



IDÉFÖRSLAG - FYLLINGE 7:2 och 7:3, HALMSTAD maj 2018



## HÅLLBART KONCEPT FÖR FYLLINGE 7:2 OCH 7:3

Tornet har i denna rapport utarbetat en preliminär strukturplan och kvartersstudie. Vi redovisar en fördjupning av hur vi vill förverkliga följande 5 fokusområden.

1. Biologisk mångfald och urban odling
2. Principer för promenad och cykelstaden Fyllinge
3. Solenergisystem i samverkan med specialistföretag
4. Vatten i planering och återvinning
5. Social hållbarhet för alla

## FÖRORD

Tornet Fastighets AB har engagerat sig i bostadsutvecklingen i Halmstad genom bolaget Kemisten AB där vi tillsammans med HFAB bygger närmare 400 lägenheter i projekt Lundgrens Trädgårdar.

Tornets inriktning är att bygga yteffektiva och prisvärda hyresrätter vilket motsvarar en stor del av det bostadsbehov som konsumenterna nu efterfrågar. Den förnyring av befolkningen i Halmstad som nu sker genom att fler barnfamiljer söker sig till staden ökar behovet av hyresrätter. Yngre familjer har begränsad ekonomi för att köpa bostadsrätter därför vill vi erbjuda attraktiva hyresrätter.

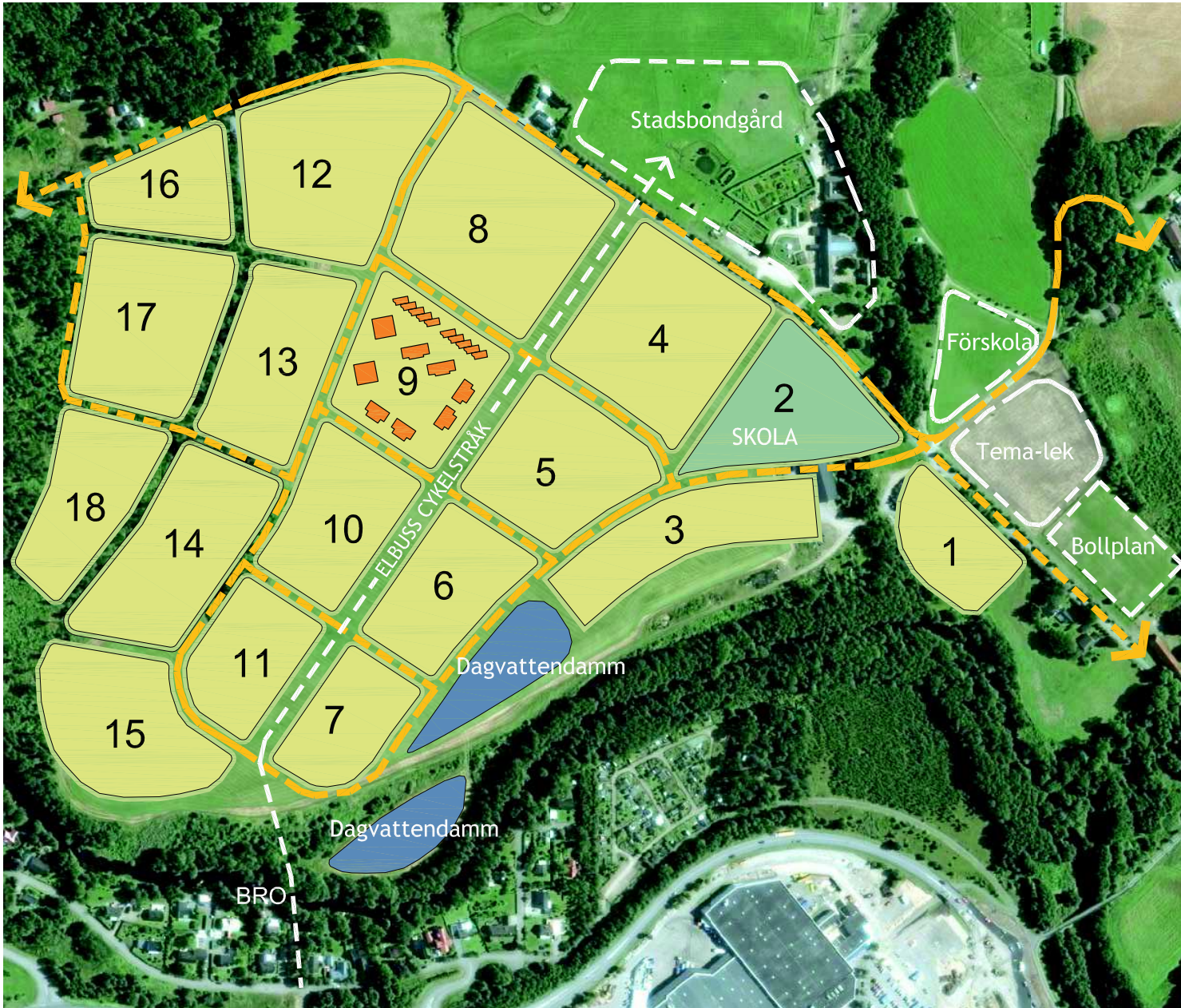
Sedan 2010 har Tornet färdigställt projekt med över 1000 lägenheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås och Helsingborg. Därutöver finns investeringsbeslut på ytterligare 1000 lägenheter som är under projektering eller produktion. Kontor finns i Stockholm, Göteborg och Malmö. Läs mer på [www.tornet.se](http://www.tornet.se)

Vi räknar med att kunna ha byggstart i Fyllinge 2-3 år efter det att planarbete startar förhoppningsvis 2019. Detaljprojektering och byggande beräknas ta 2 år vilket innebär att första inflyttning kan ske efter 4-5 år dvs år 2023-2024.

Med våra ägares långsiktighet bygger vi upp egna förvaltningsorganisationer. Vår målsättning är att skapa ett bostadsbestånd på 1000 - 2000 lägenheter i Halmstad för att få en lokal förvaltningsorganisation, genom fastighetsköp och egen produktion kommer vi nå dit inom fem år.

TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

Göran Wendel



## Strukturplan

Kv	Yta	Expl.	BTA	LGH
1	7800	0,80	6240	70
2	13100	0,80	10480	skola
3	12600	1,00	12600	130
4	20300	1,00	20300	200
5	14900	0,80	11920	120
6	11500	0,80	9200	90
7	8800	0,80	7040	70
8	22900	0,80	18320	180
9	15100	0,80	12080	120
10	12400	0,80	9920	100
11	9700	0,80	7760	80
12	21600	0,80	17280	170
13	14300	0,80	11440	120
14	16400	0,80	13120	130
15	15400	0,80	12320	120
16	8700	VERKSAMHET		
17	16800	0,80	13440	140
18	11500	0,80	9200	100
Σ	253800		202660	1940

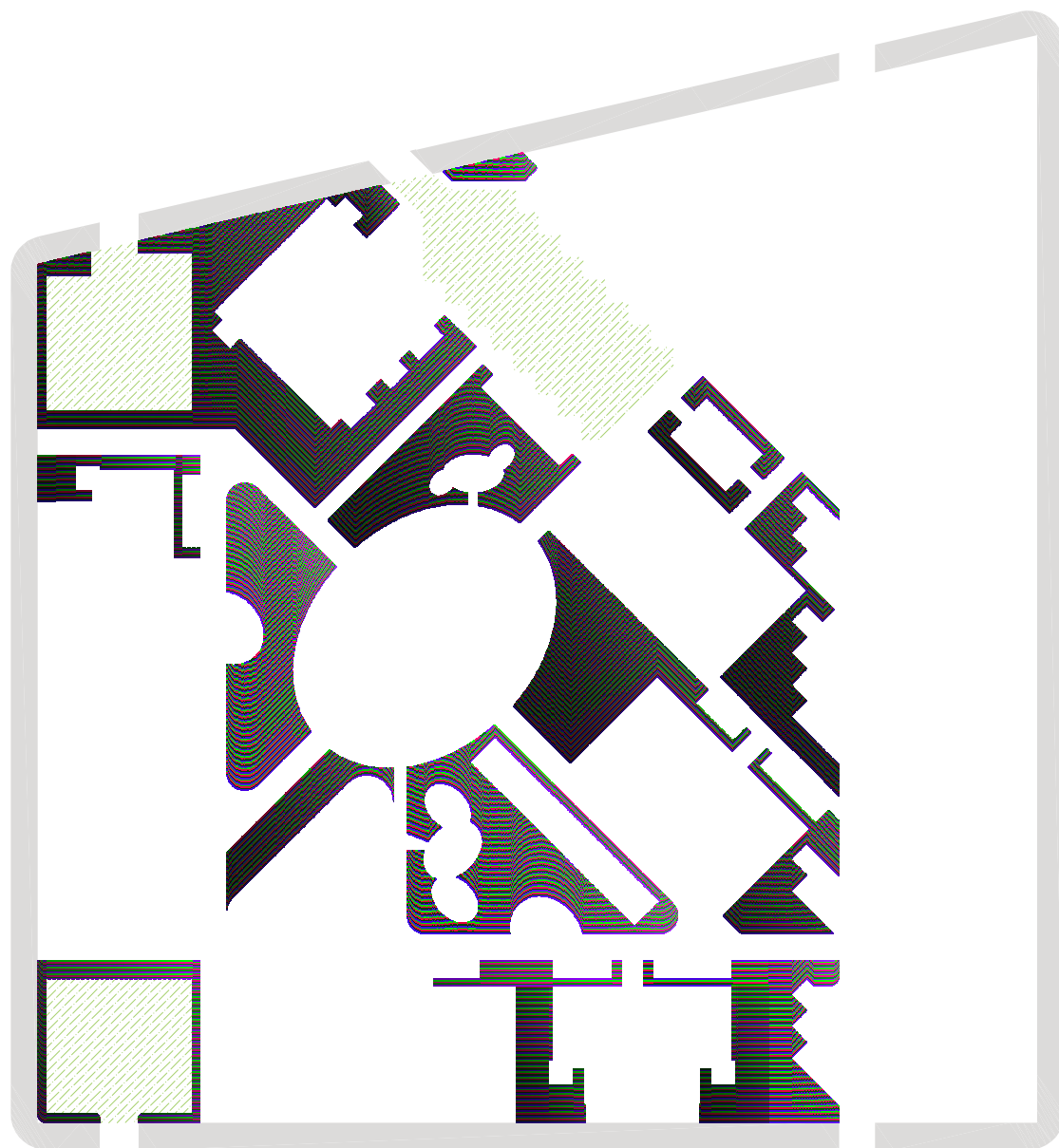
$$\text{Expl} = \frac{\text{Ljus BTA}}{\text{Kvartersyta (Kv)}}$$

Ljus BTA = bruttoarea ovan mark



**FYLLINGE**

SKALA 1:5000 (A4)



## KORTFATTAD PLANBESKRIVNING

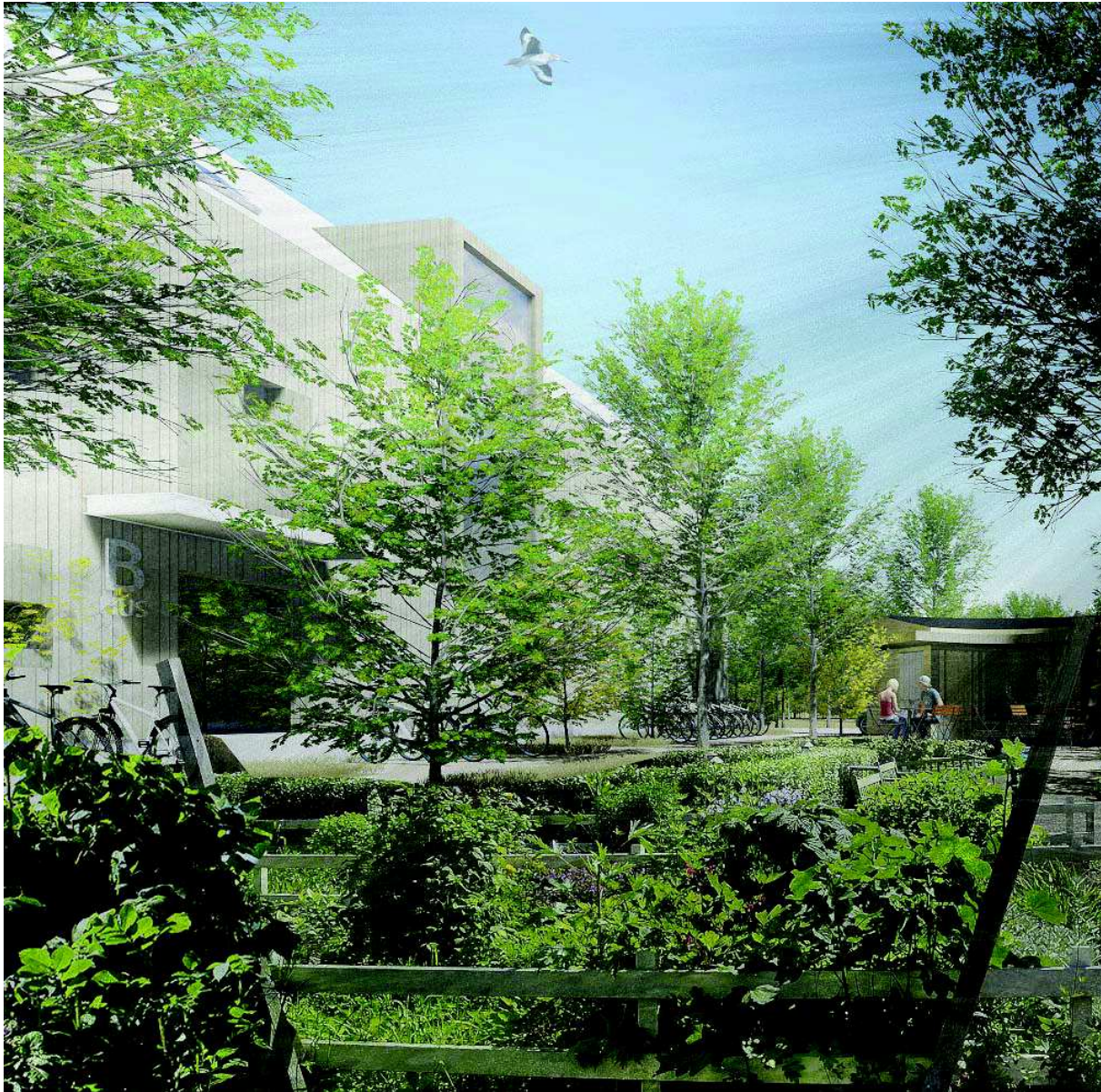
Fastigheterna Fyllinge 7:2 och 7:3 är belägna i den sydöstra delen av Halmstad, alldeles öster om E6:an och i anslutning till kommunikationsstråket Laholmsvägen och väg 15. Stadens övergripande gång- och cykelvägnät nås enkelt. Mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik/stombuss kan skapas nära väg 15. Förskolor, skolor och vårdcentral finns i Fyllinge och Andersberg. Kommersiell service finns vid Hallarna. Marken är av lägre klassning ur brukningshänseende.

En utveckling av bebyggelse inom fastigheterna Fyllinge 7:2 och 7:3 kan dra nytta av det goda läget i staden när det gäller kommunikationer och service samt få god tillgång till olika rekreativa miljöer. Området närmast Fylleåns östra sida iordningställs som naturpark, med kompletterande plantering, gångstigar och dagvattendammar.

Området ansluts till riksväg 15 via Fyllingevägen och en ny lokalgata. Den nya lokalgatan tillsammans med en ny bro över Fylleån, blir också viktiga länkar mellan Fyllinge och staden för gång- och cykeltrafikanter samtidigt som de ökar möjligheterna att nå rekreationsområden längs med Fylleån. Den nya bron kan i framtiden också användas för att utveckla kollektivtrafiken mellan Fyllinge och centrala delar av staden. Genom området passerar idag en luftledning (el) som rivs och ersätts med en ny markförlagd kabel.

Vi föreslår en stadsstruktur i form av blandstadskvarter med måtten ca 100x100 meter för att möjliggöra olika upplåtelseformer och hustyper i samma kvarter. Kvarteren begränsas av lågfartsgator med kantstensparkering, trädplantering och trottoarer. Husen grupperas utmed gator och centralt i varje kvarter finns en grön gård med stadsodling, lekplatser och mötesplatser.

Blandstadskvarteren kan sammanlagt inrymma ca 200 000 kvm ljust BTA, vilket motsvarar nästan 2000 lägenheter. Varje kvarter har olika upplåtelseformer och hustyper från stadsradhus till lamellhus i 2-3 våningar och punkthus på 6-7 våningar. Solceller på taken och rikligt med gröna väggar samt odlingsmöjligheter skapar en grön profil. Den nya bebyggelsen ska ges en varierad karaktär med olika gestaltning i samma kvarter. Lokaler bör finnas i gatuplanet i strategiska lägen. Torg och mötesplatser förläggs till korsningspunkter i de centrala stråken.



Grönska ger biologisk mångfald

## 1 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH URBAN ODLING

### 1.1 Inledning

Dagens städer står inför stora utmaningar. Jorden blir allt varmare. Troligen kommer Sveriges årsmedeltemperatur att stiga med 3-5° fram till år 2080, samtidigt som havsnivåerna stiger med mellan 0,2 och 1 meter inom de närmsta 100 åren och att såväl perioder av intensiv nederbörd som värmeböljor kommer att bli allt vanligare. Detta ställer stora krav på hur framtidens städer utformas.

Översvämningsrisk av Fylleån finns inte utredda utan behöver klarläggas i detaljplanarbetet. Eventuellt behöver naturanpassade vallar skapas.

Det behövs nya lösningar för att reglera temperaturer, ta hand om dagvatten och spara energi. Samtidigt måste staden vara trevlig att vistas i och hälsosam för människorna som lever i den. En lösning är att tillvarata de tjänster naturens ekosystem tillhandahåller. Det kan t ex handla om luft- och vattenrening, klimatreglering, dagvattenhantering och omvända solens energi samt odla lokalt.

### 1.2 Träd, buskar och annan vegetation

Utöver att träd och buskar i sig är en viktig del av den biologiska mångfalden så utgör de också livsmiljö åt andra växter och djur. Därför vill vi plantera träd, buskar och perenner som dessutom gärna får vara bär- och/eller nektargivande. Man kan även välja arter som är värdväxter för insektslarver. Gräsmattor är bra att spela boll och ha picknick på, men annan vegetation är bättre för den biologiska mångfalden. Därför är det bra att anlägga gräsmattor bara där man är ute efter just de funktionerna.

Träd, buskar och annan vegetation utgör en viktig del av vattnets kretslopp när vatten sugts upp genom växternas rötter för att sedan avdunsta tillbaka till atmosfären. Ju större vegetationsmassa, ju mer vatten avdunstar.