

DELÖVERSIKTSPLAN (DÖP) för

LÅNGÅS

FALKENBERGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

STADSBYGGNADSKONTORET JANUARI 1994

reviderad januari 1995

reviderad oktober 1995

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund och syfte; kommuntäckande översiktsplan "ÖP 90"	1
1.2 Syfte, användning m m av föreliggande DÖP	2
1.3 Planarbetets organisation, medverkande tjänstemän och samråd	2
1.3.1 Organisation	2
1.3.2 Medverkande tjänstemän	2
1.3.3 Samråd	3
1.4 Planutställning, möjligheter till påverkan, planens slutliga antagande	3
2 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
2.1 Aktuellt och tillämpligt underlags- material	4
2.2 Planområdet, läge och karaktär	4
2.3 Samhället - kortfattad allmän presentation	5
2.4 Statliga intressen	5
2.5 Kulturmiljö	6
2.6 Vatten- och avloppsförsörjning	7
2.7 Geotekniska och geologiska förhållanden	7
2.8 Bygglovprövning; förutsättningar m m	8
2.8.1 Samlad bebyggelse	8
2.9 Lagar	8
3 PLANFÖRSLAG; FRAMTIDA MARKANVÄNDNING MM	9
3.1 Förslagets handlingar. Huvudhandlingar	9
3.2 Förklaringar till huvudkartan, redovisning m m	9
3.3 Vissa kriterier för val av utbyggnads- områden m m	10

3.4	Kortfattade kommentarer till föreslagna utbyggnadsområden m m	10
3.4.1	Allmänt	10
3.4.2	Delområden	11
3.4.3	Utredningsområde för vindkraft	15
4	EXPLOATERINGSEKONOMISK BEDÖMNING - FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSORDNING	16
4.1	Utgångspunkter för översiktlig ekonomisk bedömning	16
4.2	Bedömning av bostadsområdena	16
4.3	Bedömning av verksamhetsområdena	18
4.4	Bedömning av övriga områden	18
4.5	Sammanfattning	19
5	GRÖNSTRUKTUR	20
5.1	Inledning	20
5.2	Förslag till åtgärder för grönytestrukturen mm i Långås samhälle med omnejd:	
5.2.1	Strövområden, biologiska kärnområden	21
5.2.2	Promenadområden, biotopöar	22
5.2.3	Bostadsnära park	23
5.2.4	Finpark mm	24
5.2.5	Övriga grönytor	25
6	MILJÖKONSEKVENSER	26
7	RADON	26

**BILAGOR: Förminskad översiktskarta
Särredovisning (centrum), förminskad karta**

PLANBESKRIVNING

Delöversiktsplan (DÖP) för

LÅNGÅS

Falkenbergs kommun

**upprättad av stadsarkitektkontoret januari 1994,
reviderad januari 1995**

**UTSTÄLLNINGSSUPPLAGA
(REVIDERINGSPUTSTÄLLNING)**

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte; kommuntäckande översiktsplan "ÖP 90".

Enligt Plan- och bygglagens krav skulle varje kommun ha en antagen kommuntäckande översiktsplan, ("ÖP"), senast 1 juli 1990. En sådan plan antogs av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun den 28 juni 1990. Planen, som kan liknas vid en "paraplyplan", syftar bl a till att behandla de långsiktiga frågorna för s k fysisk mark- och vattenanvändning och byggande inom hela kommunens yta. ÖP 90 kan sägas utgöra ett kunskapsunderlag som är vägledande för vidare, mera detaljerad planering. Sådan planering kan bestå av bl a fördjupade översiktsplaner (Delöversiktsplaner, "DÖP") och slutliga juridiskt bindande detaljplaner.

I ÖP 90 avsågs också att belysa hur kommunen anser hur bl a de allmänna intressena bör beaktas för att åstadkomma en lämplig utveckling av kommunen.

Vidare anges i ÖP 90 att behov föreligger för fortsatt fördjupad översiktsplanering, d v s att bl a samhällen och tätortsdelar m m studeras mera avgränsat och förfinat i större skala ("sättes under förstoringsglas"). Det är därför föreliggande delöversiktsplan, "DÖP", nu upprättas för bl a Långås.

För övrigt hänvisas härmed vidare till ÖP 90.

Gemensamt för alla översiktsplaner enligt gällande lagstiftning är att:

En översiktsplan är i och för sig inte juridiskt bindande för myndigheter eller enskilda, utan avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen skall ske i det enskilda fallet (plan- och bygglagen, PBL 1:3).

1.2 Syfte, användning m m av föreliggande DÖP.

Denna DÖP syftar bl a till att förtydliga och precisera ÖP 90's intentioner. Härvid har samhällets och dess närområdets förutsättningar studerats vad avser främst olika, möjliga utbyggnadsriktningar. Planen redovisar översiktligt optimala utbyggnadsområden för framtida bostads- och arbets-/verksamhetsområden, områden för natur och rekreation/friluftsliv, vägutbyggnader m m. Den anger en möjlig framtida utbyggnadsstruktur.

Delöversiktsplanen kan sägas vara en strategisk plan. Den avses vara framtidssyftande och vägledande för kommande detaljplanering för enskilda utbyggnadsområden eller andra åtgärder som kan komma att ske under den närmaste 10 - 15-årsperioden. Planen avses vara ett viktigt bedömningsunderlag då olika exploateringsintressen vid eventuella behov uppstår.

Det är inte säkert att alla redovisade, möjliga utbyggnadsområden kommer tagas i anspråk. Strategin för urval och ordningsföljd av olika områdens ianspråktagande måste ske efter politiska beslut och givetvis i samverkan med markägare, intressenter m fl.

Långås DÖP redovisar även en särskild s k särredovisning, en förberedande detaljplanestudie för del av centrumområdet, på karta i större skala. Om slutlig detaljplan så småningom upprättas för detta område, så anses visst samrådsförfarande härmed ha ägt rum i och med föreliggande DÖP - arbete. Sålunda kan detaljplaneprocessen eventuellt avkortas på så sätt att formell planutställning kan påbörjas tidigare efter viss vidare bearbetning av den nu presenterade "särredovisningen".

Nya politiska mål och nya förutsättningar tillkommer successivt, varför en översyn av DÖP-en bör ske innan en 10-årsperiod förflutit.

1.3 Planarbetets organisation, medverkande tjänstemän och samråd

1.3.1 Organisation

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för den fysiska översiktsplaneringen. Arbetet leds av kommunstyrelsens arbetsutskott. Stadsbyggnadskontoret har till uppgift att verkställa bl a planarbetena och handlägga tillhörande frågor vad avser den översiktliga planeringen.

1.3.2 Medverkande tjänstemän

Stadsbyggnadskontorets medverkande tjänstemän består av Jan E Forsberg, Björn Lundberg, Cecilia Engström, Johan Risholm och Lars-Eric Jarndal (kap 4).

1.3.3 Samråd

Samråd har i huvudsak skett enligt följande:
Övergripande förvaltningssamråd har ägt rum med ca dussintalet förvaltningar inom i huvudsak Falkenbergs kommun.

Möten har ägt rum med Långås referensgrupp, vilken bildats under planarbetet på initiativ av stadsbyggnadskontoret. Referensgruppen består av representanter från lokalbefolkningen, i regel företrädare för den lokala vägföreningen m fl. Vid möten har deltagande från kommunens sida skett med representanter från kommunledningen samt tjänstemän från stadsbyggnadskontoret.

Samrådsförfarandet och resultatet av företagna samråd framgår av särskild "Samrådsredogörelse, upplaga 1, avseende Delöversiktsplaner, Falkenbergs kommun", upprättad december 1993.

1.4 Planutställning, möjligheter till påverkan, planens slutliga antagande.

Planutställning:

Det ursprungliga planförslaget (skiss) har efter samrådstiden och politisk behandling, främst i kommunstyrelsens arbetsutskott, bearbetats till ett "slutligt förslag" (utställningsupplaga) som formellt har utställts till granskning enligt PBL 4 kap 6 § under tiden 23 mars - 27 maj 1994.

Inkomna synpunkter m m har medfört att planförslaget sedermera reviderats. Detta har belysts i planhandlingen "utlåtande över planutställning, upprättat 1994-09-13". På basis av detta har kommunstyrelsens arbetsutskott 13 december 1994 beslutat om föreliggande revideringsutställning.

Planhandlingarna är offentligt tillgängliga för granskning efter vad som framgår av särskild kungörelse och annonsering i ortspressen. Handlingarna delges särskilt enligt utsändningslista till främst kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, politiska partier, eventuella större exploateringsintressenter, vägföreningar m fl för eventuella yttranden/synpunkter.

Vid planutställningen skall eventuella synpunkter lämnas skriftligen under utställningstiden. Länsstyrelsen skall enligt lag under utställningstiden avge ett granskningsyttrande. Utställningen pågår enligt lag i minst två månader.

Möjligheter till påverkan:

Under utställningstiden anordnas ett särskilt informationsmöte på orten i samråd med samhällets referensgrupp, vilket annonseras i ortspressen. Ett sådant möte ägde rum 27 april 1994 i samband med den föregående planutställningen. Vid ett sådant tillfälle kan synpunkter ges. För övrigt kan synpunkter närhelst ske från bl a enskilda samhällsinvånare, markägare m fl under utställningstiden. Dock skall, som nämnts ovan, eventuella synpunkter ske skriftligt för att senare formellt kunna behandlas. Inkomna synpunkter skall efter utställningen bemötas i ett särskilt skriftligt utlåtande av planförfattarna.

Vidare behandling, slutligt antagande av planen:

Planförslaget behandlas efter utställningen vidare för slutligt politiskt ställningstagande. Om inkomna synpunkter skulle medföra väsentliga ändringar så kan detta eventuellt ge anledning till ytterligare förnyad planutställning (vilket härmed sker).

Planen förutses slutligt antagas av kommunfullmäktige. Därefter avses planen bli vägledande för vidare ställningstaganden då frågor efterhand uppstår om detaljplanering och byggande.

2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**2.1 Aktuellt och tillämpligt underlagsmaterial**

Viktiga utgångspunkter och förutsättningar kommer till uttryck i den obligatoriska, kommuntäckande översiktsplanen ÖP 90. Vidare finns ett antal gällande detaljplaner i samhället som i tillämpliga delar är juridiskt "styrande".

ÖP 90 är tillämplig i de delar som eventuellt ej kommer till uttryck i denna DÖP. Detta kan gälla riksintresseredovisning och ett antal andra övergripande underlagsuppgifter.

Utöver nämnda fysiska planer finns olika sektors- och verksamhetsplaner samt inventeringar o dyl som kan utgöra underlag.

2.2 Planområdet, läge och karaktär

Långås samhälle är beläget ca 8 km norr om Falkenbergs centrum. Samhället ligger inom i huvudsak öppet och flackt jordbrukslandskap. I planområdets norra del, nordost om trafikplatsen för motorvägen finns ett skogsparti. Plan-/utredningsområdet omfattar en del av samhällets närmaste "omland", och redovisar en del berörda nya infrastrukturella utbyggnader såsom ny motorväg och

ny dubbelspårig järnväg (Västkustbanan). Planområdesgränsen skall inte ses som någon "absolut gräns". Även ÖP 90 skall vägas in då sådana frågor uppstår som eventuellt inte "besvaras" i föreliggande DÖP.

2.3 Samhället - kortfattad allmän presentation

Långås är ett äldre villasamhälle som ursprungligen fick sin bebyggelsestruktur på ömse sidor om den numera upprivna järnvägssträckningen med järnvägsstationen centralt placerad. Lindhults säteri ett par km söder om samhället (utanför planområdet) är nämnt redan under 1400 - talet. Merparten av lägenhetsbeståndet finns i enbostadshus, ca 90 %. Cirka hälften av enbostadshusen har uppförts under 1970 - talet och senare.

I själva samhället bor ca 580 invånare (1993). Differensen för perioden 1983 - 1993 är + 95 invånare. Statistiska uppgifter om åldersfördelningen visar att Långås är "ett ungt" samhälle. Cirka 20%-enheter fler är under 44 år jämfört med kommunsnittet. Likaså finns mer än 50% fler ungdomar jämfört med kommunsnittet. Nativitetstalen ligger f n mycket över kommunsnittet (och även Riket). Inflyttningsöverskottet under perioden 1987 - 1993 är 28 st.

Allmänna servicen är utbyggd med barnomsorg; daghem, föräldrakooperativ och familjedagensverksamhet. Långåsskolan är en låg- och mellanstadieskola, Skogstorpsskolan fungerar externt som högstadieskola.

Vårdcentral för området finns i Falkenberg. Äldreomsorgen är knappast utbyggd i samhället.

Inom fritidssektorn finns bl a idrottsplats, tennisbanor, skytteanläggning och elljusspår. Vid Långåsskolan finns en särskild skolidrottsplats med bollplan.

Kommersiella serviceutbudet är utbyggt med bl a närbutik med post och trä-/byggmaterialhandel m m.

2.4 Statliga intressen

De nyligen utbyggda nya sträckningarna för motorväg respektive järnväg utgör särskilda statliga intressen och har utbyggts efter speciella sektors- och arbetsplaner av Vägverket respektive Banverket. Nämda utbyggnader utpekas såsom s k riksintressen, vilket har beskrivits i ÖP 90 (hänvisning).

Omedelbart söder om föreliggande planområde finns ett större riksintresseområde för kulturmiljövård (KN 18), vilket närmare beskrivits i ÖP 90 (hänvisning). Detta område kan kort beskrivas såsom en fullåkersbygd med storgårdar och annan äldre välbevarad bebyggelse. Inom området ligger Lindhults gamla säteri.

2.5 Kulturmiljö

I kommunens antagna Kulturmiljövårdsprogram utpekas Långås gård som kulturminne. Långås gård ligger centralt i Långås gamla stationssamhälle, öster om det nyligen "upprivna järnvägsområdet". Mäktiga trädalléer i omgivningen ger en antydning om att detta varit en storgård innan stationssamhällets tillkomst. Enligt uppgift har Långås gård sannolikt medeltida anor. På gården finns ett yngre bostadshus från 1923. Den äldre huvudbyggnaden utgörs av en envåningsdel och en vinkelställd tillbyggnad från 1800-talets slut. Den äldsta huvudbyggnaden antas vara från 1600-talet.

Långås gård jämte kompletterande föreslagen ny bebyggelse redovisas på särskild karta, "särredovisning" såsom beredande detaljplan (tillhörande denna DÖP). I samband med föregående planutställning framförde Hallands läns-museer bl a: "I det kommunala programmet för kulturmiljövård är mangårdsbyggnaden på Långås säteri redovisad som kulturminne. Den bör enligt vår bedömning skyddas genom q-beteckning i framtida planarbeten".

Även "Munkagård" omedelbart väster om planområdet i denna DÖP upptages i Kulturmiljöprogrammet som ett större kulturmiljöområde. Området utgöres av storgården Munkagård med omgivande kulturlandskap, som i princip avgränsas av bl a "vägallén" i denna DÖP's västra plan-gräns med storgården m m belägen ytterligare västerut. Öster om kulturmiljöområdet föreslås i denna DÖP att landskapet bör kunna bebyggas med vindkraftverk.

I samband med föregående planutställning framförde Riksantikvarieämbetet bl a följande:

"Inom det aktuella planområdet för vindkraftsutbyggnader bör en arkeologisk utredning genomföras, för att fastställa eventuella fornlämningsförekomster. Här finns förutsättningar för förhistoriska boplatser. Dessutom bör det klarläggas om det finns spår av aktiviteter inom området, som kan hänföras till den medeltida gården Munkagård. Den översända planen över området för vindkraftsutbyggnaden utgör endast en schematisk redovisning för ett 30-tal vindkraftverk. Förmodligen tillkommer anslutningsvägar och jordledningar. En mer detaljerad plan kan möjligtvis reducera utredningsarbetet.

Inför en framtida exploatering inom Långås, dvs ö om motorvägen, föreslås en samlad arkeologisk utredning för området. Riksantikvarieämbetet har tidigare genomfört en utredning inom fastigheten 1:24 i Långås. Vid utredningen framkom inga fornlämningsindikationer. Den utredningen motiverades bl a av närheten till boplatserna fornl 151 och lösfynden fornl 47".

Härmed hänvisas bl a till Kulturmiljöprogrammet för vidare sakupplysningar.

2.6 Vatten- och avloppsförsörjning

Vattenförsörjning sker från vattentäkt öster om Långås. Avloppsanslutning sker till reningsverk i Morup. Kapacitetsproblem synes för närvarande inte föreligga. Vid förvaltningsövergripande samråd med gatukontoret har uttalats att de externt belägna bostadsområdena som föreslagits i denna DÖP kan kräva pumpning av avloppsvatten. Vidare uttalades att det är generellt "svårt" med dagvattenavledning i samhället. Tillkommande utbyggnadsområden bör därför lokaliseras så nära lämpliga recipienter som möjligt.

I samband med föregående planutställning framförde gatunämnden bl a följande yttrande: "Ur va-synpunkt är det dagvattenfrågorna som särskilt måste beaktas i ett mycket tidigt skede.

Målsättning: att så mycket som möjligt undvika en direktavledning av dagvatten till ledningar.

Inriktning: att minska dagvattenavledningen från områden genom lokal infiltration (LOD) och fördröjning av dagvatten. Sträva efter att bevara markpartier som är lämpliga för omhändertagande av dagvatten (lågpartier, våtmarker, diken och bäckar, vattenkrävande vegetation). Sträva efter anläggande av utjämnings- och/eller fördröjningsmagasin. Utnyttja lågpartier för anläggande av diken och våtmark. Marken skall utformas och höjdsättas så att dagvatten från tak-, väg-, gårds- och parkeringsytor kan avledas över grönytor eller andra infiltrationsytor så mycket som möjligt. Avstånd mellan byggnader och hårdgjorda ytor skall vara så stort att grönytor och avrinningsveck kan anläggas mellan dessa. Härmed ges möjlighet att infiltrera dagvattnet. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå".

Geotekniska - och geohydrologiska undersökningar bör utföras i tidigt skede av detaljplanearbete för att undvika oönskade dränerings- och avvattningslösningar.

2.7 Geotekniska och geologiska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning för denna delöversiktsplan föreligger för närvarande inte. I händelse av nya exploateringsföretag får dylika undersökningar penetreras i tidigt skede i samband med detaljplanläggning.

Enligt översiktlig geologisk redovisning synes planområdet huvudsakligen bestå av sandig mark med inslag av lera.

2.8 Bygglovprövning; förutsättningar m m

Inom gällande detaljplaneområde är planbestämmelser styrande vid bygglovprövning. Föreslagna utbyggnadsområden förutsättes efterhand bli detaljplanerade, varvid planbestämmelser upprättas som styrande för bygglovprövning.

Där detaljplan saknas, i huvudsak utanför och kring samhällskärnan, kan bygglovprövning för ny bebyggelse undantagsvis prövas. Detta sker efter allmän lämplighetsprövning. Härvid skall i tillämpliga fall även rekommendationer och anvisningar enligt ÖP 90 vägas in vid bedömningen.

Vidare skall regler enligt bl a väglagen med avseende på byggfria avstånd m m från allmänna vägar beaktas.

Ett större vattentäktsområde "inkräktar" med sin s k yttre skyddszon till mindre del nordöstra delen av planområdet på ömse sidor om Sibbarpsvägen. Detta måste också beaktas i händelse av bygglovprövning inom berört område.

2.8.1 Samlad bebyggelse:

Plan- och bygglagen anger i princip att bygglovbefrielse för begränsade till-/påbyggnader generellt gäller för befintliga en- och tvåbostadshus med uthus o dyl. Detta avser i regel inom område främst "på landsbygden där detaljplan saknas (PBL 8:4) och gäller endast såvida området inte har klassats som s k samlad bebyggelse. Hittills har inom planområdet endast den sammanhållna bebyggelsen i sydvästra delen av samhället och öster om motorvägen (vid Håkansgård och Huvhult) klassats som samlad bebyggelse.

I denna DÖP föreslås att hela planområdet skall omfattas av begreppet samlad bebyggelse. Sålunda innebär detta bl a att bygglov krävs för till-/påbyggnad för en- och tvåbostadshus jämte komplementbyggnader även utanför detaljplanlagt område. Slutligt beslut om detta kan ske i samband med kommunfullmäktiges antagande av denna DÖP. Beslutet skall i så fall anses omfatta området innanför denna delöversiktsplans redovisade planområdesgräns.

2.9 Lagar

De lagar som främst berör frågorna i denna DÖP är:

- Lag om hushållning med naturresurser ("naturresurslagen", NRL)
- Plan- och bygglagen (PBL)

Även ett antal andra lagar kan sekundärt komma att tillämpas, exempelvis Väglagen, Kulturminneslagen m fl.

3. PLANFÖRSLAG; FRAMTIDA MARKANVÄNDNING MM

3.1 Förslagets handlingar

Huvudhandlingar:

- Denna planbeskrivning
- Huvudkarta, översiktsplanekarta skala 1:5000
- Karta "Särredovisning", beredande detaljplan för del av centrum, karta skala 1:1000
- Grönplan för Långås, Stadsbyggnadskontoret januari 1995

Underlagshandlingar, bl a:

- Karta: Inventering kommunägd mark
- Karta: Inventering vegetation
- Kommuntäckande översiktsplan, ÖP 90

3.2 Förklaringar till huvudkartan, redovisning m m

Kartan visar översiktligt och strukturellt förslag till den från allmänna synpunkter möjliga framtida användningen av marken och vattnet inom planområdet. Föreslagna bebyggelseområden har redovisats med beteckning om tänkt huvudsaklig markanvändning. Bebyggelsestrukturerna skall ses som föreslagna analyserade och möjliga områden som i framtiden eventuellt kan komma ifråga för exploatering.

Inom detaljplanelagda områden, vilka i regel mestadels är bebyggda, redovisas redan pågående eller tänkt huvudsaklig markanvändning. I händelse av att ett redan detaljplanelagt område på sikt föreslås funktionsomvandlas eller få annan användning än vad detaljplanen föreskriver, anges detta i vissa fall med föreslagen ny användningsbeteckning inom området. Alternativt anges endast färgmarkering (se kartans beteckningar).

Om konkreta frågor om gällande byggrätt m m uppstår inom detaljplanelagt område, hänvisas härmed att denna information alltid sökes inom den gällande detaljplanen.

Föreslagna utbyggnadsområden har sålunda på ett för enkelt sätt redovisats, dock efter bedömning av ett flertal fysiska förutsättningar. Närmare precisering om områdenas mera detaljerade innehåll anges inte. Detta avses lösas i särskild detaljplan som i regel föregås av upprättat planprogram.

Inom föreslaget område förutsättes tomter o dyl, vägar för området samt närgrönområden m m kunna inrymmas. Större sammanhängande grönområden avses tillkomma utanför markerat utbyggnadsområde i den omfattning som bedöms erforderligt. Detta bestämmes i samband med att detaljplan utformas.

De externa områdena ("omlandet") kring/utanför samhället har på plankartan med färgbeteckningar redovisats som områden med "bestående markanvändning". Detta kan exempelvis avse jord-/skogsbruk, natur-/skogsmark, vägar m m.

3.3 Vissa kriterier för val av utbyggnadsområden m m

Här återges endast några av de många kriterier och allmänna utgångspunkter som är vägledande vid förslag till lokalisering och utformning av utbyggnadsområden:

1. Tillmötesgå intentionerna i kommuntäckande översiktsplanen ÖP 90,
2. Lämplig lokalisering i landskapet, landskapsbild och terräng- och naturanpassning,
3. Hänsyn till naturvärden/naturskydd, tillgodoseende av öppna grönzoner o dyl,
4. Möjligheter att ansluta till kommunala verksamhetsområden för VA,
5. Möjligheter till trafikangöring och kommunikationer,
6. Så långt möjligt tillgodose miljöhänsyn, kulturmiljö m m.

3.4 Kortfattade kommentarer till föreslagna utbyggnadsområden m m

3.4.1 Allmänt:

Tillkommande större, nya bostadsområden på längre sikt föreslås lokaliseras omedelbart väster om den befintliga samhällskärnan inom det öppna och flacka jordbrukslandskapet. Dock bör i första hand inom överskådlig tid nybyggande prioriteras inom centrumområdet. Detta avser det långsträckta centrala området genom samhället där järnvägen med dess närområden nyligen avvecklats.

På karta i större skala, "särredovisning" för del av centrumområdet, ges förslag till möjlig markanvändning av det "upprivna järnvägsområdet".

Nya framtida arbets-/verksamhetsområden förlägges "kommunikationsnära" i huvudsak nordväst om samhället i anslutning till motorvägen och dess trafikplats. Även i nordöstra delen av samhället i anslutning till befintlig träindustri/byggmaterialhandel föreslås ett större dylikt utbyggnadsområde. Detta ligger också relativt kommunikationsnära till motorvägen, särskilt sedan ny väg - delsträcka utbygges med anslutning till området i väster.

Viss begränsad utbyggnad för kompletterande verksamheter (småföretag) med integration för bostäder föreslås sydväst om samhället vid Huvhult och Håkansgård. Där finns redan dylik, viss sammanhållen bebyggelse som bör kunna "sammanknytas".

Föreslagen utbyggnadsstruktur synes på lång sikt resultera i separerade områden för arbets-/verksamhetsområden kontra bostadsområden, dock med inbördes sammanhållande "närhet" till varandra med mellanliggande "grönzoner".

Allmänt bedöms av flera skäl Långås på sikt ha goda förutsättningar att utvecklas med företagsamhet och för bostadsbyggande, särskilt mot bakgrund av det kommunikationsnära läget till motorvägen m m.

3.4.2 Delområden:

Område B 1 : Området, avsett för bostäder, omfattar ca 3,7 ha och ligger på öppen och flack jordbruksmark. I öster finns ett litet skogsområde och i öster skolområdet. Området bör kunna trafikangöras från norr.

Område B 2 : Området, avsett för bostäder, omfattar ca 5,3 ha och ligger på öppen flack jordbruksmark. Trafikangöring bör kunna ske dels från samhällskärnan i öster, dels från huvudväg i väster.

Område B 3 : Området, avsett för bostäder, omfattar ca 5,2 ha och ligger på öppen flack jordbruksmark. Trafikangöring bör kunna ske från söder via befintlig mindre brukningsväg som förutsättes utbyggas. Områdets östligaste del gränsar till ett lantbruk jämte bostäder.

Område B 4 : Området, avsett för bostäder, omfattar ca 4,6 ha och ligger på öppen flack jordbruksmark. Trafikangöring bör kunna ske norrifrån från befintlig brukningsväg som förutsättes utbyggas (samordnad trafikangöring med område B 3). Inom området finns lantbruksbyggnader jämte en bostadsbyggnad.

Områdena B 5, B 7, B 8 jämte beteckning C : Avser centrumområdet - f d järnvägsområdet m m :

Hänvisning : se särskild plankarta i större skala, Särredovisning, s k beredande detaljplan för del av centrumområdet - f d järnvägsområdet m m :

Den numera upprivna järnvägen och dess långsträckta område centralt genom hela samhällskärnan bör i första hand ges resurser och möjlighet att bebyggas och "förskönas". Sedan järnvägen och därtill detta gamla "barriärhinder" borttagits, ges nu möjligheter att integrera och sammanbygga samhällets västra och östra delar.

Områdets långsträckta form utgör i sig en utmaning och vissa begränsningar hur området lämpligen disponeras.

Trafik Körbärsvägen m m: Områdets "kärna" omslutes i huvudsak av två långsträckta parallella vägar i nord-sydlig riktning, Breåsvägen i öster och Körbärsvägen i väster. De två vägarna förutses ha "jämbördig status" vad avser trafikfördelning m m.

Körbärsvägen mynnar i norr till Morupsvägen i ett fyrvägs kors. I samband med föregående planutställning föreslogs efter samråd med Vägverket en avstängning av Körbärsvägen i norr mot Morupsvägen ("säckgata"). Dock har sedermera en viss lokal opinion, bl a vägföreningen, motsatt sig en sådan lösning. I stället önskar man att korsningen löses med en mindre rondell. Föreliggande planförslag har sedermera reviderats och redovisar nu på den "beredande detaljplanen", särredovisningen, intentionen att utforma korsningen med en mindre rondell. I detta relativt tidiga planeringsskede har rondellen inte detaljprojekterats, utan får mer ses som en "illustration". Vid senare detaljprojektering kan det eventuellt visa sig bli problematiskt med hänsyn till lämplig kanalisering av trafiken genom rondellen. Detta beror bl a på att fyrvägs korset är något asymmetriskt utformat. Trafikkorsets vägar möts alltså inte med "räta vinklar" och tillgängliga markutrymmen är begränsade. Frågan bör prövas vidare med detaljprojektering i samband med framtida detaljplanearbete.

En grundläggande idé är att en gång-/cykelväg jämte vissa trafikfria vistelseytor förlägges utefter det gamla spårområdet, kompletterat med trädalléer m m. På ömse sidor förlägges ny bebyggelse, men även viss äldre bebyggelse kan komma att bestå och i förekommande fall upprustas och integreras "i helheten". Denna strukturella uppbyggnad kan förhoppningsvis i framtiden påminna om/"ge spår av" det gamla stationssamhällets uppbyggnad.

I områdets norra del (norr om Morupsvägen) och i östligaste, centrala delen (vid Långås gård) föreslås komplettering av ny sammanhållen, mera "renodlad" bostadsbebyggelse. Detaljplanläggning för bostadsbyggnad vid Långås gård har nyligen aktualiserats.

Centralt i området föreslås en torgyta som kan bilda en samlingsplats med närbutik och andra små handelsfunktioner (kartbeteckning C). Torgytan bör omsorgsfullt studeras vad avser "rumsbildning", markbehandling och trädplantering m m. Över torgytans södra del ges möjlighet till motorfordonstrafik, dock i sådan form att detta kan ske "på de gåendes villkor". Denna möjliga körförbindelse underlättar väsentligt kontakten mellan samhällets västra och östra delar (direktkontakt mellan Breåsvägen - Körbärsvägen).

Norr och söder om den centrala torgytan föreslås kompletterande bostäder, förslagsvis "äldre bostäder" omedelbart söder om torgytan. Inom nämnda delar kan bostäderna integreras med handelsfunktioner och verksamheter i form av små handelsföretag o dyl. Vidare är det önskvärt att också tillskapa små öppna parkytor o dyl i anslutning till bebyggelsen.

Vissa befintliga företagsbyggnader och bostäder i södra delen bör kunna "inordnas i helheten", alternativt i framtiden upprustas eller funktionsomvandlas.

Gällande detaljplaner för ovan beskrivna områden föreskriver i huvudsak följande:

Området i norr, delarna norr om Morupsvägen: Bostadsändamål, parkmark och delvis användning för småindustri.

Området söder om Morupsvägen:

Trafikområde (för järnväg m m), delvis småindustri jämte i vissa fall bostäder (längst i söder).

Föreliggande planförslag enligt denna DÖP förutsätter givetvis att ny detaljplanläggning måste ske på basis på redovisad "Särredovisning", för att beskrivna intentioner skall kunna genomföras.

För övrigt hänvisas härmed vidare till plankartan "Särredovisning" för vidare information och förtydliganden angående ovan kortfattat återgivna intentioner.

Område B 6 : Området, avsett för bostäder, omfattar ca 0,6 ha. Området består i huvudsak av lantbruksbyggnader med bostadshus omedelbart intill samhällskärnans sydvästra del. Områdets ianspråkstagande, kanske på längre sikt, förutsätter givetvis funktionsomvandling av nuvarande verksamhet. Gårdens framtida verksamhet är också beroende av ovan beskrivna utbyggnadsområde B 3. Detaljplan saknas.

Område JH 1 : Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i planområdets nordvästligaste del, omfattar ca 15 ha. Området utgöres numera i huvudsak av ett större öppet område med omfattande uppfyllnadsmassor från motorvägsutbyggnaden. Området har ett attraktivt läge intill motorvägen och trafikplatsen. Detta innebär bl a att området bör utnyttjas på "ett väl genomtänkt sätt" vid val av tillkommande verksamhet. Det mycket exponerade läget fordrar särskild omsorg m h t gestaltungsfrågor m m. Detaljplan saknas.

Område JH 2 : Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i planområdets nordvästra del, omfattar ca 1,6 ha. Marken är bebyggd med ett bostadshus och består i övrigt av öppen, flack mark. Liksom vad som säges angående område JH 1 så fordrar det exponerade läget särskild omsorg om såväl verksamhetsval som hänsyn till gestaltungsfrågor m m.

Område JH 3 : Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i planområdets nordvästra del, omfattar ca 3,9 ha. Marken är obebyggd och består av öppen, flack jordbruksmark. Söder och norr om området finns anslutande skogsmark resp tätare vegetation.

Område JH 4 : Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel, omfattar ca 2,9 ha. Marken är obebyggd och består av öppen, flack jordbruksmark. Liksom vad som säges angående område JH 1 så fordrar det mycket exponerade läget särskild omsorg om såväl verksamhetsval som hänsyn till gestaltungsfrågor m m.

Område JH 5 : Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel, omfattar totalt ca 9,4 ha. I västra delen av området finns en träindustri/byggmaterialhandel. Marken är för övrigt obebyggd och består av öppen, flack jordbruksmark. Omedelbart utanför och sydväst om området, utefter Källängsvägen, finns gällande detaljplan som anger byggrätt för några bostadstomter samt parkmark.

Området kan trafikangöras även västerifrån sedan ny föreslagen väg utbygges norr om samhället med vidare förbindelse mot bl a motorvägen (sträckning se karta). Arbetsplan upprättas f n av Vägverket för halva sträckan (västra delen) fram till Tvååkersvägen. Detaljplan saknas för området JH 5.

Områdena JmB sydväst om samhället (4 st): Områdena avser komplettering av den befintliga, sammanhållna bebyggelsen vid Håkansgård m m nära och öster om motorvägen. Den befintliga bebyggelsen består av enbostadshus, gårdar och mindre verksamheter.

Områdena, avsedda för arbetsområde/mindre verksamheter och handel som kan kombineras med bostäder, omfattar tillsammans ca 4,7 ha.

Detaljplan saknas. För närvarande omfattas den befintliga bebyggelsen av bestämmelser angående "samlad bebyggelse", vilket innebär bygglovplikt för tillbyggnader o dyl för en-/tvåbostadshus jämte uthus m m. Se vidare ovan under punkt 2.8.1.

Område Y1 : Större delen av området är ianspråktaget som rekreationsområde med motionsslinga (elljusspår) och skytteanläggning. I händelse av framtida behov om utökning, föreslås sådan markkomplettering ske längst i söder, sydväst om befintlig skjutbana. Detta område "knyter samman" hela rekreationsområdet. Kompletteringsområdet består av öppen, flack jordbruksmark och omfattar ca 5,4 ha. Detaljplan saknas.

Område Y2 : Området, som är beläget i samhällets västra del omedelbart väster om idrottsplatsen/fotbollsplanen, inrymmer företaget Solanum, Lantmännens Försäljnings AB. Företaget inrymmer i huvudsak potatisslager m m. På lång sikt, då företaget eventuellt upphör, föreslås funktionsomvandling till idrotts-/sport-/rekreationsområde. Huvuddelen av området saknar detaljplan.

3.4.3 Utredningsområde för vindkraft:

Ett relativt stort område föreslås i denna DÖP utredas vidare för större, samlad vindkraftsutbyggnad. Utredningsområdet ligger väster om motorvägen och öster om Munkagård. Marken består i huvudsak av öppen, flack jordbruksmark. Området genomskäres centralt av el - luftledningsstråk.

En utbyggd vindkraftspark kan ge intressanta visuella upplevelser i landskapet, alldeles särskilt för resenärer utefter motorvägen och järnvägen. Detta kan också innebära ett "signum" för Falkenbergs kommun och Långås i synnerhet.

Enligt gjorda vindkarteringar för landskapet norr om Falkenberg, synes betingelserna för vindkraftsutbyggnad goda inom detta området. Eventuell utbyggnad i större skala torde inte hindra att jordbruksmarken brukas mellan kraftverksfundamenten.

Det föreslagna utredningsområdet omfattar ca 117 ha. På denna DÖP s' huvudkarta har kraftverken schematiskt återgivits (illustration), dock med hänsyn till vissa avståndsstudier och säkerhetsavstånd. Utgångspunkten i redovisningen är att verken består av effektstorleken 250 - 500 kW / st. Den inbördes placeringen uppgår till minst 200 meters avstånd mellan verken. Mot denna bakgrund illustreras på plankartan översiktligt 28 st vindkraftverk som rimlig, optimal utbyggnadsnivå.

I samband med föregående planutställning anförde länsstyrelsen bl a i sitt granskningsyttrande:
 "Det föreslagna området för vindkraftsutbyggnad är i länsstyrelsens lokaliseringsutredning utpekad som mycket lämpligt från vindenergisynpunkt. För att utnyttja naturresursen vindenergi bör området planeras för minst 500 kW-verk för att ge ett verksamt bidrag till elförsörjningen.

Länsstyrelsen är mycket positiv till kommunens förslag att detaljplanera för uppställning av vindkraftverk i större sammanhängande områden. Möjligheten för kommunen att samla vindkraften i parker och inte sprida ut dem oplanerat i landskapet styrs därmed upp. Kommunens möjlighet att bevara landskapsbilden ostörd i andra delar kan då också vägas in i denna översiktliga planering. Detaljplaneringen kan utformas så att konsessionsprövning sker i tidigt skede med exakta placeringar av vindkraftverken så att det framgår att de inte skuggar varandra.

Vindkraftparkens placering på god åkermark bör samordnas med möjlighet till rationell drift. Avstånd mellan vindkraftverk och omgivande vägar bör ske enligt vägverkets yttrande. Eventuella behov av anpassning till Sydkrafts ledningar inom området bör följas upp. Arkeologisk utredning skall utföras. Se bifogade yttranden".

Eventuell vindkraftsutbyggnad, i större eller i något mera begränsad omfattning än plankartan redovisar, bör innebära hög ambitionsnivå på så sätt, att områdets resurser så långt möjligt utnyttjas. Givetvis måste ett genomförande i grunden föregås av markägarnas, vindkraftsintressenters m fl intresse.

I händelse av att intressen finns för utbyggnad måste områdets förutsättningar och tekniska möjligheter vidare utredas och detaljplanläggas.

4. EXPLOATERINGSEKONOMISK BEDÖMNING - FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSORDNING

4.1 Utgångspunkter för översiktlig ekonomisk bedömning

De stora genomförandekostnader som uppstår vid utbyggnad av ett samhälle är i första hand byggande av gator, VAD-system, grönytor samt gc-vägar.

Kostnadsbedömningar av bostadsområden och verksamhetsområden omfattar i denna beräkning endast kostnader vad gäller gata och VA fram till respektive områdesgräns.

Varje område har bedömts likvärdiga ur markbearbetningssynpunkt. Genomförandet inom områdena förutsätts bära sina egna kostnader genom de exploateringsavtal som måste tecknas för varje område. Dessa kostnader avses redovisas i balanserad kalkyl i samband med detaljplanläggning.

4.2 Bedömning av bostadsområdena

Centrumområdet - områdena B5, B6, B7 och B8

Gator: Centrumområdet har ett bra gatusystem. För att bygga nya bostäder behövs endast smärre kompletteringar av gator. Vissa genomgående gator kan behövas genomföras, t ex en tvärförbindelse (med torgbildning) i centrum.

VA-ledningar: Vatten och avlopp finns utbyggt i centrum. Endast smärre kompletteringar krävs för anslutningspunkter. Ytterligare bebyggelse i centrum innebär fler anslutningsavgifter och kan snarare bli en inkomst än en kostnad för VA-kollektivet.

Dagvatten: Dagvattenfrågan i Långås är överhuvudtaget svårlöst. Centrumområdet är mycket kostnadskrävande vid en utbyggnad. Idag klarar området dagvattnet hjälpligt med främst infiltration på egna tomter. Om ytor i centrum hårdgöres, krävs ett nytt ledningssystem med utjämningsmagasin. Kostnaden för dagvatten överstiger kostnaderna för VA och gator i området. Även utan nybyggnation krävs på sikt en lösning av dagvattenfrågan och då kan det bli aktuellt att pumpa dagvattnet.

Grönytor och gc-vägar: Ett gc-system, torgbildning och trädkomplettering som föreslås i de centrala delarna kan innebära väsentliga kostnader.

Områdena B1, B2, B3 och B4

Gator: I första hand B4 och i andra hand B1 kan nås med relativt korta anslutningsvägar, medan B2 och B3 kan behöva flera kompletteringar av befintliga småvägar. Detta innebär att kostnaderna för att nå B4 respektive B1 är lägre än för att nå till B3 och B2.

VA-ledningar: Kostnaden för att bygga vattenledningar till respektive område bedöms relativt lika. Däremot kan avloppsledningarna bli relativt dyrare då avloppet pumpas från Långås.

De nya avloppsledningarna kräver antingen anslutning till befintliga pumpar eller nya pumpar. B2 och B4 ligger nära befintliga pumpar medan B1 och B3 ligger längre ifrån och därför kräver större kostnader för avloppet.

Nya framtida ekologiska lösningar för avlopp kan innebära andra kostnadsbedömningar.

Dagvatten: Lokalt omhändertagande av dagvattnet måste ske för varje område. Kostnaden bedöms lika för respektive område.

Grönytor och gc-vägar: Anläggande av grönytor bedöms kosta lika för respektive område. Gc-vägar behövs för att knyta ihop områdena med centrum och skolan. Här bedöms områdena B3 och B4 kosta mest.

4.3 Bedömning av verksamhetsområdena

Områdena JH1, JH2, JH3 och JH4

Gator: Dessa områden ligger nära befintliga vägar intill motorvägsavfarten. För att nå JH2 och JH3 behövs en upprustning av befintlig anslutningsväg, som innebär att dessa områden har en högre kostnad än JH1 och JH4.

VA-ledningar: Nya ledningar och även ny pump för avloppsvattnet måste byggas när något av områdena tas i anspråk. På grund av kortare ledningsdragning har områdena JH3 och JH4 något lägre kostnader.

Dagvatten: Dagvattenfrågan löses med lokalt omhändertagande för varje område och bedöms lika för alla fyra områdena.

Grönytor och gc-vägar: Områden för omhändertagandet av dagvatten bör också kunna utgöra grönytor inom verksamhetsområdena. Gc-vägar behövs knappast till dessa områdena.

Område JH5

Gator: För att kunna utvidga detta område måste en anslutningsväg från Tvååkersvägen byggas, vilket innebär höga vägkostnader för att nå området.

VA-ledningar: Området har VA-anslutning med god kapacitet. Nya anslutningar är en fördel för VA-kollektivet.

Dagvatten: Det torde vara relativt låga kostnader för att omhänderta dagvatten i detta område.

Grönytor och gc-vägar: Omhändertagandet av dagvattnet kan också ingå och utgöra grönytor inom området. Gc-väg behövs knappast till detta område.

4.4 Bedömning av övriga områden

Områdena JmB (Munkagård, Huvhult och Håkansgård): Eftersom dessa områden i stort sett redan är befintliga och endast kräver kompletteringsutbyggnad, har de ur genomförandesynpunkt de lägsta kostnaderna. I dessa områden saknas kommunalt VA.

4.5 Sammanfattning

Trots höga kostnader för dagvatten, grönytor och gc-vägar är centrumområdet med tanke på genomförandeeconomien mest lönsamt att bebygga.

Av de nya områdena torde B4, B1, B3 och B2 komma i nämnd ordning beträffande lägsta genomförandekostnad. B2 bedöms komma sist beroende på att flera anslutningsvägar bör utnyttjas.

För verksamhetsområdena blir JH4 billigast, därefter följer JH1, JH3 och JH2 i nämnd ordning. JH5 måste nog sättas sist på grund av behov av vägutbyggnad, detta trots redan framdraget VA till området.

JmB-områdena är de områden som har genomförandekonomiskt lägst kostnader, men klarar endast en mindre kompletteringsbebyggelse.

5. GRÖNSTRUKTUR

5.1 Inledning

Syfte:

Denna beskrivning syftar bl a till att genom en medveten planering ge kommunens invånare tillgång till grönområden av olika karaktär.

Grönbeskrivningen visar på vilka grönområden som bör behållas och bevaras för framtiden samt vilken funktion de bör ha. Beskrivningen ger även översiktliga förslag till vilka åtgärder som behövs för att förbättra dem.

Grönplan för Falkenberg, Skrea, Skogstorp och Tröingeberg upprättad 1989 av gatukontorets parkavdelning och Ark LAR Gunnilla Kärrdal har legat som grund vid upprättandet av denna grönbeskrivningen. Där beskrivs mer ingående allmänna utgångspunkter om den "gröna miljön".

Exempel på argument för den gröna miljön:

- Behovet av parker och friytor för allmänheten uppstod i städerna i högre grad när de mänskliga aktiviteterna polariserades mellan förvärvsarbete å ena sidan och fritiden å andra sidan. Behovet av rekreationsområden i framtiden kommer förmodligen att öka i takt med att arbetstiden minskar och fritiden ökar.

- Utvecklingen i kommunen skall vara långsiktigt hållbar och därför bygga på en ekologisk grundsyn. Ju högre biologisk mångfald desto stabilare ekosystem.

Önskvärda kriterier för omväxlande grönstruktur:

I en stad eller i ett samhälle finns eller bör följande "grönområden" vara representerade:

- * Strövområden, biologiska kärnområden
- * Promenadområden, naturpark, biotopöar
- * Spridningskorridorer
- * Bostadsnära parker
- * Stadspark / finpark
- * Skyddszoner till trafikområden
- * Torg, gågator
- * Övrigt, t ex alléer, andra gatuplanteringar, små sittplatser, våtmarker, närlekplatser etc.

Antalet och omfattningen av grönområden och parker som bör finnas är naturligtvis avhängigt hur stor staden eller hur stort samhället är.

5.2 Förslag till åtgärder för grönytestrukturen mm i Långås samhälle med omnejd

Åtgärderna avser dels befintliga grönytor, men även föreslagna grönytor.

5.2.1 Strövområden, biologiska kärnområden

Beskrivning:

Långås samhälle ligger i slättbygden där jordbruket är den dominerande markanvändningen. Tillgången till rejäla strövområden i närheten av Långås är därför begränsad. De närmsta strövområdena i Falkenbergs kommun är i Ljungby- Bergagård trakten ca 5 km från Långås samt i Varbergs kommun markområdena kring Sibbarp och Dagsås ca 10 km från Långås. Markområdena i Varberg ligger i närheten av det sk centralhalländska bokskogsområdet. Möjligheten att ta sig till dessa områden per cykel är tillfredställande. Vandringsleden "Hallandsleden" leder besökaren från Falkenbergs kommun och vidare strax norr om Sibbarp och Dagsås.

Åtgärder:

För att erhålla bra strövområden bör kommunerna, länsstyrelsen och markägarna mfl verka för att områdena får varierad vegetationssammansättning.

Områdena kan fungera som strövområden även för besökare från andra orter t ex Vinberg eller Falkenberg, varför områdena bör göras tillgängliga genom t ex iordningställande av parkeringsplatser, informationstavlor etc.



5.2.2 Promenadområden, naturparker, biotopöar

I anslutning till Långås finns framförallt två promenadområden.

1. Beskrivning:

Det ena finns i norr i anslutning till skjutbanan. Detta område ligger ca 800 m från skolan. Området utgörs av relativt tät blandskog (ek, björk gran mm). Området genomkorsas av en asfalterad väg. I den södra delen av området finns eljusspår och andra stigar. Området är ca 32 ha stort.

Åtgärder:

Gallring och röjning bör utföras för att göra området mer promenaderbart. Stigar bör röjas fram i den norra delen.

2. Beskrivning:

Det andra området finns i söder, i anslutning till Lindhults säteri. Området ligger ca 1 km från Långås och är ca 75 ha stort. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Området utgörs av lövskog, framförallt bok och ek, men även inslag av gran.

Åtgärder:

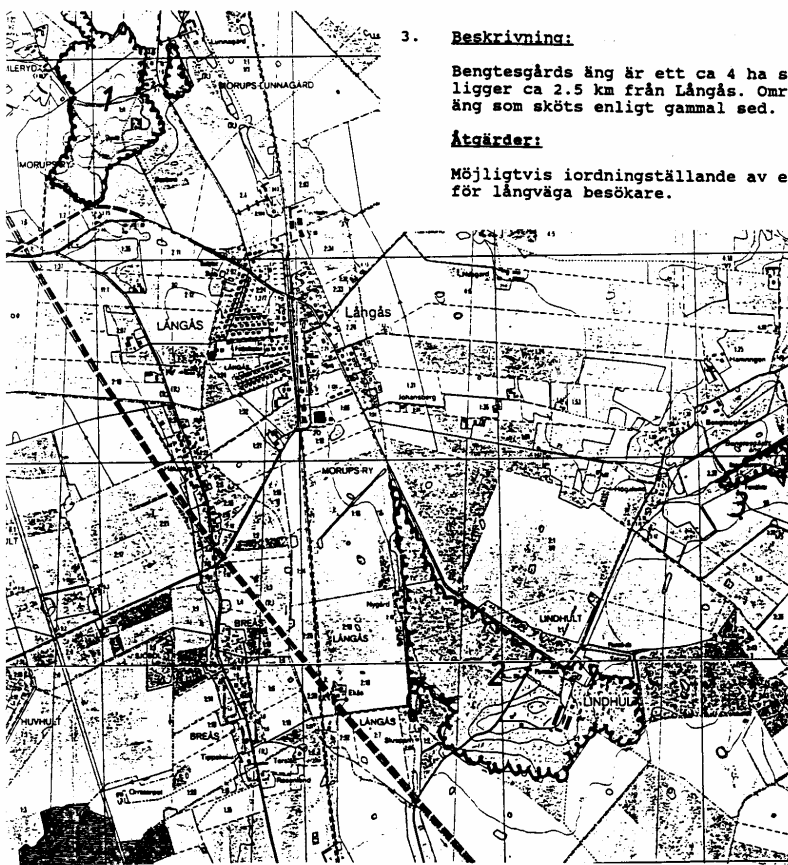
Viss försiktig gallring och röjning för att göra området mer promenaderbart.

3. Beskrivning:

Bengtsgårds äng är ett ca 4 ha stort naturreservat som ligger ca 2,5 km från Långås. Området utgörs av en löv-äng som sköts enligt gammal sed.

Åtgärder:

Möjligtvis iordningställande av en liten parkeringsficka för långväga besökare.



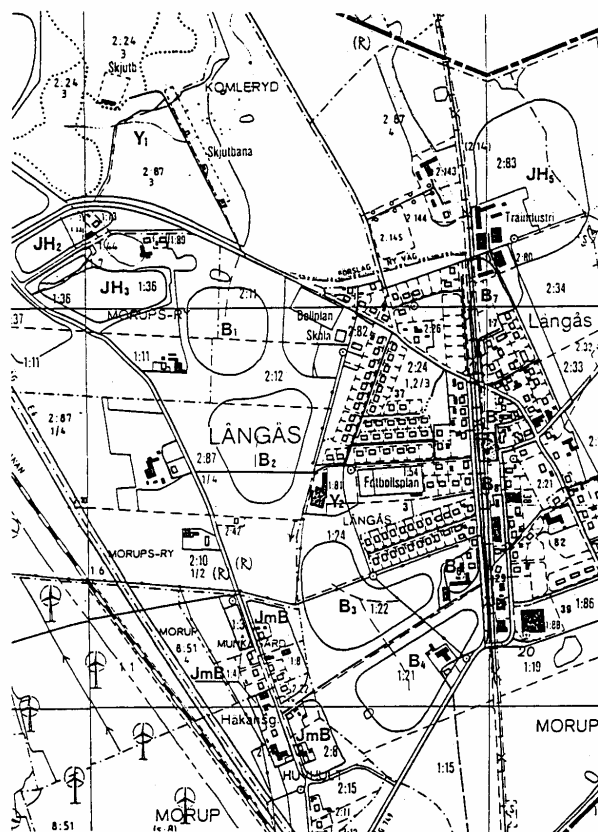
5.2.3 Bostadsnära park

Beskrivning:

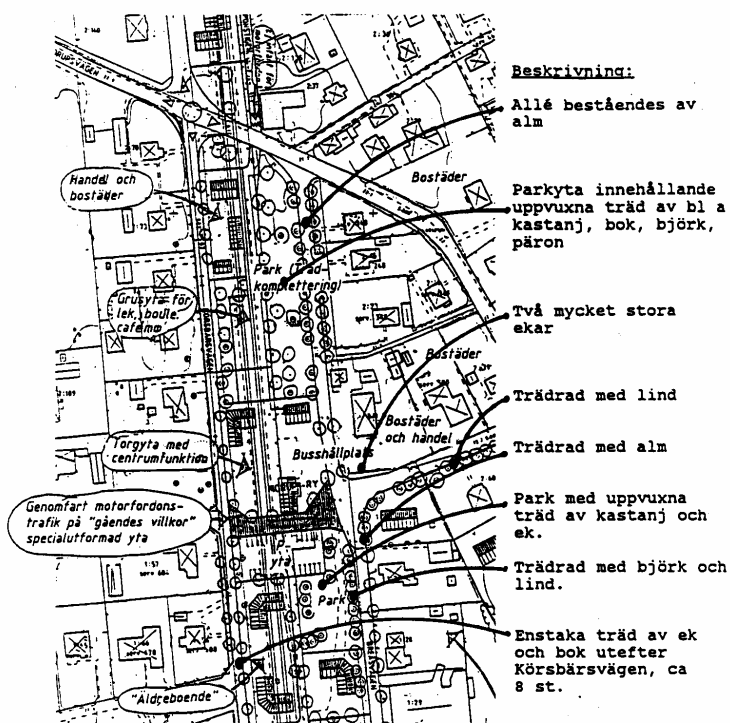
Någon större bostadsnära park finns ej i Långås i dag. Dock finns det i gällande detaljplaner ett antal mindre parkmarkområden som nedan beskrivs lite mer ingående. På lång sikt kan det dock skapas en större bostadsnära park när områdena B1 -B4 byggs ut.

Åtgärder:

När B1-B4 byggs ut bör markområdena mellan bostadsklaverna och ner till väg 746 detaljplanläggas som parkmark. Ytorna bör utformas så att de sammanbinds med varandra och även sammanlänkas med de befintliga parkmarkområdena. De gröna inslag i form av träd och buskar samt även stengärdesgårdar som finns i områden bör tas tillvara när bebyggelseområdena och parken planeras. Jordbruksdriften bör upphöra när alla bebyggelseområdena är utbyggda.



5.2.4 Fripark, torgyta, trädalléer mm i de centrala delarna av Långås



Utdrag ur särredovisning centrum
upprättad jan 1995

Åtgärder:

Centrumområdet i Långås utgörs idag av ett f d järnvägsområde. Då västkustbanan har erhållit annan placering kan området på sikt konverteras till andra funktioner. De mest centrala delarna skulle kunna disponeras som vistelseytor / friytor t ex torgytor och parkytor mm.

I anslutning till järnvägsområdet finns idag viss uppvuxen vegetation som beskrivits på föregående sida. En genomgång av detta trädbestånd bör utföras:

- De träd som är sjuka eller döda bör tas bort och ersättas med nya.
- I parkområdena bör planteringsytor iordningsställas och unga träd planteras för förnygringens skull. Sittplatser bör även anordnas.
- Trädraderna utefter Körsbärsvägen och Breåsvägen bör kompletteras med fler träd, gärna på ömse sidor om vägen, om utrymme finnes.
- Trädtrader bör planteras i anslutning till det centrala cykelstråket och torgytan. Plantering bör ske i tidigt stadium.

5.2.5 Övriga grönytor

Beskrivning område 1:

Delvis uppvuxen dunge av i huvudsak sälj samt delvis oskött gräsyta.

Åtgärder område 1:

Viss röjning i träd- och buskskiktet samt slätter av gräsytan, så att området upplevs mer tillgängligt. Ev utplacering av lekredskap, klätterställning el dyl.

Beskrivning område 2:

Plan gräsyta.

Åtgärder område 2:

Plantering av träd och buskar samt iordningställande av lekplats

Beskrivning område 3:

Plan gräsyta

Åtgärder område 3:

Plantering av träd och buskar samt iordningställande av lekplats.

Beskrivning område 4:

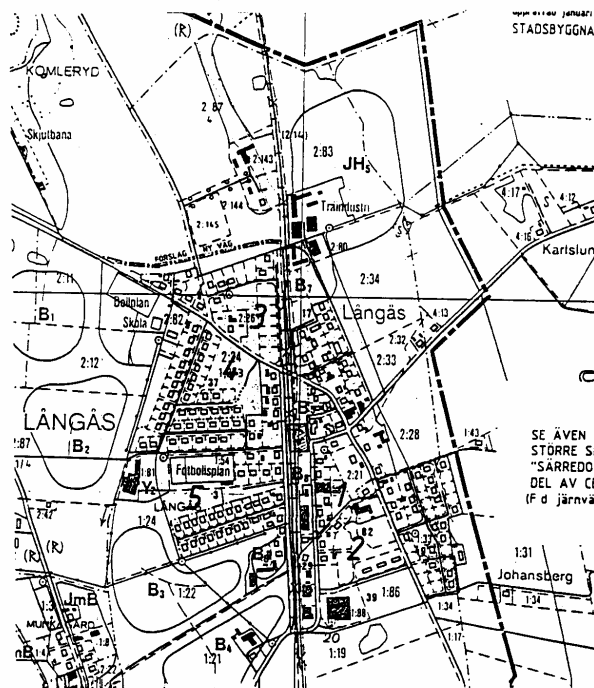
Uppvuxen lövskog av bl a ask al och fågelbär mm. Inget mellan eller buskskikt. Hallon mm i fältskiktet.

Åtgärder område 4:

Framröjning av stigar i fältskiktet.

Beskrivning område 5:

Plan gräsyta. Fungerar som fotbollsplan.

Åtgärder område 5:

6. MILJÖKONSEKVENSER

I samband med framtagande av framtida detaljplaner kan det bli aktuellt med att **miljökonsekvensbeskrivningar** upprättas i enlighet med plan- och bygglagen kap 5 § 18. Dessa beskrivningar bör bl a belysa bullerfrågor från motorvägen E6/E20 och järnvägen, hur hänsyn tas till vattentäktssområde samt hur lukt- och allergifrågor från befintliga närliggande gårdar hanteras m m.

Uppförande av vindkraftverk eller grupper av vindkraftverk med en sammanlagd effekt med mer än 125 kW (kilowatt) och upp till högst 1 mW (megawatt, 1000 kW) fordrar anmälan enligt miljöskyddsförordningen. Härvid sker en prövning av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Om sammanlagda effekten uppgår till mer än 1 mW (1000 kW) och upp till högst 10 mW (10.000 kW) fordras tillstånd enligt miljöskyddslagen. Prövning sker av länsstyrelsen som avgör frågan, i regel efter remissförfarande.

Då sammanlagda effekten överstiger 10 mW sker prövning och avgörande genom koncessionsnämnden för miljöskydd.

När koncessionsnämnden är tillståndsmyndighet kan beslut överklagas till regeringen. När länsstyrelsen är tillståndsmyndighet kan beslut överklagas till koncessionsnämnden, där frågan slutligt avgöres.

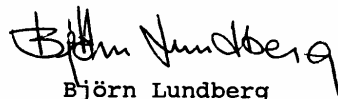
Bullerfrågor belyses i samband med planförfarande och tillståndsgivning.

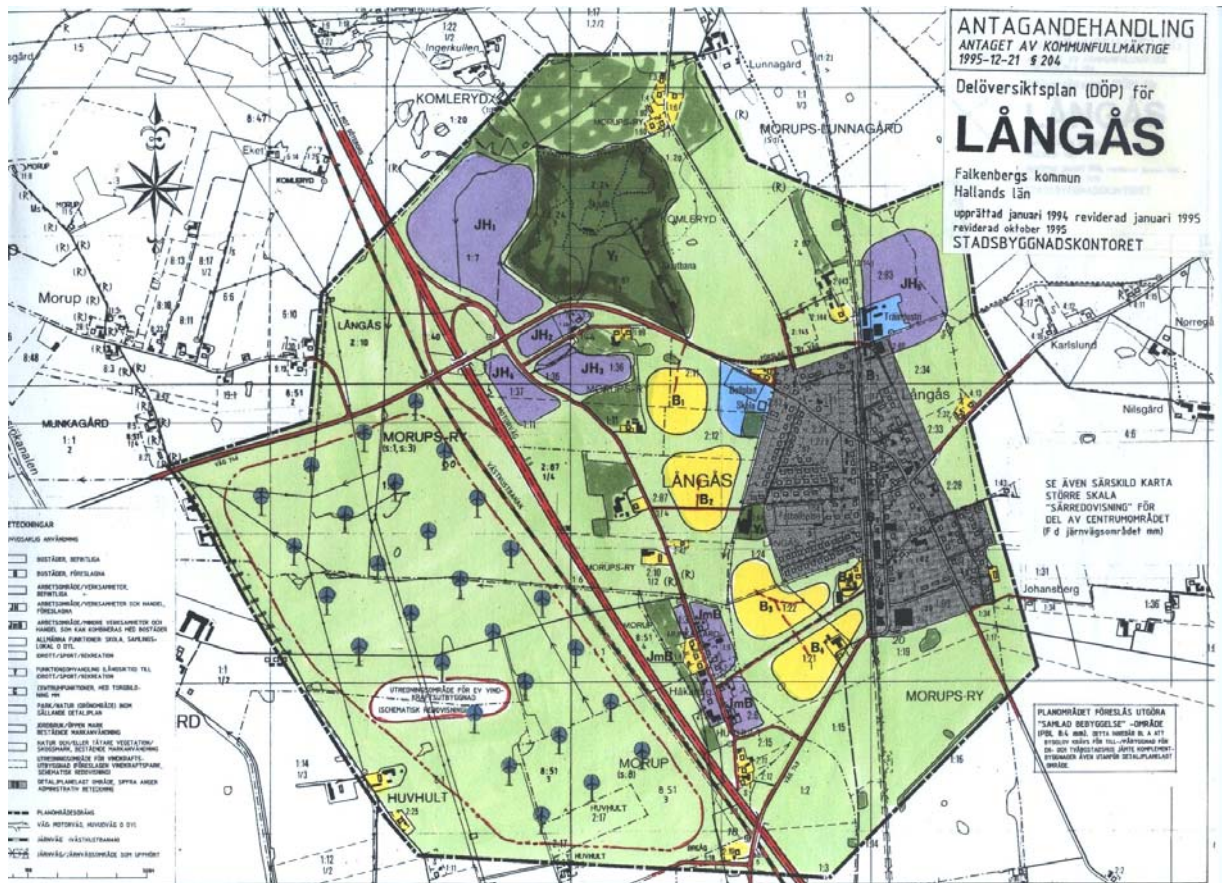
7. RADON

Planområdet utgöres huvudsakligen av normal- och lågriskområde med avseende på radonstrålning.

STADSBYGGNADSKONTORET I FALKENBERG

Jan E Forsberg
Stadsbyggnadschef


Björn Lundberg
Planarkitekt



BETECKNINGAR

HUVUDSÄKLIG ANVÄNDNING

- BOSTÄDER, BEFINTLIGA
- B BOSTÄDER, FÖRESLAGNA
- ARBETSMRÅDE/VERKSAMHETER, BEFINTLIGA
- JH ARBETSMRÅDE/VERKSAMHETER OCH HANDEL, FÖRESLAGNA
- JmB ARBETSMRÅDE/MINDRE VERKSAMHETER OCH HANDEL SOM KAN KOMBINERAS MED BOSTÄDER
- ALLMÄNNA FUNKTIONER: SKOLA, SAMLINGSLOKAL O. DYL.
- IDROTT/SPORT/REKREATION
- Y FUNKTIONSMÄNDLING (LÅNGSIKTIG) TILL IDROTT/SPORT/REKREATION
- C CENTRUMFUNKTIONER, MED TORG- BILDNING MM
- PARK/NATUR (GRÖNOMRÅDE) INOM GÄLLANDE DETALJPLAN
- JORDBRUK/ÖPPEN MARK BESTÄENDE MARKANVÄNDNING
- NATUR OCH/ELLER TÄTARE VEGETATION/ SKOGSMARK, BESTÄENDE MARKANVÄNDNING
- UTREDNINGSOMRÅDE FÖR VINDKRAFTS-UTBYGGNAD (FÖRESLAGEN VINDKRAFTSPARK, SCHEMATISK REDOVISNING)
- 00 DETALJPLANLAGT OMRÅDE, SIFFRA ANGER ADMINISTRATIV BETECKNING

PLANOMRÅDESGRÄNS

VÄG: MOTORVÄG, HUVUDVÄG O. DYL

JÄRNVÄG (VÄSTKUSTBANAN)

JÄRNVÄG/JÄRNVÄGSOMRÅDE SOM UPPHÖRT

