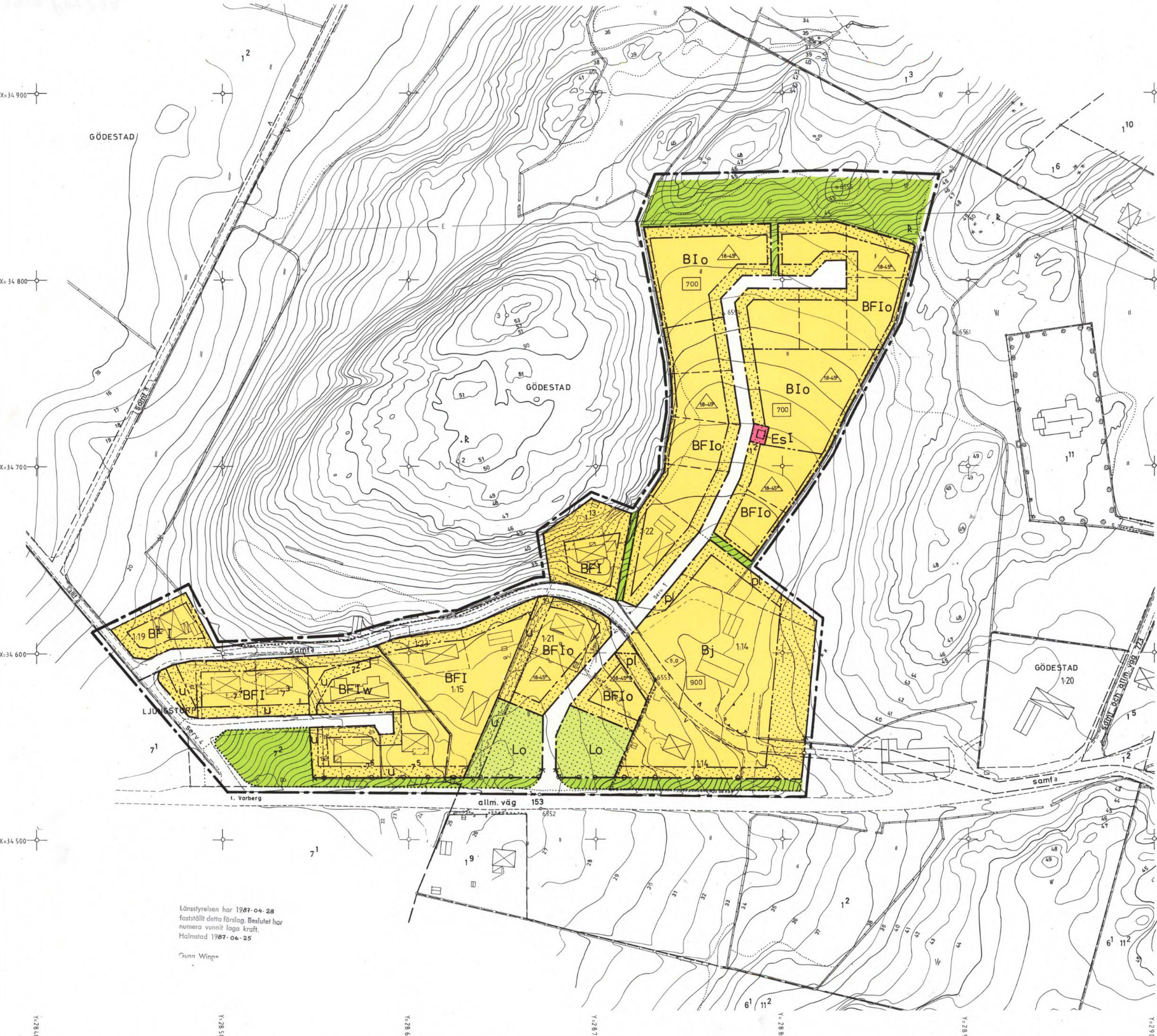




GÖDESTAD 1:2 m.fl.

GÖDESTADS SOCKEN
VARBERGS KOMMUN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1984-09-26

Claes Grunditz
CLAES GRUNDITZ

Jeanette Dahlman
JEANETTE DAHLMAN

REVIDERAT 1986-01-14

BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA
— FASTIGHETSGRÄNS
— BYGGNADER
--- VÄG
--- HÄGNADER
--- NIVÅKURVOR

BYGGNADSPANEKARTA

- A. GRÄNSBETECKNINGAR
--- BYGGNADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
--- FÖRESLAGEN OMRÅDESGRÄNS
--- FÖRESLAGEN BESTÄMMELSGRÄNS
--- OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

- ALLMÄN PLATS
--- VÄG
--- PARK

BYGGNADSMARK

- B BOSTÄDER
Bj BOSTÄDER SAMT I VISSA FALL SMÅINDUSTRI

SPECIALOMRÅDE

- Es TRANSFORMATORSTATION
Lo ODLINGSLÖTTER

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
PLANERAT SKYDDSOmrÅDE
LEDNINGSOMRÅDE
FRISTÄENDE HUS
BYGGNADSAREA I KVADRATMETER
ANTAL VÅNINGAR
KÄLLARLÖSA HUS
BYGGNADSHÖJD
TAKLUTNING
UTFARTSFÖRBUDD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- ILLUSTRATIONSLINJE

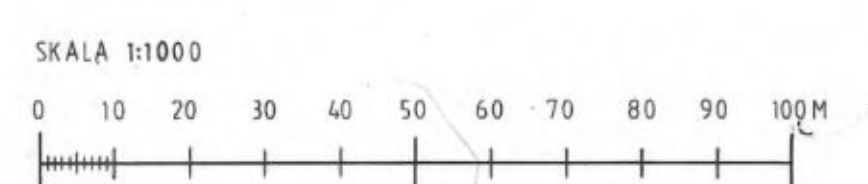
TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I VARBERG BESLUT
OM ANTAGANDE 1986-03-17 §2014.

BETYGAR

Lena Larsson
LENA LARSSON
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
VARBERG I JUNI 1985
PÅ TJÄNSTENS VAGNAR:

TJR Ljungqvist
TJR LJUNGQVIST
STADSINGENJÖR



Upprättat
1984-09-26

Reviderat
1986-01-14

GÖDESTAD 1:2 m fl
Gödestads socken
Varbergs kommun

Förslag till byggnadsplan

1§ PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområde

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslotter.

2§ MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av byggnadsmark får inte bebyggas och ej heller anordnas för upplag eller parkering.

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4§ BYGGNADSSÄTT

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

Tillhör länsstyrelsen i Hallands län beslut 1987-04-28
Dnr. 11.082-971-86

5 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande bostadsrum, förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.

7 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

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

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vindsvåning inredas och där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

2 mom Inom med o betecknat område får källare inte anordnas.

3 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 3,0 meter.

4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

5 mom På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet mellan de gradtal som siffrorna anger.

9§

UTFARTSFÖRBUD

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

10§

ÖVERGANGSBESTÄMMELSE

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 7§ 2 mom föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

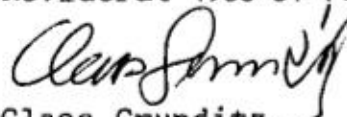
STADSARKITEKTKONTORET

upprättat 1984-09-26


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Reviderat 1986-01-14


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg
beslut om antagande 1986-03-17 § 2014
Betygar:



Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare

Upprättat
1984-09-26
Reviderat
1986-01-14

GÖDESTAD 1:2 m fl
Gödestads socken
Varbergs kommun

Förslag till byggnadsplan

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 och bestämmelser. Det åtföljs av beskrivning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 9 km från Varberg, norr om länsväg 153. Gödestads kyrka ligger ca 100 meter öster om planområdet. Förslaget omfattar ca 5,9 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I den fysiska översiktsplanen rekommenderades att nybebyggelse sker i anslutning till befintlig. Stor hänsyn skall tas till den kulturhistoriska miljön vad avser dimensionering, yttre utformning och färgsättning.

För länsväg 153 gäller nybyggnadsförbud på 30 meter från väg-område (47 § Väglagen).

I Gödestad finns inga fastställda detaljplaner.

Området ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1984-1988.

Befintliga förhållanden

Marken sluttar åt söder mot länsväg 153 (Värnamovägen). Den obebyggda marken i norr är en fin ängslycka som tidigare varit brukad. Omgivande mark sluttar mot denna äng och är bevuxen med bl a ek, bok, björk, tall och en. Mellan samfällida vägen och Värnamovägen finns en mindre åker.

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts. Berg i dagen finns dock på vissa partier i den norra delen av ängslyckan.

I den nordöstra delen av planområdet, strax norr om befintlig stengärdesgård finns en mindre fornlämning. Det är en rund stensättning 4,5 meter i diameter och 0,2 meter hög. Utanför planområdet finns ytterligare en fornlämning.

Eftersom stengärdesgården bildar naturlig gräns mellan bebyggelse och friyta bör fornlämningarna kunna kvarligga utan utgrävning.

Tillhör länsstyrelsen i Hallands län beslut 1987-04-28
Dnr. 11.082-971-86

Befintlig bebyggelse är till största delen koncentrerad mellan Värnamovägen och samfällda vägen. Bebyggelsen består till största delen av enplanshus med källare. På Gödestad 1:14 finns ett åkeriföretag.

Området trafikeras i väster via en grusad servituts/samfälld väg. Den samfällda vägen går genom planområdet och ansluter på Värnamovägen i öster. Fastigheten Gödestad 1:14 har en enskild utfart på väg 153. Dessa två utfarter i öster har mycket dåliga siktförhållanden och bör stängas. Någon breddning av samfällda vägen är inte lämplig, då denna går mellan gärdesgårdar och brant bergssluttning.

På fastigheten Ljungstorp 7:2 finns en gemensam trekammarbrunn. Gemensamt vatten- och avloppsnät finns men även enskilda anläggningar. Den befintliga vattentäktens kapacitet medger en utökning av fem lägenheter.

Kommunen äger Gödestad 1:2. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser att reglera befintlig bebyggelse och att möjliggöra nybyggnation.

Bebyggelseområden

På den fina ängslyckan i norr föreslås två delområden för flerbostadshus. Cirka sju mindre lägenheter beräknas inrymmas i vardera området. Byggnationen bör indelas i mindre enheter, så att karaktären av villabebyggelse fås.

Resterande del av ängen föreslås för friliggande källarlösa villor i 1 eller 1½-plan. Söder om samfällda vägen föreslås två nya tomter.

Närheten till Gödestads kyrka gör att stor hänsyn bör tas till yttre utformning och färgsättning.

Fastigheterna Ljungstorp 7:4 och 7:6 har reglerats efter nuvarande förhållanden så att ianspråktagande av tomt överensstämmer med kvartersmark.

Handel

I Grimetons stationssamhälle finns en servicebutik. Avståndet dit är ca 1,5 km.

Närmaste låg- och mellanstadieskola finns ca 2,6 km från Gödestad, mellan Hunnestad och Grimeton. Högstadieskola finns i Varberg.

SJ trafikerar linjen Varberg - Rolfstorp med fem bussturer i vardera riktningen alla vardagar.

Friytor

Eftersom planområdet är omgiven av vacker naturmark, har endast mindre lektytor föreslagits i planen. Fastigheten Ljungstorp 7:2 används redan i dag som mindre bollplan och föreslås kvarligga som detta.

Området norr om ängslyckan föreslås som park, men skall inte anläggas som traditionell park utan bevaras som naturmark med mindre lekplats. Möjlighet för mindre pulkbacke bör även finnas där.

Två områden för odlingslotter har utlagts i planens södra del på den gamla åkermarken. Dessa är avsedda för boende inom området. Några byggnader får ej uppföras.

Vägar

Ny utfart föreslås i förlängning från bostadsgatan i norr ut på Värnamovägen. Denna nya väg får betydligt bättre siktförhållanden än de befintliga utfarterna i öster. Den enskilda utfarten från Gödestad 1:14, mot väg 153 i söder, kan med nuvarande omfattning på verksamheten inom fastigheten, behållas. Upphör, utvidgas eller ändras verksamheten skall utfartsförbudet mot väg 153 genomföras.

Även samfälliga vägen i öster får användas endast som infart för åkeriverksamheten.

Ytterligare några hus kan utnyttja befintliga vägar till den västra utfarten.

Den samfälliga vägen bör i öster tilläggas Gödestad 1:14. Vid förrättning kan samfälligheten överföras till den nya vägsträckningen mot Värnamovägen eller helt borttagas.

Immisioner

Bullerberäkning har utförts för väg 153 enligt "Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller". Utgångsvärden har varit 3000 fordon/dygn, 10 % tunga fordon och hastighet 70 km/tim.

Hastigheten är idag 90 km/tim, men vi har förutsatt att hastigheten sänks till 70 km/tim genom bebyggelsen när området byggs ut.

För den befintliga bebyggelsen utmed Värnamovägen erhålles 65 dBA och för Gödestad 1:21 55 dBA. För de två nya tomterna söder om samfälliga vägen erhålles ca 57 dBA. Detta värde bör kunna godtagas för dessa tomter eftersom de innebär en komplettering till befintlig bebyggelse i denna del av planområdet.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar skall byggas ut. Lokal infiltration i gemensam markbäddsanläggning skall anordnas för spillvatten utanför planområdet. Dräneringsledning får inte kopplas till spillvattenledning. Yt- och dräneringsvatten som kommer från naturmarksområdet utanför planen skall avledas till fastigheternas dagvattenledning. Tillkomst av mer än fem lägenheter kräver utbyggnad av den befintliga vattentäkten.

Ny transformatorstation har föreslagits i anslutning till hyres-
husbebyggelsen.

PLANGENOMFÖRANDE

Tomterna kommer att säljas i kommunens regi. Försäljningen bör
ske i etapper söderifrån.

Vägförening eller gemensamhetsanläggning förutsättes att bildas
för skötsel av vägar och parkmark.

SAMRÅD

För samråd lämnas särskild redogörelse.

REVIDERING

Följande revideringar har gjorts på plankartan:

Planförslaget har kompletterats med u-områden för befintliga
vatten- och avloppsledningar på fastigheterna Ljungstorp
7:3 och 7:4.

Utfartsförbud har införts för Ljungstorp 7:5, 7:6 och Göde-
stad 1:15 i dess södra gräns mot länsväg 153 enligt vägför-
valtningens önskemål.

För transformatorstationen inom Gödestad 1:2 har begränsning
i byggnadshöjd införts.

Inom fastigheten Gödestad 1:14 har följande revideringar skett:

Områdesgräns mot väg 153 har enl. VF:s begäran flyttats ca
5 meter mot norr, så att eventuella utbyggnadsmöjligheter av
länsväg 153 erhålles. Dessutom har prickmarken minskats till
6 meters bredd, lika övriga fastigheter.

Skyddsområdet (pl-området) har helt borttagits i fastig-
hetens sydvästra del och minskats till 6 meter i norr och
nordväst.

Beskrivningen har reviderats under rubriken "Vägar" på grund av
att vägförvaltningen efter överläggningar har samtyckt till att
den enskilda utfarten från Gödestad 1:14 får användas samt att sam-
fällda vägen i öster får användas enbart som infart för åkeri-
verksamheten.

STADSARKITEKTKONTORET

Upprättat 1984-09-26

Claes Grunditz

Jeanette Dahlman
Jeanette Dahlman

Reviderat 1986-01-14

Claes Grunditz

Jeanette Dahlman
Jeanette Dahlman

illhör Byggnadsnäm-
dens i Varberg beslut
m antagande 1986-03-
7 § 2014, betygar:

Claes Larsson
Claes Larsson
Byggnadsnämndens
kereterare