



FALKENBERG

PLANPROGRAM FÖR **Tånga Parkstad**



Upprättad 2015-06-23

Dnr KS 2013/195

SAMRÅDSHANDLING

Det övergripande målet är att Tånga Parkstad ska bli ett attraktivt bostadsområde med en tydlig identitet inom hållbar stadsbyggnad.

INNEHÅLL

I.	INLEDNING	
	1.1 Bakgrund och Uppdrag	4
	1.2 Syfte och Mål	4
	1.3 Viktiga frågeställningar	4
	1.4 Plandata	5
	1.5 Koncept för hållbar stadsutveckling	5
2.	SAMMANFATTNING	5
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR	
	3.1 Styrdokument	6
	3.2 Översiktsplan och detaljplan	6
	3.3 Historiskt sammanhang	7
	3.4 Platsanalys	8
	3.5 Planeringsförutsättningar	10
4.	PLANFÖRSLAG	
	4.1 Målbild	13
	4.2 Övergripande struktur	14
	4.3 Tångaskogen	17
	4.4 Amos Trädgårdar	18
	4.5 Pumpans Terrasser	20
	4.6 Fortsatt arbete & utredningsområden	20

I. INLEDNING

I.1 Bakgrund och Uppdrag

Planprogrammet för Tånga Parkstad är första steget inför en framtida omvandling av det f.d. vägreservatet, "Tångaleden/Garvareleden". I Trafikplan 90 togs en föreslagen bilförbindelse över Ätran (Garvareforsleden) bort. I samband med ny- och ombyggnad av väg 767, Tånga-cirkulationen m.m. aktualiserades behovet av Tångaleden kontra ombyggnad av Varbergsvägen. Kommunstyrelsen beslutade 2006 att Tångaleden ska utgå ur delöversiktsplaneförslaget (DÖP) och att det istället skulle ske en upprustning av Varbergsvägen.

Kommunstyrelsen har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Östra gårdet 1:38 m fl. Arbetet inleds med ett planprogram för att studera den övergripande strukturen och pröva ny markanvändning.

I.2 Syfte och Mål

Planprogrammets huvudsyfte är att översiktligt studera olika planeringsförutsättningar och ge förslag på en övergripande struktur och framtida markanvändning.

Målen för Tånga Parkstad är att:

- förädla området med främst nya bostäder.
- ge företräde för fotgängare och cyklister.
- skapa ett kvalitativt natur- och parkrum från Tångaskogen i norr till Ätran i söder.
- knyta samman ny bebyggelsestruktur och förbättra kopplingarna med befintlig struktur.
- ha en hög arkitektonisk ambition med den nya bebyggelsen.

I.3 Viktiga frågeställningar

Planprogrammet ger en samlad bild av en långsiktig vision och ska fungera som vägledning i det fortsatta arbetet med att utveckla Tånga Parkstad och dess närområde. Vissa delar i förslaget kan genomföras inom en snar framtid, t ex att anlägga en enklare gångväg genom området, medan andra delar kräver ett fortsatt utredningsarbete.

Viktiga frågeställningar att resonera kring under samrådet av planprogrammet:

- Avstånd från fjärrvärmeanläggning till nya bostäder.
- Övergripande trafikplanering för centrala Falkenberg.
- Dimensionering och hantering av bilparkering för Tånga Parkstad.

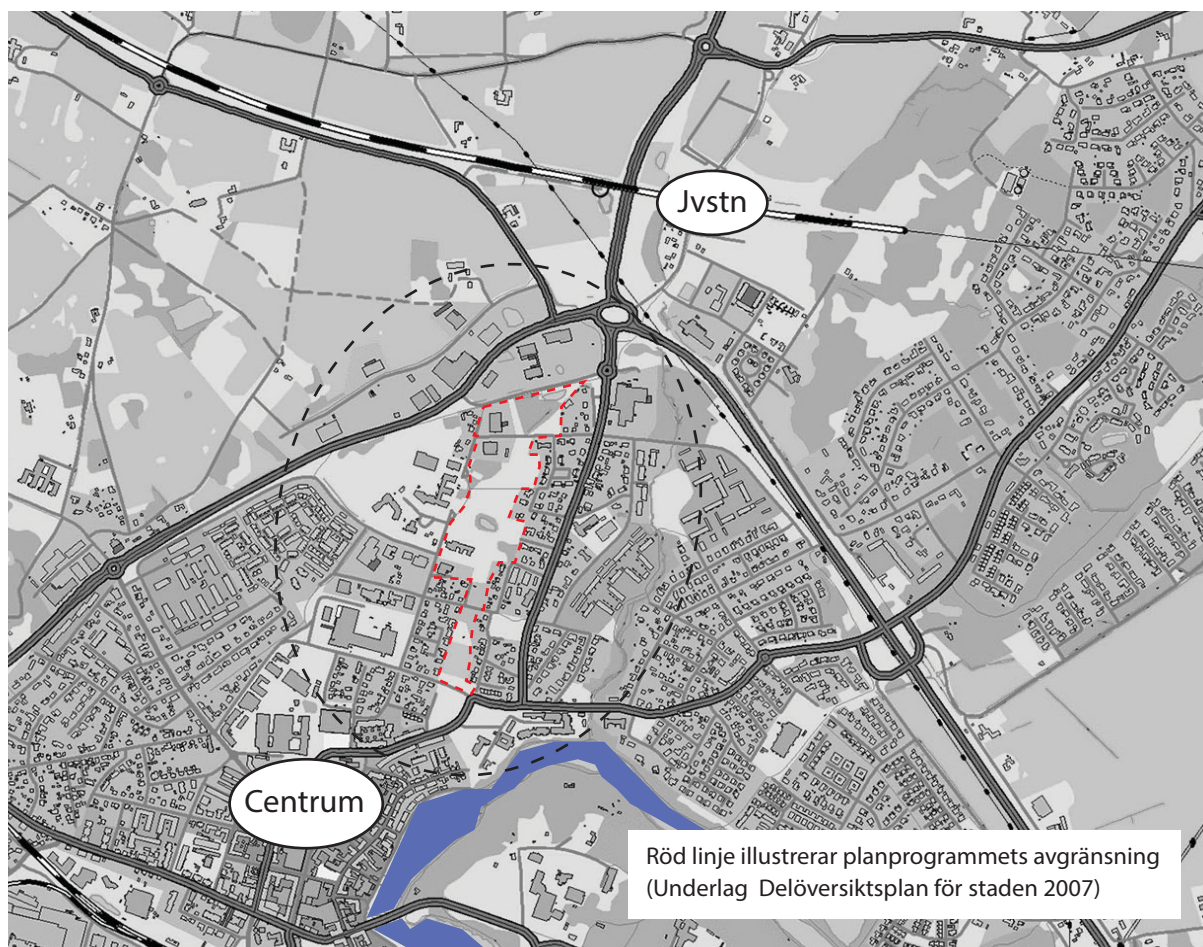


Bild 1. Planprogrammets avgränsning med röd linje. Svart streckad linje illustrerar schematiskt ett närområde som har betydelse för programmet.

1.4 Plandata

Programområdet är beläget mellan två av Falkenbergs större målpunkter; centrum och järnvägsstationen. Den röda avgränsningen utgörs av DÖP-objekt 113; det till stora delar obebyggda området från Sömmerskevägen i norr till Klockaregatan i söder, Murarevägen i väster och befintlig bebyggelse i öster. Området är cirka 10 ha (100 000 m²) stort. Område vid fjärrvärmeanläggningen (kv Spettet, Borret m fl) ingår också i DÖP-objekt 113, men hanteras i separat detaljplan.

Obebyggda fastigheter ägs till största delen av kommunen. Ett mindre obebyggt område ägs av enskild fastighetsägare.

1.5 Koncept för hållbar stadsutveckling

Utformningen av och innehållet i Tånga Parkstad ska ta sin utgångspunkt i hållbar stadsutveckling. Genom att möjliggöra utbyggnad i centrum- och kollektivtrafikhöga lägen sker en hushållning av markresurser.

En stad med korta avstånd, närhet, och områden med blandade funktioner (bostäder, service, kontor, idrott m.m.) är viktiga parametrar för ett resurseffektivt och hållbart samhälle. En blandad stad/stadsdel innebär att nya riktlinjer och kreativa förslag behöver utvecklas för yteffektiva och kvalitativa lösningar. Samnyttjande och multifunktionalitet är exempel på robusta lösningar som kan rymma flera behov på samma och mindre yta. Det kan gälla bilparkering, sophantering etc. Men även att de gröna ytorna kan användas flexibelt.

Vidare handlar hållbar stadsutveckling om att möjliggöra och skapa olika insatser som främjar alla de tänkbara aspekter (sociala, ekonomiska och ekologiska) som påverkar levnadssituationen för oss människor.

Kultur i bred bemärkelse är en viktig byggsten i ett socialt hållbart samhälle. Det kan ta sig uttryck i teater, musik, stadsodling m.m. och där det kommande nya området kan fungera som scen/plats såväl under planerings-/byggprocessen som när det är färdigbyggt. Energisnåla, resurseffektiva och hållbara lösningar ska också tillämpas för den tekniska försörjningen; uppvärmning, el, avfall osv.

2. SAMMANFATTNING

Tånga Parkstad utgör en ny pusselbit i Falkenbergs stadsstruktur. Området förväntas få en egen tydlig identitet med stadsmässig bebyggelse i ett vidsträckt parklandskap. Området kommer förädlas och omvandlas under en längre tidsperiod.

Det övergripande strukturförslaget innehåller framtida byggrätter för cirka 170 - 250 lägenheter. De kan fördelas på radhus, kedjehus och flerbostadshus. Våningsantalet föreslås vara mellan 2 - 6 våningar.

I nord-sydlig riktning föreslås en bred gång- och cykelväg med belysning. Den löper i ett omväxlande natur- och parklandskap. Där finns olika platser och rum för aktivitet, rekreation, lek, odling etc. Parklandskapet ska ges ett dominerande inslag av fruktträd och bärbuskar.

Tånga Parkstads strategiska läge i staden med närhet till service, handel och kollektiva transportmedel ger mycket goda förutsättningar för val av hållbara transporter såsom gång, cykel, buss och tåg.

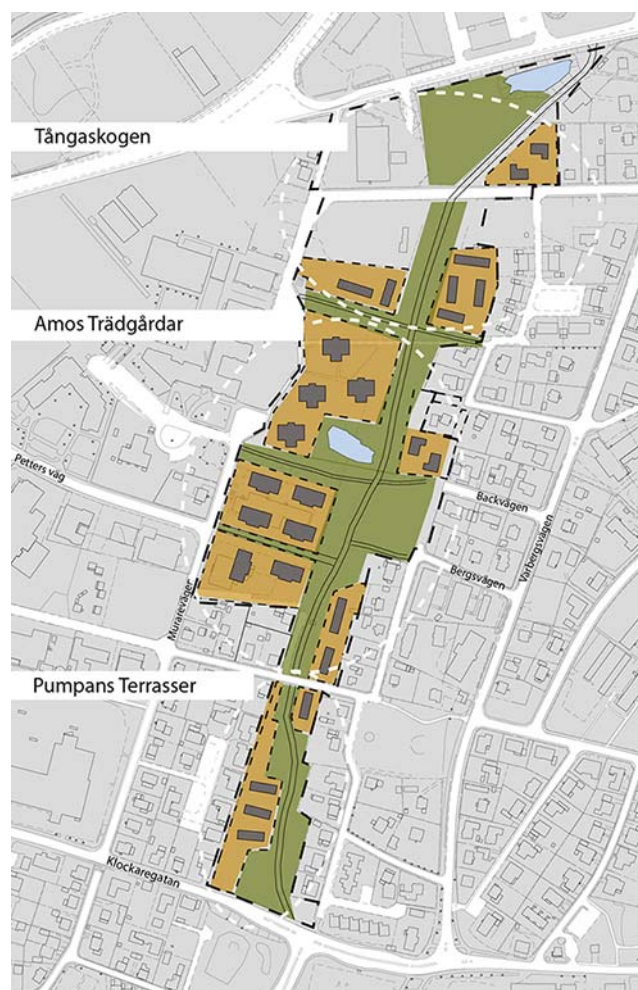


Bild 2. Förslag till tre konceptområden för Tånga Parkstad.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Styrdokument

Kommunens vision - Vi växer för en hållbar framtid - och de övergripande målen formar kommunens verksamhet. Bland de 17 övergripande målen återfinns bland annat:

- Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i.
- Folkhälsan ska vara mycket god.
- Falkenberg ska vara en ledande miljökommun.

På regional och nationell nivå finns också angivna mål och rekommendationer kring bebyggd miljö, luft, vatten etc.

I ”Plan för hållbar energi 2012-2015” anges en rad mål och åtgärder för att bland annat minska behovet av biltransporter, öka antalet resor med kollektivtrafiken samt öka tillgången på förnybar energi. I Bostadsförsörjningsprogrammet för 2010-2013 benämns området ”Tånga-liden” och bedöms inrymma cirka 50 lägenheter i villor och flerbostadshus.

I flera kommunala dokument, bland annat bostadsförsörjningsprogrammet, anges att en lämplig stadsutveckling är att växa inifrån och ut. Det är en rationell och ofta infrastrukturellt hållbar inriktning.

3.2 Översiktsplan och detaljplan

I kommunens översiktsplan anges fem huvudstrategier för stadsplanering och samhällsbyggande. Bland annat anges att staden ska förstärkas och förtäta. Det ger förutsättningar för hållbart resande med gång, cykel och buss. Fortsatt anges att stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet utvecklas.

För att skapa förutsättningar för en levande bebyggelsemiljö föreslås att bostäder och arbetsplatser samlokaliseras om de inte stör varandra. Likaså ska det strävas efter en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

Området berörs av flera äldre stadsplaner och detaljplaner, varav till största delen Dp132 från 1968 där markanvändningen är vägmark. Södra delen av programområdet berörs av stadsplan/detaljplan för bostäder (1935), gatutrafikändamål (1976, 1982) och allmänt ändamål (1980). Genomförandetiderna har gått ut.

För områdets norra del (Smidesvägen-Sömmerskevägen) finns bland annat detaljplanerna Dp230 för bilservice inom kv Macken 1. Genomförandetiden har

gått ut. För Wijklunds Järn gäller stadsplan 171 och även där har genomförandetiden gått ut.

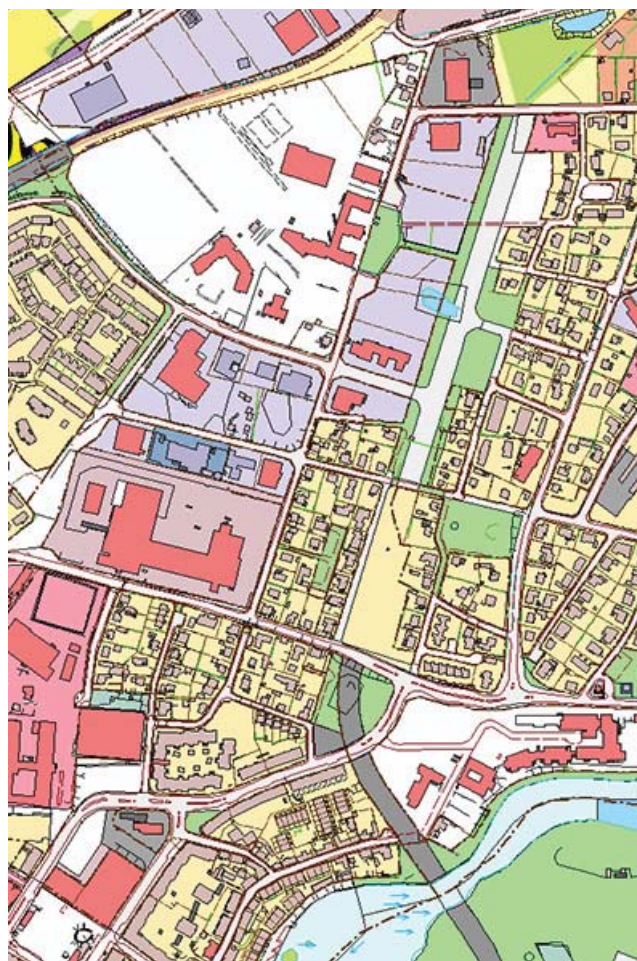


Bild 3. Översikt av gällande detaljplaner, med bland annat vägområdet synligt.

I kommunens gröstrukturstrategier anges vision och mål med hur den gröna strukturen i staden ska tas tillvara och utvecklas. Programområdet utgör här en mycket betydelsefull länk.



Bild 4. Utdrag Falkenbergs gröstrukturstrategier

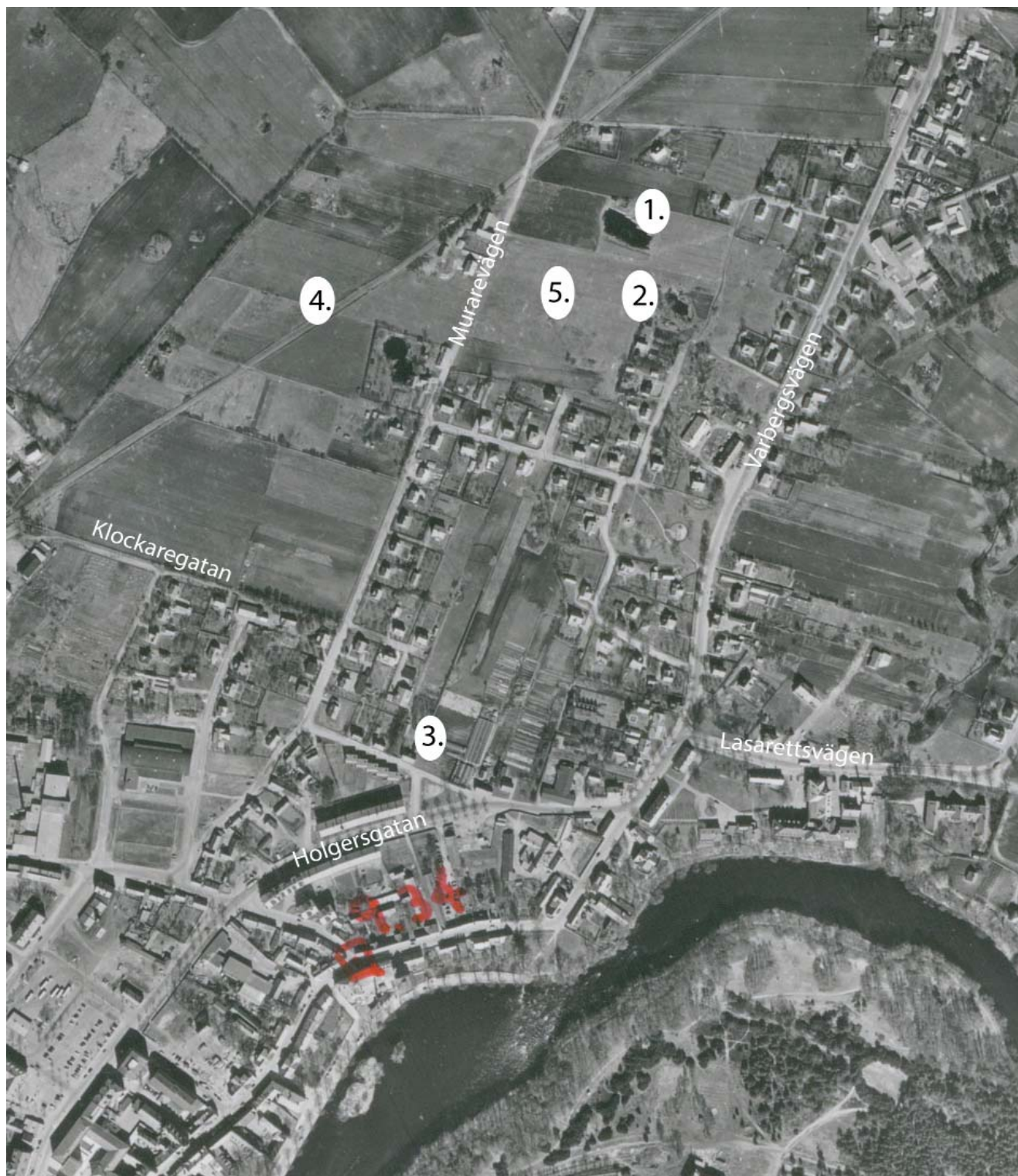


Bild 5. Historiskt flygfoto, cirka 1950-tal.

3.3 Historiskt sammanhang

Med hjälp av bland annat äldre flygfoton kan en stads och en plats utveckling studeras. Vissa fysiska element/strukturer, såsom vägar, har ofta samma eller likartad sträckning under lång lång tid. Till det fogas bebyggelsens utveckling som årsringar.

Tidigt, från mitten av 1500-talet, bestod området för Tånga Parkstad av utmarker som var gemensamma för

staden Falkenberg och Stafsinge socken. I närheten av det idag vattenfyllda stenbrottet (1), upprättades "stadens afrättsplats" (2), där den sista avrättningen tycks ha verkställts under 1700-talet. År 1801 tillföll marken Falkenbergs stad och i slutet av 1800-talet påbörjades stenhuggningsverksamhet vid nuvarande "Amos håla". Stenhuggaremästare Amos Carlsson bedrev verksamhet vid platsen.

Ett stycke söderut, mot Holgersgatan, anlades på 1940-talet en handelsträdgård (3). Den drevs av en man som kallades "Pumpen". Av flygfotot att döma sträckte sig handelsträdgården även på platsen för nuvarande "skidbacke" intill Holgersgatan.

Varbergsvägen och Murarevägen utgör tydliga vägstråk, då som nu. Annat karakteristiskt element är banvallsstråket (4) som utgör fd Pyttebanan. Den trafikerades fram till 1961.

Fram till cirka 1970 användes markerna vid nuvarande dagcenter som betesmark för hästar och kor (5). Detta upphörde när Tångaskolan byggdes.

3.4 Platsanalys

3.4.1 Befintlig markanvändning & målpunkter

Programområdets förutsättningar har studerats ur ett brett planeringsperspektiv. Då området ligger mitt i befintlig stadsstruktur behöver ett större omland studeras. Strukturer och samband påverkar och kommer påverkas av det som planeras inom kärnområdet.

I nära anslutning till programområdet utgör t ex stadskärnan, järnvägsstationen och Vallarna stora och strategiska målpunkter.

Programområdet i sig innehåller en blandning av skilda markanvändningar; bostäder, handel, skola, kontor, produktion m fl. Kartbilden på nästa sida illustrerar detta.

Till gruppen Skola hör Tångaskolsområdet, som inkluderar förskola till åk 9. Området är en stor målpunkt och tillika stor arbetsplats med totalt drygt 700 elever samt personal. Gymnasieskolans byggprogram ligger i nära anslutning söder om Petters väg. Vid Smidesvägen finns en förskola.

Inom begreppet "Verksamhet" ryms anläggningar av både lättare och tyngre karaktär. De lättare verksamheterna inrymmer t ex kontor, lättare produktion, service etc. De anläggningar av tyngre karaktär som finns i området är t ex fjärrvärmeanläggning, bensinstation och gasförvaring/försäljning.

Till kategorin "Fritid, odling, rekreation" hör bland annat en fotbollsplan, lekplats och odlingslotterna i slänten ner mot Klockaregatan.

3.4.2 Platsens karaktär

Platser och rum är inte bara fysiska strukturer, eller ett resultat av fysisk planering. Hur platser och rum

upplevs eller vilken betydelse de har, beror på vilka vi är och var vi kommer ifrån. Ur ett kulturgeografiskt perspektiv utvecklas platser och rum genom att dessa påverkar och har inverkan på människan och tvärtom; människan påverkar och har inverkan på platsen. Utgångspunkten är att det finns olika föreställningar om en plats kvaliteter, egenskaper, särdrag, vad platsen saknar och hur den bör utvecklas.

Nedan beskrivna parkkaraktärer har sin främsta utgångspunkt i dess upplevelsevärden. Begreppet artrik är här nedan inte ett mått på biologisk mångfald. För ytterligare beskrivning av naturen inom planprogrammet hänvisas till behovsbedömningen.

Parkkaraktärer

Vild

Till synes opåverkad natur. Stigar, vegetation och vattendrag ger intrycket av att ha uppstått på egen hand. Tysthet, fridfullhet, mystik och uppskattning av natur är centrala motiv. Kan inbjuda till tillfälliga arrangemang med kulturella förtecken, vilket i sin tur kan bli till tillfälliga eller halvpermanenta mötesplatser.

Artrik

Miljön innehåller ett spektrum av växter och djur som människan fascinerar och fångas av. En artrik miljö kan skapa möten - väntade och oväntade - social samvaro och gemensamma upplevelser oavsett kön, ålder, socio-ekonomisk eller etnisk tillhörighet.

Kultur/Historia:

Spår av mänsklig verksamhet. Karaktären kräver inte att platsens historia är känd sedan tidigare. Istället handlar det om upplevelser. Likt den vilda karaktären finns det inslag av mystik men på ett annat plan; mystik i form av historia. Vad betyder spåren? Vem har levt här förut? Karaktären kan vara en målpunkt, ett landmärke, en upplevelse eller mötesplats för aktivitet eller samvaro.

Lustgården

Har egenskaper som gör att den är extra lämpad för barn. Barnen upplever att de kommit till en egen värld, miljön är robust och tål att barn springer och klättrar på platsen. Klätterträd, större stenar och buskage är vanligt förekommande. Karaktären innehåller ofta någon typ av lekutrustning. Djur och vatten är andra vanliga inslag. Uppmuntrar till rörelse, nyfikenhet och upptäckande, vilket kan leda till gränsöverskridande umgänge och samvaro, sett till kön, ålder, socioekonomisk och etnisk tillhörighet.

I programområdets norra del finns en naturskog och ett anlagt dagvattenmagasin, Tånga-dammen

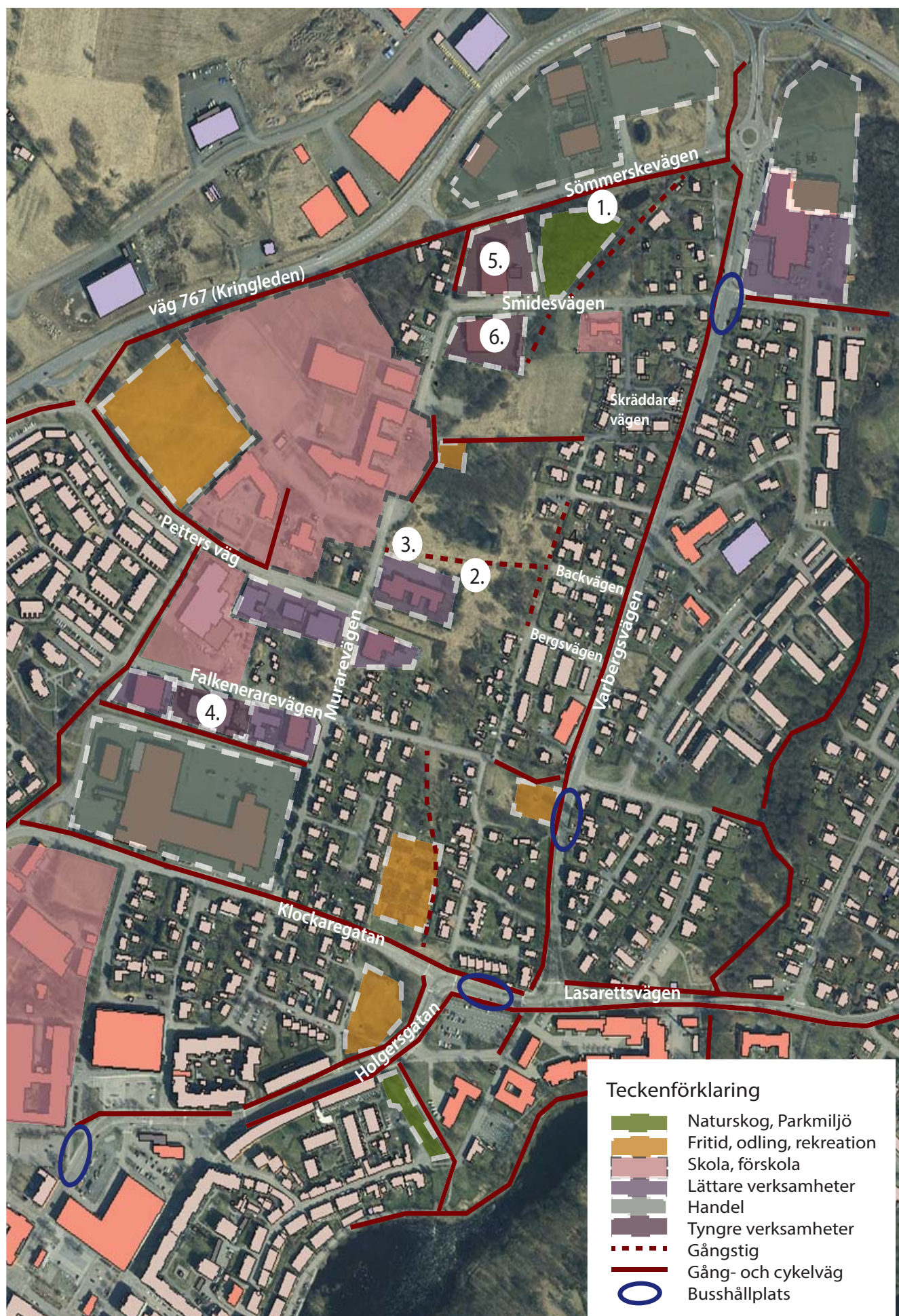


Bild 6. Historiskt flygfoto, cirka 1950-tal.

(1). Naturskogen består av vildvuxen blandlövskog utan aktiv skötsel. Dagvattenmagasinet har en rik våtmarksvegetation och gott om vattenlevande småkryp. Generellt bedöms platsen ha höga naturvärden. Skogen och miljön kring dagvattenmagasinet används bland annat av Falkenbergs Montessoriskola som naturpedagogiskt skolrum. Övriga användare är förbipasserande som går, cyklar eller rastar sin hund på fd banvallsstråket. Skogsdungen fungerar också som en visuell buffert mot handels- och verksamhetsområdet vid Sömmerskevägen.

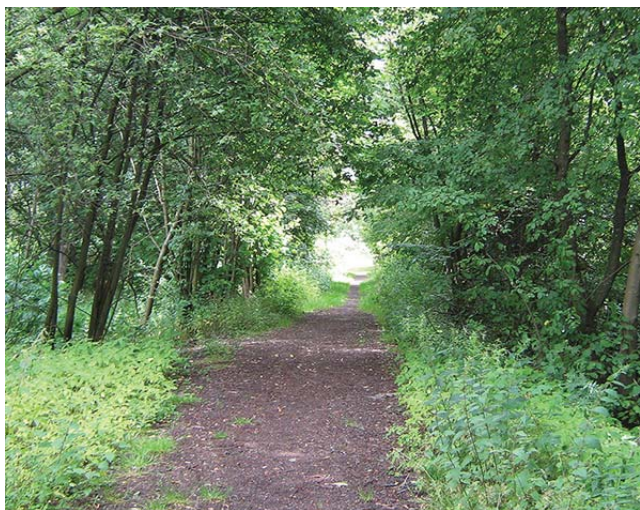


Bild 7. Stig, på fd banvallen, genom naturskogen.

Platsen är en blandning av karaktärer som vild, mångfald och lustgården. Sommartid är platsen lummig och vildväxt. Stråket för banvallen utgörs av en grönskande "tunnel" med siktlinje mot Smidesvägen i söder.

Ur ett genusperspektiv är denna typ av miljö den som är mest jämlik, sett till hur barn- och unga använder sig av platser. Här finns inget som berättar hur platsen är tänkt att användas, utan istället är det upp till individen själv att använda sig av miljön på det sätt som faller in. Miljön kan även ses som hälsofrämjande då platsens karaktär och utformning uppmanar till rörelse och utforskande, men även stilla lugn. Det som avviker från karaktären är det påtagliga trafikbullret från Sömmerskevägen, samt trafiken till, från och förbi den intilliggande bensinstationen. Detta inslag tar ner upplevelsen av den orörda naturen och minskar möjligheten till stillhet.

Platsen saknar belysning, såväl den naturpedagogiska platsen som stråket för gamla banvallen. Detta innebär att platsen och banvallsstråket kan bli mycket mörka kvällstid. I före detta Pyttebanans förlängning finns partier med bärbuskar.

Vid programområdets högsta punkt (2) finns ett område som kan karaktäriseras med orden vild, artrik (som

upplevelse) och kultur/historia. Kring det sedan länge vattenfyllda stenbrottet, Amos håla, finns vildvuxen lövträsvegetation och busk- och gräsytor.

Naturen har fått växa utan direkt inverkan från mänsklig aktivitet, vilket gör att rumsligheten på platsen är svårdefinierad. Ett av de tydligare rummen vid platsen är "Amos håla". Runt om är växtligheten tät och ett Gunnebostaket definierar rummet. Innanför staketet är upplevelsen att "titta in i en annan värld", med vatten, sten, klippor och grönska som element.



Bild 8. Amos håla, vattenfyllda fd stenbrottet.

Från det tidigare galgberget har man en fin utsikt och långa siktlinjer bland annat österut. Här finns också berg i dagen. Eftersom området för Tånga Parkstad länge legat för fäbot finns det högst troligt ett relativt rikt djurliv.

Angränsande finns en daglig verksamhet och vid intervju med personalen nämns och bekräftas det rika djurlivet och man har sett både rådjur och räv. Natur- och djurlivet är något som generellt stärker verksamhetens inriktning. De har bland annat gjort fågelholkar, som satts upp inom den egna fastigheten. I trädgården växer bland annat fruktträd och man har anlagt en sinnenas trädgård.

Många platser inom programområdet är bitvis ganska obefolkade och kan särskilt kvällstid uppfattas som otrygga. Befintliga verksamheter är också nästan uteslutande öppna dagtid på vardagar.

3.5 Planeringsförutsättningar

3.5.1 Stads- & landskapsbild

Bebyggelsemässigt präglas området av lägre byggnader; enbostadshus eller verksamhetslokaler i 1-2 våningar. Det ger ett splittrat och lite sargat intryck. Från områdets högre partier finns möjlighet till utblick och längre siktlinjer.

Vegetationen har under decennier fått växa fritt och många träd är stora och höga.



Bild 9. Gaturum vid Petters väg.

En del gatussektioner, t ex Petters väg, är breda och inbjuder till högre hastigheter. Utformning och val av armatur etc påminner mer om en industrigata.

3.5.2 Trafik

Det område som under lång tid legat för fäbot saknar i stort sett tydliga entréer. De få som finns är otydliga, inofficiella och saknar platskaraktär. Överlag är det svårt att orientera sig i området, vilket till stor del beror på den otydliga rumsliga strukturen. Ytterområdet som kringgärdar, är med sina anlagda byggnader och bilvägar tydligt strukturerat, medan den del av området som är mer vildvuxen saknar landmärken eller liknande symboler att använda som referenspunkter.

Det finns ett fåtal anlagda gång- och cykelstråk från väst till öst, samt flera inofficiella gångstråk (3) bestående av upptrampade stigar. Cykelvägarna är till stor del ofullständiga och uppbrutna. Det saknas tydliga stråk genom området som binder samman Tånga Parkstad med starka målpunkter som järnvägsstationen, stadskärnan, Ätran och Vallarna. Ur ett tillgänglighetsperspektiv gör avsaknaden av entréer och anlagda stråk att området upplevs som otillgängligt och svårgreppbart.

Sedan järnvägsstationen byggdes har Varbergsvägen ytterligare betonats som överordnat stråk mot centrum. Varbergsvägen trafikeras av flera busslinjer, varav buss 10 har hög turtäthet.

Det överordnade biltrafiknätet kan sägas utgöras av väg 767 (Kringleden), Varbergsvägen, Holgersgatan, Klockaregatan och Lasarettsvägen. Detta vägnät har en övergripande funktion och har större trafikmängder. Det lokala vägnätet försörjer och leder in till bostäderna i området. Några gator är återvändsgator såsom Backvägen och Smidesvägen.

Under 2013 och 2014 har trafikräkningar genomförts för att få ett underlag av trafikflödena i och angränsande till programområdet. Siffrorna är ett medelvärde över tre vardagsdygn. De övergripande större stråken för trafikmatning är Varbergsvägen, Holgersgatan - Lasarettsvägen samt Kringleden (väg 767). Konsekvenser av höga trafikflöden är bland annat bullerstörningar och barriäreffekt.

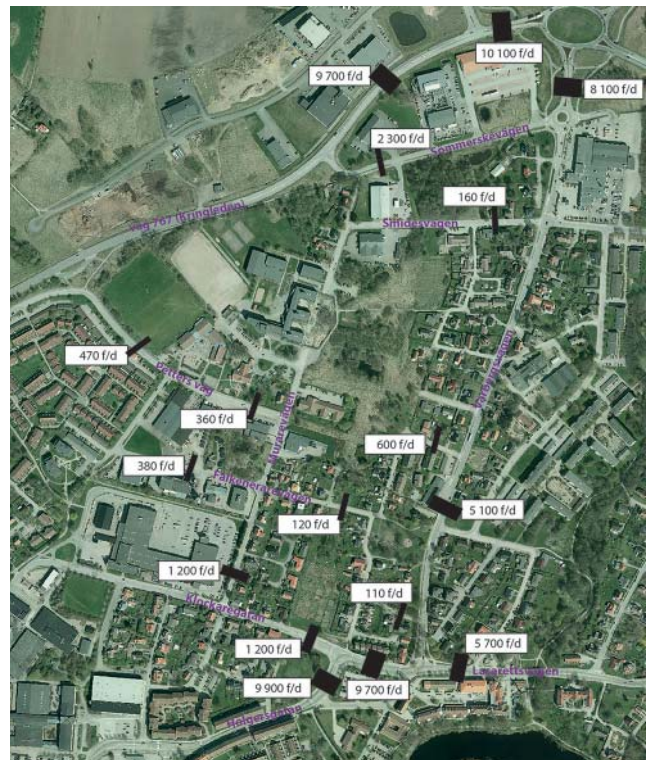


Bild 10. Trafikmängder i medeltal under ett vardagsdygn.

3.5.3 Hälsa och säkerhet

Inom programområdet och dess närhet finns flera verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga enligt Miljöbalken. Det handlar bland annat om fjärrvärmeanläggning (4), bensinstation (5) och järnhandel med gashantering (6). Vid Falkenerarevagen ligger fjärrvärmeanläggningen där Falkenberg Energi har tillstånd för en fastbränsleanläggning. Anläggningen består av 2 pannor; en flispanna och en naturgas.

Det som idagsläget utgör en riskfråga är bland annat personsäkerheten kring och vid anläggningen. På grund av fastighetens smala form har lastbilar svårt att vända inom den egna fastigheten och anläggningen är inte inhägnad. Planarbete pågår för att studera möjligheten att stänga av Falkenerarevagen och utöka fastigheten till Falkenberg Energi.



Bild 11. Falkenerarevagen och fjärrvärmeanläggningen.

Den påverkan på miljö eller människors hälsa som kan förekomma från fjärrvärmeanläggningen är främst buller från transporter och transportband, damning vid hantering av bränsle och aska samt kondensatvatten från rökgaskondenseringsanläggning.

Vad gäller skyddsavstånd från fjärrvärmeanläggning till bostäder finns inga bestämda skyddsavstånd. Boverkets Allmänna Råd "Bättre plats för arbete" (1995:5) är i stora delar upphävd sedan ett antal år tillbaka. I den anges bland annat att frågan om lokal anpassning av skyddsavstånden i olika planeringssituationer intar en central plats i de allmänna råden.

Inom fastigheten Macken 1, Smidesvägen 9, finns en bensinstation. Tillståndet går ut januari 2021. Inom fastigheten finns andra verksamheter, varav minst en av större publikt slag (Kupan Röda Korset). Försäljning och hantering av brandfarliga varor är förknippat med säkerhetsföreskrifter och skyddsavstånd. Eventuell komplettering med andra verksamheter inom fastigheten behöver studeras noggrant för att klara skyddsavstånd, trafikföring etc.

Wijklunds Järn har tillstånd för lagring och försäljning av olika slags brandfarliga gaser (gasol, acetylen m fl) samt även tillstånd för förvaring av kemiska produkter. Tillståndet går ut juli 2018.

Närheten mellan bensinstationen och järnhandeln kan i händelse av en olycka skapa en allvarlig situation. I lagen om brandfarliga och explosiva varor innebär det korta avståndet att en olycka innebära en stor brandbelastning. Enligt Räddningstjänsten innebär det ett riskområde om minst 300 meter. Då järnhandelns tillstånd för lagring av gas går ut 2018 kommer en aktualisering av skyddsavstånden m.m. att ske i samband med ny prövning.



Bild 12. Verksamheter (bensin och järnhandel) vid Smidesvägen.

Enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:3) ska avstånd mellan anläggningar som kan ge stor brandbelastning (gas och bensinstation) och med minst 4 000 l vara minst 50 meter. Avstånd från anläggning till bostad ska minst vara 25 meter.

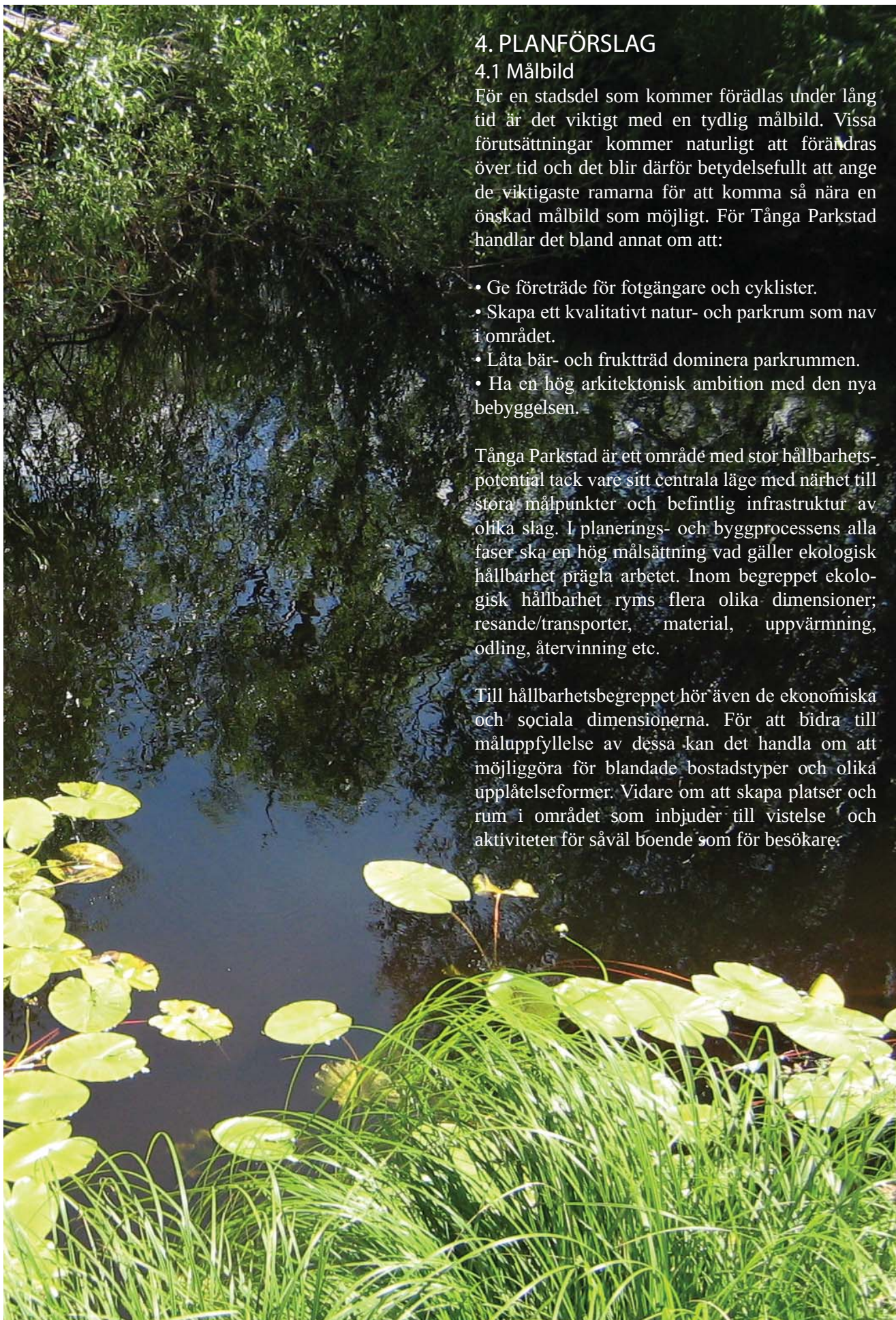
Ytterligare en riskfråga för verksamheterna vid Smidesvägen utgör trafiken. Det gäller transporter av farligt gods både till bensinstationen och järnhandeln samt även trafiksäkerheten. Smidesvägen utgör skolväg till Tångaskolan.

I Sprängämnesinspektionens föreskrifter anges bland annat att en plats där brandfarliga vätskor hanteras ska vara så trafikreglerad att obehörig trafik undviks och behörig trafik inte skapar onödiga risker.

3.5.4 Avvägningar enligt Miljöbalken och behovsbedömning med ställningstagande

En behovsbedömning har tagits fram och kommunens förslag till ställningstagande är att ett genomförande av planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen utgör en bilaga till detta planprogram.



4. PLANFÖRSLAG

4.1 Målbild

För en stadsdel som kommer förädlas under lång tid är det viktigt med en tydlig målbild. Vissa förutsättningar kommer naturligt att förändras över tid och det blir därför betydelsefullt att ange de viktigaste ramarna för att komma så nära en önskad målbild som möjligt. För Tånga Parkstad handlar det bland annat om att:

- Ge företräde för fotgängare och cyklister.
- Skapa ett kvalitativt natur- och parkrum som nav i området.
- Låta bär- och fruktträd dominera parkrummen.
- Ha en hög arkitektonisk ambition med den nya bebyggelsen.

Tånga Parkstad är ett område med stor hållbarhetspotential tack vare sitt centrala läge med närhet till stora målpunkter och befintlig infrastruktur av olika slag. I planerings- och byggprocessens alla faser ska en hög målsättning vad gäller ekologisk hållbarhet prägla arbetet. Inom begreppet ekologisk hållbarhet ryms flera olika dimensioner; resande/transporter, material, uppvärmning, odling, återvinning etc.

Till hållbarhetsbegreppet hör även de ekonomiska och sociala dimensionerna. För att bidra till måluppfyllelse av dessa kan det handla om att möjliggöra för blandade bostadstyper och olika upplåtelseformer. Vidare om att skapa platser och rum i området som inbjuder till vistelse och aktiviteter för såväl boende som för besökare.

4.2 Övergripande struktur

Programområdet föreslås disponeras med en tydlig tanke om "hus i park". Den övergripande strukturen redovisar föreslagen markanvändning i de tre kategorierna blandstad/bostäder, grönstruktur och pågående markanvändning. Området är sedan indelat i tre förslag till konceptområden; Tångaskogen, Amos Trädgårdar och Pumpans Terrasser.

4.2.1 Markanvändning

Programområdet föreslås successivt omvandlas till och kompletteras med mark för främst bostadsändamål. Någon plats eller intressant korsningspunkt kan inrymma lokal för närservice, mindre tjänsteföretag eller dylikt i bottenplan. Ett sådant läge kan till exempel vara korsningen Petters väg och Murarevägen.

För att ta vara på områdets goda läge föreslås högre täthet av bostäderna. Det innebär flerbostadshus i 3-6 våningar och rad-/kedjehus i 2 våningar. Antalet lägenheter i strukturen bedöms vara cirka 170-250 stycken. Det högre antalet lägenheter är starkt kopplat till vilken bilparkeringsnorm som utgör planeringsgrund samt hur bilparkeringen löses. Samnyttjande med t ex parkeringen vid Tångaskolan och eventuellt underjordiskt källargarage kan frigöra mark för ytterligare bostadshus. (Markparkering för bilar är yrkrävande.)

Gällande parkeringsnorm för området anges till 11 platser/1 000 m² BTA (bruttoarea). Mot bakgrund av områdets mycket goda läge i staden bör en lägre parkeringsnorm provas, t ex 7-8 pl/1 000 m² BTA. Det blir då mer likt parkeringsföreskrifterna i centrum.

4.2.2 Grönstruktur

Den gröna strukturen utgör stommen i programområdet. Utveckling och förädling ska ske med utgångspunkt från platsen. I samband med fortsatt planeringsprocess behöver den gröna strukturen studeras mer noggrant. Det handlar t ex om hur bredden av stråket ska variera. Vilket minimi-mått på stråkets bredd ska finnas för att det fortfarande ska upprätthålla en god funktion av grön passage för människor, djur och växter?

Den övergripande strukturen föreslås bestå av tre områden/platser och dessa binds samman av stråk av grönt. Park- och naturrummen ska uppfattas som publika rum, där såväl besökare som framtida boende ska vistas. Platserna ska ge förutsättningar för olika typer av aktiviteter och upplevelser; från aktivt nyttjande av kanske ett utegym till att betrakta landskapet från en utsiktsplats.

Vid omvandlingen och förädlingen av den gröna strukturen ska övervägande ätbära bärbuskar och fruktträd planteras. Detta i syfte att bland annat öka den ekologiska hållbarheten.

Övergången mellan det större offentliga grönområdet till halvprivata och privata zoner vid bostäderna ska utformas med "hus i park"-tanken som utgångspunkt. Särskilt gäller detta för flerbostadshusen. Gräs-/ängsvegetation kan t ex ske sömlöst över en fastighetsgräns. Alltför skarpa markeringar i fastighetsgräns med mur eller staket bör undvikas. I samband med fortsatt detaljplaneprocess och senare projekteringskede sker detaljstudier.



Det är av stor vikt att den gröna strukturen ingår i en helhet och i ett sammanhang till övrig grönstruktur i närområdet. För Tånga Parkstad kan det t ex handla om utveckling av gaturummet vid Petters väg med alléträd. Vidare om att bibehålla och eventuellt förstärka sambanden till Gruebäcken och mot Åtran.

Dagvattenhanteringen kommer studeras i fortsatt planarbete och kan komma att utgöra ett tillskott i den gröna miljön.

Se övergripande grönstruktur och idéförslag på sida 19.

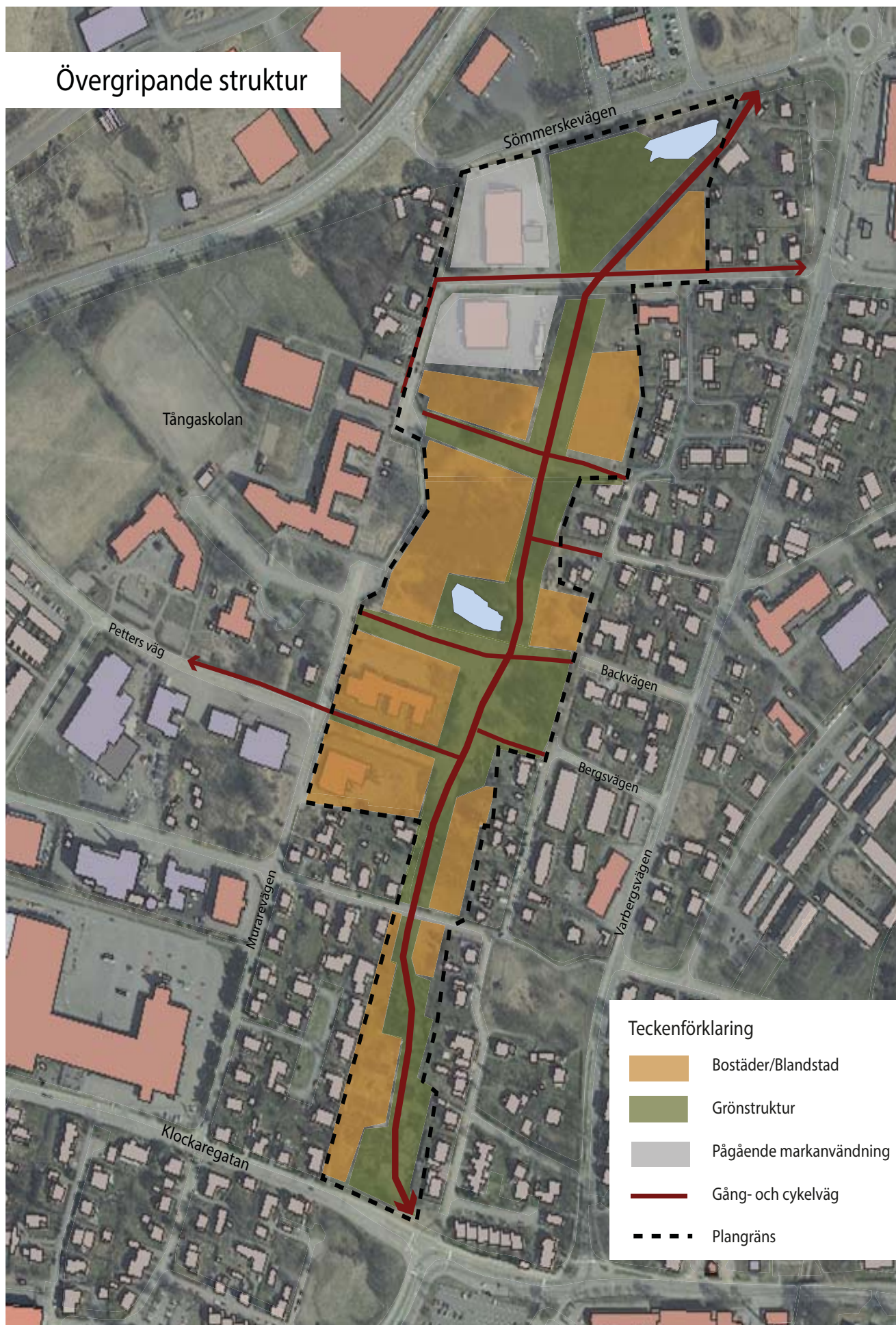
4.2.3 Gång, cykel, buss och biltrafik

Det övergripande gång- och cykelstråket i nord-sydlig sträckning föreslås få en mycket god standard för att ge utrymme för gång och dubbelriktad cykeltrafik. Cykelvägen föreslås asfalteras och förses med belysning. Bredden på stråket ska även säkerställa framkomligheten för räddningsfordon.

I norr ansluter gång- och cykelvägen till befintlig cykelväg utmed Sömmerskevägen och i söder till befintligt nät vid Klockaregatan och Holgersgatan.

Vid partiet intill Tångadammen ska bredden på gång- och cykelvägen anpassas till befintliga förutsättningar

Övergripande struktur



Bebyggelseförslag

Tångaskogen

T ex radhus i 2 våningar.
Gemensam parkering vid
Murarevägen.

T ex mindre stadsvilla
i 2-3 våningar, med
lägenheter.

Amos Trädgårdar

Flerbostadshus i
4-6 våningar.

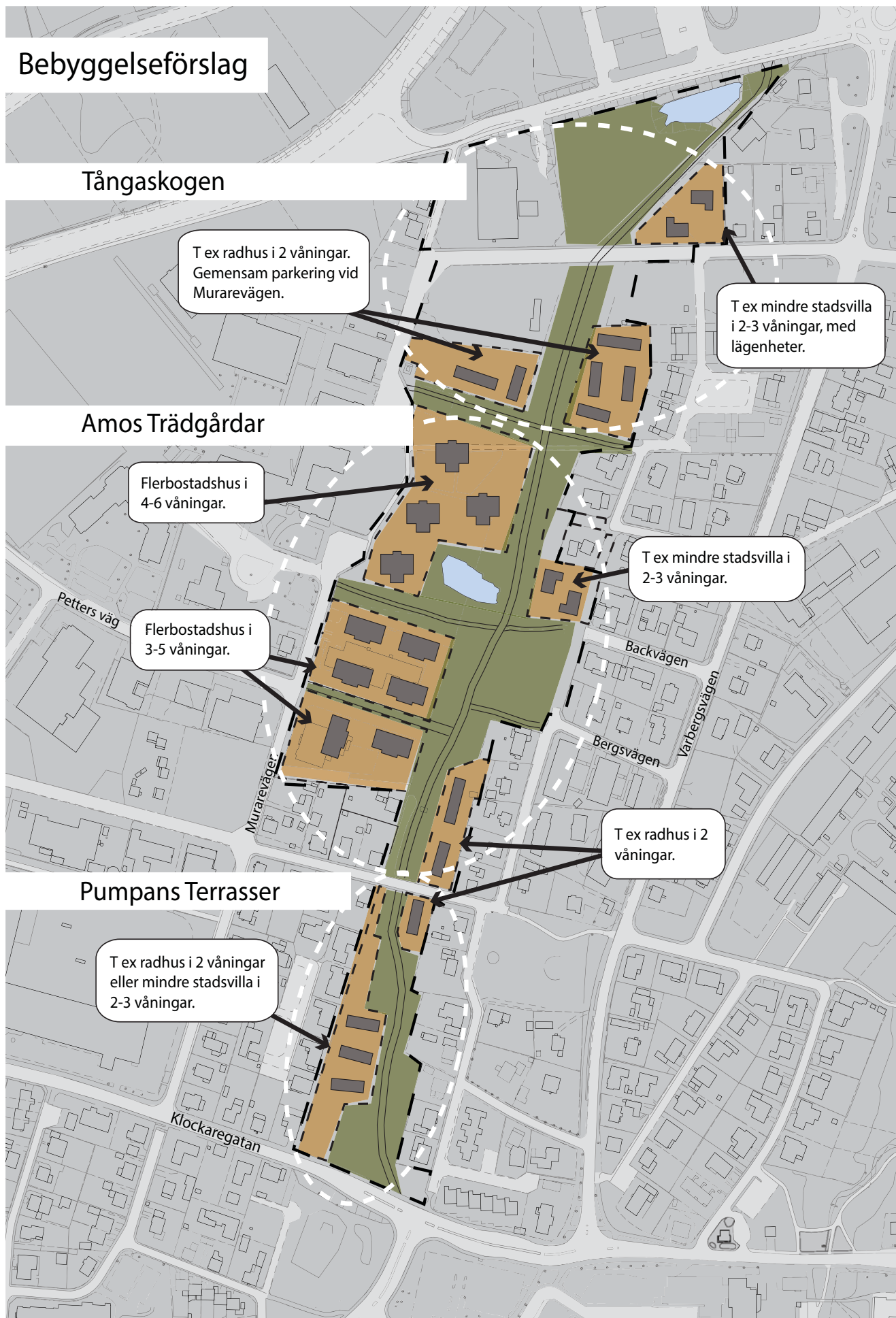
Flerbostadshus i
3-5 våningar.

T ex mindre stadsvilla i
2-3 våningar.

T ex radhus i 2
våningar.

Pumpans Terrasser

T ex radhus i 2 våningar
eller mindre stadsvilla i
2-3 våningar.



genom skogspartiet och den fd banvallen. Viss omgivande vegetation ska sparas för att bibehålla känslan av en "tunnel" av grönt.

Det genomgående gång- och cykelstråket kan med fördel anläggas tidigt i planerings- och utbyggnadsprocessen. Då ges människor en möjlighet att fördjupa bekantskapen med idag oanvända delar. Ett utbyggt gång- och cykelstråk kommer också bidra till att knyta samman andra gång- och cykelvägar och kan t ex bilda en promenadslinga med befintliga stråk vid Ätran och utmed Gruebäcken.

De tvärgående (väst-/östliga) gång- och cykellänkarna kopplar naturligt samman med befintlig struktur mot bland annat Petters väg och Varbergsvägen. Befintlig cykelväg från Skräddarevägen till Tångaskolan föreslås rätas ut och ansluta mer direkt till cykelparkeringen.

Vad gäller bilvägar ansluter strukturen till befintlig väginfrastruktur och nybyggnation av längre vägsträckor som allmän gata bedöms inte aktuellt. Angöring till eventuella radhusområden sker inom framtida kvartersmark för bostadsändamål.

4.3 Tångaskogen

Området benämnt Tångaskogen föreslås kompletteras med bostadsbebyggelse i 2-3 våningar. På den obebyggda tomten vid Smidesvägen kan det t ex vara lämpligt med flerbostadshus i liten skala.

Söder om Smidesvägen ansluter området delvis mot befintlig parhusbebyggelse. Bebyggelseförslaget till vänster visar ett grupphusområde med radhus i två våningar. Skissen omfattar cirka 22 lägenheter.

Tånga naturskog föreslås bibehållas. Viss ökad tillsyn och skötsel kan komma att bli aktuellt. Platsen skulle kunna förse med informationsskylt om dess användning som pedagogisk lärmiljö och inte minst poängtera platsens betydelse för den biologiska mångfalden.

Smidesvägen föreslås på sikt byggas om och ges en smalare vägsektion. Detta för att bland annat prioritera gång- och cykelpassagen över Smidesvägen. Konsekvensen blir även att hela grönstråket och gång- och cykelvägen upplevs sammanhängande. Eftersom Smidesvägen även är en skolväg för många barn bör det anläggas separat gång- och cykelväg till Tångaskolan.



Bild 13. Inspirationsbild (fotomontage) vid Tångaskogen.

Inom ramen för trafikutredningar för Tånga handelsområde studeras möjligheten att förändra anslutningen av Sömmerskevägen till väg 767. Ett förslag som diskuteras i åtgärdsvalsstudien är att stänga möjligheten att svänga vänster från Sömmerskevägen till väg 767.

4.4 Amos Trädgårdar

Vid programområdets högsta punkt föreslås flerbostadshus inom Amos Trädgårdar. Området har förutsättningar att få fina utblickar över staden och större husvolymen kan vara möjligt i närheten av Tångaskolan.

Intill Murarevägen och Tångaskolan föreslås flerbostadshus i 4-6 våningar. Mot Backvägen föreslås t ex lägre stadsvillor i 2-3 våningar. Här kan även radhus vara möjligt. Överlag föreslås flerbostadshusen inom Amos Trädgårdar att uppföras som solitärer i en park- och naturmiljö.

Miljön vid och kring det fd stenbrottet, "Amos håla", föreslås lyftas fram och bli ett kvalitativt och spännande inslag vid omdaning av området. Det fd stenbrottet är idag vattenfylld och undersökningar ska göras av dess djup samt eventuellt tillflöde av vatten.

Området ska ges en tydlig trädgårds- och odlingskaraktär med ätbara bärbuskar och fruktträd.

Befintlig gång- och cykelstig i väst-/östlig riktning mellan Backvägen och Murarevägen föreslås ligga kvar i befintligt läge. Den föreslås även fortsättningsvis ha mer av naturkaraktär, men kan förstärkas med naturgrus eller stenmjöl. Partier av berg i dagen bör bevaras.

En naturlekplats föreslås anläggas vid den befintliga trädningen mellan Bergsvägen och Backvägen. Platsen har en naturlig "grytform" och kan utvecklas på ett spännande sätt. Siktlinjer i Backvägens och Bergsvägens förlängning ska bibehållas.

Kommunala fastigheter som idag är bebyggda och där verksamhet bedrivs kan på sikt ges annan markanvändning. Det handlar bland annat verksamheter vid Murarevägen, hjälpmedelsservice och daglig verksamhet.

Bebyggelseförslaget inom Amos Trädgårdar innehåller cirka 140 - 195 lägenheter. Avgörande för hur många lägenheter som kan uppföras är hur bilparkeringen löses. Med stöd i områdets god läge i staden bör en lägre bilparkeringsnorm användas. Vidare att bilparkering kan ordnas genom t ex samnyttjande med parkeringen till Tångaskolan och om det är ekonomisk genomförbart bör viss bilparkering ske i källargarage.



Bild 14. Inspirationsbild (fotomontage) vid Amos trädgårdar.

Grönstruktur

Tångaskogen

Fortsatt karaktär av naturskog. Försiktig förädling med t ex viss belysning vid gång- och cykelvägen.

Amos Trädgårdar

Miljön kring fd stenbrottet, Amos håla, bör öppnas upp. Skapa sittplatser i parkmiljö.

Nyplantering av bärbuskar och fruktträd utmed gång- och cykelvägen.

Platser med möjlighet till aktivitet bör skapas; odlingslådor, utegym eller dyikt.

Förslag till utveckling av naturlekplats vid befintlig trädunge.

Nyplantering av bärbuskar och fruktträd. T ex äppellund m.m.

Pumpans terrasser

Förädling av platsen med t ex odlingslådor i terrassering.

Grönstrukturen hakar tag och förgrenar sig till befintliga park-, natur- och impedimentsytor. T ex Gruebäcken och parkmiljöerna mot Ätran.

4.5 Pumpans Terrasser

Det sydligaste området föreslås benämnas Pumpans Terrasser. Detta efter smeknamnet på ägaren, "Pumpan", till handelsträdgården som låg i området omkring 1950-talet.

Konceptskissen redovisar förslag på radhus- eller lägenhetsbebyggelse i 2-3 våningar. Goda anpassning till terrängen är en viktig förutsättning. Eventuella lägenhetshus bör uppföras som "stadsvillor" och inte ge ett för storskaligt intryck. Antalet lägenheter i bebyggelseförslaget med radhus är cirka 12 - 15 st.

Av platsens svagt sluttande terräng faller det sig naturligt att det kan bli terrasser eller terrasseringar. Såväl eventuella hus som sittplatser, vegetation etc kan uppföras med viss nivåskillnad. Från området finns möjlighet till fina utblickar mot Åtran och Vallarna.

Det idag obebyggda området vid Pumpans Terrasser innehåller odlingslotter som nyttjas av boende i närområdet. Odlingslotter eller odlingslådor är fortsatt ett viktigt inslag i hela Tånga Parkstad, men det kan ske på flera mindre platser.

Möjligheten att bebygga Pumpans Terrasser med bostäder behöver studeras vidare efter planprogrammet. Det handlar bland annat om bullerstörningar från biltrafiken på Holgersgatan. Vidare om balansgången mellan att eventuellt bebygga någon del och att samtidigt bibehålla ett sammanhängande grönstråk med tillräcklig bredd. Möjlig och lämplig bilangöring från eventuellt Klockaregatan ska också klarläggas.

4.6 Fortsatt arbete & utredningsområden

Planprogrammet för Tånga Parkstad är övergripande och redovisar förslag till strukturer och koncept. Vissa frågeställningar behöver fördjupas till kommande detaljplaneprocesser. Samrådet av detta planprogram syftar också till att bredda kunskapsunderlaget och få in synpunkter inför fortsatt arbete.

Programområdet är vidsträckt och kommer förädlas och byggas ut under en längre tid. Lämplig etapputbyggnad kommer preciseras längre fram. Tidig utbyggnad av det genomgående gång- och cykelstråket i nord-/sydlig riktning ska prioriteras.

I närområdet till Tånga Parkstad finns flera planeringsförutsättningar som påverkar det fortsatta arbetet. Inom ramen för Trafikplan 2015 föreslås en ny cirkulationsplats på väg 767 i förlängningen av Petters väg. Vidare anges ett utredningsområde för avsnittet vid Holgersgatan - Lasarettsvägen - Varbergsvägen. Gator i stadens huvudvägnät med höga trafikmängder och flera busslinjer.

Tångaskolans område, inklusive Tånga Montessoriskola och förskolan, utgör ett strategiskt område. Många funktioner finns samlade och det finns förutsättningar att utveckla området för framtiden. Det kan t ex handla om framtida utbyggnadsbehov, trafikmatning, parkeringslösningar, utveckling av idrottsverksamhet etc.



Bild 15. Inspirationsbild (fotomontage) vid Pumpans Terrasser.



Bild 16. Förslag och utredningsområden angränsande till Tånga Parkstad.

Referenser

Grönstrategier, 2015, Falkenbergs kommun

Tätortsnära natur i Falkenberg, 2011, Falkenbergs kommun

Trafikplan 2015, Falkenbergs kommun

Tånga Parkstad - Platsanalys ur ett kulturgeografiskt perspektiv, 2014, Falkenbergs kommun Lina Persson

Bild & kartmaterial

Samtliga foton, kartor och illustrationer kommer från Falkenbergs kommun.

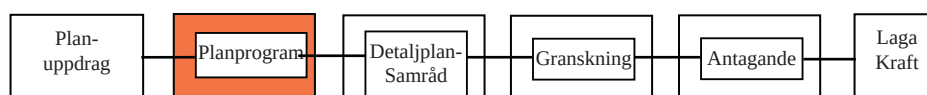
Medverkande tjänstemän

Planprogrammet har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun. Medverkande tjänstemän under 2014-2015 Marie-Louise Svensson, Leif Sjöstedt, Daniel Helsing och Lena Nylander (ansvarig handläggare). Underlag, intervju och platsbesök med Bengt-Arne Carlsson, Falkenbergs museum.

Fotomontage: Charlotte Wingårdh

Under 2013 hölls tematräffar med företrädare från barn & utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Samråd av planprogrammet pågår till och med den 9 september 2015.



Schematisk planprocess