

Förstudie

Områden för utveckling av bostäder i Torup



Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2025-09-15

Innehåll

INLEDNING	3
SYFTE	3
METOD	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
ÖVERSIKTSPLAN (ÖP)	4
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM	5
TILLVÄXT- OCH UTVECKLINGSSTRATEGI	6
TORUP	7
TIDIGARE UTPEKADE UTREDNINGSMRÅDEN I ÖVERSIKTSPLANEN FÖR BOSTÄDER OCH BLANDAD BEBYGGELSE	8
1. DEL AV GIVAGÅRD 1:27 M.FL. - ÄNGSMARKEN	9
2. DEL AV TORUPS PRÄSTGÅRD 1:12 M.FL.	11
3. DEL AV TORUPS PRÄSTGÅRD 1:23 - PRÄSTASJÖN	13
4. DEL AV GIVAGÅRD 1:27 M.FL. - GIVAGÅRD SHÖJDEN	16
5. DEL AV SJÖGÅRD 1:210 - TRANABOVÄGEN	18
6. DEL AV SJÖGÅRD 1:5 M.FL. - MARKNADSPLATSEN	20
7. DEL AV RAMNÅS 1:89	21
NYA OMRÅDEN SOM INTE ÄR UTPEKADE I GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN	22
8. DEL AV SKRAVELSBO 1:4 – GAMLA NISSASTIGEN	23
9. DEL AV SJÖGÅRD 1:102 – SKOGSVÄGEN	26
10. DEL AV SJÖGÅRD 1:102 - MOSSVÄGEN	28
11. DEL AV SJÖGÅRD 1:159 M.FL. - RINGVÄGEN	30
12. DEL AV TORUPS PRÄSTGÅRD 1:23 - FLÄDERVÄGEN	32
SAMMANFATTNING	34
FÖLJANDE OMRÅDEN BEDÖMS LÄMPLIGA ATT ARBETA VIDARE MED	35
FÖLJANDE OMRÅDEN ANSES MINDRE LÄMPLIGA ATT ARBETA VIDARE MED I NÄRTID	36

Inledning

På kommunfullmäktige 2024-11-19 §115 beslutades att anta Framtid Hyltes budgetförslag med ett antal politiska mål för nämnder och styrelsen. Följande politiska mål beslutades för kommunstyrelsen:

- Att arbeta vidare med en aktiv översiktsplanering utifrån översiktsplanen och planeringsstrategin 2022–2026. Kommunstyrelsen får i uppdrag att göra detaljerade studier av områden för utveckling av bostäder och verksamheter.

Kommunstyrelsens tillväxtutskott uppdrog 2025-02-17 till samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra detaljerade studier och undersökningar kring Översiktsplanens utpekade utredningsområden för bostäder respektive verksamhetsområden samt kompletteringar av nya möjliga utredningsområden.

I denna rapport återkopplas uppdraget med en sammanställning på de detaljerade studierna som genomförts för de utpekade utredningsområden gällande bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen och nya kompletterade möjliga bostadsområden i Torups tätort.

Syfte

Syftet med rapporten är att undersöka vilka områden i Torup som anses vara *mest lämpade* för nybyggnation av bostäder i relation till kommunens mål och strategier. Rapporten kommer undersöka lämpliga platser utifrån tidigare utpekade utredningsområden i översiktsplanen men även kompletteras med nya möjliga områden för utveckling av bostäder.

Rapporten ska sedan fungera som ett stöd vid framtida utveckling av bostäder för Torups tätort och kommunen i stort. Rapporten avser att vägleda vilka områden som anses lämpligast att ta i anspråk exempelvis när kommunen vill ta fram detaljplaner för bostäder och kan ses som ett underlag till översiktsplanen.

Rapporten skulle med fördel kunna fördjupas genom exempelvis medborgardialoger, där rapporten kan fungera som ett underlag.

Metod

Platserna har valts ut efter vilka som är utpekade i översiktsplanen samt med tillägg på nya platser som valts ut av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Dessa nya platser har valts utefter vad som anses attraktivt i enlighet med kommunens Översiktsplan, Bostadsförsörjningsprogram samt Tillväxt- och utvecklingsstrategi (som presenteras under Tidigare ställningstagande på nästa sida). Bl.a. närhet till kollektivtrafik och service, bra kommunikationsmöjligheter och god offentlig service.

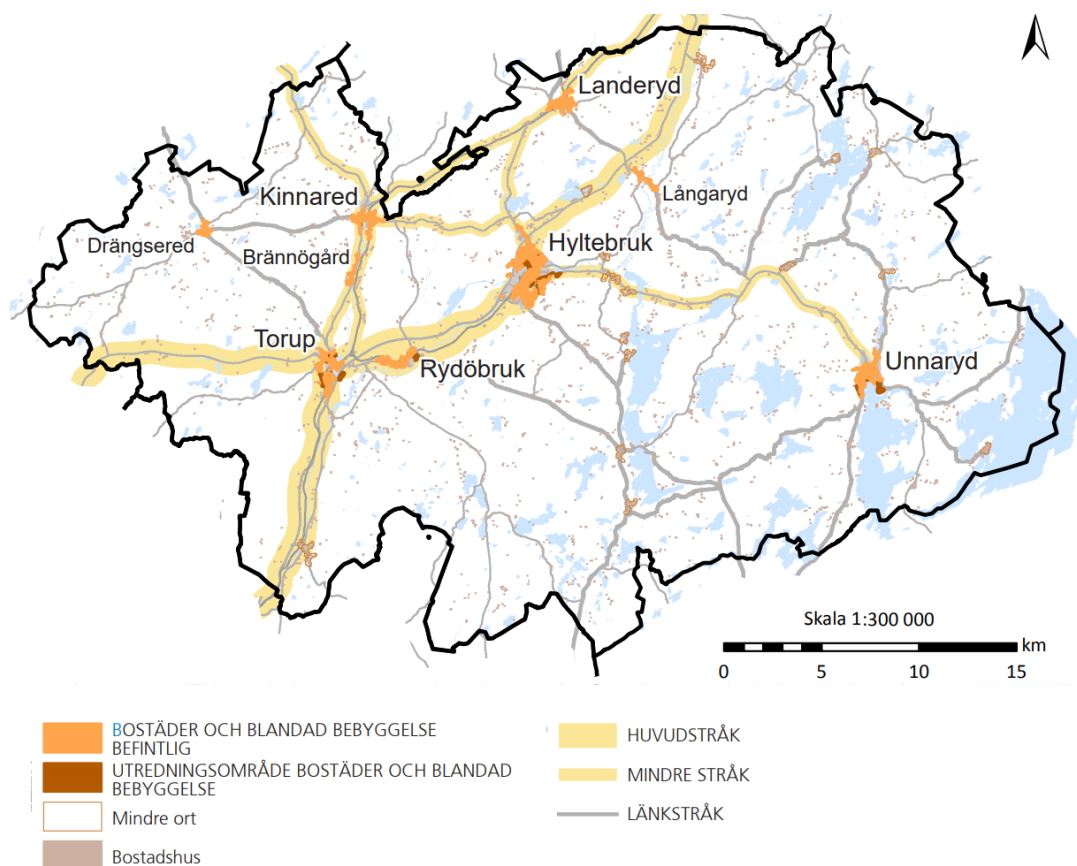
Platserna har sedan bedöms efter *Fördelar* och *Nackdelar*. *Fördelar* är det som stämmer överens med Översiktsplan, Bostadsförsörjningsprogram samt Tillväxt- och utvecklingsstrategi. *Nackdelar* är information från våra underlag, t.ex. översvämningsrisk, strandskydd, buller, topografi och markförhållanden som vi ser att vi behöver förhålla oss till. Under *Behöver utredas vidare* har vi listat vad som behöver utredas vidare i ett eventuellt planuppdrag eller innan en exploatering för att bedöma markens lämplighet ytterligare.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan (ÖP)

I kommunens översiktsplan från 2019 pekas ett antal områden ut som *Utredningsområden för bostäder och blandad bebyggelse*. Det är områden som i den fortsatta planeringen bör prövas för bostäder med inslag av verksamheter och service med liten eller ingen omgivningspåverkan.

I det fortsatta arbetet med fördjupningar av översiktsplanen bör detta urval av områden preciseras och utvecklas i förhållande till kommunens Tillväxt- och utvecklingsstrategi och de lokala förutsättningarna.



Karta från översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Hylte kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2019 redovisar behovet av bostadsbyggande i kommunen. Programmet lyfter fram tre övergripande mål;

1. Varierat bostadsutbud som motsvarar Hylte kommuns förändrade demografi och dess behov

Kommunen ska till år 2040 ha utökat sitt bostadsbestånd med 470 bostäder, främst hyresrätter i flerbostadshus men även bostadsrätter, villor, parhus och radhus. Kommunen ska arbeta proaktivt för att bygga tillgängliga boendemiljöer för att säkerställa en trygg och säker boendemiljö för äldre och personer med funktionsnedsättningar. Nya bostäder ska vara attraktiva och motsvara efterfrågan för vad som är en attraktiv bostad, för att fler ska välja att flytta till Hylte kommun.

2. Möjligheter att nå andra starka arbetsmarknader och ha Hylte kommun som boendekommun

Kommunen är en del av främst två arbetsmarknader. Dels västerut mot Hallands kustkommuner, dels österut mot Småland och GGVV-regionen. Kommunen ska ha god tillgång till Västkustbanan, som är en viktig del av hela Hallands utveckling. Hylte kommun ska därför ha goda kollektivtrafikförbindelser till Halmstad, både med tåg och med buss. Kommunen ska även ha goda bussförbindelser med Falkenberg. Kommunen ska även goda förbindelser österut mot Jönköpings län. Dels för att underlätta för arbetspendlingen mot närliggande kommuner i Småland, dels för att kommunens invånare på ett smidigt sätt ska kunna åka kollektivt vidare mot exempelvis Stockholm, Växjö och Kalmar.

3. Attraktiva boendemiljöer och god tillgång till samhällsservice

Kommunen ska eftersträva god tillgång till arbete, vård- och omsorg, skola och förskola. I Hylte kommun ska det finnas bra skolor, fritidsanläggningar, kultur, parker, natur och goda kommunikationer. Kommunen ska ha ett gott företagsklimat och stödja företagsetableringar. Hylte kommun ska kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer; ett blandat bostadsutbud och en levande bebyggelsestruktur. Vid planering av nya bostäder i tätortsområden ska det eftersträvas att de ligger i närhet till kollektivtrafik och kommunal service. Samtidigt ska kommunen möjliggöra för att man ska kunna bygga och bo i hela kommunen. Kommunen ska värna höga natur- och kulturvärden och möjliggöra för privat bebyggelse i attraktiva områden. En tät bebyggelse vävs på ett naturligt sätt ihop med kommunens vackra natur.

Tillväxt- och utvecklingsstrategi

Hylte kommuns Tillväxt- och utvecklingsstrategi från 2025 anger vilka prioriteringar Hylte kommun vill göra och vilken inriktning vi bör ha för att nå en hållbar samhällsutveckling. Tillväxt- och utvecklingsstrategin ger vägledning för arbetet med att utveckla Hyltes attraktivitet för medborgare, besökare och näringslivet på ett hållbart sätt.

En viktig faktor för kommunens långsiktiga utveckling är att kunna erbjuda attraktiva bostäder. Ju fler som bor här, desto fler blir vi som kan bidra till kommunens utveckling. Viktiga faktorer som påverkar om en boendemiljö är attraktiv är närhet till arbetsmarknader, bra kommunikationsmöjligheter, goda sociala strukturer, god offentlig service, handel och upplevelser som kultur och natur.

Strategisk markförsörjning

Exploateringstrycket är relativt svagt i Hylte kommun, och för att nybyggnation ska kunna komma till stånd blir det avgörande att tillgängliggöra attraktiva lägen i närhet till kommunikationer, sjöar och andra attraktivitetsfaktorer.

Hållbara och attraktiva boenden

Det är viktigt att det finns ett brett utbud av olika boendeformer för att människor i alla åldrar ska ha ett boendalternativ i Hylte.

Levande natur- och kulturmiljöer

Hylte är rik på natur- och kulturmiljöer. Det finns omväxlande landskap och en stor andel välbevarad bebyggelse. Kulturlandskapet och den byggda miljön är en resurs som kan bidra till att stärka Hylte kommun som en attraktiv plats att verka och bo på. Möjligheter till rekreation och friluftsliv är viktigt för att människor ska röra på sig och få möjlighet till upplevelser och återhämtning, för att må bra och hålla oss friska. En närmiljö som erbjuder tillgång till aktiviteter och natur ökar attraktionskraften i boendemiljöerna.

Torup

Torup är kommunens näst största tätort och har ca 1275 invånare. Torup ligger vackert beläget vid två sjöar, Sjögårdsjön och Prästsjön. Här passerar både järnvägen Halmstad–Nässjö och riksväg 26 mellan Halmstad och Jönköping, vilket skapar goda pendlingsmöjligheter.

För fritidsaktiviteter finns idrottsplats, gymnastikhall, tennisbanor, motionsspår och även skidbacke med lift. I utkanten av orten finns Bosgårdsfallet, som är ett 11 meter högt vattenfall. I Torup finns även nyrenoverade Torups skola för årskurserna f-6.



Blandade bilder från Torups tätort.

Tidigare utpekade utredningsområden i översiktsplanen för bostäder och blandad bebyggelse

I Hylte kommuns översiktsplan finns flera områden utpekade som utredningsområden för bostäder och blandad bebyggelse. Dessa områden har undersökts och kommer presenteras närmre nedan.

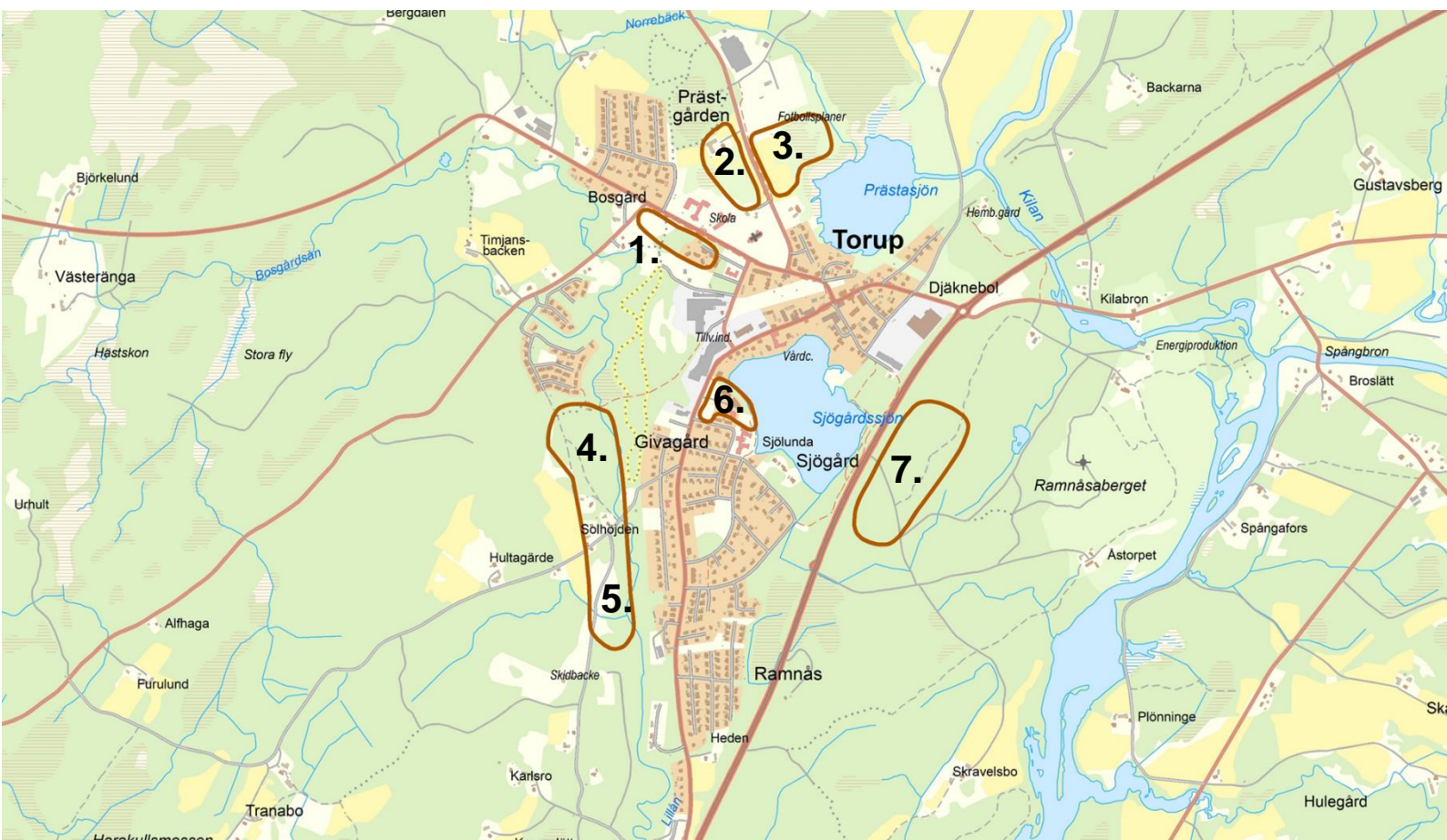


Bild från översiktsplanen som visar tidigare utpekade utredningsområden för bostäder och blandad bebyggelse i Torups tätort.

1. Del av Givagård 1:27 m.fl. - Ängsmarken



Bild över Givagård 1:27 m.fl. – Ängsmarken. Brun ring visar utpekad utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen.

Beskrivning

Lokaliserat i nordvästra utkanten av Torups tätort, längst väg 150. Ca 1 hektar stort. Består idag av ängsmark, träd, buskage. I närområdet återfinns Lillån och ett av kommunens vattenverk, skog med motionsslinga, bostäder och Torups skola.

Delar av området är redan bebyggt med flerbostadshus, därför är det den västra delen av området som undersöks i denna rapport.

VA-enheten har rådfrågats gällande närheten till kommunens VA-anläggning, och enheten anser det olämpligt med byggnation av bostäder på platsen.

Förutsättningar

Fördelar

- Centralt, nära kommunikationer, kollektivtrafik, skola, service och rekreationsområde
- Relativt plan, öppen mark

Nackdelar

- Strandskydd, 100 meter längst Lillån.
- Vattenskyddsområde, gäller för stora delar av västra Torup och närhet till vattenverk
- Väg 150, farlig godsled; Bedömningszon för trafikbuller
- Elljusspår samt VA-ledningar avgränsar området

Behöver utredas vidare

- Riskutredning farlig gods – hur nära vägen det är möjligt att bygga och om det krävs skyddsåtgärder
- Strandskydd – om det är möjligt att upphäva delar av strandskyddet



Bild över område som kan utredas vidare för bostäder och blandad bebyggelse.



Bilder på området tagna från västra sidan.

Förslag på utformning



Ovan visas en illustration hur området eventuellt skulle kunna bebyggas. I illustrationen visas förslag på utformning av åtta tomter.

2. Del av Torups Prästgård 1:12 m.fl.



Bild över Torups Prästgård 1:12 m.fl. Brun ring visar utpekat utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen

Beskrivning

Lokaliserat norr om Torups kyrka och Torups skola. Det tidigare utpekade utredningsområdet är ca 3 hektar stort och består av en mindre gård, jordbruksmark och ett mindre skogsparti. Skogen används bland annat för lek av skolbarnen.

Förutsättningar

Fördelar

- Centralt, nära kommunikationer, kollektivtrafik, skola och service

Nackdelar

- Området är delvis väldigt kuperat
- Ligger till viss del inom bedömningszon för vägtrafikbuller

Behöver utredas vidare

- Markens lämplighet för byggnation gällande stabilitet och topografi
- Bullerpåverkan
- Möjlighet att ansluta gata



Bild över Torups Prästgård 1:12 m.fl. Bild tagen från öster.



Bild över Torups Prästgård 1:12 m.fl. och dess höjdkurvor.

3. Del av Torups Prästgård 1:23 - Prästasjön



Bild över del av Torups Prästgård 1:23 - Prästasjön. Brun ring visar utpekat utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen

Beskrivning

Lokaliserat bredvid Prästasjön, Torups prästgård och idrottsplats med bandybana och fotbollsplan. Ca 2 hektar stort och består framförallt av jordbruksmark. Platsen är idag detaljplanlagd som park eller plantering samt som område för idrottsändamål. Kommunen har sen tidigare haft ett planarbete på platsen.

Kommunen har kontaktat konsult gällande översvämningsriskerna. Konsulten tog fram en översiktlig dagvattenutredning som bedömer att färdig mark bör anläggas till lägst +81,3 platsen bör kompletteras med diken för att säkerställa att området klarar ett 200 års regn. Den befintliga topografin varierar med höjder mellan +80,40 i nordvästra hörnet av åkern och +82.30 i mitten längs den västra sidan av åkern.

Vid en exploatering kommer även torv i området behöva flyttas. En exploatering kan därför bli kostsam, men det sjönära läget bedöms som mer attraktivt vilket gör området intressant.

Förutsättningar

Fördelar

- Centralt, nära kommunikationer, kollektivtrafik, skola och service
- Sjönära vilket anses väldigt attraktivt, LIS-område

Nackdelar

- Stora delar av området ligger inom översvämningsdrabbat område, både 100 års regn, 200 års regn och beräknat högsta flöde
- Ligger delvis inom bedömningszon för vägtrafikbuller
- Delar av området förväntas bestå av sand och kärrtorv
- Jordbruksmark

Behöver utredas vidare

- Markens lämplighet för byggnation gällande stabilitet
- Möjligheter att höja marknivån eller annan åtgärd gällande översvämningsrisker
- Bortschaktning av torv



Bild tagen norr om del av Torups Prästgård 1:23 - Prästasjön.

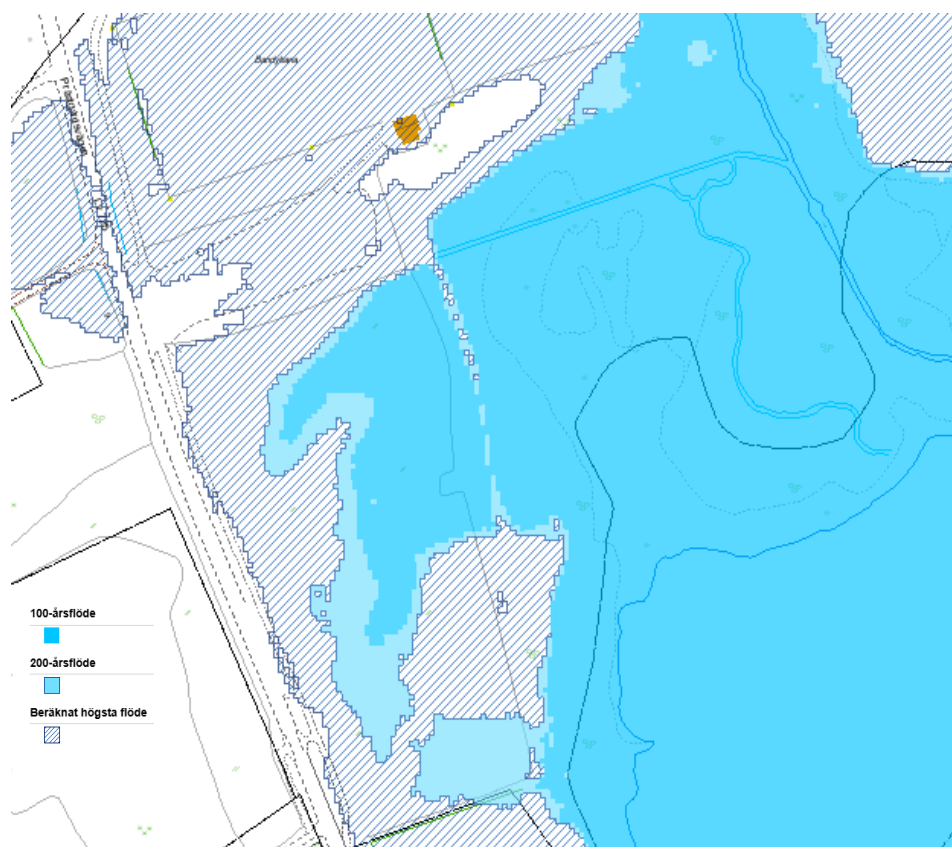


Bild som visar översvämningsriskerna.

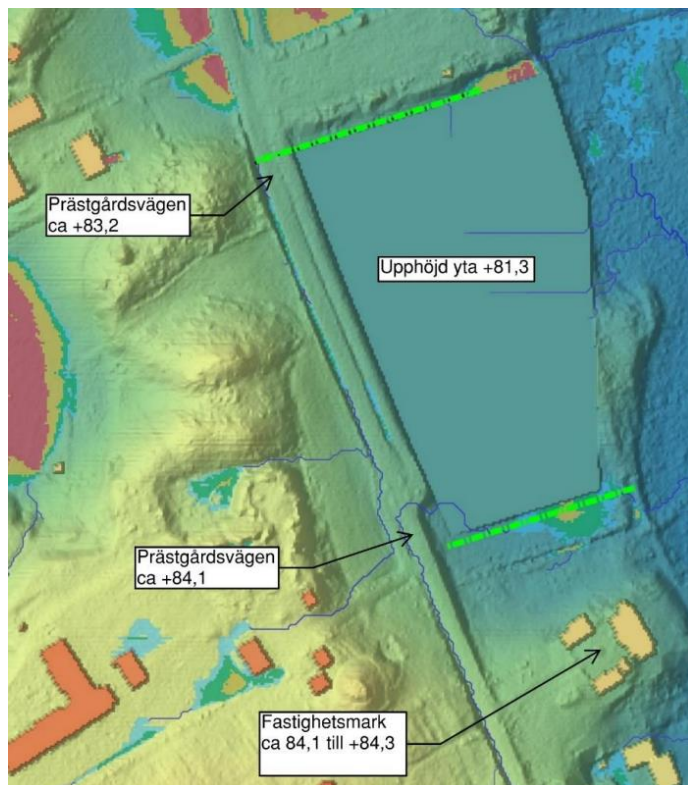


Bild från dagvattenutredningen som visar hur området bör höjsättas för att undvika att översvämmas.

Förslag på utformning

Området skulle kunna möjliggöra upp till 12–15 tomter beroende på storlek och utformning.



En illustration som visar på hur området eventuellt skulle kunna bebyggas.

4. Del av Givagård 1:27 m.fl. - Givagårdshöjden

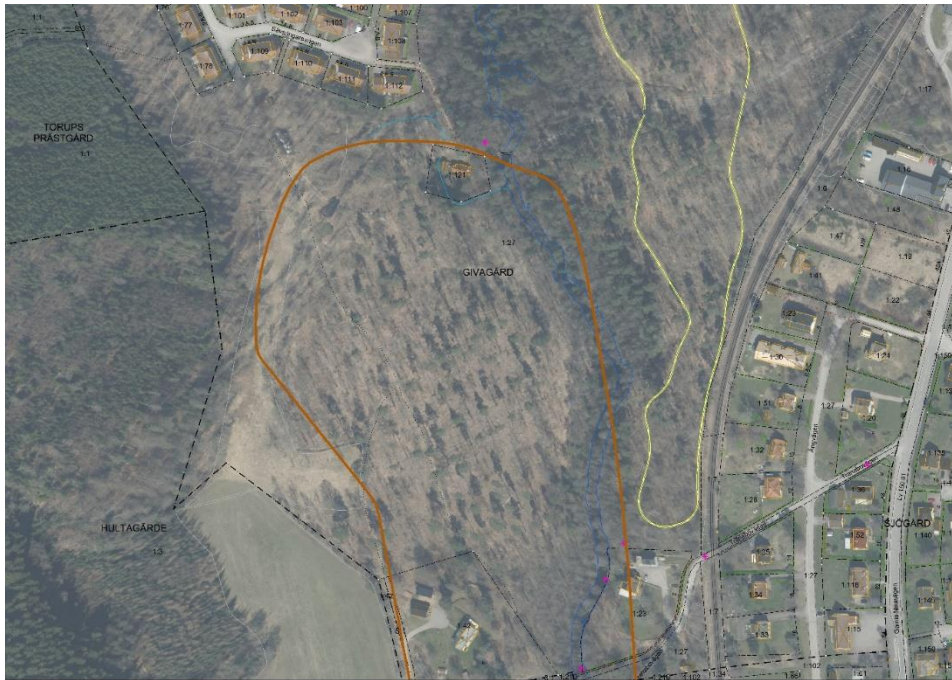


Bild över Givagård 1:27 m.fl. - Givagårdshöjden. Brun ring visar utpekad utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen

Beskrivning

Lokaliserat söder om befintliga bostadsområdet Givagård som nås från väg 150. Består av skog och vacker natur. Området ligger på en platå med branta sluttningar ner mot Lillån som löper öster om området. Området har sen tidigare en detaljplan från 1979 som tillåter fristående bostäder på en våning.

Förutsättningar

Fördelar

- Vacker natur
- Detaljplanelagt
- LIS-område

Nackdelar

- Starkt kuperat
- Nära Lillån, risk för ras och erosion

Behöver utredas vidare

- Markens stabilitet behöver säkerställas

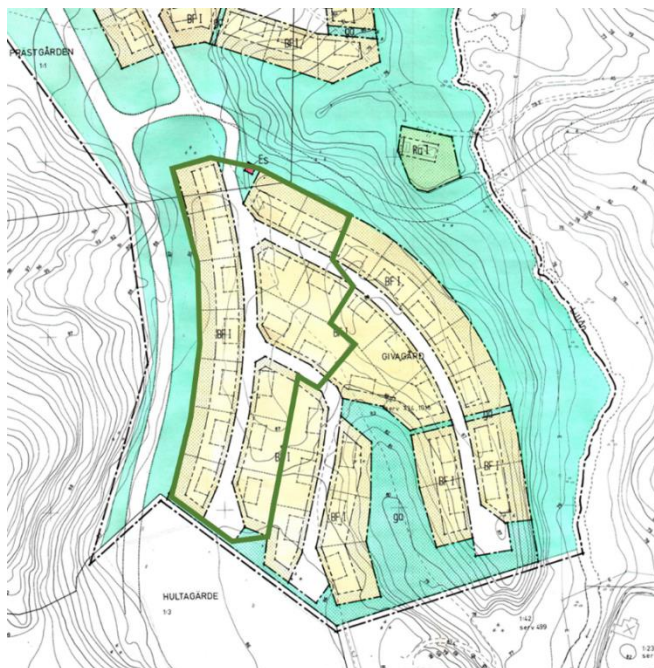


Bild till vänster visar naturen i Givagård. Bild ovan visar gällande detaljplan och område som bedöms lämpligt att bebygga med hänsyn till höjdskillnaderna på platsen.

Förslag på utformning



Bild som visar en illustration på hur området skulle kunna bebyggas utifrån gällande detaljplan. I illustrationen visas 17 fristående hus.

5. Del av Sjögård 1:210 - Tranabovägen

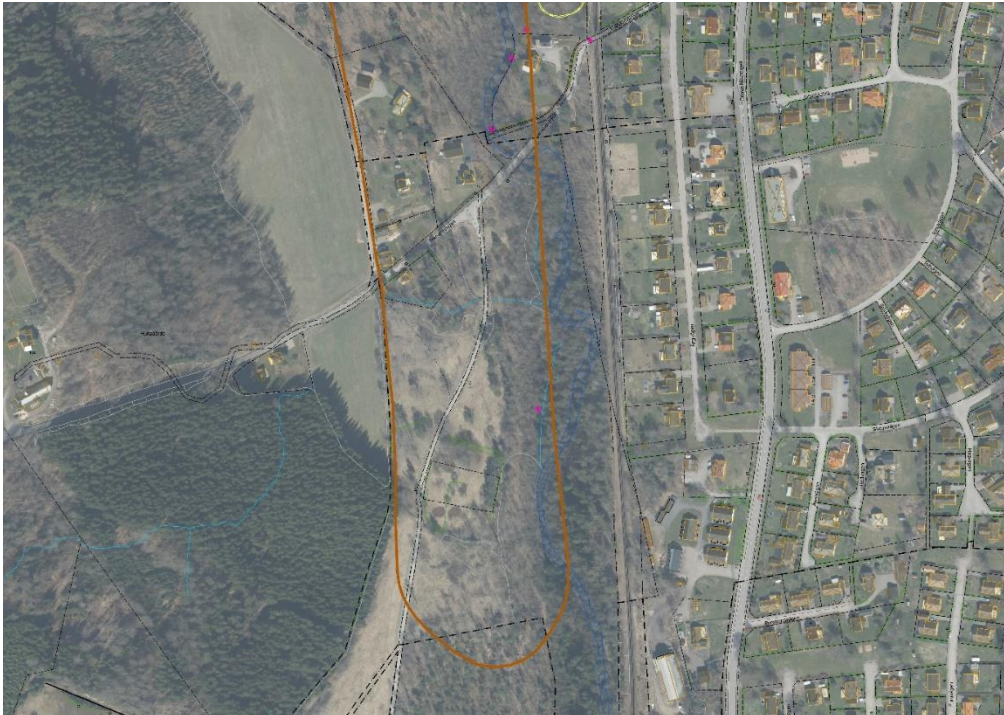


Bild över del av Sjögård 1:210 - Tranabovägen. Brun ring visar utpekad utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen.

Beskrivning

Lokaliserat väster om Torups tätort, nära Lillån och järnvägen. Består idag av betesmark och mindre skog. En mindre, grusad väg löper igenom området. Området är ca 5 hektar stort.

Förutsättningar

Fördelar

- Naturskön miljö, nära till centrum och kommunikationer
- Ingår i kommunens verksamhetsområde för VA
- Relativt plan mark, förväntas bestå av isälvssediment (stabilt att bygga på)
- LIS-område

Nackdelar

- Övergången vid järnvägen saknar bommar, samt vägen dit via befintligt bostadsområde är smal
- Vägen/gatan igenom området är en samfällighet

Behöver utredas vidare

- Markens stabilitet behöver säkerställas (sluttar något mot vattendraget)
- Möjlighet för ökad trafik över järnvägsspår
-



Bild ovan och till höger visar naturen på platsen.



Förslag på utformning



Bild till vänster visar en illustration på hur området skulle kunna bebyggas. I illustrationen återfinns 13 fristående villor.

6. Del av Sjögård 1:5 m.fl. - Marknadsplatsen



Bild över del av Sjögård 1:5 m.fl. -Marknadsplatsen. Brun ring visar utpekat utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen

Beskrivning

Lokaliserat vid Sjögårdssjöns västra sida. Ny detaljplan över platsen antogs 2017 och området är bebyggd utefter detaljplanen.

En större del av området är planlagt för park, med syfte att kunna användas till evenemang och liknande. Platsen har historiskt används som marknadsplats.

Förutsättningar

Fördelar

- Sjönära
- Centralt

Nackdelar

- Platsen historia

Behöver utredas vidare

- Lämpligheten att ta platsen i anspråk för bostadsbebyggande

7. Del av Ramnås 1:89



Bild över del av Ramnås 1:89. Brun ring visar utpekat utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse i översiktsplanen.

Beskrivning

Lokaliserat öster om väg 26 och Torups tätort. Består idag övervägande av skog.

Förutsättningar

Fördelar

- Närhet till väg 26

Nackdelar

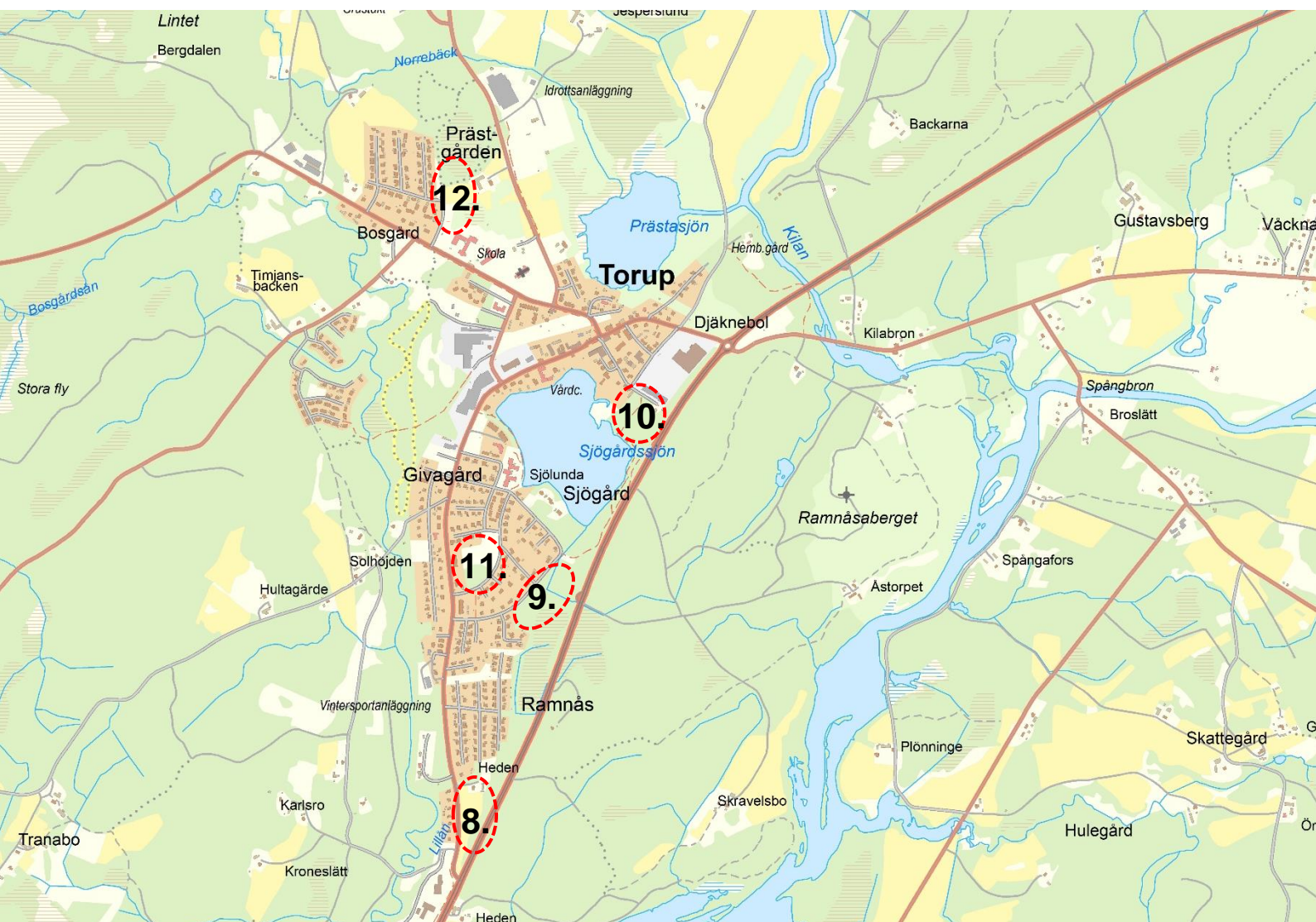
- Kommunen äger ej marken
- Väg 26, en barriär mot tätort

Behöver utredas vidare

- Markens stabilitet
- Anslutning till väg 26

Nya områden som inte är utpekade i gällande översiktsplan

Kommunstyrelsens tillväxtutskott uppdrog samhällsbyggnadsförvaltningen att komplettera de nuvarande utredningsområdena för bostäder och blandad bebyggelse med nya möjliga områden. Nedan följer tillägg av områden som skulle kunna vara lämpliga för byggnation av bostäder, men som inte är utpekade i översiktsplanen.



Bilden ovan visar förslag på nya områden för bostäder och blandad bebyggelse som inte är utpekade i gällande översiktsplan.

8. Del av Skravelsbo 1:4 – Gamla Nissastigen



Bild över del av Skravelsbo 1:4 – Gamla Nissastigen.

Beskrivning

Området är lokaliserat nära södra infarten till Torup och är ca 6500 m². Består idag av åkermark. Har en befintlig detaljplan som möjliggör för bostäder. Två bostadslägenheter per huvudbyggnad är tillåtet, vilket möjliggör för parhus.

Kommunen har kontaktat trafikverket angående väganslutning. Trafikverket kommer ej att godkänna flera anslutningar till Gamla Nissastigen. Trafikverket förespråkar att gata in från vägen utformas efter gällande detaljplan vid byggnation.

Förutsättningar

Fördelar

- Närhet till väg 26
- Redan detaljplanelagt

Nackdelar

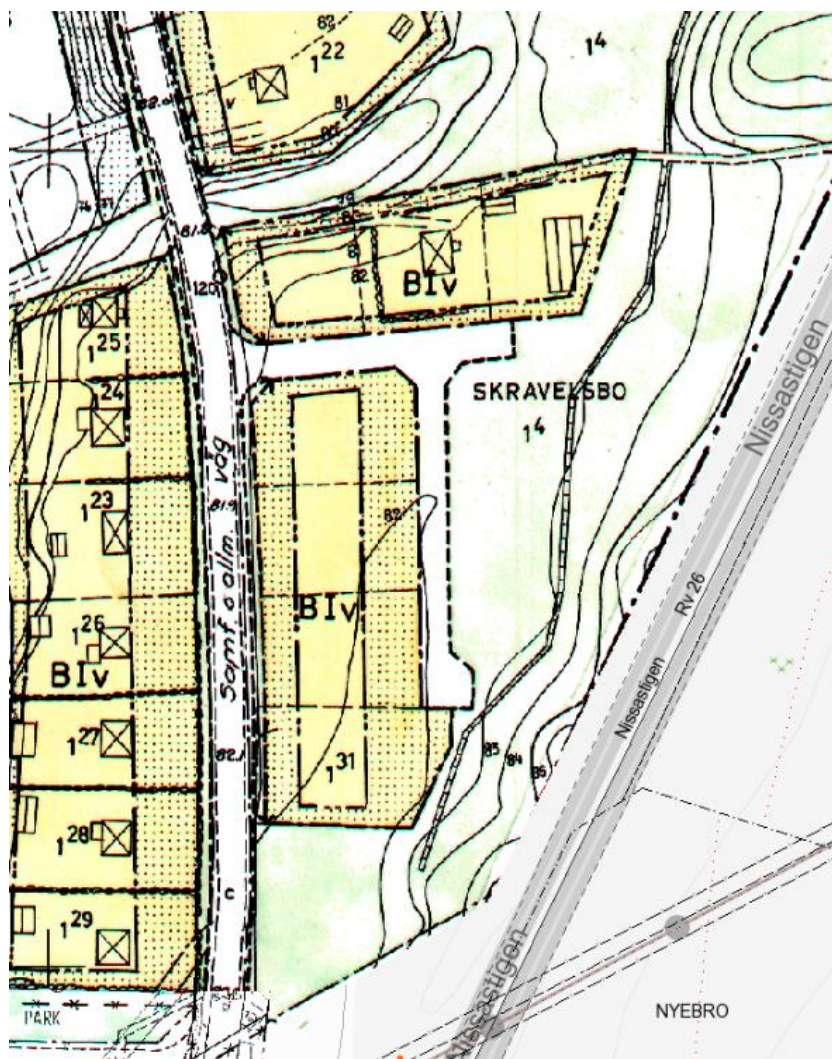
- Jordbruksmark
- Närhet till väg 26, vilket skulle kunna innebära buller

Behöver utredas vidare

- Bullerutredning



Bild över del av Skravelsbo 1:4. Bild tagit från Gamla Nissastigen.



Den befintliga detaljplanen.

Förslag på utformning



Illustration på möjlig utformning över del av Skravelsbo 1:4 utefter den befintliga detaljplanen. Illustrationen visar fyra parhus.

9. Del av Sjögård 1:102 – Skogsvägen



Bild över del av Sjögård 1:102 - Skogsvägen.

Beskrivning

Lokaliserat intill befintlig bebyggelse och strax söder om Sjögårdssjön. Området är ca 1,5 hektar stort och består idag av skog.

Kommunen har beställt en mindre utredning för att beräkna torvens utbredning. Området bedömdes som fullt byggbart med hänsyn till torvmäktigheter som maximalt uppgår till 2 m. För att undvika sättningar kommer torven behöva grävas ur och ersättas med packningsbar friktionsjord. Kostnaden för denna masshantering mot lägets värde och projektekonomi i stort bör vidare avvägas.

Förutsättningar

Fördelar

- Närhet till väg 26
- Befintlig infrastruktur
- Sjönära, nära badplats

Nackdelar

- Marken består delvis av torv
- Flera diken genom området
- Eventuell bullerpåverkan

Behöver utredas vidare

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning, bedöma diken
- Bullerpåverkan



Bild till vänster tagen från befintlig gata på Sjögård 1:102. Bild till höger visar torvens förväntade utbredning enligt SGU.

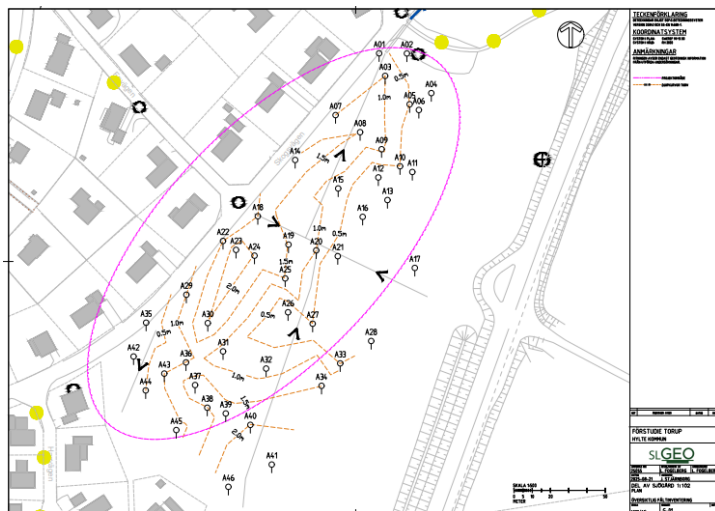


Bild ovan är från beställd utredning och visar torvens förväntade utbredning.

Förslag på utformning

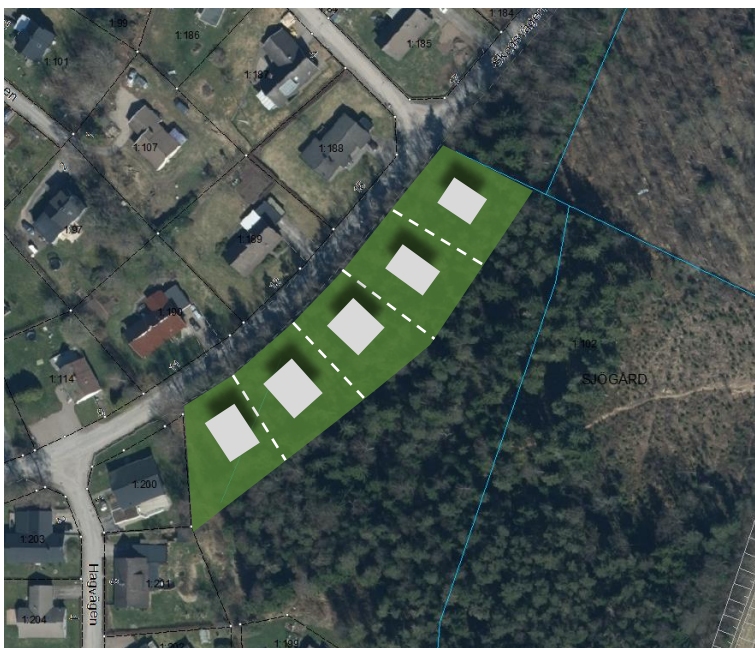


Illustration på hur området skulle kunna utformas utefter befintlig gata med fem tomter.

10. Del av Sjögård 1:102 - Mossvägen



Bild över del av Sjögård 1:102 – Mossvägen, Sjögårdssjöns nordöstra sida.

Beskrivning

Lokaliserat nordöst om Sjögårdssjön. Området är ca 1 hektar och består delvis av blandskog. Genom området löper diken och en gång- och cykelbana.

Förutsättningar

Fördelar

- Sjönära
- Befintlig infrastruktur

Nackdelar

- Inget LIS-område, delvis inom strandskyddat område.
- Flera diken löper genom området
- GC-väg ner till sjön löper igenom området
- Marken består delvis av torv
- Eventuellt återfinns översvämningensrisk
- Buller från väg 26 kan förekomma

Behöver utredas vidare

- Buller från väg 26
- Strandskydd
- Geoteknisk utredning, för att få en bild av hur mycket/djup torven är

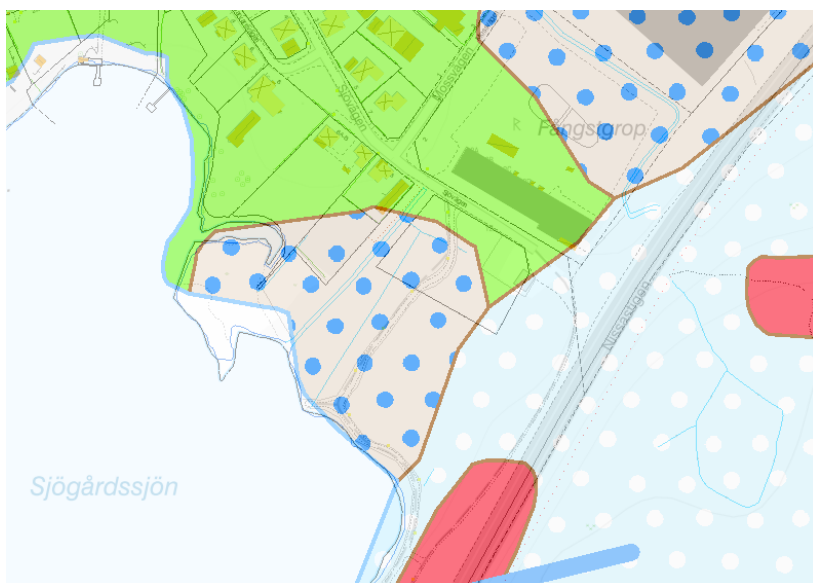


Bild ovan visar torvens förväntade utbredning enligt SGU.



Området sett från Mossvägen. Bild från Google maps.

11. Del av Sjögård 1:159 m.fl. - Ringvägen

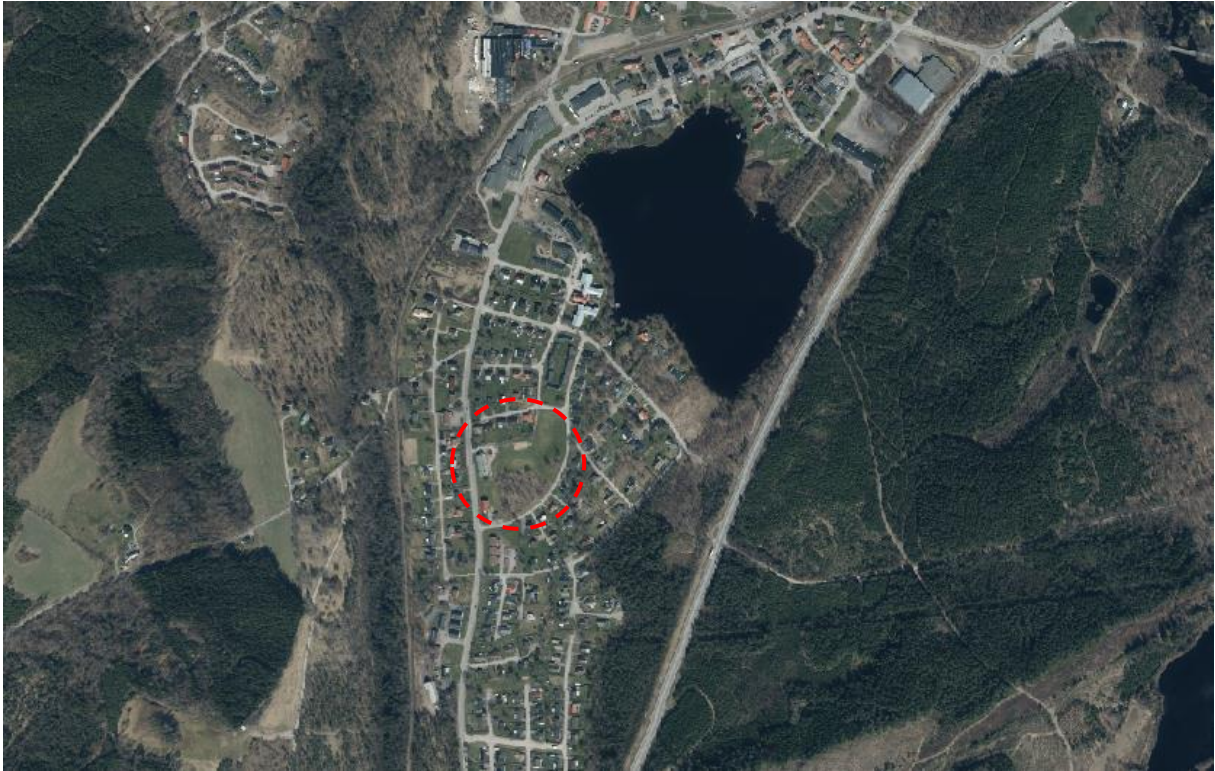


Bild visar område gällande Sjögård 1:159 m.fl. - Ringvägen.

Beskrivning

Lokaliserat i befintligt bostadsområde söder om Sjögårdssjön centralt i Torups tätort. Ca 6000 m². Består idag av en större gräsyta, träd, buskage och lekplats som används relativt flitigt.

Andra enheter på kommunen har rådfrågats. Gata-parkenheten menar på att lekplatsens är välbesök och VA-enheten känner ej till någon översvämningsproblematik i området. Det anses därför möjligt med exploatering längs med gatan.

Förutsättningar

Fördelar

- Centralt
- Befintlig infrastruktur
- Öppen mark

Nackdelar

- Lågpunkt
- Grönområde

Behöver utredas vidare

- Lågpunkt, hur kan dagvatten hanteras?



Bild ovan visar inspiration på dagvattenlösning. Bild till höger visar förväntad lågpunkt.



Bild ovan visar området del av Sjögård 1:159 m.fl.

Förslag på utformning

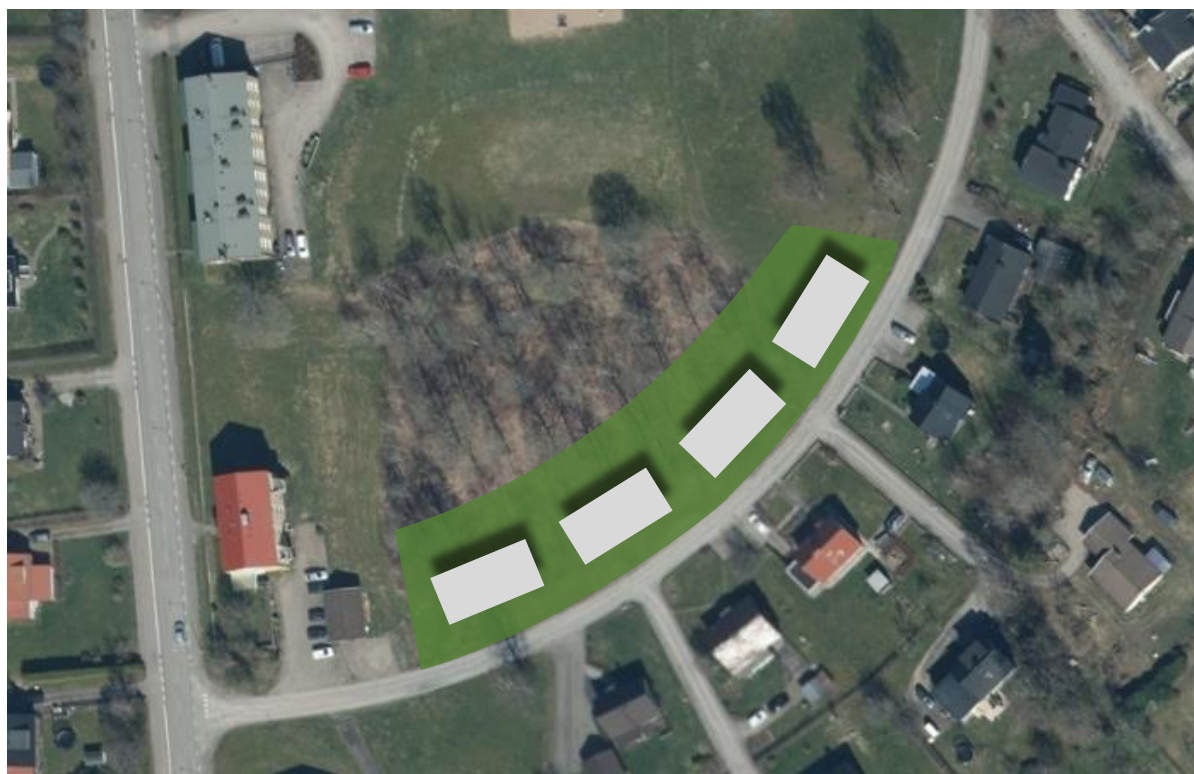


Bild ovan visar en illustration på hur området skulle kunna utformas. Illustrationen visar fyra parhus.

12. Del av Torups Prästgård 1:23 - Flädervägen

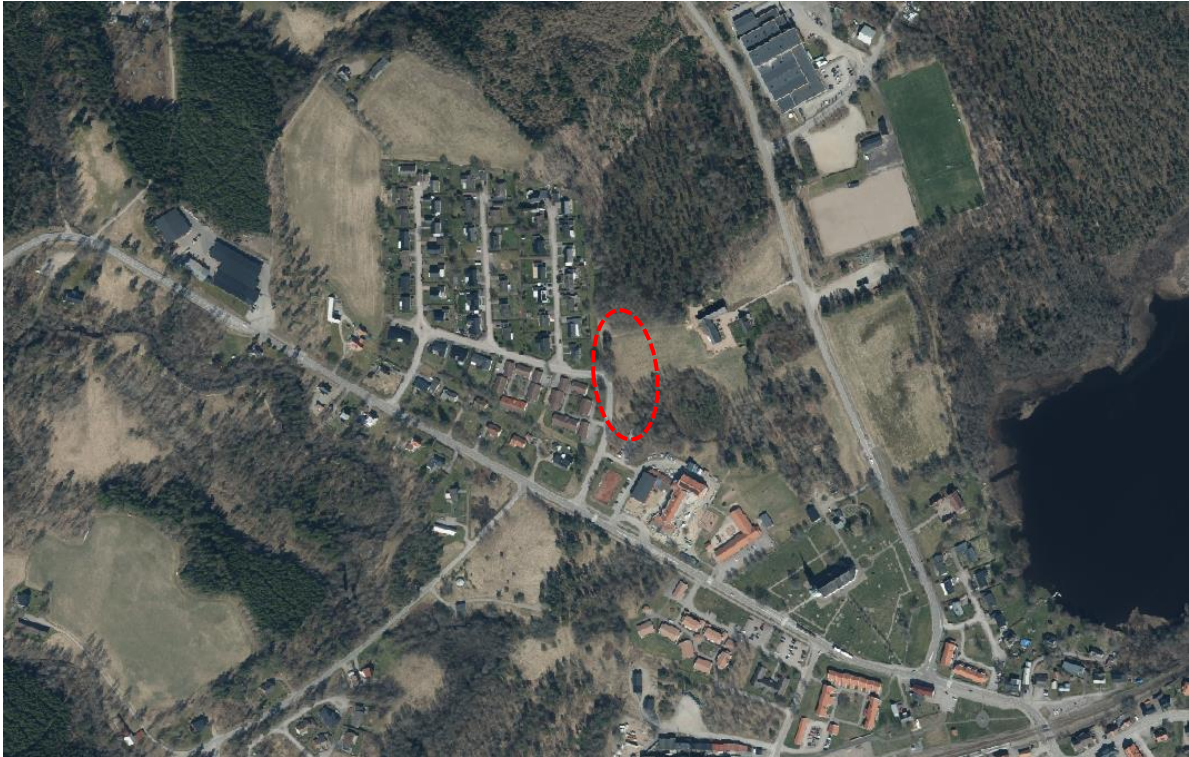


Bild visar området del av Torups Prästgård 1:23 - Flädervägen.

Beskrivning

Lokaliserat till öster om befintligt bostadsområde och nordväst om Torups skola. Totalt ca 1,5 hektar. Består idag av åkermark. Området har nära till både skola, vård, mataffär, lokal- och regional kollektivtrafik och rekreationsområden.

Kommunen har beställt en mindre utredning för att beräkna torvens utbredning som kunde ses i SGI:s generella kartor. Platsen bedöms inte innefattas av torv men torv finns i närområdet. Utredningen uppmärksammade att området är relativt kuperat i väst-östlig riktning vilket kan påverka eventuell detaljplanering och eventuella kostnader vid exploatering. VA-enheten har informerat om att VA-ledningar går igenom området.

Förutsättningar

Fördelar

- Befintlig infrastruktur
- Relativt centralt
- Öppen mark

Nackdelar

- Jordbruksmark
- Bedömningszon farligt gods
- Vattenskyddsområde

Behöver utredas vidare

- Geoteknik

- Topografiska förutsättningar



Bild ovan visar området del av Torups Prästgård 1:23 - Fläddervägen.

Förslag på utformning

Bilder till höger visar en illustration på hur området skulle kunna bebyggas. I illustrationen föreslås 6 tomter för villor.



Sammanfattning

Rapporten har lyft fram flera områden som mer eller mindre lämpar sig för vidare utredning och utveckling av bostäder. Vi har kategoriserat dem i *lämpliga att arbeta vidare med* och *mindre lämpliga att arbeta vidare med* som presenteras på nästa sida.

Observera att områdena inte är ragnordnande.



Bild över samtliga områden och dess numrering som lyfts i rapporten.

Följande områden bedöms lämpliga att arbeta vidare med

- **3. Del av Torups Prästgård 1:23 - Prästasjön**

Områdets anses vara ett av de mer attraktiva i Torup på grund av dess sjönära läge. Det är dock inte helt okomplicerat då marken riskeras översvämmas. En mindre utredning visar att marken bör vara som lägst +81,3 för att inte drabbas av översvämningar. Befintlig marknivå är mellan +80,4–82,3. Det finns även en del torv inom området som behöver flyttas där byggnader och vägar planeras. Det kommer krävas vidare utredningar gällande översvämningssrisker och torv för att bedöma markens lämplighet. Vid en exploatering hade ca 12–15 tomter kunnat bebyggas för bostadsändamål.

- **4. Del av givagård 1:27 m.fl. – Givagårdshöjden**

God potential för naturnära bostäder, finns redan en detaljplan som kan användas. Exploatering av området kan dock bli kostsam då det återfinns längre vägsträckor i befintlig detaljplan och området är delvis kuperat. Om området exploateras kan ca 17 tomter bebyggas för bostadsändamål.

- **5. Del av Sjögård 1:210 - Tranabovägen**

God potential för naturnära bostäder som också har god tillgänglighet till service. Om området exploateras kan ca 13 tomter bebyggas för bostadsändamål.

- **8. Del av Skravelsbo 1:4 – Gamla Nissastigen**

Nära kommunikation och befintlig infrastruktur med gällande detaljplan. Om området exploateras kan ca 4 tomter bebyggas för bostadsändamål.

- **9. Del av Sjögård 1:102 - Skogsvägen**

Nära befintlig infrastruktur. Exploatering av området förväntas bli mindre kostsam då det inte krävs någon byggnation av gata, dock återfinns det torv på delar av området. Om området exploateras kan ca 5–9 tomter bebyggas för bostadsändamål.

- **10. Del av Sjögård 1:102 - Mossvägen**

Nära sjö, kommunikation och befintlig infrastruktur. I området återfinns flera aspekter som behöver utredas vidare och det är osäkert om marken är lämplig för bostäder. Vid en exploatering hade flerbostadshus eller ca 4 tomter kunnat bebyggas för bostadsändamål.

- **11. Del av Sjögård 1:159 m.fl. – Ringvägen**

Nära befintlig infrastruktur och service. Exploatering av området förväntas bli mindre kostsam. Om området exploateras kan ca 4 tomter bebyggas för bostadsändamål.

- **12. Del av Torups Prästgård 1:23 – Flädervägen**

Nära befintlig infrastruktur. Exploatering av området förväntas bli mindre kostsam. Om området exploateras kan ca 6 tomter bebyggas för bostadsändamål.

Följande områden anses mindre lämpliga att arbeta vidare med i närtid

- **1. Del av Givagård 1:27 m.fl. - Ängsmarken**

Eftersom området är relativt nära kommunens vattenverk och dess infrastruktur anses platsen mindre lämplig att bebygga gentemot andra områden. Vid en exploatering hade ca 8 tomter kunnat bebyggas för bostadsändamål.

- **2. Del av Torups Prästgård 1:12 m.fl.**

Eftersom platsen är relativt kuperat bedöms det bli kostsamt att exploatera området. Vid en exploatering hade ca 10 tomter kunnat bebyggas för bostadsändamål.

- **6. Del av Sjögård 1:5 m.fl. - Marknadsplatsen**

Nära kommunikation och befintlig infrastruktur. Området är delvis exploaterat och ytterligare förtätning anses ej lämpligt i nuläget. Vid en exploatering hade ca 3 villatomter eller flerbostadshus kunnat bebyggas.

- **7. Del av Ramnås 1:89**

På platsen återfinns enbart skogsmark, som ej ägs av kommunen. Det anses i nuläget ej vara motiverat att ta mark i anspråk på andra sidan väg 26. Vid en exploatering hade ett stort antal tomter kunnat bebyggas för bostadsändamål.



Inspirationsbilder för framtida bebyggelse.

Medverkande

Rapporten har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, Hylte kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2025-09-15



POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk
 BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000
 E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS Hylte.se