

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BJÄLKAGÅRDEN (Givagård 1:115 och 1:116 m m)
Torup, Hylte

Upprättad av K-Konsult, Halland, september 1990
Reviderad av K-Konsult, Halland, december 1990

 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	april-maj 1990
Utställningsbeslut i BN	28 sept 1990
Utställning	oktober 1990
Godkännande i BN	november 1990
Antagande i KF	december 1990
Laga kraft	januari 1991

Byggprocessen

Den första etappen på 16 lgh, för vilken bygglov beviljats med stöd av nu gällande detaljplan, är under utbyggnad och beräknas vara färdigställd i oktober 1990. Nästa etapp kommer därefter att påbörjas och hela bostadskvarteret beräknas vara färdigställt första kvartalet 1993.

Genomförandetid Genomförandetiden föreslås gälla i cirka fem år.

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren, RNS Bygg AB skall genomföra exploateringen och svarar därvid för erforderliga åtgärder inom byggnadskvarteret samt byggnadsåtgärder i form av bl a gång- och cykelvägar på allmän platsmark.

Avtal Exploatören har av kommunen fått option på den obebbyggda kvartersmarken. Exploateringsavtal skall upprättas på sedvanligt sätt.

För överföring av mark från Torups församling till exploatören skall erforderligt avtal träffas

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR
Fastighets-
bildning

De två i exploateringsområdet ingående fastigheterna Givagård 1:115 och 1:116 skall slås samman och kompletteras med den del av Torups församlings mark som är avsedd för interngata och besöksparkering. Denna fastighetsbildning avses ske genom tillämpning av fastighetsbildningslagen. En mindre reglering i områdets nordvästra hörn, där del av Givagård 1:115 föreslås övergå till allmänplatsmark, skall också ingå i fastighetsbildningen.

EKONOMISKA
FRÅGOR
Planekonomi

Exploatören skall förvärva resterande mark av kommunen varvid priset sätts i förhållande till den nytta exploatören förväntas få av planändringen. Hänsyn kommer också att tas till de arbeten på allmänplatsmark som utföres av exploatören. Planläggningen innebär inte några kommunala kostnadsåtaganden.

Den nya bostadsbebyggelsen skall finansieras med statlig belåning.

Inlösen
ersättning

Den mark som exploatören skall förvärva från Torups församling omfattar ca 1000 kvm och skall ersättas efter överenskommelse mellan exploatören och församlingen.

DOKUMENTATION
OCH KONTROLL

I samband med byggnadsnämndens slutbesiktning av bostadsområdet skall gatukontoret medverka för att kontrollera att erforderliga åtgärder enligt skyddsbestämmelserna för vattentäkten vidtagits. Bl a skall intyg på företagen provtryckning av dagvattenledningar företes.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med byggnadschef Lars-Göran Lindsten, Hylte kommun.

Halmstad den 28 september 1990

K-KONSULT, Halland

Kjell Pihl
Kjell Pihl

REVIDERING

Planförslaget har reviderats så att den västra delen av byggnadsmarken har utgått ur förslaget.

Halmstad den 3 december 1990

K-KONSULT, Halland

Kjell Pihl
Kjell Pihl

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1991.04.25, § 38

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1991-07-01

Lars-Göran Lindsten

Lars-Göran Lindsten

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BJÄLKAGÅRDEN (Givagård 1:115 och 1:116 m m)
Torup, HylteUpprättad av K-Konsult, Halland, september 1990
Reviderad av K-Konsult, Halland, december 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbestämmelser på plankarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning samt som bilaga
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

I den östra delen av planområdet, på fastigheten Givagård 1:116 är fem bostadshus med 16 lgh under uppförande. Bygglov har givits med stöd av gällande detaljplan. För att kunna gå vidare med planerad bostadsbebyggelse även på Givagård 1:115 krävs att gällande plan ändras.

Sammanlagt avses ca 50 lgh byggas i totalt 16 huskroppar grupperade kring tre olika bostadsgårdar. Infart skall ske från Bosgårdsvägen via utbyggd lokalgata.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Torups samhälle omedelbart sydväst om kyrkan. Området avgränsas i norr av länsväg 150, Bosgårdsvägen. I öster och väster gränsar området till parkmark och i söder finns en tidigare kvarnbyggnad.

Areal

Planområdet upptar cirka 2,9 ha.

Markägo-
förhållanden

Givagård 1:116 ägs av exploatören RNS Bygg i Torup som även har option på den kommunägda Givagård 1:115.
Parkmarken i nordost, Givagård 1:114 ägs av Torups församling. Övrig mark är i kommunens ägo.

TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer Områdesplan för Torups samhälle, antagen av kommunfullmäktige 1976-11-25 redovisar området som arbetsområde.
Ny översiktsplan för Torup är under utarbetande.
- Detaljplaner Gällande detaljplan⁵⁵⁶ (=byggnadsplan), fastställd av länsstyrelsen 1987-09-25 redovisar huvuddelen av området som mark för bostäder. Den västligaste delen är avsett som tomt för barnstuga.
- Förordnanden Planområdet är beläget helt inom yttre skyddsområde och delvis inom inre skyddsområde för vattentäkt. Täkten är belägen strax väster om planområdet. Vattendom från 21 november 1962 föreskriver vilka restriktioner som gäller inom de olika skyddsområdena.
- Kommunala beslut RNS Bygg har av Hylte kommunstyrelse fått option på Givagård 1:115 för fortsatt utbyggnad med bostäder. Byggnadsnämnden har 880630, § 165, medgivit exploatören att på egen bekostnad upprätta planförslag för utbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation I planområdets östra del är marken i huvudsak plan på nivån +90 m ö h. I södra gränsen sänker sig marken ner till cirka 87-88 m ö h. I den västliga delen varierar markhöjden mer. Den sydvästligaste delen av planområdet är en sänka på 83-84 m ö h som i huvudsak kommer att vara belägen på allmän platsmark.
- Norr därom finns en skogbevuxen höjd, som föreslås bli bevarad inom bostadsområdet. Ytterligare norrut finns en ny lägre plåtå, som föreslås bli en av tre bostadsgårdar.
- Marken består av slybevuxen ängsmark med inslag av enskilda träd och trädbestånd samt ovan nämnda skogsdunge.

Geotekniska förhållande Någon geoteknisk undersökning för området är inte utförd. Undergrunden för första etappen består av grus. Det åligger exploitören att för den fortsatta utbyggnaden göra erforderliga geotekniska utredningar. Om markradonprover visar förhöjda värden bör husen byggas med radonsäker konstruktion.

Fornlämningar Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder Inom delen Givagård 1:116 är f n fem bostadshus i ett och två plan med 16 lgh under uppförande. Denna grupp utgör den första av tre som är planerade att utföras enligt detta planförslag. Husen är korta och innehåller högst 4 lgh samt är grupperade kring en gård. De två övriga grupperna är planerade att utföras på motsvarande sätt. Sammanlagt beräknas ca 50 lägenheter byggas i kvarteret.

Offentlig service Torups skola (Låg- och mellanstadium) är belägen på motsatta sidan Bosgårdsvägen, liksom lokaler för fritidshem/deltidsgrupp. Omedelbart öster om planområdet finns kyrkans församlingshem. Läkarstation, bibliotek m m finns i området kring järnvägsstationen.

Kommersiell service Samhällets utbud av kommersiell service är i huvudsak lokaliserat till området vid järnvägsstationen och längs Gamla Nissastigen. Avståndet till järnvägsstationen är 400-500 meter.

Tillgänglighet Samtliga hus kan utföras så att full tillgänglighet för rullstolsbundna och andra rörelsehindrade kan uppnås.

Friytor På varje bostadsgård med 16-18 lägenheter kommer att finnas småbarnslekplats och andra uppehållsytor. Varje lägenhet i markplanet kommer att ha egen uteplats. Lägenheter i överplanet skall ha balkong. Kvarterslek kommer att finnas dels mellan de båda östra bostadsgrupperna, kombinerat med möjlighet till odlingslotter, dels i anslutning till bevarad skogsdunge i väster. Kvarteret kommer därutöver att ha god kontakt med friområdena längs Lillån med bl a promenader och motionsslinga.

Gator och trafik

Gatunät

Bosgårdsvägen, länsväg 150, är huvudförbindelse mellan Falkenberg och Nissastigen. Vägen trafikeras av en relativt hög andel tung trafik. Väg 150 avses på sikt flyttas till ett nytt läge utanför Torups samhälle men torde under planens genomförandetid utgöra huvudgata.

I gällande plan medges två utfarter mot Bosgårdsvägen från det aktuella planområdet. I planförslaget bedöms endast en tillfart vara behövlig, nämligen den befintliga lokalgata, som idag passerar förbi församlingshemmets parkering. Denna gata föreslås läggas till kvarteret och utgöra intern trafikyta. Församlingshemmets parkering matas från Kyrkvägen och förbud mot utfart från bostadsområdet österut kan införas.

Lokalgatan i gällande plan, söder om församlingshemmet är delvis utbyggd. Den fortsatta utbyggnaden västerut föreslås slopas och gatan förses med vändplats.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägbana finns anlagd längs Bosgårdsvägens södra sida.

I västra delen av kvarteret finns delar av en elbelyst motionsslinga. Den föreslås flyttas ut från kvarteret och samordnas med en gång- och cykelväg som föreslås omedelbart utanför kvartersgränsen. Denna gång- och cykelväg blir en central förbindelse mellan samhällets södra delar och skola, idrottsområde m m i norr. Från denna föreslås en gång- och cykelväg österut i allmänplatsområdet söder om kvarteret. Denna förbindelse letar sig på lokalgatunätet vidare till Torups centrum vid järnvägsstation/Gamla Nissastigen.

Kollektivtrafik

Avståndet till järnvägsstationen vid Halmstad-Nässjö järnväg är 400-500 meter.

Busstrafiken som består av två linjer trafikerar Gamla Nissastigen och närmaste hållplats finns vid järnvägsstationen.

Parkering, an- Enligt gällande detaljplan var bostadsområdets par-
göring och utfart kering tänkt att ske i kvarterets södra del. Detta
bedöms försämra kontakten mellan bostäderna och fri-
områdena längs Lillån. Parkering föreslås nu istäl-
let ske i området längs med Bosgårdsvägen. Befintlig
gata i området utnyttjas som intern gata och komp-
letteras med en ny sträckning även västerut. Mellan
den nya interngatan och Bosgårdsvägen byggs garage
och några besöksplatser. De hus, som kommer att
ligga intill interngatan förses med carportar. Be-
söksplatser anordnas på en del av den allmänplats-
mark som finns väster om församlingshemmets parker-
ing. Den aktuella marken föreslås läggas till bo-
stadskvarteret. Maximalt gångavstånd från intern-
gatan till husentréer blir cirka 50 meter. För att
förhindra olämpliga utfarter har kvartersgränsen mot
Bosgårdsvägen försetts med utfartsförbud och gränsen
mellan interngatan och gatumarken mellan försam-
lingshemmet och dess parkering med utfartsförbud med
stängselskyldighet.

Störningar En beräkning av buller från Bosgårdsvägen antyder
att utemiljön vid husen närmast vägen kommer att få
en nivå i närheten av tillåtet riktvärde. I planbe-
stämelsen har därför föreskrivits att erforderliga
åtgärder skall vidtas vid utformningen av bostäder-
na. Det innebär t ex att uteplatserna närmare väg-
mitt än ca 20 m bör skärmas av med plank e d.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Erforderliga vatten- och avloppsledningar finns i
kvarterets omedelbara närhet.

Särskilda föreskrifter gäller inom området i enlig-
het med vattendom 21 november 1962 med anledning av
att det är beläget inom skyddsområde för vattentäkt.
Skyddsbestämmelserna framgår av bilaga till planbe-
skrivningen. Dagvattenledningar inom området skall
utföras med täta skarvar och provtryckning av led-
ningsnätet skall ske.

Värme Bostäderna avses uppvärmas med vattenburen elvärme.
På sikt kan uppvärmning med gas bli aktuell.

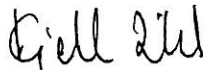
Administrativa
frågor

Byggnadskvarteret skall utgöra en fastighet bl a därför att svårigheter annars kan uppstå beträffande fördelning av parkering, utfarters förhållanden etc. Eftersom området idag består av flera fastigheter måste ny fastighetsbildning ske.

Genomförandetiden har satts till 5 år. Vägföreningen i Torup är huvudman för allmänplatsmark.

Halmstad den 28 september 1990

K-KONSULT, Halland



Kjell Pihl

REVIDERING

Efter utställningen har byggnadsnämnden 1990-11-15, med hänsyn till miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande beträffande vattentäkten, beslutat att den västra delen av byggnadsmarken skall utgå ur planförslaget. Detta innebär också att tillåten största bruttoarea minskas i motsvarande grad för kvarvarande byggnadsmark.

Vidare bör det uppmärksammas att

- dagvatten bör inte få infiltreras inom det inre skyddsområdet
- uppställningsplatser för bilar inom planområdet bör vara hårdgjorda
- skyddsföreskrifterna för vattentäkten gäller även under uppförandet av bostäderna.

Som ett resultat av att planärendet dragit ut på tiden, måste datum på plankartan för genomförandetidens utgång förskjutas ett halvår.

Halmstad den 3 december 1990

K-KONSULT, Halland



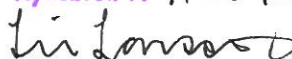
Kjell Pihl

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1991-04-25, § 38

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1991-07-01



Lil Larsson

Bilaga till planbeskrivning

Detaljplan för

BJÄLKAGÅRDEN (Givagård 1:115 och 1:116 m m)
Torup, Hylte

SKYDDSBESTÄMMELSER FÖR VATTENTÄKT

- 1 Inom *yttre skyddsområdet* skall gälla förbud mot
 - a lagring av bensin, fotogen eller liknande oljor utöver 200 liter med mindre än att an-
tingen förrådet placeras friliggande i med
betonggolv försett utrymme eller att sär-
skilda, av hälsovårdsnämnden godkända skydds-
åtgärder vidtagas, exempelvis placering i
tätt betongtråg.
 - b uppläggning av större soptipp.
 - c ordnande av upplag av giftiga ämnen med
mindre än att av hälsovårdsnämnden godkända
skyddsåtgärder vidtagas.
 - d tillredning av giftiga vätskor eller ämnen
samt uppställning, tömning och rengöring av
tankfordon eller behållare för sådana vätskor
eller ämnen.
 - e grustäkt under höjden +78,5 meter, ungefär
motsvarande högsta grundvattenytan.
- 2 Inom *inre skyddsområdet* skall gälla förbud mot
 - a de åtgärder, som upptagas under 1 a och d,
samt vidare
 - b uppläggande av soptipp och anordnande utav
upplag av giftiga ämnen.
 - c grustäkt under höjden +81,5 meter, ungefär
motsvarande 3 meter över högsta grundvatten-
ytan.

- 3 Inom *brunnsområdet* skall gälla förbud mot
- a samtliga de åtgärder, som upptagas under 2, samt
 - b gödsling med naturlig gödsel och
 - c bebyggelse med undantag för vattenverkets egna behov.

Markägare, som är tveksam huruvida visst giftigt ämne faller under förbudsbestämmelserna, må hänvända sig till kommunen för att erhålla besked härom.

Antagen av ~~byggnadsnämnden~~ kommunfullmäktige

1991-04-25, § 38

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1991.07.01

Lil Larsson

Lil Larsson