

ANTAGANDEHANDLING

Sid 01 (11)

Detaljplan för
BROGÅRDS TRÄDGÅRDSSTAD
Snöstorp, Halmstad

Plan- och bygglovkontoret i november 1989

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Det nya bostadsområdet "Brogårds Trädgårdsstad" i Snöstorp med sina 234 lägenheter föreslås utformad med samordnade planteringar på såväl tomtmark som allmänplatsmark som en trädgårdsstad. Genom sin utformning kommer stadsdelen att få sin egen mycket specifika karaktär.

Bebyggelsen skall organiseras i husgrupper längs en central tillfartsgata, som slingrar sig genom området och utgör områdets livsnerv. Grupperna omfattar vardera ca 10-30 lgh, antingen som friliggande villor, rad/kedje-parhus eller flerbostadshus. I områdets centrum ligger daghem, kioskbutik och busshållplats.

Brogårds Trädgårdsstad ligger på en platå vid Fylleåns dalgång. Området skiljs av från närliggande bebyggelse av en djup ravin i sydväst.

Byggstart planeras till 1990 med början i den östra delen av planområdet.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
samt följande bilagor:
 - Fastighetsförteckning
 - Planprogram
 - Geotekniskt utlåtande (översiktlig undersökning utförd av VIAK, Halmstad 1988)
 - VA-utredning

*planbestämmelserna
har ändrats genom
beslut som vann
lagkraft den
18 maj 2007
Se akt Å28 K
(gäller enbart Sängsparven
1)*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av området med låg bostadsbebyggelse som ges en för området specifik karaktär.

Daghem och mindre kiosk skall finnas i området. Planområdet är obebyggt så när som på några enbostadshus, som skall integreras i bebyggelsen.

Marken utgörs huvudsakligen av åkermark och har använts som betesmark och som plantskola. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall området byggas ut under tiden 1990 - 93.

PLANDATA

Läge

Området, som är mycket naturskönt, ligger söder om Växjövägen och öster om Lågagårdsområdet och begränsas i väster, söder och sydost av Fylleåns dalgång. Avståndet till Vallås centrum är cirka 2 kilometer.

Areal

Arealen för planområdet är ca 24,7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Snöstorps-Brogård 1:9 ägs av Halmstads kommun. Kommunen har genom avtal förvärvat Snöstorps-Brogård 1:69 samt fastigheterna Snöstorps-Brogård 1:31 och Röinge 7:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Förordnande och översiktliga planer

I kommunöversikten (Kö 84), antagen av kommunfullmäktige (KF) 1984-10-25, redovisas området "Fylleåns dalgång" (Fn 7) som naturvårdsområde enligt NVL § 19. I områdesplanen för Halmstad tätort, antagen av KF 1987-06-25, § 183, redovisas området för bostadsändamål. I remissutgåvan av översiktsplanen för Halmstads kommun är området medtaget som allmän tätortsutbyggnad.

Detaljplan

Området är tidigare i det närmaste oplanerat. Planer fastställda av länsstyrelsen 1985-06-17 (arkivnr 738) samt 1985-08-18 (744) ingår delvis i planområdet.

Program

Program för planområdet har utarbetats av plan- och bygglovskontoret och godkänts av byggnadsnämnden 1988-05-04, § 327. Programmet utgör bilaga till planhandlingarna.

Av programmet framgår att naturvårdsförordnandet måste upphävas innan detaljplan antas.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens underlag för bostadsförsörjningsprogrammet daterat 1988-12-01 för åren 1990 - 1994 skall 120 lgh byggas som grupphus och flerbostadshus åren 1991 - 1993 samt 45 villor 1990 - 1992.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1988-05-04, § 327, att uppdra åt plan- och bygglovskontoret att utarbeta detaljplan. Byggnadsnämnden har fortlöpande informerats under planarbetets gång.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet omfattar en plåtå, nedanför flyter Fylleån fram i vackra meanderslingor. Marken ligger på nivån ungefär + 38 meter över havet. Mot dalgången finns skogsklädda raviner som delvis är tämligen branta. Höjdskillnaden till Fylleån i söder är ca 28 m. Från planområdet kan man se ut över jordbrukslandskapet på andra sidan dalgången.

Området mellan krönkanten och Fylleån är ett ur natursynpunkt mycket intressant område. Området kommer endast delvis att ingå i planområdet. Huvudsakligen kommer området även i fortsättningen att utgöra naturvårdsområde enligt NVL § 19.

Stor vikt har lagts vid att planområdet inte skall exponera sig från dalgången. Bebyggelsen har dolts bakom skogsridån och hållits tillbaka från de öppna krönkanterna.

För att trygga naturområdets fortbestånd som genuint naturområde föreslås att en skötselplan upprättas av kommunen. Här finns en flora och fauna som i vissa delar är unik. I den sydvästra sluttningen finns ett stort bestånd av backsippor. På torrängarna i övrigt finns inslag av hårginst, axveronika, bockrot, vildapel och olika sorter av rosväxter. I den fuktiga blandlövskogen frodas en stor artrikedom av träd såsom ek, ask, asp, sälj, våtbjörk, klibbal och fågelbär. Bland buskvegetationen kan främst nämnas hassel, hägg, brakved, ålvång, skogstry, vildhumle och kaprifol. Området är även rikt på örter såsom vitsippor, liljekonvalj, ormbär, storrams, svalört, kabbeleka och rödblåra.

Översilningskärr och mindre vattensamlingar utmed Fylleån är spelplats för grodor och paddor samt reproduktionsplats för sländor och andra insekter. Stränderna utmed Fylleån kantas av al- och buskvegetation och innanför finns betade öppna ängsfält.

Inom området finns även ett rikt fågelliv av främst sångfåglar och tättingar. Bland de mer sällsynta kan nämnas näktergal, gulsångare, svarthätta och stjärtmes. Stenknäcken och sommargyllingen har också varit synliga inom området. Även spettfåglar som mindre hackspett och gröngöling har observerats liksom hornugglan och kattugglan. Närheten till forsande vatten gör att även fåglar som forsärla, strömstare och kungsfiskare har syns i området. Storskrake, knipa och gräsand häckar utmed ån. Området har även ett rikt insektsliv liksom ett flertal fladdermusarter. Bland däggdjuren kan nämnas grävling, räv och rådjur.

Geotekniska förhållanden

Marken består i huvudsak av odlad åkermark. Jordlagren inom platån är fast lagrad sand med inslag av silt och grus. Överst ca 0,3 - 0,4 m sandig matjord. Sanden har en mäktighet på ca 15 m varunder följer lera till ett djup av mellan ± 0 och + 15 m, där friktionsjord vidtar.

En geoteknisk undersökning av den djupt liggande leran har utförts varvid konstaterats att risken för djupgående skred kan uteslutas. Se vidare geotekniskt utlåtande.

Lätt och medeltung bebyggelse kan således uppföras med konventionell grundläggning direkt på mark. Med hänsyn till att man funnit låga halter radon skall grundläggning ske med de krav som ställs på "normalriskområde".

Fornlämningar och byggnadsminnen

En arkeologisk förundersökning har utförts av stiftelsen Hallands läns museer under hösten 1988. Undersökningen visar att området har rika lämningar från förhistorisk tid. Stiftelsen skriver i ett yttrande om planen bland annat: "Inom förundersökningsområdet finns ett betydande boplatsskomplex troligen omfattande yngre stenålder, bronsålder och yngre järnålder (4200 f Kr - 400 e Kr). Bosättningar beräknas uppta en yta av 50.000 m². Flatmarksgravar kan förekomma. Boplatslämningarna måste betecknas som betydande och av stort vetenskapligt värde."

Exploateringen av området kräver en omfattande arkeologisk undersökning.

Länsstyrelsen har lämnat tillstånd om utgrävning enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Trädgårdstaden som idé.

Begreppet "trädgårdsstad" har funnits till och från i stadsbyggandet under den industrialiserade tiden som en reaktion på den täta och nersmutsade innerstadsmiljön.

Halmstads innerstad utvecklas i dag, bland annat orsakat av en intensiv och ökande bilism och stigande exploateringskostnader, till en allt tätare stadsmiljö.

Innerstadsmiljön med sin relativt sett mindre grönska kan i viss mån uppvägas av gröna bostadsmiljöer i ytterområdena. Detta är ett av motiven till att hävda trädgårdstadens idé när ett nytt bostadsområde planeras på jungfrulig mark i stadens utkant.

En av impulserna att planera bostadsområdet Brogård som trädgårdsstad gavs av en gammal karta över bronsåldershögar i omgivningen. På denna karta benämns området "Brogårds Ängar", ett namn som ger associationer till grönskande blomsterfält med träddungar.

En annan impuls kom från det faktum att marken har utnyttjats som plantskola för trädgårdsväxter. Genom denna detaljplan vill vi låta den mark som tidigare kallades Brogård Ängar och senast var bevuxen med långa rader av ölandstok och rosenbuskar bli bostadsområdet "Brogårds trädgårdsstad".

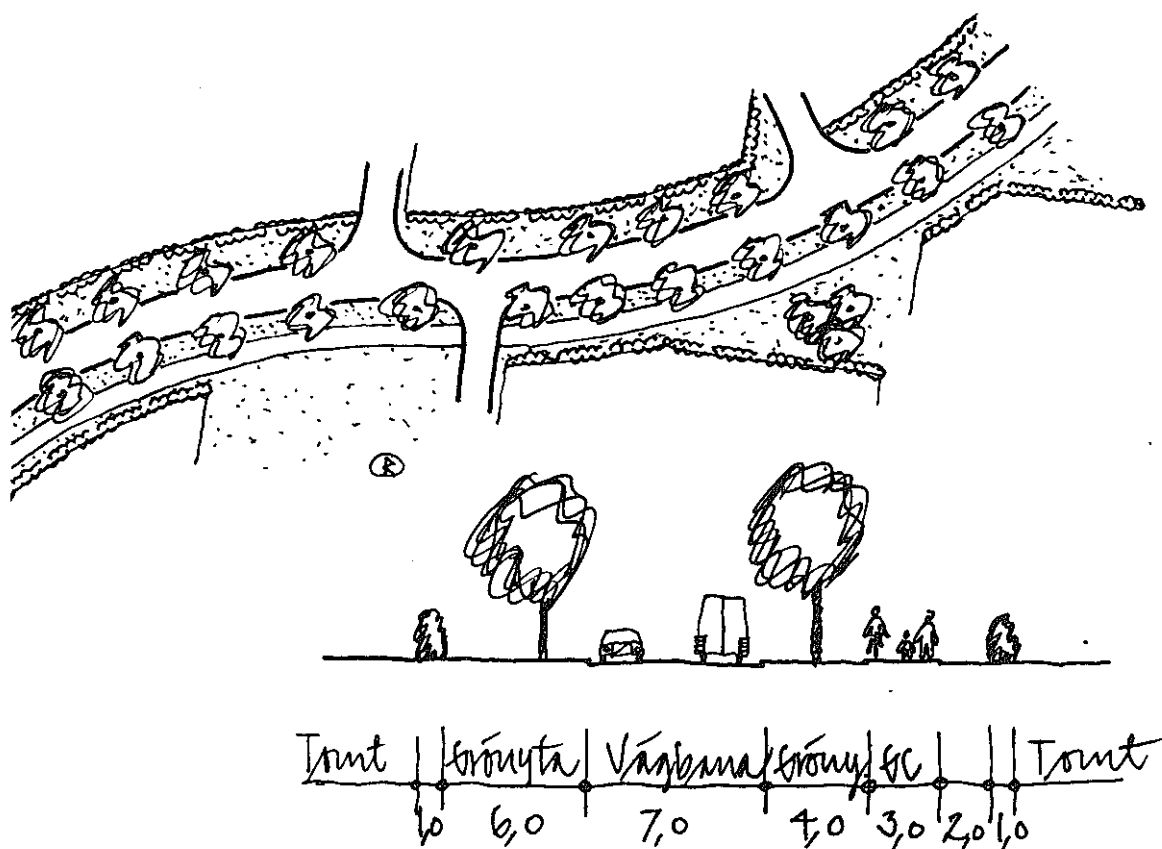
Trädgårdsstaden i sin engelska utformning - "the garden city" - anlades framför allt i början av 1900-talet även om impulser funnits långt tidigare. Bl a fanns garden cities i Chicago och på Long Island i USA och i mönstersamhällen i Tyskland, Frankrike och England på 1800-talet. Idén inspirerade till några av de bästa svenska bostadsområdena som Änggården och Landala Egna Hem i Göteborg och Friluftstaden i Malmö.

Trädgårdsstaden har tre grunddrag.

1. Huvudstråket i stadsdelen är också livsnerven i området. Stråket är planerat med gröna alléer och parker i dess anslutning. Längs stråket finns de offentliga miljöerna samlade.
2. Huvudstråket och dess sidogator är formade som mjukt svängda gator, aldrig helt raka.
3. Alla enskilda trädgårdar är underkastade en enhetlig planteringsprincip med häckar och samlade trädplanteringar. Ofta är odlingslottsområden insprängda i bebyggelsen.

I Brogårds Trädgårdsstad slingrar den centrala gatan mjukt genom bebyggelsen, kantad av alléer och annan planterad grönska på allmän platsmark. Områdets barnstuga, kioskbutik och busshållplats ligger längs stråket. I området omges de enskilda tomternas förträdgårdar av häckplanteringar och varje husgrupps torg har en trädplantering på allmän platsmark med en för just den husgruppen speciell trädsort.

Förutom de fem enbostadshus som finns kommer området fullt utbyggt att innehålla 234 lägenheter, ett daghem med tre avdelningar samt en kioskbyggnad. I nu framlagt förslag kommer 60 lägenheter att inrymmas i flerbostadshus, 61 lägenheter i enbostadshus och 113 lägenheter i kedje- eller radhus. Av enbostadshusen är fyra förlagda på privatmark på fastigheten Snöstorps-Brogård 1:66. Dessutom har kommunen genom avtal förbundit sig att upplåta fyra tomter för friliggande enbostadshus till förra ägarna av Snöstorps Brogård 1:69.



Det centrala gaturummet i trädgårdstaden

Trädgårdsstadens gaturum skiljer sig helt till sin karaktär från det vanliga gaturummet, som oftast är utformat först och främst med tanke på att vara en trafiksäker bilmiljö. Trädgårdsstadens gaturum är stadsdelens centrala gemensamma offentliga miljö, avsett för det gemensamma livet i bostadsområdet. I anslutning till gatan finns de offentliga byggnaderna. I gaturummet anslås tonen av trädgårdsstad genom att ordnade planteringar, parkarrangemang och trädalléer finns i anslutning till gatan.

För att gatan skall fungera som det stråk där man uppehåller sig, är utöver biltrafik också cykling och gångtrafik förlagd till det breda gaturummet på särskilda banor.

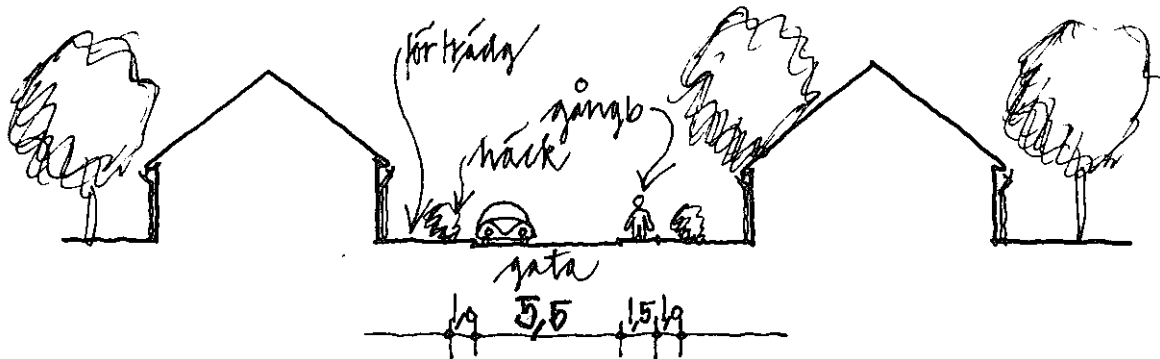
Brogårds centrala gata börjar vid Åledskorsningen utmed Växjövägen. När man tagit av från Växjövägen möter man vyn med Fylleåns dalgång med dess jordbrukslandskap. Brogårds trädgårdsgata är inte rak och kort utan lång och slingrande följer den landskapets mjuka form där platån möter åravinen. På denna gata är avsikten att man inte skall köra fort. Därför är den inte i någon del rak utan är hela tiden en svängd gata.

Husgruppens idé.

Gemensamt för alla husgrupper är att de är uppbyggda enligt liknande planprinciper med mellan 10 och 30 lägenheter i parhus, radhus, kedjehus och villor längs en ca 100 m lång gata som mynnar i ett torgliknande mindre rum.

Torget som är allmän platsmark förutsätts planteras med ett eller två stora träd av typ kastanj, oxel, lind eller annat tåligt växtmaterial.

Varje hus har på egen tomtmark en förträdgård inramad av häck av valfritt växtmaterial. En meter framför häcken finns en gräsmatta på tomtmark.



Färg och material

Husen skall ha sadeltak med en taklutning av 37°-45° och vara klädda med rött taktegel - inte brunt eller svart.

Husen skall ha ljusa fasader i färgskalan vit - gul - beige - ljust rosa.

Detta för att ansluta till den traditionella trädgårdstadens idé med ljusa bostadshus i grönska.

Husgrupper med olika typer av hus.

Varje husgrupp har sin hustyp. Några husgrupper domineras av kedjehus, parhus och radhus. Några husgrupper innehåller villor, som är styckebyggda på enskilda tomter. Kedje/parhusen och radhusen projekteras och byggs så att varje grupp har en speciell karaktär och bildar en sammanhållen enhet.

Grupperna med kedje-, par- och radhus ligger så att de flesta hus har utblick mot Fylleåns dalgång medan grupperna med villor i huvudsak ligger upp mot Växjövägen. De har i gengäld sina egna trädgårdstomter, där förhoppningsvis en ymnig grönska så småningom skall utvecklas och göra miljön lummig och mjuk.

Utöver de nämnda husgrupperna finns den centralt belägna flerbostadshusgruppen med fem hus mitt i trädgårdstaden. De fem husen skall ges en sammanhållen arkitektonisk karaktär.

Husen är tänkta som låga punkthus. Entréer ligger mot den inre gården. Runt husgruppen löper ett parkbälte, som skall planteras med stora träd.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Vallås centrum, där även annan kommersiell och allmän service finns, såsom bibliotek, apotek, post, bank, specialbutiker etc. Mindre kioskbutik planeras i området. Avståndet från Brogård till Vallås är drygt 2 km och då måste riksväg 25 passeras. Låg- och mellanstadieskola, livsmedelsbutik samt servicehus för äldre finns i Snöstorp i området kring kyrkan, som är belägen ca 2 km väster om Brogård.

Daghem med tre avdelningar för tillsammans 45 barn planeras inom området. Härutöver finns möjlighet att anordna villa- och lägenhetsdaghem inom olika delar av området.

Friytor

I anslutning till varje husgrupp finns utrymme för att anordna småbarnslekplats.

En större markyta för bollspel planeras i planområdets sydvästra del. I sluttningen ner mot dalgången finns en större äng som avses användas som storlekplats.

Genom området anläggs gångstigar som har kontakt med naturområdet längs Fylleån.

Naturmiljö

Naturen i ravinen vid Fylleåns dalgång är idag rik på djurliv bl a rådjur och ugglor. Det är viktigt att denna miljö bibehålles, att man inte anlägger stigar och vägar, typ löparslingor med el-belysning, utan att den får fortsätta att vara orörd. Det är vidare viktigt att man bibehåller skogspartiet upp till ravinens möte med platån och inte tillåter att skogen avverkas i de partier som kommer nära bebyggelsen.

Skyddsrum

Området är delvis beläget inom Halmstads skyddsrumsort hemskyddsområde 48. Hemskyddsområdet föreslås utökas så att hela planområdet ingår. Område 48 är klassificerat SÖ, vilket utläses som övrigt område (man skiljer mellan övrigt område och riskområde). Skyddsrumsbeked skall sökas före det att bygglov sökes.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens ändhållplats placeras nära den centrala gatan i områdets mitt. Det är busslinjen till Snöstorp som förlängs från nuvarande slutstation i Lågagårdsområdet. Kollektivtrafiken sker på egen bussgata i Ljungbyvägens förlängning och in i området. En hållplats anordnas vid Växjövägen för boende norr om denna väg.

Planskildheter

I planförslaget finns en gång- och cykeltunnel under Växjövägen medtagen mellan kvarteren Vaggan och Vadaren.

Parkering

Varje villa och kedjehus har eget garage och en biluppställningsplats på tomten. För radhusen samt för flerbostadshusen i områdets mitt är parkeringen ordnad i grupper med garage och markparkering. Bilplatsbehovet är dimensionerat efter 11 bilar/1 000 m² bruttoarea.

Störningar

Mellan Växjövägen och Brogårds Trädgårdstad föreslås planterade bullervallar som skydd mot trafikbullret från Växjövägen.

För omkringliggande jordbruksfastigheter kommer krav att resas på att flytgödsel, urin m.m. inte får spridas närmare plangränsen är 500 meter utan att miljö- och hälsoskyddskontorets tillstånd inhämtats. Ytterligare upplysningar om denna inskränkning kan fås genom miljö- och hälsoskyddskontoret.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

I Lågagårdsområdet samt området längs Kappgatan finns befintliga spillvattenledningar. Kapaciteten i ledningarna är tillräcklig för att klara föreslaget tillskott. Viss ledningsombyggnad erfordras av befintligt ledningsnät inom Snöstorpsområdet. Nivån på de befintliga spillvattenledningarna och höjdförhållandena inom planområdet gör att allt spillavloppsvatten från området måste med hjälp av en spillvattenavloppspumpstation pumpas genom en tryckavloppsledning till den befintliga spillvattenledningen belägen norr om Växjövägen för vidare avledning till centralortens avloppsreningsverk vid Västra stranden.

Avledning av dagvatten kan ske mot Fylleån. För att minska kväveläckaget bör frågan om översilningsångar provas i samband med projekteringen av dagvatten-nätet.

Vägverket har en dagvattenledning som går genom området och som kommer att kopplas på områdets dagvattennät.

Vattenförsörjningen till planområdet kan ske från befintlig huvudvattenledning längs Växjövägen.

Principerna för vatten- och avloppsfrågans lösning framgår av den särskilda va-utredning som gatukontoret har upprättat.

Vid projekteringen har gatukontoret kommit fram till att anläggningskostnaderna kommer att täckas av anslutningsavgifter.

- Värme

Bostadshusens uppvärmningssystem ska utredas.

Uppvärmning med elvärmda vattenburna system kan bli aktuellt. Att utnyttja naturgas som energikälla för uppvärmningen har också diskuterats liksom deponigas från Skedala soptipp.

- El

Området kan anslutas till Sperlingsholms Kraft AB:s eldistributionsnät. Enligt Halmstads Energiverk som skall projektera anläggningen behöver området förseas med två transformatorstationer.

- Avfall

Avfallet samlas till ett storsoprum för varje radhusgrupp, som kan ligga i anslutning till gemensam parkering. Detta gäller också området för flerbostadshusen.

Villorna och kedjehusen har egna soprum vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Om fastigheten Snöstorps-Brogård 1:66 skall exploateras enligt planen krävs en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren. Antagandet måste föregås av ett exploateringsavtal, i annat fall föreslås att villatomterna på fastigheten undantas vid antagandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Halmstads plan- och bygglovkontor. För utformning och formell handläggning svarar undertecknade planförfattare biträdade av Ulla Bielenstein.

Skissförslag upprättades år 1988 av planarkitekt Birgitta Mattsson. Nu framlagt förslag följer i stort det ursprungliga förslagets principer.

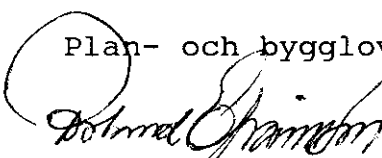
Inom kommunen har i övrigt följande tjänstemän medverkat: Lars- Gunnar Ludvigsson, fastighetskontoret, Leif Erikson och Anders Widerström gatukontoret samt Torsten Rosenqvist, parkkontoret.

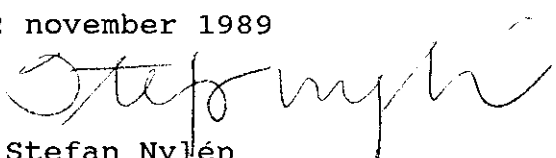
Geoteknisk utredning har gjorts av VIAK AB, Halmstadkontoret genom Jan Berntsson.

Från länsstyrelsen har medverkat biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, avdelningsdirektör Björn Ströberg samt byrådirektör Per Magnus Åhrén.

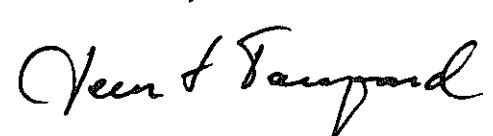
Samråd har också skett med ingenjör Sven-Olof Johansson och ingenjör Elsa Jonsson från Vägverket.

Plan- och bygglovkontoret 22 november 1989


Roland Efraimson
avdelningschef


Stefan Nylén
planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut...1989-13-21
§...248...
I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-01-19; betygar

