

STENÅSA

STADSÄGA 1689 m.fl
VARBERGS KOMMUN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAD 1980-06-04

Leif Hildeberg
LEIF HILDEBERG

Ulla Ohman
ULLA ÖHMAN

BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA
- FASTIGHETSGRÄNS
 - BYGGNADER
 - GATA
 - STENMUR
 - STAKET
 - KRAFTLEDNING
 - TELELEDNING
 - ÄGOSLAG
 - NIVÅKURVOR
 - 107 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET

STADSPLANEKARTA

- A. GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR FASTSTÄLLESGRÄNS
 - FÖRESLAGEN OMRÄDESGRÄNS
 - OMRÄDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS
 - FÖRESLAGEN BESTÄMMELSEGRÄNS

B. OMRÄDESBETECKNINGAR

- ALLMÄN PLATS
- GATA
 - PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER

- ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- BOSTÄDER
- SAMLINGS- FÖRENINGSLOKALER OCH DYLIKT

SPECIALOMRÅDE

- TRANSFORMATORSTATION

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- LEDNINGSMRÅDE
- FÖRESLAGEN GATUHÖJD
- FÖRESLAGEN BULLERVALLSHÖJD
- FRISTÄENDE HUS
- SAMMANBYGGDA HUS
- ANTAL TOMTER
- ANTAL VÅNINGAR
- KÄLLARLÖSA HUS
- TAKLUTNING
- UTFARTSFÖRBUD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- BRUTTOAREA I KVADRATMETER

D. ILLUSTRATION OCH HÄNVISNING

- ILLUSTRATIONSLINJE
- OMRÅDE DÄR ENLIGT PLANBESKRIVNINGEN FORDRAS SÄRSKILD HÄNSYN TILL TRAFIKBULLER

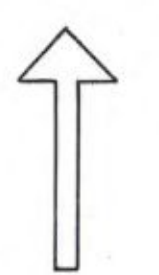
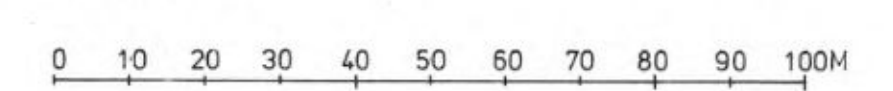
TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I VARBERG BESLUT OM ANTAGANDE

1980-10-01 § 5141

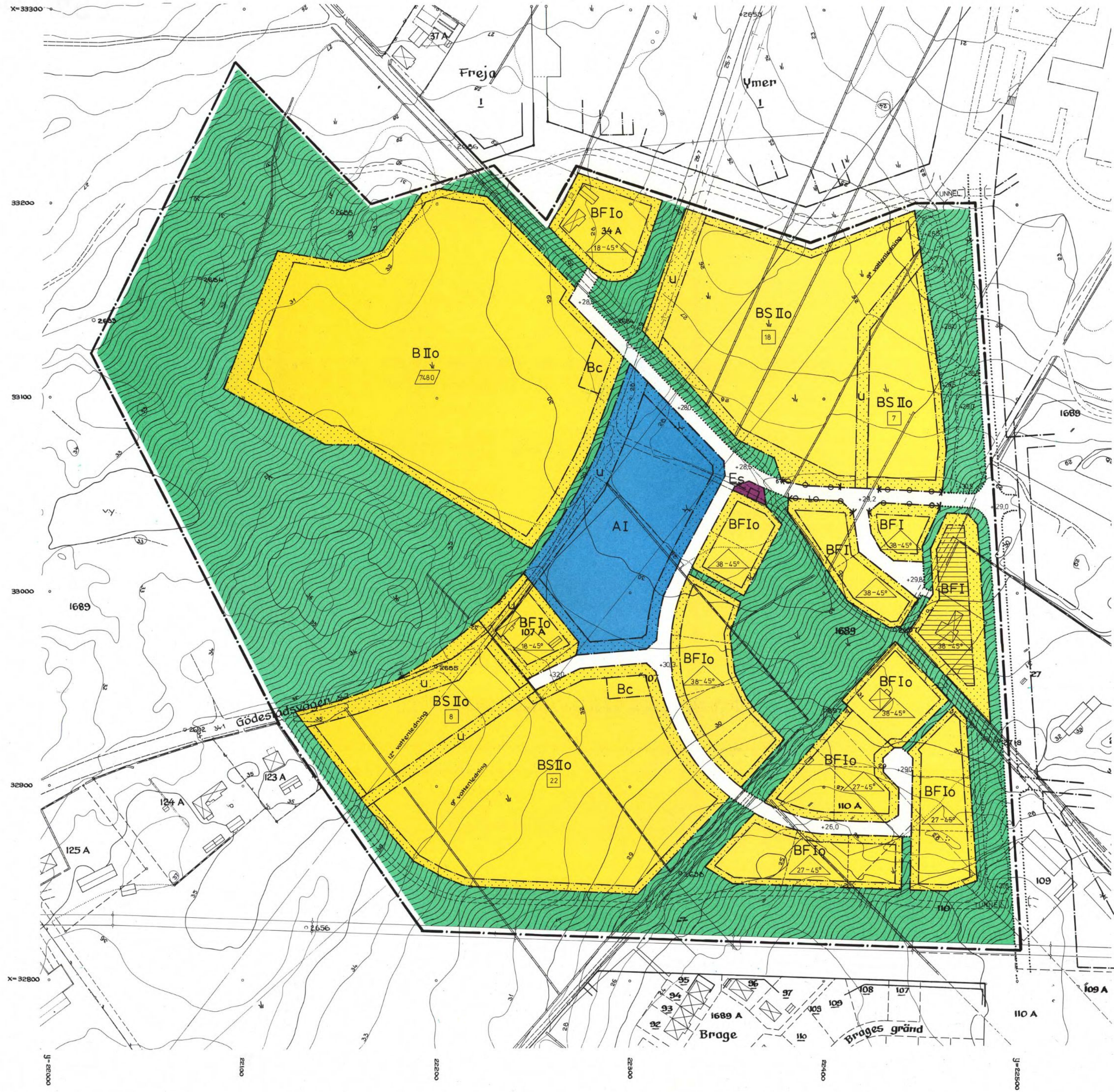
BETYGAR
Len Larsson
LENA LARSSON
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

Länstyrelsen har 1981-01-27 fastställt detta förslag.
Beslutet har enligt 150 § byggnadslagen omedelbart vunnit laga kraft.
Halmstad sgm, ovan
Gunn Winge
Gunn Winge

SKALA 1:1000



Stensås rikthet baserat på Ulla Ohman



1980-06-04

STENÅSA
Stadsäga 1689 m fl
Varbergs kommun

Förslag till stadsplan

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.
- c) Med Bc betecknad del av bostadsområde får användas endast för bostadsområdets behov av samlings-, föreningslokaler och dylikt.

2 mom Specialområde

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

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

2 mom 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.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Antal tomter

Med siffra i kvadrat betecknat område får

indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

2 mom Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 800 kvadratmeter.

3 mom Bruttoarea (våningsyta)

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

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F eller S betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsarea (byggnadsyta)

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 220 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större area än 50 kvadratmeter.

3 mom Bruttoarea (våningsyta)

Inom med S betecknat område får den sammanlagda bruttoarean inom bostadstomt uppgå till högst 220 kvadratmeter. I denna yta ingår även till tomten hörande garage beläget på gemensamhetsanläggning.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Antal våningar

a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vindsvåning inredas.

b) Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

2 mom Byggnadshöjd

På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 6.0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

3 mom Taklutning

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet mellan de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt innefattas ej av bestämmelsen.


8 § UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Hildeberg

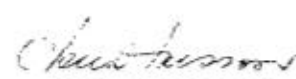


Ulla Öhman

Tillhör byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande.

1980-10-01, § 5141

Betygar



Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare

STADSPLANEKESKRIVNING

1980-06-04

STENÅSA
Stadsåga 1689 m.fl.
Varbergs kommun

Förslag till stadsplan

PLANDATA

Planområdet ligger väster om den planerade Åkregårdsvägen mellan Åkregårdsområdet och Håsten Väster. Öster om Åkregårdsvägen ligger Håstens fritidsområde och västerut Brunnbergsskogen. Avståndet till stadens centrum är ca 3 km.

Planområdet är ca 15,0 hektar.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Befintliga planer

För Håsten Väster finns fastställd stadsplan, för Åkregårdsområdet har stadsplan antagits av byggnadsnämnden och för Håstens fritidsområde är stadsplan under arbete.

För Håstensområdet som helhet har dispositionsplan antagits av kommunfullmäktige i februari 1978. (Se fig nedan)

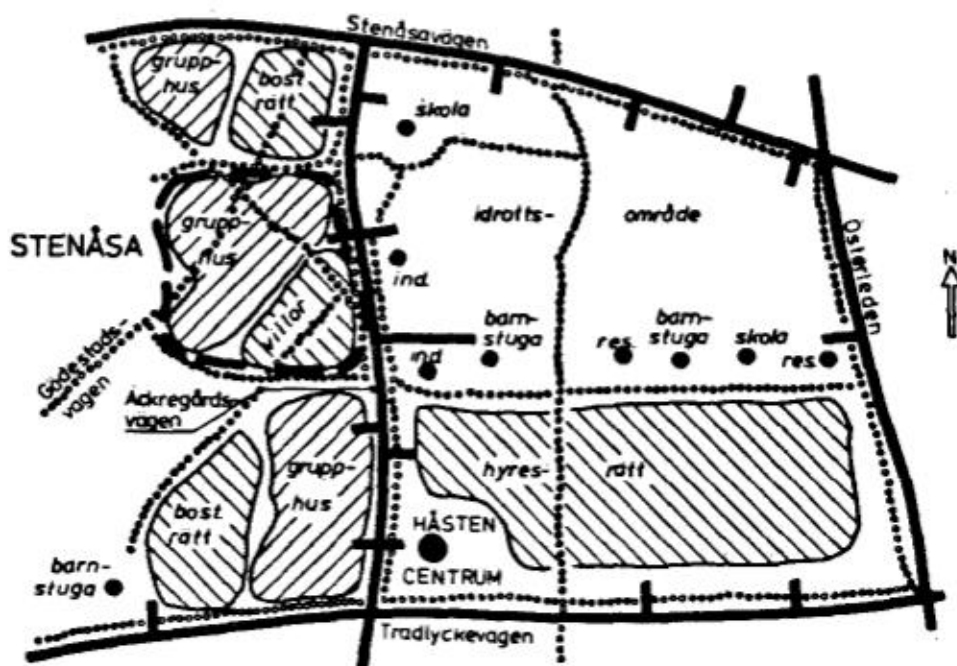


Fig. Dispositionsplan for Håstensområdet

Enligt dispositionsplan skall planområdet trafikmatas från Äckregårdsvägen. Gödestadsvägen skall fortsättningsvis endast användas som gång- och cykelled. Öst-västliga gång- och cykelstigar skall finnas både norr och söder om Stenåsaområdet. Bostadsområdet Äckregården Väst (nordväst om Stenåsa) skall ha en gen gång- och cykelförbindelse ner mot Håstens centrum. Den stig som går diagonalt över områdets sydöstra hörn skall behållas som gång- och cykelstig och norrut ha förbindelse med planerad tunnel under Äckregårdsvägen.

Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogrammet 1980 redovisas en utbyggnad av 85 småhus i grupp år 1981.

Som planprogram för området gäller enligt kommunstyrelsens beslut ovan nämnda PM från kommunkansliet. Enligt detta bör planen innehålla:

- Ca 85 grupphus fördelade på tre "kvarter" om vardera 20-35 hus. Dessa "kvarter" skall ha varsin lekplats - park om 2500-4500 kvm avsedd att utgöra gemensamhetsanläggning. Förekommande skyddsrum bör om möjligt förläggas i anslutning till dessa parker och kunna fungera som samlingslokaler i området. Tomtstorlek ca 400 kvm, tomtbredder ca 14-15 meter för att möjliggöra så kallade kedjehus eller friliggande småhus.
- Ca 30 nya styckebyggda småhus, grupperade kring "fornlämningsreservatet". Detta ges karaktären av park om ca 5000 kvm. Befintliga bostäder på stg 27 och 109 bör inpassas i bebyggelsen med tomtstorlekar ungefär som övriga. Tomtstorlekar ca 850-900 kvm i genomsnitt. Tomtbredder 24-30 meter.
- Tomt för barnstuga 4-5000 kvm trafikskyddat men med god tillgänglighet från Äckregårdsvägen.

Kommunstyrelsen har 1980-06-24 beslutat att ett av grupphusområdena skall utbytas mot flerbostadshus.

Utöver detta har byggnadsnämnden beslutat att tomter för allmänt ändamål skall utläggas i planförslaget för bostad och vård av personer med speciella psykiska och sociala problem.

Topografi och vegetation. Fornlämningar

Planområdet utgörs mest av ängs- och åkermark. I mitten finns ett sankmarksområde bevuxet med träd och sly. Strax sydost härom ligger ett fornminne på ängsmark, som omges av nyponsnår. I övrigt finns högre vegetation mest som ridåer i ägogränserna.

Området har sin högsta punkt i sydväst och sluttar svagt mot norr och öster. Topografiskt ger området goda förutsättningar för bebyggelsen. Nivåvariationerna är tillräckliga för att bebyggelsen skall kunna ges en intressant karaktär. De är dock ej så stora att man får några tekniska svårigheter, endast i ett par mindre områden är lutningen större än 1:5.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har hittills ej grundundersökts. Undersökningar i omkringliggande områden tyder dock på att man knappast får några grundläggningsproblem för normal småhusbyggnation. Ett par sankpartier finns som man eventuellt får se upp med.

Geoteknisk detaljundersökning bör utföras i samband med att grupphusområdena projekteras. I samband härmed kan undersökningen utsträckas till att även omfatta ett glest rutnät över villatomterna.

Bebyggelse

Inom planområdet finns bostadshus på fyra platser. Runt två av dem finns tomter avstyckade.

Vägar och trafik

Öster om planområdet är Äckregårdsvägen under utbyggnad. Den kommer att byggas från Trädlyckevägen i söder fram till Värnamovägen i norr. Gödestadsvägen, som löper genom planområdet kommer på sikt att stängas av för biltrafik. Inom området finns också ett par mindre vägar som i viss utsträckning framgent bör kunna användas för gång- och cykeltrafik.

Ledningssystem

I planområdets sydgräns löper en högspänningsledning kring vilken en viss skyddszon måste reserveras.

Tvärs området ligger också två vattenledningar. En av dessa är ej längre i bruk, den andra skall läggas om när området byggs ut.

Längs Gödestadsvägen är två av Televerkets mellanortskablar nedlagda i jord. I planen föreslås att marken läggs ut som ledningsområde på tomtmark.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget karaktäriseras av motsatsen mellan det nya och det gamla vägsystemet. Det nya systemet - Äckregårdsvägen och GCM-stråken norr och söder om

området - löper i princip i nord-sydlig och östvästlig riktning. Det gamla vägsystemet och ägostrukturen är diagonalt riktat mot det nya. Detta gör att man har stora möjligheter att skapa en varierad bebyggelse, man kan arbeta med ett flertal riktningar som kan uppfattas som naturliga. När man använder de gamla vägarna som gång- och cykelstigar får man automatiskt gena förbindelser. Totalt föreslås planområdet innehålla ca 55 grupphus, 18 nya villatomter och ca 70 lägenheter.

Bostäder

Grupphusbebyggelsen är fördelad i två mindre områden med 25-30 hus i varje. För dessa områden föreslås en flexibel stadsplan, där endast antal våningar och antal tomter regleras. Avsikten är att man senare genom planändring reglerar grannrättsliga förhållanden m m då områdenas utformning bestäms i detalj.

För flerfamiljshusen regleras endast den totala bruttoarean.

För villatomterna tillåts bebyggelse i en våning. Dessutom får vindsvåning inredas. Befintliga bostadshus bibehålles och inpassas i bebyggelsen.

Område för allmänt ändamål

Centralt i området avsätts mark för allmänt ändamål. Området har god tillgänglighet för såväl biltrafik som cykeltrafik. Det skall ge plats dels för en barnstugatomt och dels för reservtomt för bostad och vård av personer med speciella psykiska och sociala problem.

Barnstugan kan lämpligen utformas med någon grupp-hustyp som grundenhet - exempelvis atriumradhus. Detta gör att barnstugan vid eventuellt sjunkande barntal kan göras om till bostäder. Husen bör då utformas så att ombyggnad av VA-installationer undviks. Dessutom måste särskild uppmärksamhet ägnas åt brandskyddssynpunkter samt åt ljudisoleringsproblemen kring de dörrar som finns mellan barnstugans dörröppningar och som måste sättas igen när byggnaden skall användas som radhus. Byggnaden bör placeras så att eventuell framtida avstyckning i radhustomter kan äga rum.

Service

Tvärs Åckregårdsvägen ligger Håstens högstadieskola och ca 900 m österut skall Österledsskolan byggas ut 1981 (låg- och mellanstadium). Ca 500 m sydost om Stenåsa byggs Håstens centrum med bl a livsmedelsaffär, bank, bensinstation och kiosk.

I idrottsområdet öster om Äckregårdsvägen finns bl a simhall och bollplaner. Tennishall är under uppförande.

Skyddsrum

Två kvartersgårdar föreslås, den ena inom grupp-
husbebyggelsen och den andra bland hyreshusbebyggelsen. I dessa kan skyddsrum inrymmas och täcker då områdets behov med undantag för några tomter längst i öster. För dessa får man då antingen acceptera omflyttning eller också att de använder skyddsrum i planerad industribyggnad öster om Äckregårdsvägen.

Friytor

Inom villagruppen finns en central grönyta om ca 5000 kvm. Den innehåller den tidigare nämnda fornlämningen. Här finns också utrymme för en mindre lekplats.

Inom grupphusområdena skall närlekplats finnas i varje bebyggelsegrupp samt i området för flerfamiljshusen.

Nära planområdet finns stora områden för lek, sport och rekreation. Strax västerut ligger Brunnsbergsskogen, vars bryn skyddas med en 10 m frizon fram till bostadstomterna.

Öster om Äckregårdsvägen finns också naturmark och det tidigare nämnda idrottsområdet, som är tillgängligt via bilfria gång- och cykelstigar.

Vägar och trafik

Planområdet får sin utfart på Äckregårdsvägen via en gemensam matargata, som fördelar trafiken in i området.

Inom grupphusbebyggelsen kan parkering antingen ordnas på respektive tomt eller i gemensamma parkeringsplatser. Lämpligen kan man pröva olika lösningar i de två grupperna. I det västra området (vid Brunnsbergsskogen) bör man dock vara försiktig med att dra in trafiken för långt.

På Äckregårdsvägen, vid planområdets norra avsnitt, kommer det att finnas hållplats för buss i det kommunala linjenätet.

Immisioner

Gränsvärden för acceptabla ljudnivåer redovisas i Trafikbullerutredningens betänkande (SOU 1974:60). Vid nybyggnad av bostäder skall ekvivalent ljudnivå

ej vara högre än 30 dBA inomhus och 55 dBA utanför fönster samt vid uteplats. För befintlig bebyggelse accepteras 65 dBA utanför fönster för hälften av bostadsrummen, förutsatt att minst hälften av bostadsrummen har en ljudnivå av högst 55 dBA utanför fönster.

För nybebyggelsen föreslås att en vall med 1,5 meters höjd anläggs utmed Äckregårdsvägen. För befintlig byggnad på stg 27 krävs inga bullerdämpande åtgärder, så länge nybyggnad ej företas på tomten. Om nybyggnad företas på tomten måste bullerdämpande åtgärder, motsvarande de ovan nämnda, vidtas.

Teknisk försörjning

Fastigheterna anslutes till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, som byggs ut fram till och inom planområdet.

Dräneringsledningar från fastigheterna skall anslutas till dagvattenledningar.

För de fastigheter där källardränering ej kan anslutas med självfall till dagvattenledningar föreslås förbud mot källare.

Vid matargatan reserveras plats för en transformatorstation, som skall betjäna planområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

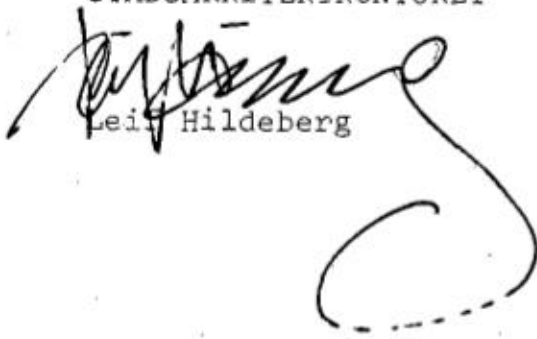
Gator och parkanläggningar på allmän plats kommer att utföras av kommunens gatukontor. Gruppheusområdena skall exploateras i centrala byggnadskommitténs regi och husen kommer att försälgas via den kommunala tomtkön. Inom gruppheusområdena kommer samfällighet att bildas, som skall handha skötsel av områdenas gemensamma anläggningar.

SAMRÅD

Kommentar:

Enligt uppgift från gatukontoret är passagen förbi Håstensskolan avgörande för hur långt österut Äckregårdsvägen mitt för stg 27 kan skjutas. Om ytterligare förskjutning sker österut anses huvudradierna i de aktuella avsnitten ej få önskvärd storlek.

STADSARKITEKTKONTORET

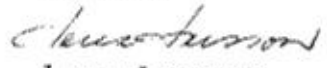

Leif Hildeberg


Ulla Öhman

Tillhör byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande.

1980-10-01, § 5141

Betygar



Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare

11.082-2364-80

Följande fastigheter ingår i förslag till stadsplan för Stenåsa stg
1689 m fl i Varbergs stad.

stg 27, 34 A, 107, 107 A, 109, 110, ~~110 A~~, 1689, 169 B.

Halmstad den 17/11 1980.

Birger Borvén
.....
Birger Borvén

Can 810618 AB

Stad i stadsplan. 1981-07-13/ST