuella fritidslokaler i anslutning till denna.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetet ägt rum med länsstyrelse, vägförvaltning och kommunala förvaltningar. Åtskilliga samråd har också skett med Riksbyggens distriktskontor och berörda konsulter. De synpunkter som har förts fram har vägts in i det slutgiltiga planförslaget.

Marägarsamråd har skett 1987-01-20. Några erinringar mot förslaget framkom ej.

Planförslaget har varit på förhandsremiss under februari 1987. De synpunkter som framkom och vilka förändringar av förslaget de föranlett framgår av bilaga 3.

Halmstad 25 mars 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på koncept till förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum

Byggnadsnämnden beslöt 1987-01-21 § 14 att konceptet skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Kulturnämnden, lantbruksnämnden, televerket, socialnämnden och skolstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att Söndrum 1:7 skall samordnas med intilliggande husgrupper. Vidare vill man att bestämmelserna för området vid Pålsbo gård skall utformas flexibelt så att en kommunal fritidsgård kan inrymmas. Man vill ha en s k entomtsbestämmelse för bostadskvarteren. Gatukontorets och parkkontorets synpunkter skall beaktas. Det gäller bl a biltrafik på parkmark.

- Ändring av förslaget beträffande Söndrum 1:7 kommer att ske i enlighet med önskemålet. För området kring Pålsbo gård kommer en anpassning av planförslaget att ske så att möjligheter till både en kommunal fritidsgård och Riksbyggens behov av lokaler kan tillgodoses. Eftersom förslaget har kommit fram i ett mycket sent stadium och ännu inte fått någon färdig, konkret form görs inga större fysiska förändringar av planförslaget. Om framtiden utvisar att sådana förändringar blir önskvärda får en planändring ske. Gatukontorets och parkkontorets synpunkter kommer att beaktas i tillämpliga delar. Se även nedan under trafiknämnden.

Brandmyndigheten har krav på att vissa vägar inom bostadskvarteren skall vara framkomliga för tungt brandfordon samt vill ha speciella orienteringsskyltar vid infartsvägarna till området.

- De framförda synpunkterna har redovisats för exploatören som har att beakta dem vid projekteringen.

Energiverken redovisar behov av en transformatorstation vid den norra infartsgatans vändplats samt ett u-område genom kvarteret i gatans förlängning.

- Transformatorstationen byggs in i en garagebyggnad och erforderliga avtal träffas mellan energiverken och exploatören om detta. U-området läggs ut enligt önskemålet.

Fastighetsbildningsmyndigheten har yttrat sig muntligt. De frågor som då berörts är utförningen av gemensamhetsanläggningar i form av parkering och gemensamma lokaler.

- De synpunkter som framförts arbetas in i planbeskrivningen.

Fritidsnämnden uttalar intresse för att lokalisera fritidsgård till Pårsbo gård.

- Se ovan under kommunstyrelsens arbetsutskott.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att sopnedkast motverkar källsortering av avfallet och att man bör överväga ett omgärdertagande som gynnar källsortering.

- Synpunkterna har delgivits exploatören. Planbeskrivning kompletteras med dessa synpunkter.

Lokaltrafikstyrelsen anser bl a att gångvägen till och från busshållplats måste fungera under områdets utbyggnadstid. Vidare måste det exakta läget av bussgatan och hållplatser ytterligare studeras.

- Synpunkterna påverkar inte planutformningen. Bussgatan kommer att bli belägen i parkmark och gränserna för gatan blir inte fastställda varför alla möjligheter finns att vid detaljprojekteringen anpassa bussgatan till behoven.

Trafiknämnden påpekar det olämpliga att parkmark belastas med biltrafik. Torget, utlagt som parkmark, belastas med distributionstrafik till barnstugan. Angöring till fastigheterna 1:7 och 3:24 är avsedd att ske via parkmark. Trafiknämnden tycker även att biltrafik på kvartersmark är olycklig.

- Torget kan i planen markeras som gatemark. De formella möjligheterna finns då att reglera trafiken på torget. Det är viktigt att torgets fysiska utformning inte inbjuder till annan trafik än den som är behörig.

Planen kommer beträffande Söndrum 1:7 att omarbetas så att den kommer att ingå i intilliggande bebyggelse. Söndrum 3:24 är belägen utanför planområdet. Fastigheten har ett arrendeavtal att få köra på den väg som man använder till infart och som i planen dessutom erfordras som gång- och cykelväg. Det föreslagna dubbelutnyttjandet av vägen får ses som ett provisorium. När området norr om Pårsbo detaljplaneras får tillfarten lösas på ett annat sätt.

Beträffande trafik inom kvartersmark är den i denna typ av bostadsområden oundviklig. Det viktiga är att angöring för privat trafik kan ske på relativt nära avstånd till bostadsentréer. I de allra flesta fallen är detta avstånd mindre än 50 meter. Sophanteringen kommer sannolikt att ske i anslutning till garage vilket gör att även sopbilen inte skall behöva köra in på gårdarna.

Polismyndigheten tycker att servicehus och kiosk har placerats för långt in i området med åtföljande risk för hög trafikbelastning på infartsgatan.

- Kravet att de nämnda anläggningarna skall finnas nära busshållplats och det centrala gångstråket har vägt tyngre än den risk som polismyndigheten påpekar. Anläggningarna är i hög grad lokalt anknutna varför trafikintensiteten inte bedöms bli så hög.

Landsantikvarien anser att kvarten i den norra delen bör slopas och ersättas av parkmark för att bevara den gamla kulturmiljön. Det kan vidare finnas lämningar av förhistorisk bosättning bl.a i slänten mot sydväst. En provgrävning bör göras.

- Exploateringsgraden är en avvägning mellan ett antal önskemål och krav och man har i planarbetet fastnat för den exploatering som redovisas. Att helt slopa några kvarter synes inte vara möjligt. Största möjliga hänsyn har tagits till den befintliga miljön.

Yttrandet översändes till fastighetskontoret för beaktande av de arkeologiska frågorna.

Vägförvaltningen påpekar att antalet parkeringsplatser för besökande synes för litet.

- Det möjliga totala antalet parkeringsplatser motsvarar behovet för skisserad bebyggelse. Avvägningen mellan garageplatsen och öppna platser får bedömas i samband med den vidare projekteringen varvid hänsyn får tas till vägförvaltningens yttrande.

Halmstads kommunala renhållnings AB påpekar att framkomligheten för sopfordon måste beaktas till hus med sopnedkast. Om källsortering av avfallet skall göras krävs utrymme för detta i anslutning till garage.

- Sophanteringen skall ytterligare penetreras i samband med projekteringen av husen. Påpekandena föranleder inga förändringar av planförslaget.

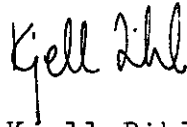
Under remisssskedet har fördjupade studier av husplaceringar o.d skett. Detta innebär justeringar av en del bestämmelse- och kvartersgränser, företrädesvis i den östra delen av planområdet.

Sammanfattningsvis föreslås att planförslaget förändras i området kring Pålsbo gård så att en kommunal fritidsgård kan anordnas. Vidare markeras torget som gatumark/torg. Vidare görs erforderliga justeringar av kvarters- och bestämmelsegränser samt kompletteras planbeskrivningar med uppgifter som erfordras.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad
uppgjort i mars 1987

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

1 mom 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 BC betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d/ Med C betecknat område får användas endast för samlings-, förenings- och fastighetsförvaltningslokaler som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- e/ Med Bg betecknat område får användas endast för förråd, garage och dylikt med bostadsändamål samhörigt ändamål.
- f/ 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 ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

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 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom 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.
- 2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Antal våningar
- a/ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b/ Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- c/ På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom Byggnadshöjd

- a/ På med I, II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 7,0 och 13,0 meter.
- b/ På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

3 mom Byggnads_karaktär

Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad 25 mars 1987



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad

uppgjort i mars 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (tillika grundkarta, upprättad av stadsingenjörs-kontoret i mars 1986 och februari 1987.
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Söndrum/Bäckagård, omedelbart öster om Bäckagårds sjukhem och den blivande hetvattencentralen. Området avgränsas i väster av Bäckagårdsvägen och i öster av Söndrums Kyrkväg. I söder utgör den blivande bussgatan gräns. Norrut sträcker sig området cirka 400 meter från bussgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 13,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

I kommunöversikt för Halmstads kommun antagen av kommunfullmäktige 1984-10-25 är planområdet redovisat som område med områdesplan.

Områdesplan

I områdesplan för Söndrum/Bäckagård, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-22 är området avsett för bostadsbebyggelse (område K) och centrumfunktioner.

Detaljplan

P g a en justering av läget av bussgatan kommer planförslaget att delvis beröra den norra delen av detaljplanen för Bäckagård E (fastställd av länsstyrelsen 1979-08-21, förslag till ändring upprättat 1986-11-26). I planområdets sydvästra hörn gäller en liten del av den ursprungliga planen för Bäckagård, fastställd av länsstyrelsen 1970-10-09. I övrigt är planområdet icke tidigare detaljplanlagt. I väster gränsar det till stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1987-01-22.

Kommunala ställningstaganden

Enligt kommunens gemensamma planeringsföresättningar (GPF) för åren 1987-1994 avses Pålsbo exploateras under åren 1987 till 1990. En ledningsgrupp med representanter från kommunstyrelse, byggnadsnämnd och berörda förvaltningar samt exploatören, Riksbyggen, har arbetat med projektet. Som underlag för planeringen har ledningsgruppen lämnat parallella uppdrag till tre olika arkitektföretag. Dessa har arbetat med utgångspunkt från "underlag för parallella uppdrag" del I och II (se bilaga 1 och 2). Bedömningen av de parallella uppdragen har resulterat i att Arket arkitekter, Halmstad och Riksbyggen Konsult, Göteborg skall projektera varsin del av området och att stadsarkitektkontoret med utgångspunkt från deras förslag skall göra en stadsplan för området.

Det bör observeras att kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med diskussioner om utbyggnad av konsumbutiken vid Bäckagårdsvägen/Ateljévägen tagit ställning till att centrum för Bäckagård skall etableras i anslutning till konsumbutiken. Någon centrumanläggning i Pålsbo är alltså inte längre aktuell.

Inom området skall servicelägenheter och tillhörande dagcentral inplaneras liksom ett barndaghem. Tomtutredning för dessa funktioner ingick i de parallella uppdragen enligt ovan.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Områdets struktur är småbruten med stora inslag av värdefull vegetation. Den öppna marken ligger på två i huvudsak plana områden åtskilda av vegetation i mellanoliggande slänt. Terräng och vegetation framgår närmare av i bilaga 1 redovisad inventering.

- Geotekniska förhållanden Geoteknisk undersökning utförd av VIAK AB 1986-06-30 med förtydligande 1986-11-14 visar på i huvudsak goda grundläggningsförhållanden. I västra delen längs Bäcka-gårdsvägen krävs dock särskild uppmärksamhet vid grundläggning av högre byggnader.
- Fornlämningar Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området. Närheten till sådana på ömse sidor av planområdet och topografi m m gör att rester av boplatser mycket väl kan finnas. Provgrävningar bör därför utföras innan exploateringen påbörjas.
- Bebyggelse Planområdet har fått sitt namn av den i områdets centrala del belägna Pålsbo gård, (Söndrum 1:2), ursprungligen arrendegård under prästgården. Manbyggnaden är uppförd 1888, det mindre uthuset på 1920-talet. Ladugården är uppförd i granit 1927 och är genom den senaste private ägarens försorg i det närmaste helt ombyggd till rymliga samlingslokaler om drygt 100 m².
- På fastigheten Söndrum 6:1 har hönseri bedrivits. Ett antal till rörelsen hörande byggnader i huvudsak i dåligt skick finns utspridda över fastigheten. I vegetationsbältet i norra delen av fastigheten är bostadshuset beläget. Det är byggt 1949 och i gott skick.
- Bergsgård 2:1 inrymmer ett torp från mitten av 1800-talet. Byggnaden är i gott skick och mycket vackert belägen omgiven av stora lövträd. Rumshöjden är dock låg men huset fungerar som permanentbostad för ägaren.
- På Söndrum 1:7 finns ett bostadshus med tillhörande uthus från 1930-40-talet. Husen är i förhållandevis gott skick.
- Omedelbart norr om planområdet finns på fastigheten Söndrum 3:24 ett torpställe från cirka 1800, vackert beläget med stora ekar och andra lövträd. Byggnaden tjänstgör idag som fritidshus. Söndrum 8:1 inrymmer också ett äldre bostadshus, och är pietetsfullt renoverat och permanent bebott. Byggnaden ingår i kyrkbyns bebyggelse och beboddes förr av bl a en skomakare och prästgårdens mjölkerska.
- Gator och trafik Den befintliga bebyggelsen har tillfart via en mindre grusväg som ansluter till

Söndrums Kyrkväg i höjd med församlingshemmet. Bäckagårdsvägen i planområdets västra gräns är idag utbyggd fram till infarten till Bäckagårds sjukhem. Den kommer i framtiden att utgöra huvudgata genom Bäckagårdsområdet med anslutning i norr till den framtida Nyrebäcksleden.

Söndrums Kyrkväg utgör idag en "smitväg" mellan Bäckagård och Gamla Tylösandsvägen. Den har en standard som gör att den inte bör belastas med ytterligare trafik.

Söder om planområdet finns en nyanlagd gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Parallellt med denna och omedelbart norr därom skall den framtida bussgatan dras fram.

Ledningssystem

Huvudledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till den utbyggda delen av Bäckagårdsvägen. Genom den sydvästra delen av området passerar en elektrisk högspänningsledning. Den skall flyttas i samband med utbyggnader i området.

Vid den provisoriska hetvattencentralen, som är belägen i det sydvästra hörnet av planområdet finns en fjärrvärmeledning som avses bibehållas.

Markägarförhållanden

Bergsgård 2:1 är i privat ägo men förhandlingar om kommunalt förvärv pågår. Övrig mark är i kommunal ägo.

PLANFÖRSLAG Allmänt

Bearbetning av förslagen från Arket arkitekter respektive Riksbyggen Konsult har resulterat i föreliggande planförslag. I området närmast Bäckagårdsvägen ligger förslaget från Arket till grund. Bebyggelsen består av bostadshus i två och fyra våningar med en koncentration till partiet närmast bussgatan. Här föreslås också servicelägenheter med dagcentral, placerad så att dessa i möjligaste mån integreras med övrig bostadsbebyggelse. Intill dagcentralen lokaliseras ett barn-daghem på en tomtplats om cirka 5000 m².

På planområdets högre del ligger Riksbyggen Konsults förslag till grund för utformningen av bebyggelsen. Här är det bostadsbebyggelse i en och två våningar.

Sammanlagt rymmer planområdet cirka 280 lägenheter inklusive 30 st servicelägenheter jämte erforderliga gemensamma lokaler.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäderna är förlagda i grupper om 20-30 lägenheter. Undantag utgör den sydligaste bostadsgruppen som rymmer 85-90 lägenheter inklusive servicelägenheter. Denna grupp innehåller uteslutande fyravåningshus. Det har varit önskvärt att få en viss tyngdpunkt i närheten av bussgatan.

Fyravåningsbebyggelsen kan förhoppningsvis bilda en övergång till sjukhemmet och dämpa den dominans som detta har idag över omgivningen.

De två följande grupperna norrut längs Bäckagårdsvägen inrymmer tvåvåningshus med en fyravåningsbyggnad som avslutning i respektive grupp. I den allra nordligaste gruppen har stödet av vegetation och omgivande bebyggelse upphört och därför föreslås här maximalt två våningar inom hela gruppen. Detta ger även en mjukare övergång till den lägre bebyggelsen i planområdets östra del och den mer småskaliga bebyggelse som sannolikt kommer att byggas norr om Pålsboområdet.

Fyravåningshusen blir traditionella flerbostadshus med trapphus och hiss. Tvåvåningshusen är i huvudsak marklägenheter, men i gavelhusen kan alternativt två lägenheter inrymmas. Den övre lägenheten nås då via en utvändig trappa.

De fyra västra bostadsgrupperna föreslås få en strikt markbehandling på gårds- sidan, mot vilken samtliga entreer vänder sig. Grupperna knyts samman med gångvägar som tillsammans med gårdarna ger ett intimt entréstråk. Gårdarna ger en kontrast som framhäver den orörda naturmarken på husens utsida.

De fyra bostadsgrupperna i områdets högre, östra del har getts en annan karaktär. Byggnaderna är i en och två våningar och är luftigt grupperade kring gårdar där naturmiljön sparas. Detta ger goda möjligheter till lugna och attraktiva uteplatser på båda sidorna av husen. Samtliga hus är marklägenheter.

Lägenhetsfördelningen blir i enlighet med programmet för de parallella uppdragen cirka 25 % 2 rok och mindre, 30 % 3 rok samt 45 % 4 rok och större.

Det befintliga bostadshuset på Bergsgård 2:1 blir förlagt på parkmark. P.g.a den låga rumshöjden blir byggnaden svår att på sikt utnyttja som bostad eller samlingslokal. Byggnaden har dock sitt kulturhistoriska värde och ansträngningar bör göras för att finna ett lämpligt användningssätt så att den kan bevaras.

Servicehus

Servicehuset kommer att utformas så att det smälter väl in och utgör en integrerad del av det sydligaste, lite "tyngre" bostadskvarteret. Även om servicehuset kommer att ligga på en egen tomtplats kommer kvarteret att upplevas som en enhet där gårdarna kan utnyttjas gemensamt.

Den lägre dagcentralen kommer att förläggas mot det centrala gångstråket från busshållplatsen.

Servicehuset kommer att inrymma 30-32 lägenheter och i dagcentralen finns kök, matsal, terapilokaler o.d.

Fritidslokaler

Pålsbo gård kommer att bli en kommunal fritidsgård. Den skall inrymmas i befintliga hus, vilka i begränsad omfattning kan byggas till. Verksamheten kommer att få en begränsad omfattning och riktar sig i huvudsak till de i området och intilliggande områden boende. Någon risk för störningar skall därför inte behöva uppstå.

Dessa planer på en kommunal fritidsgård har kommit in sent i planprocessen. Den slutliga lösningen är ännu inte klar. För att ge största möjliga flexibilitet har planbestämmelserna för Pålsbo gård och intilliggande hönsribostad utformats så att de kan inrymma antingen kommunal eller privat verksamhet.

Fastighetsförvaltning

I hönsribostaden föreslås fastighetsförvaltningen inrymmas. Där finns plats att komplettera med garage o d för skötselfordon m m. Byggnaden kan även inrymma kompletterande kvarterslokaler såsom bastu, fritidslokaler etc.

Skolor	Både Bäckagårds- och Kyrkskolan/Hallägraskolan ligger inom bekvämt avstånd från bostadsområdet. Båda skolområdena kommer med smärre kompletteringar av gång- och cykelvägarna att nås på ett bekvämt sätt.
Förskola	En tomtplats om cirka 5.000 m ² för daghem föreslås i nära anslutning till områdets gång- och cykelvägar och busshållplatsen. Planbestämmelserna för bostadsbebyggelsen medger även att lägenhetsdaghem skall kunna inrymmas inom bostadsgrupperna.
Handel	I anslutning till torget kan det vara värdefullt att etablera en kiosk. Den bör kunna inrymmas i dagcentralen eller utgöra en fristående byggnad på torgytan. Ett handelsområde har därför markerats på torget.
Skyddsrum	Skyddsrumbyggnadsskyldighet föreligger i området. Totalt erfordras ca 650 platser. Skyddsrum kan förläggas i källare i fyra-våningshusen, men maximala gångavstånd kräver att kompletterande skyddsrum erfordras i den östra delen av planområdet.
<u>FRIYTOR</u> Lek och fritids- verksamheter	Närlekplatser kommer att finnas på varje gård. Inom den planerade parkmarken finns möjligheter att etablera större lekytor och spelytor. Öppen och plan mark lämplig för mindre bollplan och tennisbana finns intill vattentornet. Inom planområdet kan kanske även en bostadsnära motionsslinga anordnas med planerat gångvägssystem som grund och med olika motionsstationer utplacerade.
Natur	Huvuddelen av den vegetationsbevuxna marken har lagts ut som parkmark. Kompletterande trädplanteringar bör göras i de partier där befintlig vegetation är dålig eller kommer att ta skada av exploateringen.

Viss värdefull vegetation kommer att hamna inom kvartersmark. Hänsyn har tagits till denna vid utformningen av planförslagets illustration. Även inom kvartersmark bör kompletterande trädplanteringar göras för att kompensera vegetation som tas bort och för att komplettera insynsskyddande trädridåer.

Gator och trafik Gatunät

Bäckagårdsvägen måste byggas ut till den norra infartsgatan i samband med planområdets utbyggnad. Hela området matas från de två infartsgatorna. Infartsgatorna avslutas med vändplatser omedelbart före gångstråket från busshållplatsen mot nordost. Detta gångstråk blir alltså helt fritt från allmän biltrafik. För att undvika olämliga utfarter har samtliga kvartersgränser mot Bäckagårdsvägen och bussgatan markerats med utfartsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Det viktiga gång- och cykelstråket är sträckningen från busshållplatsen i söder mot församlingshemmet i norr. Till stor del utnyttjas befintlig grusväg från Gamla Tylösandsvägen till nuvarande höns-eriet. Gc-vägen ges dock en rak sträckning så att den passerar genom Pålsbo gård.

Mot väst föreslås från torget en gång- och cykelväg över Bäckagårdsvägen mot vårdcentralen och friytorna vid Trollberget.

I planområdets norra kant kommer en östvästlig gång- och cykelväg att passera under Bäckagårdsvägen och den leder vidare mot bostadsområdena i västra delen av Söndrum/Bäckagård.

Samtliga bostadsgrupper knyts samman med gångvägar som även leder ut i den omgivande naturen. Där dessa gångvägar passerar infartsgatorna föreslås gatan utformas med en avvikande beläggning och eventuellt en nivåskillnad.

Kollektivtrafik

Bussgatan i planområdets södra kant skall byggas ut innan inflyttning kommer att ske i bostadsområdet.

Hållplats kommer att finnas där det nord-sydliga gångstråket mynnar. Det maximala gångavståndet inom bostadsområdet blir ca 450 meter.

Parkering och angöring

Parkeringsytorna är fördelade på relativt små anläggningar inom varje bostadsgrupp. Parkeringsytorna tjänstgör samtidigt som angöringsplatser. Maximalt gångavstånd blir ca 80-90 meter. För bostäderna gäller normen 11 platser/1000 m² bruttoarea.

Den norr om planområdet belägna fastigheten Söndrum 3:24 har arrende på att få köra på den väg som i planförslaget är utlagd som parkväg. Med hänsyn till den ringa trafiken bedömes detta som möjligt. I samband med att området norr om Pålsbo planlägges får tillfarten lösas permanent.

För servicehus, daghem, fritidsgård och fastighetsförvaltning föreslås en gemensam parkering intill torget. Beträffande fastighetsförvaltningen föreslås angöring för behörig trafik (distribution, skötselfordon etc) ske via parkeringen norr om Pålsbo gård och vidare via befintlig grusväg fram till huset. Detta gäller även fritidsgården, för vilken servitut eller annan rättighet erfordras för att få köra över bostadskvarterets parkering.

Distribution till barndaghemmet avses ske över torget som i planförslaget lagts ut som gata/parkmark. För att undvika övrig trafik bör torget utformas på lämpligt sätt och genomförandet kompletteras med erforderliga beslut i trafiknämnden.

Immissioner

De två immissioner som är aktuella är dels trafikbuller från Bäckagårdsvägen dels buller från hetvattencentralen väster om Bäckagårdsvägen.

Beräkningar visar att bullerstörningar från trafik kan uppstå på närmare avstånd från vägmitt än 35 meter. Planen är utformad så att inga bostadshus skall hamna närmare gatan än 35 meter. Utrymmet mellan gatan och bebyggelse kan kompletteras med små vegetationsbeklädda kullar för att ytterligare förbättra ljudmiljön.

Den blivande hetvattencentralen kommer att utformas så att inga störningar skall uppstå på längre avstånd än cirka 100 meter. Bostadsbebyggelsen har därför dragits in ytterligare från Bäckagårdsvägen i den del som är närmast hetvattencentralen.

Teknisk försörjning

Vatten avlopp

Infartsgatorna kommer att försees med erforderliga va-ledningar och kommer att kopplas till befintliga ledningar i Bäckagårdsvägen.

För områdets nordöstra del avses allmänna va-ledningar att finnas till varje lägenhet. Dessa ledningar kommer att byggas med ledningsrätt.

Från vattentornet skall huvudvattenledningar byggas ut västerut. För att göra minsta möjliga ingrepp i vegetationen föreslås att ledningen förläggas omedelbart norr om Pålsbo gård och därefter grenar sig mot norr respektive söder i gångstråket.

U-område har markerats i planen i den sydvästra kanten, där va-ledningar och fjärrvärme passerar. För noggrannare redogörelse av områdets va-försörjning hänvisas till särskild va-utredning.

Elledningar

Befintliga luftkablar i området kommer att förläggas i mark. U-område erfordras från norra vändplatsen och österut. Nätstation planeras in i parkeringsanläggningen omedelbart norr om den norra vändplatsen.

Värme

Området skall anslutas till det lokala fjärrvärmenätet. Allmänna ledningar kommer att byggas ut inom området och lämpliga anslutningspunkter att anvisas.

Avfall

Soputrymmen kommer att finnas i anslutning till respektive parkeringsyta.

PLANERINGSGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Området skall exploateras av Riksbyggen och tre bostadsrättsföreningar skall bildas i området. För reglering av genomförandet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och Riksbyggen.

Tidplan, etapp- indelning

Enligt bostadsutbyggnadsplanen skall området påbörjas 1987. Byggstarten kan eventuellt komma att skjutas till tidigt 1988. Utbyggnaden är planerad i tre etapper med början i den mellersta delen. I denna etapp ingår då också lokaler för fastighetsförvaltning och kvarterslokaler. Vilken del som därefter skall byggas ut är avhängigt av när servicehus och daghem skall byggas. Den södra delen av bostadsområdet bör byggas ungefär samtidigt med de kommunala projekten.

Gemensamhets- anläggning

Den som specialområde redovisade parkeringen är avsedd att utgöra gemensam parkering för servicehus, barndaghem och besökande till fritidsgård/fastighetsförvaltning.

För bostadsdelen i servicehuset erfordras 11 platser/1000 m² bruttoarea dvs 25-30 platser.

För dagcentralen, barndaghemmet och fritidsgård/fastighetsförvaltning beräknas, med samutnyttjande resterande 15-20 platser vara tillräckligt.

För de tre bostadsrättsföreningars gemensamma lokaler bör också bilda en gemensamhetsanläggning. Det gäller fastighetsförvaltning och eventuella fritidslokaler i anslutning till denna.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetet ägt rum med länsstyrelse, vägförvaltning och kommunala förvaltningar. Åtskilliga samråd har också skett med Riksbyggens distriktskontor och berörda konsulter. De synpunkter som har förts fram har vägts in i det slutgiltiga planförslaget.

Marägarsamråd har skett 1987-01-20. Några erinringar mot förslaget framkom ej.

Planförslaget har varit på förhandsremiss under februari 1987. De synpunkter som framkom och vilka förändringar av förslaget de föranlett framgår av bilaga 3.

Halmstad 25 mars 1987

Olle Palm

Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl

Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på koncept till förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum

Byggnadsnämnden beslöt 1987-01-21 § 14 att konceptet skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Kulturnämnden, lantbruksnämnden, televerket, socialnämnden och skolstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att Söndrum 1:7 skall samordnas med intilliggande husgrupper. Vidare vill man att bestämmelserna för området vid Pålsbo gård skall utformas flexibelt så att en kommunal fritidsgård kan inrymmas. Man vill ha en s k entomtsbestämmelse för bostadskvarteren. Gatukontorets och parkkontorets synpunkter skall beaktas. Det gäller bl a biltrafik på parkmark.

- Ändring av förslaget beträffande Söndrum 1:7 kommer att ske i enlighet med önskemålet. För området kring Pålsbo gård kommer en anpassning av planförslaget att ske så att möjligheter till både en kommunal fritidsgård och Riksbyggens behov av lokaler kan tillgodoses. Eftersom förslaget har kommit fram i ett mycket sent stadium och ännu inte fått någon färdig, konkret form görs inga större fysiska förändringar av planförslaget. Om framtiden utvisar att sådana förändringar blir önskvärda får en planändring ske. Gatukontorets och parkkontorets synpunkter kommer att beaktas i tillämpliga delar. Se även nedan under trafiknämnden.

Brandmyndigheten har krav på att vissa vägar inom bostadskvarteren skall vara framkomliga för tungt brandfordon samt vill ha speciella orienteringsskyltar vid infartsvägarna till området.

- De framförda synpunkterna har redovisats för exploatören som har att beakta dem vid projekteringen.

Energiverken redovisar behov av en transformatorstation vid den norra infartsgatans vändplats samt ett u-område genom kvarteret i gatans förlängning.

- Transformatorstationen byggs in i en garagebyggnad och erforderliga avtal träffas mellan energiverken och exploatören om detta. U-området läggs ut enligt önskemålet.

Fastighetsbildningsmyndigheten har yttrat sig muntligt. De frågor som då berörts är utförningen av gemensamhetsanläggningar i form av parkering och gemensamma lokaler.

- De synpunkter som framförts arbetas in i planbeskrivningen.

Fritidsnämnden uttalar intresse för att lokalisera fritidsgård till Pårsbo gård.

- Se ovan under kommunstyrelsens arbetsutskott.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att sopnedkast motverkar källsortering av avfallet och att man bör överväga ett omgärdertagande som gynnar källsortering.

- Synpunkterna har delgivits exploatören. Planbeskrivning kompletteras med dessa synpunkter.

Lokaltrafikstyrelsen anser bl a att gångvägen till och från busshållplats måste fungera under områdets utbyggnadstid. Vidare måste det exakta läget av bussgatan och hållplatser ytterligare studeras.

- Synpunkterna påverkar inte planutformningen. Bussgatan kommer att bli belägen i parkmark och gränserna för gatan blir inte fastställda varför alla möjligheter finns att vid detaljprojekteringen anpassa bussgatan till behoven.

Trafiknämnden påpekar det olämpliga att parkmark belastas med biltrafik. Torget, utlagt som parkmark, belastas med distributionstrafik till barnstugan. Angöring till fastigheterna 1:7 och 3:24 är avsedd att ske via parkmark. Trafiknämnden tycker även att biltrafik på kvartersmark är olycklig.

- Torget kan i planen markeras som gatemark. De formella möjligheterna finns då att reglera trafiken på torget. Det är viktigt att torgets fysiska utformning inte inbjuder till annan trafik än den som är behörig.

Planen kommer beträffande Söndrum 1:7 att omarbetas så att den kommer att ingå i intilliggande bebyggelse. Söndrum 3:24 är belägen utanför planområdet. Fastigheten har ett arrendeavtal att få köra på den väg som man använder till infart och som i planen dessutom erfordras som gång- och cykelväg. Det föreslagna dubbelutnyttjandet av vägen får ses som ett provisorium. När området norr om Pårsbo detaljplaneras får tillfarten lösas på ett annat sätt.

Beträffande trafik inom kvartersmark är den i denna typ av bostadsområden oundviklig. Det viktiga är att angöring för privat trafik kan ske på relativt nära avstånd till bostadsentréer. I de allra flesta fallen är detta avstånd mindre än 50 meter. Sophanteringen kommer sannolikt att ske i anslutning till garage vilket gör att även sopbilen inte skall behöva köra in på gårdarna.

Polismyndigheten tycker att servicehus och kiosk har placerats för långt in i området med åtföljande risk för hög trafikbelastning på infartsgatan.

- Kravet att de nämnda anläggningarna skall finnas nära busshållplats och det centrala gångstråket har vägt tyngre än den risk som polismyndigheten påpekar. Anläggningarna är i hög grad lokalt anknutna varför trafikintensiteten inte bedöms bli så hög.

Landsantikvarien anser att kvarten i den norra delen bör slopas och ersättas av parkmark för att bevara den gamla kulturmiljön. Det kan vidare finnas lämningar av förhistorisk bosättning bl.a i slänten mot sydväst. En provgrävning bör göras.

- Exploateringsgraden är en avvägning mellan ett antal önskemål och krav och man har i planarbetet fastnat för den exploatering som redovisas. Att helt slopa några kvarter synes inte vara möjligt. Största möjliga hänsyn har tagits till den befintliga miljön.

Yttrandet översändes till fastighetskontoret för beaktande av de arkeologiska frågorna.

Vägförvaltningen påpekar att antalet parkeringsplatser för besökande synes för litet.

- Det möjliga totala antalet parkeringsplatser motsvarar behovet för skisserad bebyggelse. Avvägningen mellan garageplatsen och öppna platser får bedömas i samband med den vidare projekteringen varvid hänsyn får tas till vägförvaltningens yttrande.

Halmstads kommunala renhållnings AB påpekar att framkomligheten för sopfordon måste beaktas till hus med sopnedkast. Om källsortering av avfallet skall göras krävs utrymme för detta i anslutning till garage.

- Sophanteringen skall ytterligare penetreras i samband med projekteringen av husen. Påpekandena föranleder inga förändringar av planförslaget.

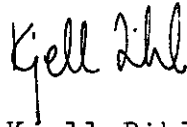
Under remisskedet har fördjupade studier av husplaceringar o.d skett. Detta innebär justeringar av en del bestämmelse- och kvartersgränser, företrädesvis i den östra delen av planområdet.

Sammanfattningsvis föreslås att planförslaget förändras i området kring Pålsbo gård så att en kommunal fritidsgård kan anordnas. Vidare markeras torget som gatumark/torg. Vidare görs erforderliga justeringar av kvarters- och bestämmelsegränser samt kompletteras planbeskrivningar med uppgifter som erfordras.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad
uppgjort i mars 1987

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

1 mom 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 BC betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d/ Med C betecknat område får användas endast för samlings-, förenings- och fastighetsförvaltningslokaler som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- e/ Med Bg betecknat område får användas endast för förråd, garage och dylikt med bostadsändamål samhörigt ändamål.
- f/ 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 ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

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 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom 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.
- 2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Antal våningar
- a/ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b/ Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- c/ På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom Byggnadshöjd

- a/ På med I, II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 7,0 och 13,0 meter.
- b/ På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

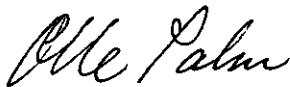
3 mom Byggnads_karaktär

Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad 25 mars 1987



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

Förslag till
stadsplan för
PÅLSBO
Söndrum
Halmstad

uppgjort i mars 1987

SAMMANFATTNING

Planområdet, som är beläget öster om Bäckagårds sjukhem mellan Bäckagårdsvägen och Söndrums Kyrkväg i "skuggan" av vattentornet, uppvisar en varierande terräng och mycket värdefull vegetation. Området närmast Bäckagårdsvägen är öppen ängs- och åkermark, längre österut ovanför ett vegetationsbälte i slänt, är terrängen mer småbruten med inslag av dungar och skogsbevuxen mark. Inom planområdet finns en del äldre bebyggelse, bl a Pålsbo gård, som skall bevaras.

Planområdet skall bebyggas med bostadsrättslägenheter, främst i form av marklägenheter. I området närmast Bäckagårdsvägen blir det ett antal fyravåningshus. Antalet lägenheter blir ca 250 st.

I området närmast bussgatan i söder kommer ca 30 st servicelägenheter med dagcentral att uppföras samt ett daghem med tre avdelningar.

Pålsbo gård avses inrymma en kommunal fritidsgård.

Bebyggelsen förlägges så att det mesta möjliga av den värdefulla vegetationen kan sparas. Husen grupperas så att kontakten med naturmarken skall upplevas som bostadsområdets särart.

Gatulängden i området har kunnat begränsas högt väsentligt. Parkeringen har uppdelats på ett antal små anläggningar som blir belägna på korta gångavstånd från bostadsentréer. Ett central gångstråk leder från bussgatan i söder via torget vid dagcentral och daghem samt rakt genom Pålsbo gård vidare mot skolor, kyrkan och församlingshem i norr. Mellan husgrupperna kommer ett nät av gångvägar att byggas ut. Allt detta gör att området blir mycket gång- och cykelvänligt och möjligheter finns att komplettera med bostadsnära motions- och lekredskap.

Till Byggnadsnämnden

Förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum

Byggnadsnämnden beslöt 1987-03-25, § 124 att låta ställa ut förslaget till granskning samt att för yttrande över-
sända det till ett antal myndigheter.

Kommunstyrelsen, energiverken, fritidsnämnden, miljö- och
hälsoskyddsnämnden, kulturnämnden, lokaltrafikstyrelsen,
skolstyrelsen, socialnämnden, landsantikvarien och tele-
verket har inte haft något att erinra mot förslaget.

Brandmyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.
Man hänvisar till sitt förhandsyttrande beträffande be-
byggelsens och markens detaljutformning.

- Se kommentar i PM angående förhandsremiss, plan-
beskrivningens bilaga 3.

Trafiknämnden är negativ mot förslaget eftersom det förut-
sätter biltrafik på gångvägar för att nå fritidsgården.
Vidare anser man att det inte är tillfredsställande att
utbyggd gata inte finns till daghemmet, eftersom det är
ett stort behov av biltransporter till ett daghem.

- Besökande och arbetande både till fritidsgård och
daghem skall parkera på den gemensamma parkerings-
ytan vid den södra infartsgatans vändplats. Gång-
avståndet till respektive verksamhet blir 50-75
meter, vilket får anses som mycket rimligt.

Distribution o d till fritidsgården avses, vilket
framgår av planbeskrivningen, ske via parkerings-
ytan norr om Pålsbo gård. Någon biltrafik på gång-
vägar kommer således ej att ske.

Distribution o d till daghemmet får dock ske över
torget. Denna trafik bedömes så ringa att den bör
kunna tålas. Trafiknämnden har möjligheter att be-
gränsa tillåtligheten att köra över torget vilket
innebär att man kan begränsa trafiken till ett
minimum. Endast tunga transporter torde vara nöd-
vändiga.

Polismyndigheten anser att de allmänna verksamheterna i
områdets centrala del borde förlagts närmare Bäckagårds-
vägen för att undvika hög trafikbelastning inne i området.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, planbeskrivningens bilaga 3.

Vägförvaltningen påpekar att antalet parkeringsplatser för besökande synes för litet.

- Se kommentarer i PM angående förhandsremiss, planbeskrivningens bilaga 3.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 14 april - 8 maj 1987. Tre yttranden har inkommit.

Barnen till Maj och Tage Lendenius, som arrenderar Söndrum 6:1, framför synpunkter med anledning av att arrendet sagts upp. Man anser, att eftersom bostadshuset inte skall rivas, Lendenius skall få fortsätta disponera bostaden.

- Bostadshuset skall inte, som Lendenius uppfattat, användas för bostadsändamål. Byggnaden skall användas som lokaler för fastighetsskötsel m m. Det är därför inte aktuellt att hyra ut det. Planförslaget medger inte heller bostadsändamål för det aktuella området.

Skrivelsen har överlämnats till fastighetskontoret för erforderliga åtgärder.

Per-Gunnar Petersson och Birgitta Persson, ägare till Söndrum 3:24, anser att tillfartsmöjligheterna till fastigheten ej blir acceptabla.

- Tillfarten till fastigheten förändras på så sätt att den samtidigt utgör gång- och cykelväg omedelbart norr om tillkommande bebyggelse. Detta är en tillfällig lösning tills dess området norr om nu aktuellt planområde planlägges. Om stora olägenheter ändå skulle uppstå finns utrymme att separera tillfarten från gång- och cykelvägen.

Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna har synpunkter på innehållet i det planerade servicehuset.

- Skrivelsen översändes till socialförvaltningen och fastighetskontoret för beaktande i den fortsatta planeringen av servicehus.

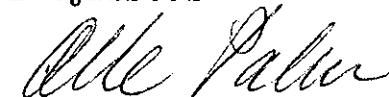
Kommunfullmäktige har 1987-05-21, § 137 bemyndigat byggnadsnämnden att på fullmäktiges vägnar anta planförslaget.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta

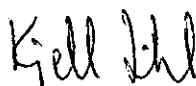
att anta planförslaget samt

att översända förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
Planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

--- Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun

1987-12-02

P86/13-51

Fastställelse av förslag till stadsplan för Pålbo, Söndrum,
i Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 maj 1987, med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande, antagit ett förslag till stadsplan för Pålbo, Söndrum i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl i mars 1987.

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

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

Anmärkningar mot planförslaget har inkommit från barnen till Tage och Maj Lendenius som hyr fastigheten Söndrum 6:1. Barnen har därvid yrkat att makarna Lendenius skall ges förtur att hyra bostadsbyggnaden inom fastigheten som makarna bebott sedan 1947. Anmärkningar har vidare inkommit från Per-Gunnar Pettersson och Birgitta Persson som äger fastigheten Söndrum 3:24 samt från Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna SPF.

Planförfattarna har den 27 maj 1987 avgivit utlåtande över inkomna anmärkningar och yttranden.

Den som anmärkt har beretts tillfälle att yttra sig över nämndens beslut den 27 maj 1987 samt över planförfattarnas utlåtande samma dag. Härefter har en skrivelse inkommit från Lemans advokatbyrå som ombud för Tage Lendenius AB. I skrivelsen betonas att det aktuella nyttjanderättsavtalet för fastigheterna Söndrum 1:15 och 6:1 inte är ett arrende, vilket kommunen torde utgått från, utan ett hyresavtal. Byrån har därför hävdade att det existerar ett gällande hyresavtal mellan kommunen och bolaget samt att planen därför bör anpassas till det förhållandet att bolaget även framgent disponerar fastigheterna.

Den 1 juli 1987 har den nya plan- och bygglagen trätt i kraft och därigenom har bl a byggnadslagen och byggnadsstadgan upphävts. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen skall, i fråga om stadsplaner och byggnadsplaner som har antagits men inte fastställts före ikraftträdandet, äldre bestämmelser tillämpas beträffande såväl förfarandet som ärendenas prövning i sak.

1987-10-23

11.082-1429-87

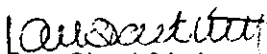
Med hänsyn till vad som numera utretts finner länsstyrelsen att Lendenius i egenskap av hyresgäst inte kan ses som sakägare i byggnadslagens mening lika lite som pensionärsföreningen Söndrumsvännerna. Med hänvisning till vad planförfattarna anfört i sitt utlåtande den 27 maj 1987 och till de förslag och åtgärder som där redovisats finner länsstyrelsen att hinder inte föreligger mot att fastställa planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Den som vill överklaga detta beslut skall göra det genom skrivelse till regeringen (bostadsdepartementet). Skrivelsen skall skickas till Länsstyrelsen, Planeringsavdelningen, 301 86 Halmstad, och ha kommit in hit inom tre veckor från dagen för beslutet.

Klaganden bör i skrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt uppges namn, postadress och telefonnummer.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör Ingegärd Widerström, föredragande, tf förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör Arne Bergqvist.


Jan Stenklint


Ingegärd Widerström

Enligt här fört diarium har detta beslut inte överklagats.

Datum 27-12-02

Länsstyrelsen i Hallands län /gr

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Rek Per-Gunnar Pettersson, Penngränd 12A, 302 71 Halmstad

" Birgitta Persson, "

" Erik Lendenius, Hemmansvägen 13, 302 52 Halmstad

" Karin Lendenius, Sofiagatan 69, 416 72 Göteborg

" Lars-Gunnar Lendenius, Timotejvägen 15, 191 77 Sollentuna

" Stefan Lendenius, Jungfrudansen 94, 171 56 Solna

" Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna SPF, c/o Nils E

Åkesson, Fruängsvägen 31, 302 41 Halmstad

" Lemans advokatbyrå, Box 2252, 403 14 Göteborg

Hallands län

Planeringsavdelningen

Planenheten

1987-10-23

11.082-1429-87

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Lantmäterienheten

Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1987-10-22

Bestyrkes

Per-Olof Berglund

FÖRSLAG TILL
STADSPLAN FÖR
PÅLSBO
SÖNDRUM
HALMSTAD
UPPGJORT I MARS 1987
ILLUSTRATIONSKARTA
HALMSTAD DEN 25 MARS 1987

Olle Palm
Olle Palm
Arkitekt
Gull 260
Rätt 1/100
planarkitekt

Grundkarta upprättad den 13 mars 1986

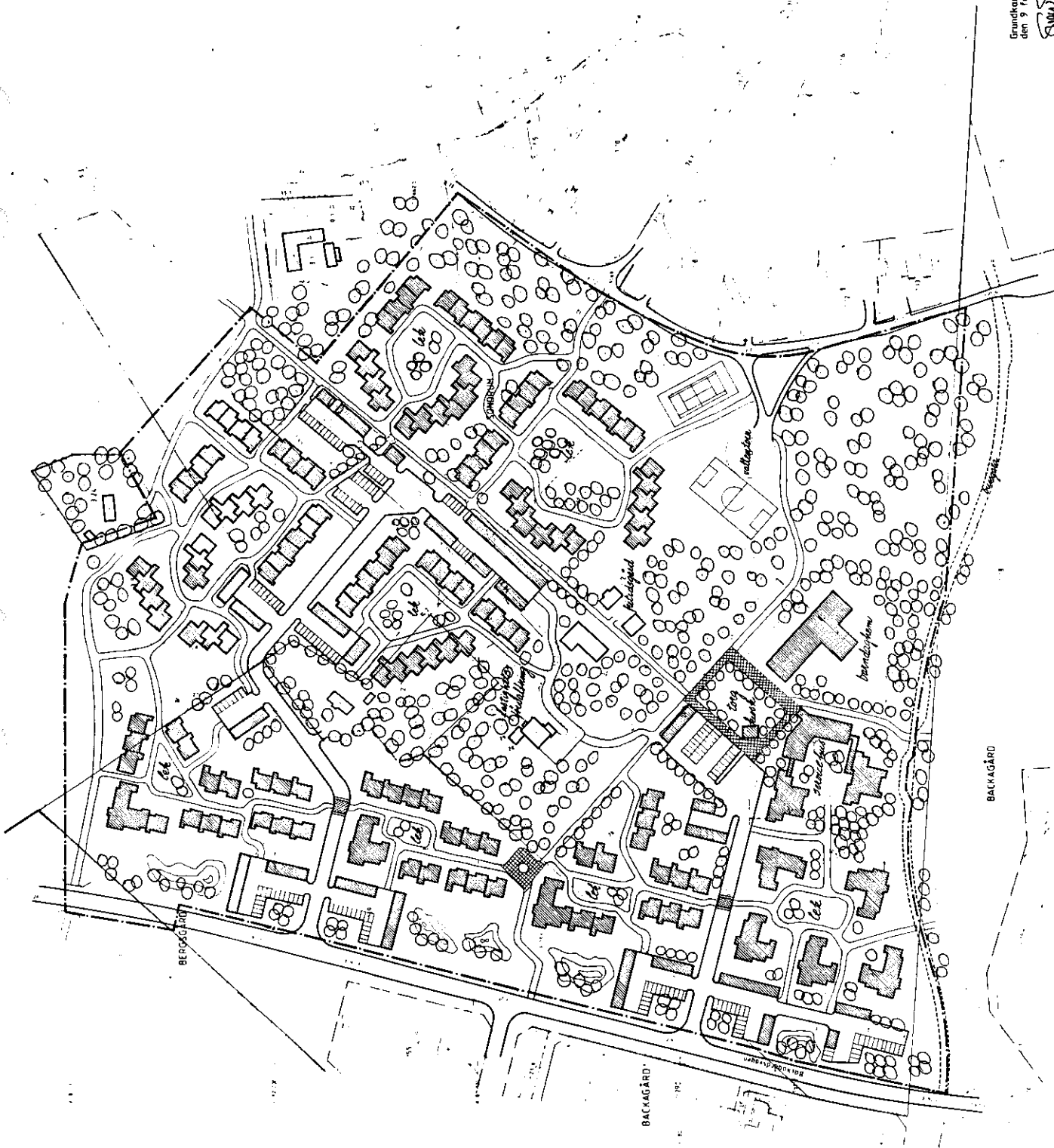
Sten Palmqvist
Sten Palmqvist
Stadsingenjör

Koordinatsystem Halmstad
Måstystem RM 70
Måstystem III
Beräkningssystem TFA 4.6 B 2

Skala 1:1000

Grundkarta kompletterad
den 9 februari 1987 av

Sten Palmqvist
Sten Palmqvist
Stadsingenjör



Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

1987-10-23

11.082-1429-87

--- Se sändlista

~~Byggnadsnämnden i Halmstads kommun~~

1987-12-02

P86/13-51

Fastställelse av förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum,
i Halmstads kommun

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 27 maj 1987, med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande, antagit ett förslag till stadsplan för Pålsbo, Söndrum i kommunen. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm och arkitekt Kjell Pihl i mars 1987.

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

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

Anmärkningar mot planförslaget har inkommit från barnen till Tage och Maj Lendenius som hyr fastigheten Söndrum 6:1. Barnen har därvid yrkat att makarna Lendenius skall ges förtur att hyra bostadsbyggnaden inom fastigheten som makarna bebott sedan 1947. Anmärkningar har vidare inkommit från Per-Gunnar Pettersson och Birgitta Persson som äger fastigheten Söndrum 3:24 samt från Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna SPF.

Planförfattarna har den 27 maj 1987 avgivit utlåtande över inkomna anmärkningar och yttranden.

Den som anmärkt har beretts tillfälle att yttra sig över nämndens beslut den 27 maj 1987 samt över planförfattarnas utlåtande samma dag. Härefter har en skrivelse inkommit från Lemans advokatbyrå som ombud för Tage Lendenius AB. I skrivelsen betonas att det aktuella nyttjanderättsavtalet för fastigheterna Söndrum 1:15 och 6:1 inte är ett arrende, vilket kommunen torde utgått från, utan ett hyresavtal. Byrån har därför hävdade att det existerar ett gällande hyresavtal mellan kommunen och bolaget samt att planen därför bör anpassas till det förhållandet att bolaget även framgent disponerar fastigheterna.

Den 1 juli 1987 har den nya plan- och bygglagen trätt i kraft och därigenom har bl a byggnadslagen och byggnadsstadgan upphävts. Enligt övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen skall, i fråga om stadsplaner och byggnadsplaner som har antagits men inte fastställts före ikraftträdandet, äldre bestämmelser tillämpas beträffande såväl förfarandet som ärendenas prövning i sak.

Postadress

301 86 HALMSTAD

Telefon

035-132000

Postgiro

35183 - 3

1987-10-23

11.082-1429-87

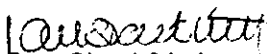
Med hänsyn till vad som numera utretts finner länsstyrelsen att Lendenius i egenskap av hyresgäst inte kan ses som sakägare i byggnadslagens mening lika lite som pensionärsföreningen Söndrumsvännerna. Med hänvisning till vad planförfattarna anfört i sitt utlåtande den 27 maj 1987 och till de förslag och åtgärder som där redovisats finner länsstyrelsen att hinder inte föreligger mot att fastställa planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Den som vill överklaga detta beslut skall göra det genom skrivelse till regeringen (bostadsdepartementet). Skrivelsen skall skickas till Länsstyrelsen, Planeringsavdelningen, 301 86 Halmstad, och ha kommit in hit inom tre veckor från dagen för beslutet.

Klaganden bör i skrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör anges vilken ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt uppges namn, postadress och telefonnummer.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, byrådirektör Ingegärd Widerström, föredragande, tf förste länsassessor Per Widell, biträdande överlantmätare Walter Larsson och byrådirektör Arne Bergqvist.


Jan Stenklint


Ingegärd Widerström

Enligt här fört diarium har detta beslut inte överklagats.

Datum 27-12-02

Länsstyrelsen i Hallands län /gr

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm

Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad

Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad

Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg

Lantmäterienheten

Planenheten

Rek Per-Gunnar Pettersson, Penngränd 12A, 302 71 Halmstad

" Birgitta Persson, "

" Erik Lendenius, Hemmansvägen 13, 302 52 Halmstad

" Karin Lendenius, Sofiagatan 69, 416 72 Göteborg

" Lars-Gunnar Lendenius, Timotejvägen 15, 191 77 Sollentuna

" Stefan Lendenius, Jungfrudansen 94, 171 56 Solna

" Pensionärsföreningen Söndrumsvännerna SPF, c/o Nils E

Åkesson, Fruängsvägen 31, 302 41 Halmstad

" Lemans advokatbyrå, Box 2252, 403 14 Göteborg

Hallands län

Planeringsavdelningen

Planenheten

1987-10-23

11.082-1429-87

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk

Stadsingenjörskontoret, Halmstad

Lantmäterienheten

Planenheten

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1987-10-22

Bestyrkes

Per-Olof Berglund

FÖRSLAG TILL
STADSPLAN FÖR
PÅLSBO
SÖNDRUM
HALMSTAD
UPPGJORT I MARS 1987
ILLUSTRATIONSKARTA
HALMSTAD DEN 25 MARS 1987

Olle Palm
Olle Palm
Arkitekt
Gull 260
Rätt 1/100
Arkitekt

Grundkartan upprättad den 13 mars 1986

Sven Palmqvist
Sven Palmqvist
Stadsingenjör

Koordinatsystem Halmstad
Målsystem RM 70
Målestav 1:100
Beräkningssystem TFA 4.6 B 2

Skala 1:1000

Grundkartan kompletterad
den 9 februari 1987 av

Sven Palmqvist
Sven Palmqvist
Stadsingenjör

