

Förslag till ändring och
utvidgning av stadsplanen för
OMRÅDE ÖSTER OM TROLLBERGET
(Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral)
Söndrum
Halmstad

SAMMANFATTNING

En fliseldad hetvattencentral för Bäckagårdsområdet skall byggas under 1987. Den skall förläggas norr om Bäckagårds sjukhem.

Planförslaget omfattar sjukhemmet och tomtplats för hetvattencentralen samt en tillfart till grusvägen vid hembygdsgården. På oklarheter beträffande vatten och avlopp och hur tillfarten skall ordnas i detalj, omfattar förslaget inte den befintliga bebyggelsen längs grusvägen. Detta område kommer att planläggas i ett senare skede.

Sjukhemstomten föreslås utvidgas mot norr för att mer besöksparkering skall kunna ordnas. Detta innebär att infartsvägen från Bäckagårdsvägen får flyttas ett tjugotal meter mot norr.

Tomtplatsen för hetvattencentralen kommer att begränsas i väster av befintlig trädridå. Även övriga gränser skall planteras så att hela anläggningen får ett prydligt utseende.

Stadsarkitektkontoret

Förslag till ändring och
utvidgning av stadsplanen för
OMRÅDE ÖSTER OM TROLLBERGET
(Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral)
Söndrum
Halmstad
uppgjort i juni 1986

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala delarna av Söndrum/Bäckagård, mellan det s k Troll-berget i väster och Bäckagårdsvägen i öster. I söder begränsas planområdet av bussgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Kommunöversikt

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

Områdesplan

I områdesplan för Söndrum/Bäckagård, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-22 är området redovisat för allmänt ändamål.

Detaljplan

För södra delen av planområdet gäller stadsplan, fastställd av länsstyrelsen 1978-09-25. Planen redovisar område för allmänt ändamål, sjukhem. Norra delen av planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Kommunala ställningstaganden

Halmstads energiverk har 1985-02-18 i skriftelse till byggnadsnämnden anhållit om planläggning för permanent hetvattencentral vid Bäckagårds sjukhem. Byggnadsnämnden har 1985-02-27 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till stadsplan för hetvattencentral. I planarbetet har olika lägen för hetvattencentralen diskuterats. Det nu föreslagna läget norr om sjukhemmet har konstaterats vara fördelaktigt. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1986-03-24 förordat detta läge.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation Sjukhemmet är beläget på östsluttningen av höjdsträckningen kring Trollberget. Marken sluttar från ca +30 m i väster till +25 m vid Bäckagårdsvägen. Marken i norra delen, där hetvattencentralen avses byggas är i huvudsak plan på +26-metersnivån.

Förutom viss vegetation inom sjukhemstomten finns en träd- och buskridå längs fastighetsgränsen mellan den blivande hetvattencentralen och ängsmarken väster därom.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av området för hetvattencentral har utförts våren 1986. Den redovisar goda grundläggningsförhållanden men en relativt hög grundvattennivå.

Bebyggelse

Bäckagårds sjukhem är byggt i slutet av 1970-talet och inrymmer förutom sjukhem även distriktsläkarvård, barnavårdscentral och apotek m m.

Gator och trafik

Bäckagårdsvägen är utbyggd fram till befintlig infartsgata till sjukhemmet.

Ledningssystem

Komplett vatten- och avloppsnät finns i Bäckagårdsvägen och i infartsgatan till sjukhemmet. Över tomten för hetvattencentralen passerar ett antal högspänningsledningar.

Markägoförhållanden

Sjukhemsfastigheten ägs av landstinget. Övrig mark är i kommunens ägo.

PLANFÖRSLAG

Huvudsyftet med planförslaget är att skapa en tomt för hetvattencentral för Söndrum/Bäckagård. Samtidigt utvidgas sjukhemstomten mot norr för att möjliggöra en utvidgning av parkeringen på tomten. Infartsgatan till sjukhemmet flyttas därför norrut. Den kommer att utgöra tillfart även till hetvattencentralen och området väster om planområdet.

Bebyggelseområden För sjukhemstomten upprepas gällande plan i huvudsak. Utvidgningen mot norr är avsedd för parkering. Med hänsyn till närheten till den blivande hetvattencentralen får den nordligaste delen av tomten inte bebyggas.

Hetvattencentralen förläggs på en tomt som begränsas av den befintliga träd- och buskridån i väster. Tomtgränserna mot norr och öster föreslås planteras så att området ger ett prydligt intryck och att eventuella störningar reduceras.

Projekteringen av anläggningen pågår parallellt med planarbetet. Stor vikt lägges vid byggnadens yttre utformning med hänsyn till det centrala och utsatta läget i området. Anläggningen avses eldas med flis, som transporteras hit på lastbil. Tippningen i flisficka sker inomhus. Eldningsrester såsom aska, sot etc samlas upp i en täckt container via ett slutet system.

Friytor

Den triangelformade markbit som bildas mellan trädridån och Bäckagårdsvägen norr om hetvattencentralen föreslås som parkmark. Den bör planteras så att den tillsammans med övrig vegetation bidrar till hetvattencentralens inramning.

Gator och trafik

Bäckagårdsvägen byggs ut mot norr i samband med att Pålbo bostadsområde byggs öster om vägen. Den korta infartsgatan till sjukhemmet föreslås parallellförflyttas mot norr för att möjliggöra ovan omtalade utvidgning av sjukhemstomten. Gatan föreslås byggas ut fram till den befintliga grusväg som betjänar fastigheter väster om nu aktuellt planområde. Grusvägen är enda tillfart till fastigheterna av vilka en utgör hembygdsgård med tidvis stor publiktillströmning. Den föreslagna lösningen synes vara den bästa och billigaste och medför att grusvägen helt kan slopas norr om fastigheten Bergsgård 1:110. Gång- och cykeltrafik från Pålbo till naturområdet vid Trollberget kommer till stor del att nyttja infartsgatan. Den bör därför byggas med separat gång- och cykelbana åtskild från körbanan med grönremsa.

Immissioner

Hetvattencentralen kommer att alstra både rökgasutsläpp och buller. Beträffande rökgaserna kommer skorstenshöjd och reningsutrustning att utföras på ett sådant sätt att några olägenheter inte skall uppstå.

Bränslehanteringen sker inomhus varför bullerstörningar från denna ej heller kommer att uppstå. Anläggningen kommer att konstrueras så att några bullerstörningar från förbränningen och rökgasfläktar ej skall uppstå på längre avstånd än 100 m. Lokaliseringen av hetvattencentralen är sådan att den kommer att befinna sig mer än 100 meter från omgivande bebyggelse. Inom Pålsboområdet kommer hänsyn till 100-metersgränsen att tas vid planeringen av detta område.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar i infartsgatan mot sjukhemmet kvarligger och markeras med u-område i planförslaget. Anslutningspunkten för hetvattencentralen är belägen ungefär mitt på denna ledning.

Elledningar

Befintliga luftledningar, som passerar över tomten för hetvattencentralen, kommer att ersättas med jordkablar lokaliserade till allmänplatsmark.

PLANGENOMFÖRANDE

Projektering av hetvattencentralen pågår med Halmstads energiverk som beställare. Anläggningen är planerad att påbörjas våren 1987 och skall tas i drift hösten samma år.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda kommunala förvaltningar. De synpunkter som framkommit har vägts in i det slutliga planförslaget. Markägarsamråd har hållits 1986-04-15. Vid detta tillfälle avsågs även befintlig bebyggelse väster om nu aktuellt planområde planläggas. Vid den förhandsremiss som har skett under maj 1986 framkom dock sådana synpunkter på bl a vatten- och avloppsfrågor samt tillfartsfrågor att den befintliga bebyggelsen bör planläggas vid ett senare tillfälle. Synpunkter från förhandsremissen framgår av bilaga 1.

Halmstad den 25 juni 1986

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

Förslag till ändring och
utvidgning av stadsplanen för
OMRÅDE ÖSTER OM TROLLBERGET
(Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral)
Söndrum
Halmstad
uppgjort i juni 1986

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter

Med A betecknat område får användas endast
för allmänt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS.

- | | |
|-------|--|
| 1 mom | Med <u>punktprickning</u> betecknad mark får icke bebyggas. |
| 2 mom | Med <u>pl och punktprickning</u> betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. |

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

- | | |
|-------|--|
| 1 mom | Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. |
| 2 mom | På med <u>plus jämte siffra i romb</u> betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger. |

5 § UTFARTSFÖRBUD

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

Halmstad den 25 juni 1986

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

PM angående remissvar på alternativa skissförslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för OMRÅDE ÖSTER OM TROLLBERGET (Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral) Söndrum, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1986-04-16, § 191 att skissförslagen skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Brandmyndigheten, energiverken, fastighetsbildningsmyndigheten, fritidsnämnden, kulturnämnden, lokaltrafikstyrelsen, socialnämnden, polismyndigheten och televerket har inget att erinra mot förslagen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott anser att området väster om sjukhemmet och hetvattencentralen inte bör planläggas förrän tillfart- och va-frågorna närmare utretts.

- Hembygdsgården och de två privata fastigheterna i dess närhet kan för närvarande inte anslutas på ett ekonomiskt godtagbart sätt till allmänna va-ledningar. Detta kan ske först när området norr därom byggs ut.

Tillfartsfrågorna för de olika fastigheterna bör ytterligare studeras. Dock löses det omedelbara tillfartsproblemet om infartsvägen till sjukhemmet/hetvattencentral byggs ut fram till grusvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot förslaget. Man påpekar dock att avståndet från hetvattencentralen till kommande bebyggelse bör vara minst 100 m. Vidare anser man det angeläget att alla fastigheterna inom planområdet kan anslutas till det allmänna va-nätet.

- Vid planering av Pålboområdet kommer 100-metersavståndet att vara vägledande för husplaceringarna. Befintlig bebyggelse är belägen mer än 100 meter från hetvattencentralen.

Beträffande va-anslutningarna, se ovan under kommunstyrelsens arbetsutskott.

Trafiknämnden anser att konsekvenserna beträffande de olika alternativen på tillfarter till fastigheterna är svåra att överblicka.

- Eftersom detta behöver penetreras ytterligare föreslås den västra delen av planområdet planläggas vid ett senare tillfälle.

Landsantikvarien tycker att det är positivt att den kulturhistoriska miljön och det värdefulla naturområdet uppmärksammas med särskilda planbeteckningar. Man anser att alt 3 är bäst eftersom möjligheterna att bevara även den typiska grusvägen då synes bäst. Man anser att även bebyggelsen på fastigheten 1:2 betecknas med q.

- Eftersom området föreslås planläggas i ett senare skede får de framförda synpunkterna beaktas då.

Sammanfattningsvis föreslås att området väster om sjukhemmet/hetvattencentralen planlägges vid ett senare tillfälle men att tillfartsgatan byggs ut fram till grusvägen.

I tjänsten

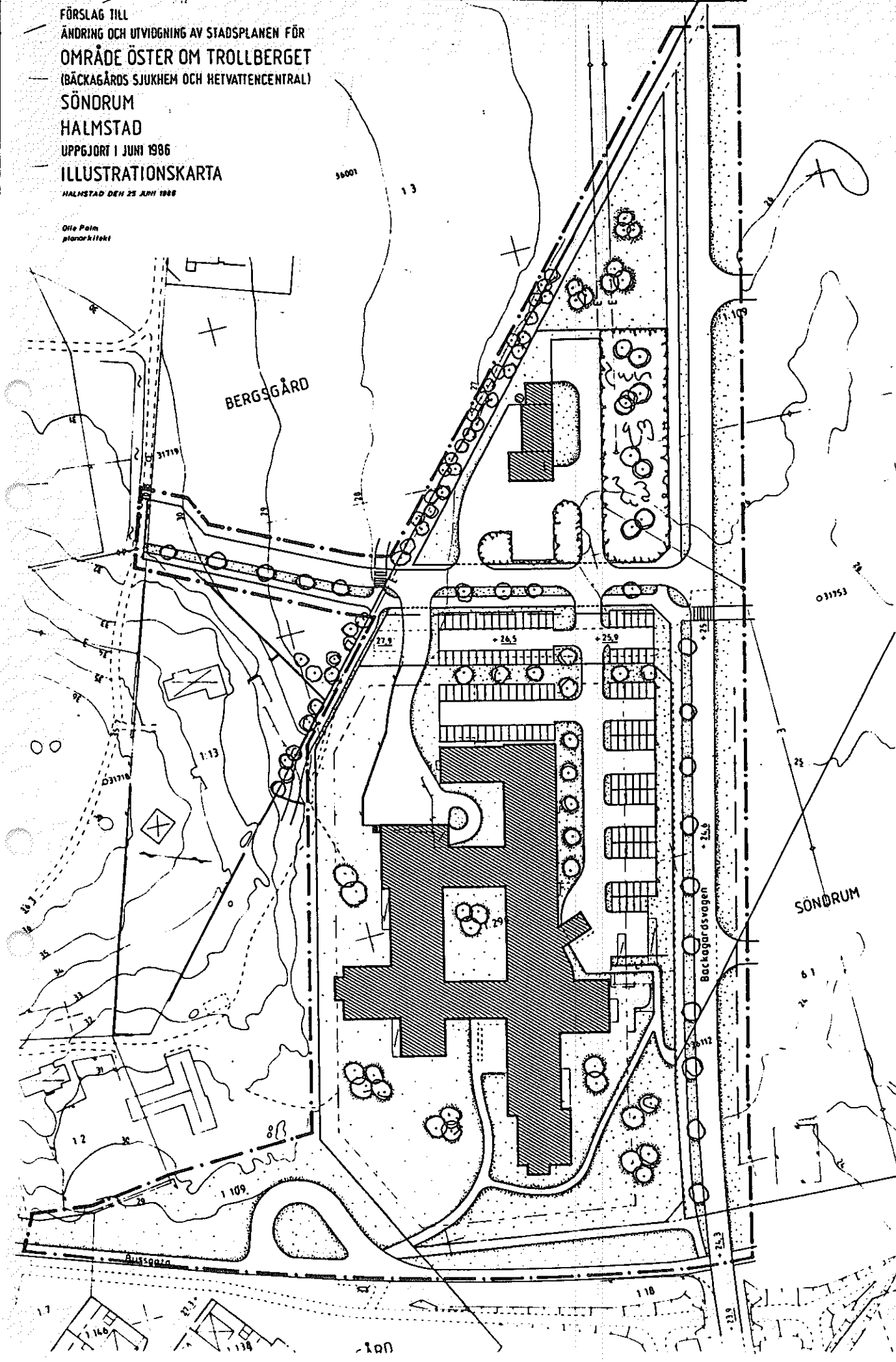


Olle Palm
planarkitekt

FÖRSLAG TILL
ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR
OMRÅDE ÖSTER OM TROLLBERGET
(BÄCKAGÅRDS SJUKHEM OCH HETVATTENCENTRAL)
SÖNDRUM
HALMSTAD
UPPGJORT I JUNI 1986
ILLUSTRATIONSKARTA
HALMSTAD DEN 25 JUNI 1988

Otto Palm
planarkitekt

HALMSTADS KOMMUN



--- Se sändlista

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område öster om Trollberget (Bäckagårds sjukhem och hetvatten-central), Söndrum, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 27 november 1986 antagit ett förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område öster om Trollberget (Bäckagårds sjukhem och hetvattencentral), Söndrum. Förslaget är upprättat av planarkitekt Olle Palm den 25 juni 1986.

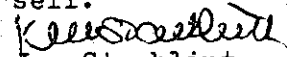
./. Till planförslaget hör bestämmelser som lyder:
Stadsplanebestämmelser etc.....

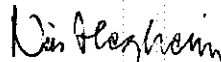
./. Planförslaget åtföljs av en beskrivning som lyder:
Beskrivning etc.....

Vägförvaltningen har enligt yttrande den 6 augusti 1986 inte haft erinran mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen. Detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen inte överklagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, avdelningsdirektör Nils Hegheim, föredragande, biträdande överlantmätare Walter Larsson, förste länsassessor Åke Andrén och byrådirektör Anders Jäg-sell.


Jan Stenklint


Nils Hegheim

SÄNDLISTA

Beslutsdagen

Statens planverk, Box 12513, 102 29 Stockholm
Stadsingenjörskontoret, Box 153, 301 03 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 512, 301 80 Halmstad
Telekontoret, Ritkontoret, Box 932, 251 01 Helsingborg
Lantmäterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Lantmäterienheten
Planenheten

Anslaget den 21 januari 1987