

Beskrivning över
förslag till ändring i och utvidgning av
byggnadsplanen för
Spånstad 1:35
Enslöv
Halmstad
Uppgjort i juni 1975

Förslaget är avfattat på karta (byggnadsplanekarta tillika grundkarta) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av illustrationskarta, grundundersökning, bullerutredning, gatu- och höjdplan samt ledningsplan.

Området är till större delen ej planlagt. För mindre del av området samt i söder angränsande område har byggnadsplan fastställts av länsstyrelsen 1972-11-13.

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Åleds stationssamhälle mellan riksväg 26 och område intill ån Nissan, vilka utgör naturliga avgränsningar av området mot väster och öster. Begränsningen mot söder utgörs av småhusbebyggelse och mot norr av ägogränsen.

Planförslaget är en bearbetning av byggnadsplanen rubricerad som "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Åleds stationssamhälle berörande del av fastigheten Spånstad 1:35 i Enslövs socken och kommun, Hallands län", upprättat i oktober 1973 av arkitekt Roland Hübel. Planen antogs av förutvarande Enslövs kommun och översändes till länsstyrelsen för fastställelse, varifrån den emellertid återsändes till den nybildade Halmstads kommun för yttrande. I den föreliggande bearbetningen har antalet tomtplatser ökats från 29 till 55 genom en mera terränganpassad planering och en minskning av genomsnittliga tomtplatsstorleken. Detaljplanläggningen har aktualiserats av AB Gullringshus, som avser att uppföra enfamiljshus för försäljning.

Planförslagets totala areal är ca 8,5 ha, varav 3,8 ha utgör byggnadsmark.

Antal lägenheter är 55. Storleken enligt föreliggande ritningar varierar mellan 115 och 195 m² vy.

I pågående översiktlig planering är området utlagt som bostadsområde.

Området utgörs av en grästäckt och delvis skogsbevuxen östersluttning mot Nissan. Ett par raviner skär in i slänten från söder. I och omkring dessa raviner växer träd, främst lövträd. I mitten av området förekommer berg i dagen. Jordlagren består från markytan av matjord, silt och morän. Silt- och moränlagren är mycket fast lagrade. Inga ingrepp planeras att bli utförda som försämrar totalstabiliteten mot Nissan. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 35 m. Marken har delvis varit odlad och lämpar sig väl för gruppbebyggelse.

Befintlig bebyggelse utgöres av en jordbruksfastighet med tillhörande byggnader.

Utbyggnad av allmänt vatten- och avloppsnät har genomförts av kommunen för intilliggande planområde, varvid ledningar framdragits till byggnadspangränsen.

Området genomkorsas av tre kraftledningar på stolpar och en nedgrävd rikskabel för telenätet.

Marken är i privat ägo. .

Bebyggelsen föreslås bestå av 55 enfamiljshus, fördelade på souter-ränghus (50 st) och 1-planshus (5 st). Beroende på topografin förekommer husen både friliggande och sammanbyggda som grändhus.

Bebyggelsen grupperar sig på tre nivåer, en övre på ca +45 m, en mellannivå på ca +33 m och en nedre på ca +27 m ö h. För att inte skymma utsikten från rastplatsen föreslås husen på den övre nivån få en taklutning ej överstigande 18°. Då rastplatsen dessutom ligger ca 5 m över den närmaste entrégatan bör utsiktsfrågan anses vara tillfredsställande löst. På de lägre och brantare nivåerna föreslås souter-ränghus i form av grändhus. Dessa husrader trappar över varandra och frilägger därmed utsikten.

Tomtplatsstorleken varierar mellan ca 420-780 m².

Med hänsyn till bullerstörningarna från riksväg 26 föreslås byggnadsrätten på den befintliga fastigheten bli utlagd i tomtplatsens sydöstra del och medge avstyckning och uppförande av två enfamiljshus.

Butiker och LM-skola är belägna i Åleds stationssamhälle på 600 resp 1000 m avstånd.

På grund av topografin har lekplatsen lokaliserats till den plana avsatsen i områdets mitt. Utrymme finns för en mindre bollplan, sandlåda samt bänkar för promenerande som vill betrakta utsikten över Nissadalen.

Mark utanför byggnads- och vägmark avses utgöra park.

Planområdet föreslås få vägförbindelse med Nissastigen i sydvästra hörnet genom anslutning till planerad matargata i intilliggande bebyggelse. Inom planområdet har vägsystemet fått sin utformning anvisad av topografin. För att undvika alltför stora lutningar grenar sig entrégatan redan vid inträde till planområdet. De ovan nämnda nivåerna matas med var sin säckgata, som avslutas med vändplan. På vissa sträckor är gatan försedd med enkelsidig trottoar. De tre nivåerna sammanbinds av ett system av gångvägar med maximal lutning på 1:12. Gångvägen anslutes i sin övre del till rastplatsen vid Nissastigen och i sin nedre del till befintlig gata i sydost, vilken leder mot samhällets centrum och LM-skola.

Hälsovårdsnämnden har utfört bullermätningar utmed riksväg 26. Av undersökningen framgår att en bullervall bör anläggas i områdets nordvästra del så att siktlinjen mellan närmaste bebyggelseradens fönster och motorfordonen bryts.

Tack vare terrängens lutning nedåt, räknat från Nissastigen, kan bullervallen utföras som en terrass genom att marknivån på +50.0 meter utvidgas mot närmaste husraden så långt att den omtalade siktlinjen bryts. "Terrassen" blir en del av Nissans strandparti, som kännetecknas av en växling mellan plana avsatser och branta lutningar. Åtgärden torde ur landskapssynpunkt vara naturligare än en upphöjd jordvall.

Vatten- och avloppsförhållandena har utretts av Svenska Riksbyggens Projekteringskontor och redovisas på separata handlingar.

Området genomkorsas av tre kraftledningar på stolpar och nedgrävd rikskabel för telenätet. Planens genomförande förutsätter att kraftledningarna nedlägges i jorden.

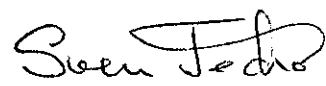
Området avses bli exploaterat i enskild regi av AB Gullringshus som tecknar exploateringsavtal med kommunen. Arbetena avses bli igångsatta hösten 1975. Bebyggelsen avses att bli finansierad med statliga lån.

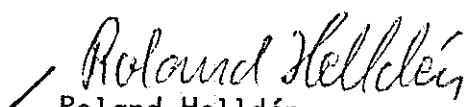
Vid utarbetandet av planförslaget har samråd ägt rum med exploatören, kommunala förtroende- och tjänstemän samt länsstyrelsens planeringsavdelning. Därvid har från stadsarkitektkontoret framförts önskemål om att förse gatorna med trottoarer och undvika säckgator, bl a för att underlätta framkörning för brandbilar. Planeringsavdelningens naturvårdsenhet motsätter sig exploateringen på grund av områdets värde för social naturvård. (Strövområde, utsikt från Nissastigen, se Blockplan 1965).

Naturvårdssynpunkterna har föranlett en bortdragning av plangränsen från Nissans strandlinje, så att en ca 70 m bred remsa naturmark har frilagts mellan ån och planområdet. Vidare har friytan kring lekplatsen utökats genom borttagande av två hus, vilket medger att ytan också kan utnyttjas som samlings- eller utsiktsplats. Beträffande återvändsgatorna kan, på grund av topografin, rundkörning icke åstadkommas.

Upprättad i juni 1975 av

Svenska Riksbyggens projekteringskontor
i Göteborg


Sven Tedro


Roland Helldén

Förslag till ändring i och utvidgning av
byggnadsplanen för
Spånstad 1:35
Enslöv
Halmstad

Byggnadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till byggnadsplanekartan.

§ 1

Byggnadsplaneområdets användning.

- mom. 1. Byggnadsmark
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- mom. 2. Specialområde.
Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

Särskild föreskrift angående område för ledningar.

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

§ 4

Byggnadssätt.

- mom. 1. På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- mom. 2. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomt.

- mom. 1. På tomtplats som omfattar med S eller F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- mom. 2. På tomtplats som omfattar med S betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 180 m².
- mom. 3. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 300 m².

§ 6

Våningsantal.

- mom. 1. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får souterrängvåning inredas, där detta med

- hänsyn till terrängförhållandena prövas vara lämpligt.
- mom. 2. Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

§ 7

Taklutning.

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

§ 8

Byggnads höjd.

- mom. 1. På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.
- mom. 2. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9

Antal lägenheter.

På med S eller F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 10

Utfartsförbud.

I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg.

§ 11

Övergångsbestämmelse.

På tomtplats får nybyggnad ej företas så länge på tomtplatsen befintlig bebyggelse ej överensstämmer med byggnadsplanen.

Nybyggnad får dock företas, därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

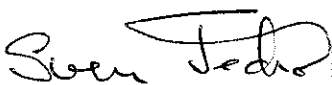
§ 12

Undantag.

På tomtplats vari ingår med F betecknat område får till nybyggnad hänförlig ombyggnad av vid planfastställelsen befintliga byggnader företas.

Upprättade i juni 1975 av

Svenska Riksbyggens projekteringskontor
i Göteborg



Sven Tedro



Roland Helldén

1976-10-06

11.082-2976-75

rek + mb, beslutsdagen

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Rådhuset
301 03 HALMSTAD

Ansökan om fastställelse av förslag till byggnadsplan för del av Spånstad 1:35 i Enslövs socken, Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har 1975-11-27 antagit ett av Sven Pedro och Roland Holldén 1975-06 upprättat förslag till byggnadsplan för del av Spånstad 1:35 i kommunen.

Det föreliggande planförslaget har föregåtts av ett tidigare i oktober 1973 upprättat förslag, vilket antagits av kommunfullmäktige i dåvarande Enslövs kommun och 1973-12-18 inkommit till länsstyrelsen för fastställelseprövning (dnr 11.082-3579-73). Nybildade Halmstads kommun har återkallat detta ärende och 1975-08-14 har länsstyrelsen beslutat avskriva ärendet från vidare handläggning. Det nu för fastställelseprövning framlagda planförslaget har givits en viss mindre ändring beträffande omfattning och utformning jämfört med det äldre planförslaget.

Länsstyrelsen har vid samråd beträffande såväl det äldre som det nyare planförslaget förklarat sig ej kunna acceptera en bebyggelse på området, dels från naturvårds- och landskapsbildningsynpunkt, dels från bullersynpunkt. Vidare har området bedömts vara mindre lämpat för bebyggelse med hänsyn till topografin.

Planområdet är beläget mellan Nissan och Nissastigen (riksväg 26) inom område, som särskilt uppmärksamats som värdefullt från naturvårdssynpunkt, såväl i naturvårdsinventering för Halmstads kommunblock 1965 som i länets nu föreliggande förslag till naturvårdsplan. I naturvårdsinventeringen och naturvårdsplanen föreslås detta område skyddas enligt 19 § naturvårdslagen. Varken landskapsförändrande åtgärder eller nybebyggelse bör enligt förslaget till naturvårdsplanen tillåtas inom området.

För Nissan gäller 100 m strandskydd. Närmaste tomtplats inom planområdet är belägen c:a 65 m från Nissan.

Nissans dalgång uppvisar i denna del - i övergångszonerna mellan kustslätten och sydsvenska höglandet - ett mjukt kuperat odlingslandskap med intressanta ravinbildningar och partier av lövskogsklädda kullar och dalsidor. Omedelbart nordväst om planområdet är belägen en välkänd rast-

1976-10-06

11.082-2976-75

plats, som utgör den viktigaste utsiktspunkten över Nissans dalgång inom länet. Den föreslagna bebyggelsen skulle komma att ligga i blickfånget för detta landskapsparti.

Till planförslaget har bifogats en trafikbullerutredning enligt vilken tomtplatserna utmed Nissastigen hamnar inom en bullerzon för dygnsekvivalentnivån 55 dB (A) utomhus.

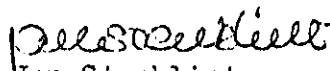
Vägförvaltningen har yttrat sig i ärendet.

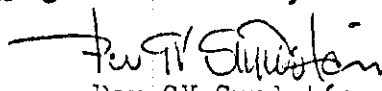
En bebyggelse inom nu aktuellt planområde skulle medföra att landskapets dokumenterade naturvårds- och miljövärden i berörd del skulle gå förlorade. Härtill kommer att bebyggelsen närmast Nissastigen hamnar inom riskzon för bullerstörning. På grund av vad sålunda anförts finner länsstyrelsen att ingen ny bebyggelse bör tillkomma inom berört område. Länsstyrelsen lämnar ansökan om fastställelse av planförslaget utan bifall.

Besvär över detta beslut kan anföras genom skrivelse till regeringen. Skrivelsen skall tillställas bostadsdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm, och skall ha kommit in dit inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Klaganden bör i besvärsskrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör klaganden meddela sin fullständiga adress.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket bitr länsarkitekten Jan Stenklint beslutat och bitr länsarkitekten Per Sundstén varit föredragande, har även förste länsassessorn Åke Andrén, byrådirektören Gustav Olausson och bitr överlantmätaren Carl Hansson deltagit.


Jan Stenklint


Per GV Sundstén

Kopia till

planenheten
lantmäterienheten
fastighetsbildningsmyndigheten i Halmstads distr
vägförvaltningen

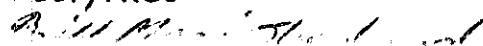
Kopia, rek + mb, beslutsdagen till

kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Gullringshus, att/ John Erik Derohed, Bertha Jönssons
väg 9, 302 41 Halmstad

Kopia för lagakraftbevis

Anslaget 1976-10-05

Bestyrkes



1977-10-06

P1 2149/76

STADSARKITEKTKONTORET

INK 1977-10-14

NR P 33/75

Halmstads kommun
Box 153
301 03 HALMSTAD

Besvär i fråga om byggnadsplan för del av Spånstad 1:35
i Enslövs socken, Halmstads kommun
1976-10-20

Länsstyrelsen i Hallands län vägrade i beslut den 6 oktober
1976 fastställa ett av kommunfullmäktige i Halmstads kommun
den 27 november 1975 antaget förslag till byggnadsplan för
del av Spånstad 1:35 i Enslövs socken i kommunen.

Över länsstyrelsens beslut har Halmstads kommun anfört besvär.

Yttrande har avgivits av statens planverk den 4 maj 1977.

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Åleds samhälle
ca 10 km från Halmstad. Området är beläget på en sluttning
mellan riksväg 26 (Nissastigen) och Nissan och ingår i ett
större område, som i länsstyrelsens naturvårdsplan föreslås
skyddat enligt 19 § naturvårdslagen. Planen omfattar bl a
55 nytillkommande tomtplatser för enfamiljshus.

Länsstyrelsen har vägrat fastställa planen dels av natur-
vårds- och landskapsbildsskäl, dels för att viss del av den
tillkommande bebyggelsen kommer att ligga i riskzon för
trafikbullerstörningar.

Regeringen finner att planen tar i anspråk mark som är värde-
full från naturvårdssynpunkt. Området utgör emellertid en
mycket liten del av det område som föreslås skyddat enligt
naturvårdslagen. Med hänsyn härtill och då det på grund av
intresset att bevara jordbruksmark föreligger begränsade
utbyggnadsmöjligheter för Åleds samhälle bör hänsynen till
naturvården eller landskapsbilden inte föranleda att fast-
ställelse vägras.

Beträffande de av länsstyrelsen befarade bullerstörningarna
har planverket anfört:

"En trafikbullerutredning, utförd av Ingemanssons ingen-
jörbyrå AB, visar att 11 bostadstomter närmast Nissa-
stigen kommer att beröras av trafikbuller i de västra
tomtdelarna utomhus med över 55 dB (A) dygnsekvivalent-
nivå. Genom att huskropparna, vars västra fasader tjänar
som ljudskärm, kan förskjutas ytterligare något närmare

riksvägen och planlösningen av husen kan ses på ett sådant sätt att rummen i huvudsak orienteras åt öster eller syd-ost i kontakt med de sålunda bullerskyddade uteplatserna, synes bostadsmiljön kunna accepteras från bullersynpunkt. De bullerdämpande åtgärder utmed riksvägen, som föreslagits i rapport 1973-11-22 från länsläkarorganisationen och som redovisats i planbeskrivningen och genom illustration på plankartan, kommer att ytterligare minska bullerstörningarna."

Regeringen, som delar planverkets bedömning, finner att bullerstörningarna inte är av sådan art eller omfattning att fastställelse av planen på grund härav bör vägras.

På grund av vad sålunda har anförts fastställer regeringen - med bifall till besvaren och med ändring av länsstyrelsens beslut - planförslaget.

Enligt bestämmelserna i 15 § tredje stycket naturvårdslagen kan vid fastställelse av generalplan, stadsplan eller byggnadsplan, när särskilda skäl föreligger, förordnas att i planen ingående strandområde ej vidare skall omfattas av strandskydd. Regeringen förordnar med stöd av nämnda bestämmelser att från strandskydd skall vara undantagna strandområden som enligt byggnadsplanen ingår i områden för bostadsändamål.

På regeringens vägnar

Elvy Olsson

Lars Magnusson

Bestyrkes i tjänsten

Katarina Hullfors
Katarina Hullfors

Avskrift till

statens planverk (P 2766/76)
statens naturvårdsverk (241-2669-77 Nn1)
länsstyrelsen (+ prövade handlingar) (11.082-2976-75)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten