RYD 1:3 m.fl.

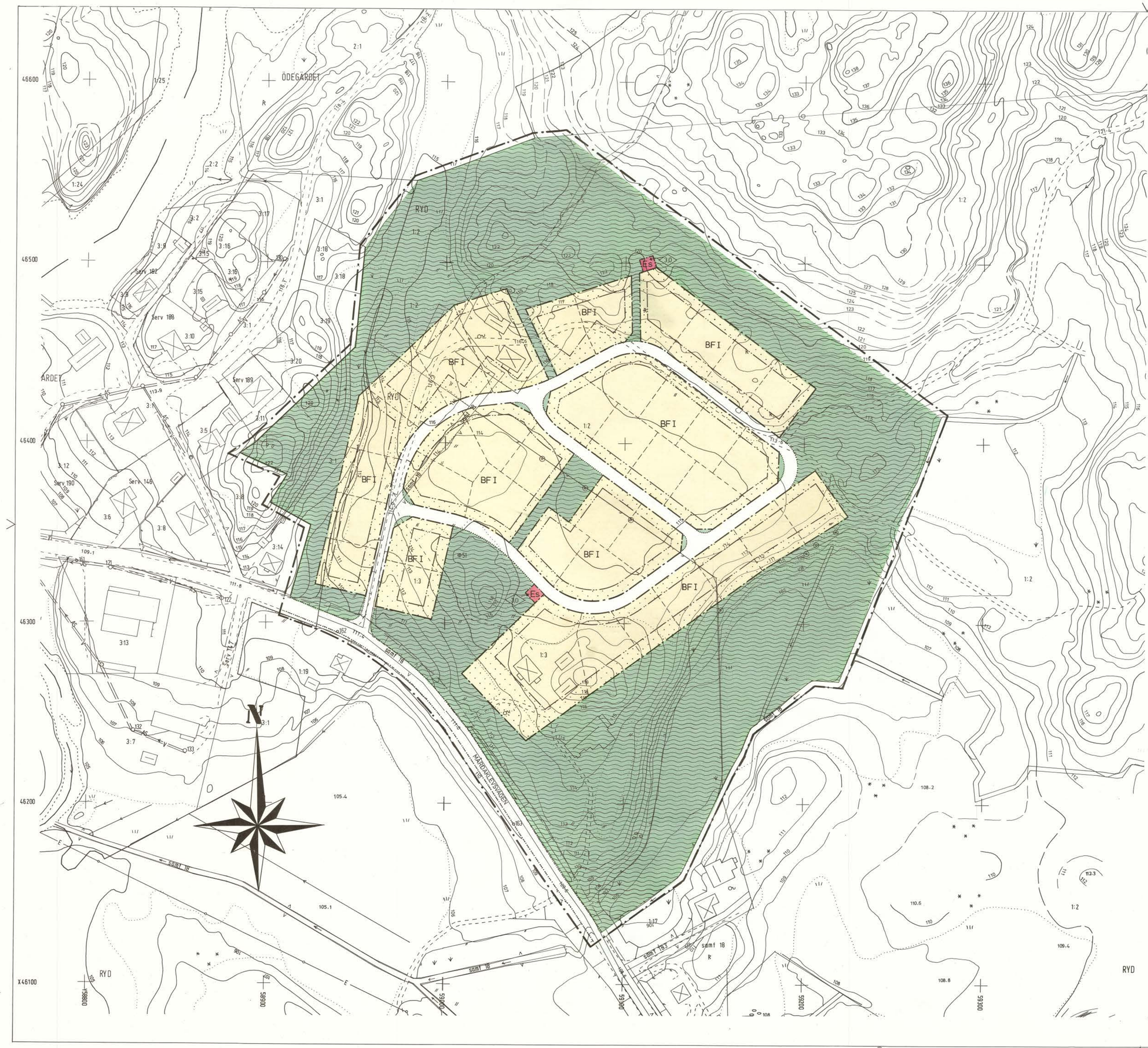
ÄLVSEREDS SAMHÄLLE, ÄLVSEREDS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAD 1978-04-27 REVIDERAD 1978-06-21
STADSARKITEKTKONTORETS PLANAVDELNING

JAN E FORSBERG

BJÖRN LUNDBERG



BETECKNINGAR

BYGGNADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- BYGGNADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLELSEOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS
- VÄG
- PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSMARK
- B BOSTÄDER

SPECIALOMRÅDE
- Es TRANSFORMATORSTATION

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- F FRISTÅENDE HUS
- I ANTAL VÅNINGAR
- 00 BYGGNADSHÖJD

GRUNDKARTA

- TRAKTGRÄNS
- GRÄNS FÖR FASTIGHET
- RUTNÄTSPUNKT
- ANVISNING ATT SAMMA FASTIGHET LIGGER PÅ ÖMSE SIDOR OM LINJERNA
- RYD TRAKTNAMN
- 1:3 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
- samf 18 REGISTERNUMMER FÖR SAMFÄLLIGHET
- serv BETECKNING PÅ SERVITUTSOMRÅDE
- BYGGNAD I ALLMÄNHET
- BONINGSHUS RESP UTHUS KARTERAT EFTER TAKKONTUREN
- STAKET ELLER PLANK
- STÖDMUR
- HÄCK
- VÄG
- SLÄNT
- DIKE
- VATTENDRAG
- ÅGOSLAGSGRÄNS
- TRÄD
- BARRSKOG RESP LÖVSKOG
- ÅKER
- ÄNGS- HAG- ELLER BETESMARK
- KÄRR, MOSSE, SANKMARK
- BRUNN
- FORNLÄMNING
- 163 POLYGONPUNKT
- E ELLEDNING FÖR HÖGSPÄNNING OVAN MARK
- T TELELEDNING I MARK
- V VATTENLEDNING
- AS AVLOPPSLEDNING (SPILLVATTEN)
- 110 HÖJDKURVOR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAG UR PRIMÄRKARTAN. KOPIERING OCH AJOURHÅLLNING VERKSTÄLLD I DECEMBER 1977 AV LANTMÄTERIETS LÖKALKONTOR I FALKENBERG.

Att denna karta tillhör kommunfullmäktiges i Falkenbergs kommun beslut 1978-08-31 § 209 betygar
Ex officio:

Sigg Sjövall

Kopians likhet med originalet bestyrks.
Stockholm den 25.6 1979
LiberKartor
C. Sjödahl

Länsstyrelsen har den 15 februari 1979 fastställt detta förslag till utvidgning av byggnadsplan. Beslutet har enligt 150 § byggnadslagen omedelbart vunnit laga kraft.
Halmstad som ovan
Britt-Marie Skoglund

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

Äl 9

Ryd 1:3 m.fl.
Älvsereds samhälle, Älvsereds socken
Falkenbergs kommun

Förslag till utvidgning av byggnadsplan

B Y G G N A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

§ 1. PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

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. BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 4. EXPLOATERING AV TOMT

1 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

2 mom. Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 175 kvadratmeter.

Tillhör Länsstyrelsens i Hallands län beslut 1979-02-15
11.082-2096-78

§ 5. BYGGNADS UTFORMNING

1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utan hinder härav får byggnad utföras med suterrängplan,om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande.

2 mom. På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Utan hinder härav får byggnad som utföres med suterränplan uppföras till större höjd,om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande.

Falkenberg 1978-04-27
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg

Björn Lundberg

Tillhör 1978-06-21 reviderad plankarta och beskrivning

Jan E Forsberg

Björn Lundberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 31/8 19 78, § 309 betygar
Ex officio

RYD 1:3 m.fl.
Älvsereds samhälle, Älvsereds socken,
Falkenbergs kommun

Förslag till utvidgning av byggnadsplan

B Y G G N A D S P L A N E B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Handlingar som utgör planförslaget:

Byggnadsplanekarta upprättad 1978-04-27.
Byggnadsplanebestämmelser upprättade 1978-04-27.

Handlingar som tillhör planförslaget:

Illustrationsplan upprättad 1978-04-27.
Byggnadsplanebeskrivning upprättad 1978-04-27.
Redogörelse för samråd upprättad 1978-04-27.
Redogörelse för samrådsremiss upprättad 1978-03-16, 1978-04-27.
Grundkarta i skala 1:1000, upprättad genom utdrag ur primärkartan, kopiering och ajourhållning verkställd i december 1977 av lantmäteriets lokalkontor i Falkenberg.
Fastighetsförteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten 1978-05-08.
Va-utredning upprättad av gatukontoret.

PLANDATA

Areal och lägesbestämning

Planområdet som omfattar totalt ca 9,7 ha, är lokaliserat i östligaste delen av samhället och avgränsas i söder av Mårdaklevsvägen (allmän väg nr 840) i öster av Ryabäcken, i norr av fastigheten Ryd 1:3 (södra delen av fastigheten) och i väster till planlagt tätbebyggelseområde.

Tillhör Länsstyrelsens i Hallands län beslut 1979-02-15
11.082-2096-78

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet, som ej tidigare är detaljplanerat ingår i dispositionsplan för Älvsereds samhälle, upprättad 1972-05-28 och reviderad 1975-06-25 av stadsarkitektkontorets planavdelning. Kommunfullmäktige har 1975-08-28 uttalat, att dispositionsplanen måtte ligga till grund för den framtida planeringen. Föreliggande planförslag angränsar i väster till byggnadsplan, fastställd 1957-06-03.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1975-06-16 hemställt hos byggnadsnämnden om upprättande av byggnadsplan för bostäder på fastigheten Ryd i Älvsereds samhälle. Byggnadsnämnden har 1975-08-28 uppdragit åt stadsarkitektkontorets planavdelning att upprätta plan för området. Planarbetet har dock fördröjts i avvaktan på omfattande grundkartearbeten för hela samhället.

Terräng och grundbeskaffenhet

Planområdet utgöres mestadels av relativt plan terräng, men har också inslag av tämligen kuperade områden. I öster sluttar marken österut mot Ryabäcken. Nordväst om boningshuset på fast. Ryd 1:3 finns ett markerat trädbevuxet höjdparti liksom omedelbart öster om ekonomibyggnaderna till nämnda bostadshus. Även omedelbart norr om boningshuset på fast. Ryd 1:2 finns ett markerat trädbevuxet höjdparti, där undergrunden troligen består av storblockig morän. Nordost om nämnda boningshus, norr om den befintliga mindre grusvägen, finns registrerade "fornlämningar" i form av s.k. "odlingsrösen". Terrängen består här till viss del av kalhygge och sly och grunden utgöres av tämligen blockig mark. I övrigt består terrängen inom planområdet i huvudsak av relativt plan åker- och ängsmark, vilken bör vara tämligen gynnsam ur teknisk synpunkt för exploatering.

Befintlig bebyggelse

Som redan nämnts ovan finns dels i södra delen och dels

i nordvästra delen av planområdet två äldre relativt väl underhållna bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader, som använts för jordbruksdrift. En planeringsförutsättning är att bostadshusen skall inordnas i föreliggande planområde såsom avstyckade bostadsfastigheter. För övrigt är planområdet obebyggt, men i angränsning västerut finns befintlig enbostadshusbebyggelse.

Vatten och avloppsanläggningar

Befintligt huvudstråk för kommunala va-ledningar finns utefter Mårdaklevsvägen med sträckning från en punkt alldeles sydväst om föreliggande planområde och vidare västerut mot samhällets centrumområde.

Trafik

Planområdet trafikmatas i söder från Mårdaklevsvägen (allmän väg nr 840), som utgör förbindelseväg mellan bl.a. Älvsered och Mårdaklev. Vägen har en tämligen ringa trafikbelastning med knappt 300 fordon/årsmedeldygn.

Markägare

Kommunen äger i huvudsak marken inom planområdet efter preliminära köpeavtal med privata fastighetsägare avseende fast. Ryd 1:2 och Ryd 1:3. Fastighetsförrättning pågår för närvarande för att bestämma den definitiva avgränsningen för det kommunala markförvärvet. De två befintliga bostadshusen på stamfastigheten Ryd 1:2 resp. 1:3 skall inordnas i planområdet såsom avstyckade bostadsfastigheter. Fastigheten Ödegärdet 3:1 i västligaste delen av planområdet äges icke av kommunen.

PLANFÖRSLAGET

Byggnadsområden

Området har planerats för friliggande enbostadshus och innefattar, utöver de två äldre enbostadshusen, 37 nya tomter. Byggnadsmarken har förlagts på ett sådant sätt att områdets topografi och byggbara mark optimalt utnyttjas.

Norr, nordväst och nordost om byggnadsområdet finns skogsmark som utnyttjas för bl.a. skogsbruk med inslag av i huvudsak barrträd, och omedelbart väster-, öster- och söderut finns ängsmark med inslag av lövträdsvegetation. Huvuddelen av byggnadsmarken har förlagts till ängs- eller åkermark med ringa vegetationsinslag. Ett stort antal tomter erhåller trafiksäker direktkontakt med grönområde. De tomter som ej har sådan direktkontakt får relativt korta gångavstånd till olika grönområden med passagepunkter i bl.a. nordvästra och nordöstra delarna av planområdet. Vidare har ett centralt beläget grönområde föreslagits, som kan inrymma närlekplats.
De planerade tomterna omedelbart sydväst och nordost om det befintliga bostadshuset på fast. Ryd 1:2 utformas med en sådan byggnadsrätt att de blivande husen till sina lägen anpassas till det befintliga bostadshusets läge. Denna medvetna styrning av byggnadsrätten innebär vidare att nämnda hus i huvudsak erhåller samma riktning med hänsyn till väderstreck som de österut planerade husen, vilket framgår av till planförslaget hörande illustrationsplan. Det är önskvärt att blivande hus i huvudsak förlägges enligt illustrationsplan, så att god totalutformning erhålles. Planförslagets utformning möjliggör att goda solvärden för tomterna i regel erhålles.
Några tomter kan vara lämpliga för s.k. sluttningshus, vilket särskilt föreslagits och markerats på illustrationsplanekartan. För de östligaste tomterna har den sydöstliga byggnadsmarksgränsen anpassats till en relativt kraftigt markerad höjdkant, vilken särskilt blivit föremål för inmätning och speciellt illustrerats på illustrationsplanen. Eventuellt kan det bli nödvändigt att tillföra ett par tomter en måttlig mängd fyllnadsmassor.
I norra delen av planområdet har byggnadsmark föreslagits för ett begränsat område som markerats såsom "fornlämning". Området, som omfattar ca fyra tomter, är som redan nämnts ovan, registrerat som s.k. "odlingsrösen" och förefaller inte inrymma några fasta fornlämningar. Förberedande samråd har ägt rum med länsantikvarien, som förmodade att odlingsrösena i princip ej borde utgöra hinder för bebyggelse. Vidare har samråd ägt rum genom samrådsremiss med landsantik-

variet, Hallands museum, varvid det konstateras att det ur antikvarisk synpunkt intet finns något att erinra mot den föreslagna bebyggelsen. Dock framhålles att nedschaktningen av odlingsrösena bör ske under antikvarisk kontroll för att eventuell dokumentation skall kunna ske.
Den planerade vägen, som sträcker sig just utefter den befintliga skogsvägen omedelbart söder om odlingsrösena, föranleder viss urschaktning, eftersom marken stiger mot nordost. I samband med denna vägutbyggnad bör en förberedande grovterrassering göras för speciellt de fyra planerade tomterna norr om vägen. Planområdets sydvästligaste planerade tomter på bl.a. fast. Ödegärdet 3:1 kan i samband med vägutbyggnaden eventuellt också bli föremål för viss grovterrassering.

Trafik

Såsom nämnts ovan trafikanslutes byggnadsområdet i söder från Mårdaklevsvägen, vilken har en tämligen ringa trafikbelastning. Förslagets grundidé är att området skall kunna trafikmatas via en "slinga" som möjliggör rundkörning i området. Denna trafiklösning har bedömts som lämplig m. h.t. bl.a. områdets storlek med måttlig trafikbelastning, byggbar mark, topografi, vegetationsinslag och inordning av befintliga bostadshus. "Vägslingan" har utformats med ett flertal i huvudsak mjuka horisontalkurvradier, vilka bör bidra till att dels erbjuda visuellt positiva upplevelser och dels till att begränsa fordonshastigheten. Trafiklösningen möjliggör också att området erhåller en god exploateringsgrad, dock med bibehållande av tillgång till näraliggande grönområden.
För vägarna inom bostadsområdet har föreslagits vägsektionen 6,5 m.
I nordöstra delen av planområdet har det bedömts vara angeläget att bibehålla möjligheten till anslutning för de två befintliga skogsvägarna.

Parkering

Parkeringsbehovet för de boende inom planområdet skall lösas på kvartersmark med två platser på varje tomt. Even-

tuellt kan, om det visar sig erforderligt, ett antal besöksparkeringsplatser förläggas i direkt anslutning till de utlöpande skogsvägarna på grönområdet i nordöstra delen av planområdet.

Vatten och avloppsanläggningar, grundundersökningar

Föreliggande planområde kan anslutas till de befintliga ledningarna i Mårdaklevsvägen.
I västligaste delen av planområdet finns en bäck vilken är lokaliserad i nordsydlig riktning inom bl.a. föreslagen byggnadsmark. Vid exploatering av berörda tomter bör bäcken flyttas västerut till grönområdet, varvid det närmare får studeras om det blir nödvändigt att kulvertera bäcken för viss sträcka. Alternativt kan bäcken flyttas och kulverteras med sträckning i lämpligt läge över byggnadsmark utefter tomtgräns och vidare söderut via bostadsvägen mot Mårdaklevsvägen.
Geoteknisk undersökning bör utföras speciellt för de partier som utlagts till byggnadsmark med större nivåskillnader för bedömning om eventuell särskild grundläggningsmetodik erfordras. Byggnadsnämnden har 1978-03-16 § 443 beslutat att hos kommunstyrelsens arbetsutskott hemställa att en geoteknisk undersökning göres inom planområdet enligt utskottets framförda synpunkter med anledning av samrådsremiss 1978-03-07 § 306.

Byggandsplanetal	HA	%
Byggnadsmark	3,90	40,3
Vägmark (allmän väg 840)	0,20	2,1
Vägmark (inom bostadsområde)	0,53	5,5
Parkmark	5,05	52,1
Totalt	9,68	100,0

Falkenberg 1978-04-27
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg

Björn Lundberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 31/8, 1978, § 209 betygar
Ex officio

RYD 1:3 m.fl.
Älvsereds samhälle, Älvsereds socken
Falkenberg

Förslag till utvidgning av byggnadsplan

T I L L Ä G G T I L L B E S K R I V N I N G

Byggnadsplaneförslaget har varit utställt 1978-05-19—06-12 och med anledning av inkommen erinran reviderats. Byggnadsnämnden beslöt 1978-06-21 med anledning av erinran från fastighetsbildningsmyndigheten, Varbergs lantmäteridistrikt, att komplettera planförslaget med ytterligare ett grönområde på fastigheten Ryd 1:2 i det nordligaste föreslagna bebyggelseområdet för att bättre lösa utfartsfrågan för skogsskiftet på fastigheten Ryd 1:3. Därvid har också det s.k. Es-området för transformatorstation flyttats i anslutning till det tillkommande grönområdet.

Reviderad 1978-06-21
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg

Jan E Forsberg

Björn Lundberg

Björn Lundberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 31/8, 1978, § 209 betygar
Ex officio

RYD 1:3 m.fl.

ÄLVSEREDS SAMHÄLLE, ÄLVSEREDS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

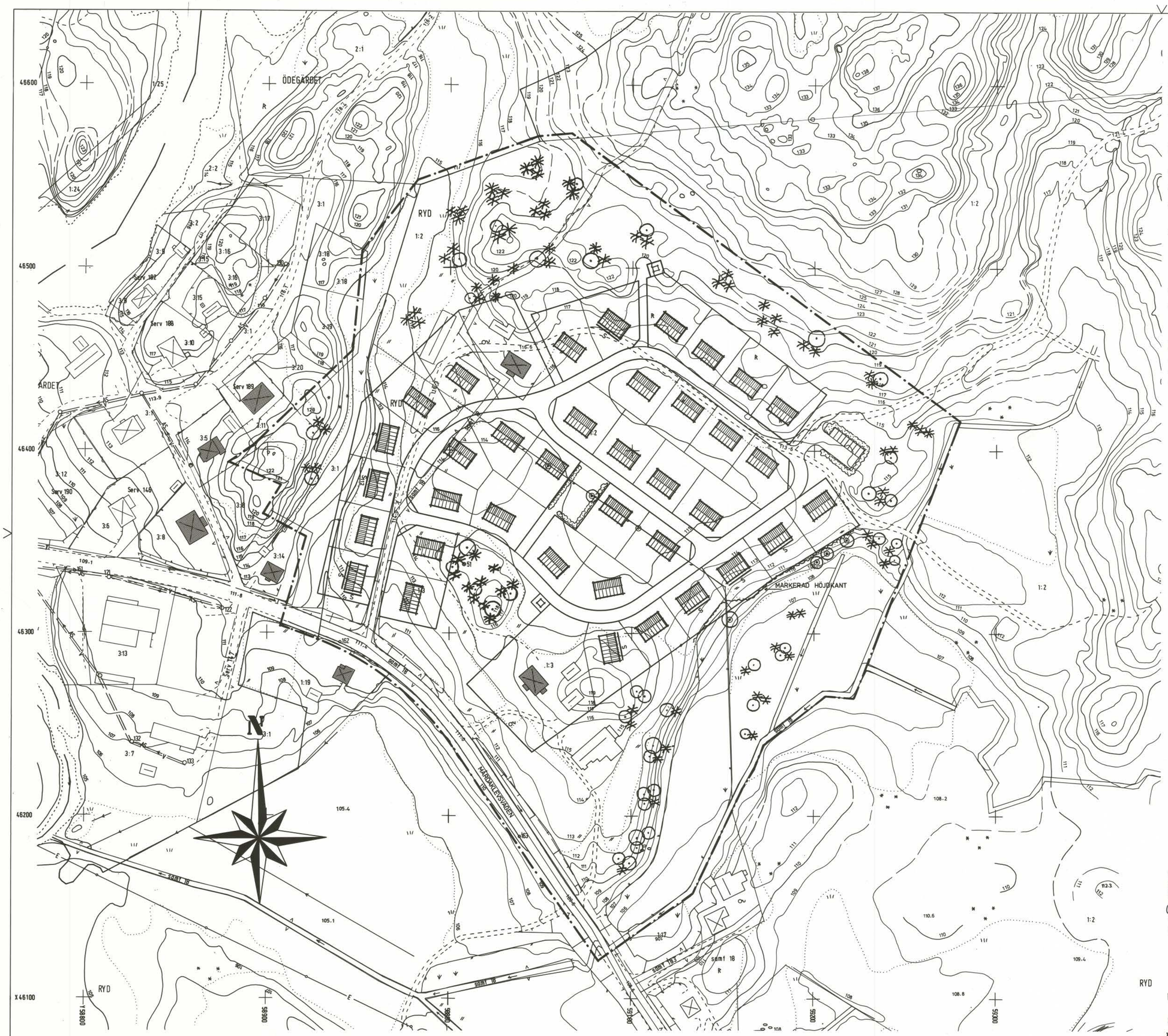
FÖRSLAG TILL UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAD 1978-04-27 REVIDERAD 1978-06-21
STADSARKITEKTKONTORETS PLANAVDELNING

JAN E FORSBERG

BJÖRN LUNDBERG

ILLUSTRATIONSPLAN



BETECKNINGAR

- GRÄNSLINJE BELÄGEN 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDET
- POTENTIELL FASTIGHETSGRÄNS
- MARKERAD HÖJDKANT
- BEFINTLIG BYGGNAD
- POTENTIELL BYGGNAD
- POTENTIELL BYGGNAD, TOMT MED NIVÅSKILLNAD LÄMPAD FÖR SLUTTNINSHUS
- BEFINTLIG SAMLAD VEGETATION, LÖVTRÄD RESP. BARRTRÄD

Att denna karta tillhör kommunfullmäktiges
i Falkenbergs kommun beslut 1978-08-31
§ 209 betygar
Ex officio:

Stig Sjövall

FASTSTÄLLD 1979-02-15

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

ÄL 9