

Förslag till ändring och utvidgning
av byggnadsplan för

FAMMARP 8:1 M FL

Söndrum

Halmstad

uppgjort i november 1981

*Planbestämmelserna
har ändrats genom
beslut som vunnit laga
kraft den 22 mars 2007.
Se akt Å27K*

HANDLINGAR

BESKRIVNING

*Planbestämmelserna
har ändrats genom
beslut som vunnit
laga kraft den 26 maj-06
Se akt Å24K*

Till förslaget hör följande handlingar:

- Byggnadsplanekarta i skala 1:1000
(tillika grundkarta upprättad av
stadsingenjörskontoret i juni 1981)
- Illustrationskarta
- Byggnadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- VA-utredning utförd av gatukontoret
- Beräkning av ljudnivåer från väg-
trafikbuller.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Frösakull ca 7 km väster om Halmstads centrum. Planområdet avgränsas i väster av Kungsvägen och Ljungstigen, i öster av Möllegårdsvägen och i söder av Fammarpsvägen. I norr gränsar området till befintlig bebyggelse vid Klittervägen.

Areal

Planområdet har en areal av ca 22,9 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

Planområdet ligger delvis inom område av riksintresse för friluftslivet och vetenskaplig och kulturell naturvård.

Kommunöversikt

I förslag till kommunöversikt för Halmstads kommun, antaget av kommunfullmäktige 1979-12-20, är nu föreslaget planområde beläget dels inom område med fastställd detaljplan, dels inom område för eventuell tätortsutbyggnad och dels inom område med riktlinjer för naturvården.

Markdispositionsplan för kustområdet

I förslag till markdispositionsplan för kustområdet antaget av kommunfullmäktige 1977-04-28 föreslås planområdet i huvudsak användas för tätortsutbyggnad.

Detaljplan

Större delen av planområdet är ej tidigare detaljplanerat. I väster berörs byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1942-10-27 och avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 1946-04-04. I öster gäller byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1972-04-26 och 1978-06-08.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden har 1981-06-03 § 498 beslutat uppdraga åt planavdelningen att framlägga förslag till byggnadsplan i huvudsaklig överensstämmelse med redovisad skiss.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Huvudsakliga delen av marken inom planområdet utgörs av skogsmark som sluttar svagt mot väster. Längst i nordväst flyter en mindre bäck genom en dalsänka och söder därom tangerar planområdet en bergknalle som reser sig med berg i dagen ca 7 m över omgivningen. Området är bevuxet med tallskog av varierande ålder. Insprängt i denna finns vackra partier av björkskog, gran och bergtall med vackra bryn.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse

I södra delen av planområdet finns en befintlig grupp bostadshus som till övervägande delen utnyttjas för fritidsändamål. Längst i norr har Röda Korset en kurs- och rekreationsanläggning benämnd Kronolund.

Vägar och trafik

Frösakullsområdet nås från Halmstad via Kungsvägen, som genomkorsar planområdet. Från bebyggelsen öster om Kungsvägen leder Kronolundsvägen och Fammarpsvägen ut till denna och åt väster ansluter Ljungstigen, Flygsandsvägen, Frösakulls Älgstig, Bäckstigen och Strandvägen. Från den befintliga bostadsbebyggelsen i söder ansluter Älgstigen till Kungsvägen från öster. Kronolundsvägen och Fammarpsvägen knyts i planområdets östra gräns samman av Möllegårdsvägen.

Ledningssystem

Ledningsnätet för vatten och avlopp inom Frösakullsområdet utbyggdes 1970-73 och är i huvudsak utformat som ett separatsystem. Spillvattnet avledes i ledning till en avskärande ledning väster om bebyggelsen och dagvattnet avledes i öppna diken.

Två större telekablar är dragna genom planområdet dels i Kungsvägen och dels i Möllegårdsvägen.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Domänverket. Onsjö 13:1 och 13:53 ägs av

██████████ resp. AB Tylöbaden ██████████.
De bebyggda fastigheterna är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget upprättas för att ge möjlighet att uppföra bostäder i form av enskilt byggda enbostadshus. Dessutom föreslås en förbättring av Kungsvägens standard och reserveras mark för butik och framtida förskola.

Bebyggelseområden

Bostäder

Föreslagen bostadsbebyggelse omfattar 48 tomter för enskilt byggande. Minsta tomtstorlek blir 700 m². Bebyggelsen som föreslås uppföras i 1-1 1/2 plan är samlad dels i två nya grupper vid korta entrégator anslutna till Kronolundsvägen respektive Möllegårdsvägen och dels som en komplettering av befintlig bebyggelse i söder och vid Ljungstigen. Den föreslagna bebyggelsen utgör en naturlig avrundning av befintliga bebyggelseområden i mellersta Frösakull.

Förskola

Väster om Kungsvägen har föreslagits ett område för allmänt ändamål. Här avses en förskola uppföras. Förskolan kan nås med bil från Kungsvägen mitt för Kronolundsvägen. Gång- och cykelväg leder förbi tomten och busshållplats finns i nära anslutning vid Kungsvägen. Tomten blir ca 5.600 m² stor.

Handel

Söder om förskoletomten har anvisats ett läge för ny livsmedelsbutik. På denna handelstomt kan också en mindre kontorsbyggnad uppföras. Butiken och kontoret har gemensam utfart med förskolan till Kungsvägen.

Skyddsrum

För två på området särskilt angivna bostadstomter och handelstomten gäller skyddsrumspflicht, varom särskilt skyddsrumsbeked skall sökas hos byggnadsnämnden.

Friytor

Lek

Två lekplatser föreslås iordningställas inom området i anslutning till föreslagen bostadsbebyggelse.

Natur

Exploateringen har i största möjliga utsträckning anpassats till befintlig vegetation. Sålunda har den värdefullaste tallskogen bevarats, liksom de vackra bergtallsbrynen och björkskogspartierna. De nya bostadsgruppernas avgränsning mot parkmark är dikterade av sådana hänsynstaganden. Ett stort sammanhängande grönstråk öster om Kungsvägen, som är öppet mot omgivande befintlig bebyggelse, har sparats. Dess användbarhet som rekreationsområde är därmed inte begränsad till enbart den tillkommande bebyggelsen. Väster om Kungsvägen har en bred förbindelse sparats mellan bäckravinen och bergknallen.

Vägar och trafik

Gatunät

Kungsvägens standard förbättras genom tillskapande av en separat gång- och cykelbana och genom att antalet anslutna vägar minskas. Ljungstigen och Bäckstigen stängs mot Kungsvägen i väster och Älgstigen mot Kungsvägen i öster. Ljungstigen klipptes även av söder om förskolan. Den befintliga bebyggelsen öster om Kungsvägen föreslås trafikmatas från Fammarpsvägen. Två av tomterna här med direktutfart mot Kungsvägen föreslås få sin utfart ordnad med tomtskrift till närmaste entrégata. Utfartsförbud föreslås längs hela Kungsvägens sträckning. Mot Kronlundsvägen och Fammarpsvägen som har matarledskaraktär har inte föreslagits några tomtutsläpp. Till Møllegårdsvägen har det däremot bedömts möjligt att ansluta tomter.

Läge för en eventuell framtida trafikled, som skall ansluta till den planerade Nyrebäcksleden, har markerats i planen.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelbana skild från körbanan med grönremsa föreslås längs Kungsvägens hela sträckning genom Frösakull. Den har förlagts på Kungsvägens östra sida där antalet berörda tomter är minst. Även längs Kronlundsvägen och Fammarpsvägen föreslås separata gång- och cykelbanor. Gångvägarna inom det större grönområdet öster om Kungsvägen avses få ett enkelt utförande.

Parkering och angöring

Parkering för besökande och anställda vid förskola och butik föreslås anordnas på tomtmark. Även för angöring finns utrymme på respektive tomt.

Immissioner

Trafikbuller

Bullerstörningar från en eventuell framtida ny sträckning av väg 685 har beräknats i bifogad bullerutredning. Ljudnivåerna för de närmast belägna föreslagna bostadshusen blir på uteplats 52,5 dB(A) och inomhus 24,5 dB(A). Godtagbara nivåer enligt vägtrafikbullerutredningen är 55 dB(A) respektive 30 dB(A). Godtagbara nivåer underskrids alltså.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Särskild utredning om vatten och avlopp utarbetas av gatukontoret.

Värme

Den tillkommande bebyggelsen föreslås uppvärmas med elvärme.

PLANGENOMFÖRANDEExploateringsavtal

Exploateringsavtal avses upprättas mellan kommunen och Domänverket respektive HB Tylöbaden.

Tidplan

Det har ej ansetts erforderligt att upprätta någon tidplan för exploateringens genomförande.

I rådande marknadssituation torde exploateringen bli utdragen över ett flertal år.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång hållits med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet, fastighetsbildningsmyndigheten, vägförvaltningen och landsantikvarien. Framförda synpunkter har beaktats.

Vidare har kontakter tagits med berörda kommunala förvaltningar, domänverket och televerket.

Samråd med berörda fastighetsägare har ägt rum 1981-07-28. Önskemål om minskat intrång från de fastighetsägare vars fastigheter berörs av framdragandet av gång- och cykelväg längs Kungsvägen har ej kunnat beaktas liksom ej heller önskemålet, om direktutfart över gång- och cykelvägen ut på Kungsvägen, från ägarna till fastigheterna Onsjö 13:55 och Onsjö 13:3. Krav från ägarna till Onsjö 13:52 och Onsjö 13:3 på ett parkstråk mellan befintlig och tillkommande bebyggelse har ej kunnat tillgodoses. Övriga framförda synpunkter har beaktats.

Halmstad den 25 november 1981



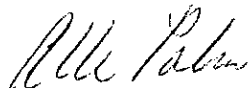
Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar har i yttrande över planförslaget framhållit att något kommunalt ställningstagande till fråga om anordnande av förskola på området för allmänt ändamål väster om Kungsvägen ännu ej gjorts. Området kan eventuellt komma att utnyttjas för annat allmänt ändamål.

Halmstad den 24 mars 1982



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt

Förslag till ändring och utvidgning
av byggnadsplan för
FAMMARP 8:1 M FL
Söndrum
Halmstad

uppgjort i november 1981

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänför sig till byggnadsplanekartan

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, även för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområde

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

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med p1 och punktprickning betecknad del av handelsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

4 § BYGGNADS LÄGE

1 mom På med BF betecknat område får fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum, förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Planbestämmelserna har ändrats genom beslut som vunnit laga kraft den 26 maj 2006.

Se akt Å24k

Planbestämmelserna har ändrats genom beslut som vunnit laga kraft den 22 mars 2007.

Se akt Å27k

- 2 mom På med BF betecknat område skall garagebyggnad uppföras på ett avstånd av minst 6 meter från tomtgräns mot gata.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med BF betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 700 kvadratmeter.
- 2 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.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med BF betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderligt antal uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 300 kvadratmeter.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Därutöver får dock ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna om byggnadshöjd och taklutning medger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 4 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot väg. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum.

9 § UNDANTAGSBESTÄMMELSER

Utan hinder av vad som föreskrivits i § 2 mom 1,
§ 4 mom 2 och § 7 mom 4 får till nybyggnad hän-
förlig ombyggnad företas inom befintlig byggnads
volym.

Halmstad den 25 november 1981



Olle Palm
planarkitekt



Anders Sennerdal
arkitekt