



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv. Pilgrimsfalken m.fl.

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2010-09-20, Reviderad 2011-03-01, 2011-06-21

KS 2010/288

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:1000

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Illustrationskarta, skala 1:1000

TEXT:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Bullerutredning, Norconsult, 2011-01-13

Landskapsstudie, 2011-02-15

1. INLEDNING

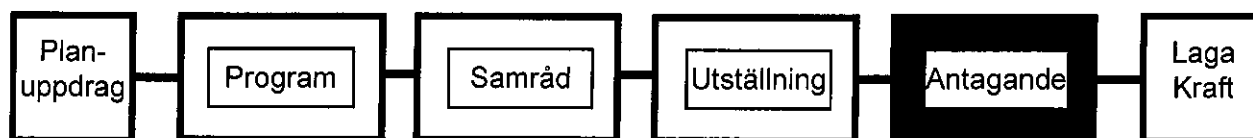
Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas och samordnas.

Planprocessen för framtagande av en detaljplan ser lite olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Aktuell plan - Detaljplanen för kv. Pilgrimsfalken m.fl. hanteras genom ett normalt planförfarande där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.

1.1 Handlingar

Detaljplanen består av en juridisk *plankarta med bestämmelser*. Till planen hör *planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också grundkarta, fastighetsägarförteckning samt behovsbedömning att ta del av för den som så önskar.



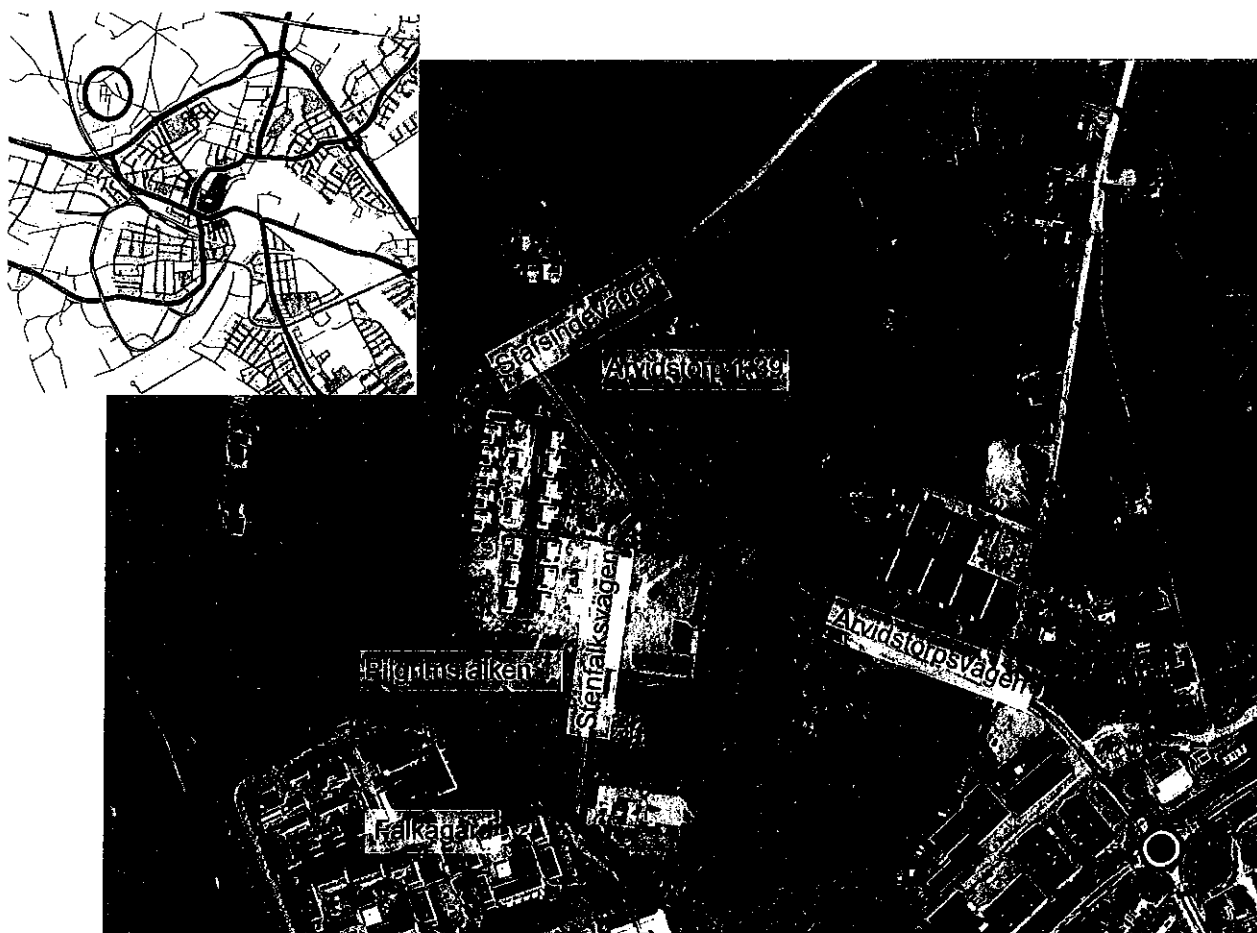
2. PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder på fastigheten Arvidstorp 1:39 och Pilgrimsfalken 1. Detaljplanen syftar även till att reglera befintlig bebyggelse inom övriga delar av kvarteret Pilgrimsfalken.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger i Stafsinge, ca 1.5 km nordväst om Falkenbergs centrum. Området avgränsas av Stafsningevägen i norr och Stenfalksvägen i öster. Söder om planområdet ligger bostadsområdet Falkagård och tvärs genom området löper Arvidstorpssvågen.



Orienteringskarta över planområdet och dess placering

3.2 Areal

Området omfattar en yta på ca 9 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

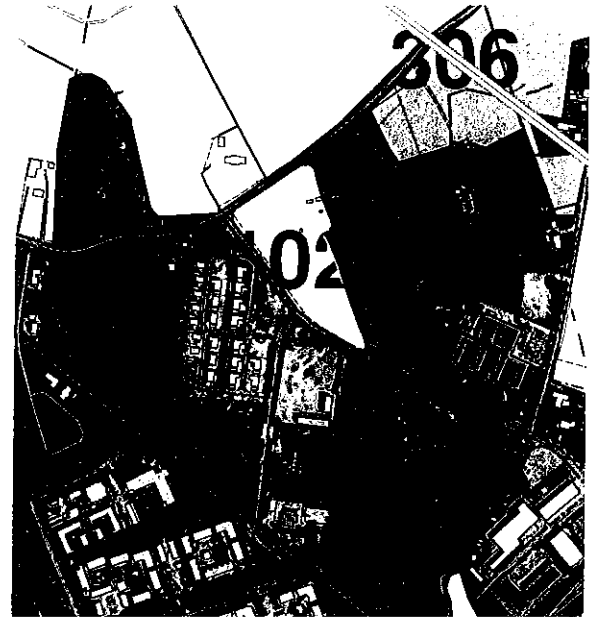
Fastigheten Arvidstorp 1:39 ägs av Falkenbergs kommun. Kvarteret Pilgrimsfalken utgörs av privatägd mark där Kärnhem äger Pilgrimsfalken 1 och 3.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 Översiktsplan

Planområdet ingår i Delöversiktsplanen för Falkenbergs centralområde, antagen 2007-06-28. Den västra delen av planområdet är i Delöversiktsplanen utpekade som befintlig bebyggelse och den östra delen av området, som är aktuell för flerbostadshus, är utpekade som föreslagen bebyggelse (utredningsområde 102) för bostäder och service m.m.

Marken norr om planområdet är utpekade som pågående markanvändning; jordbruk mm. där avstyckning av hästgårdar kan prövas.



Utpekade områden i översiktsplanen

4.2 Riksintressen, naturvärden m.m.

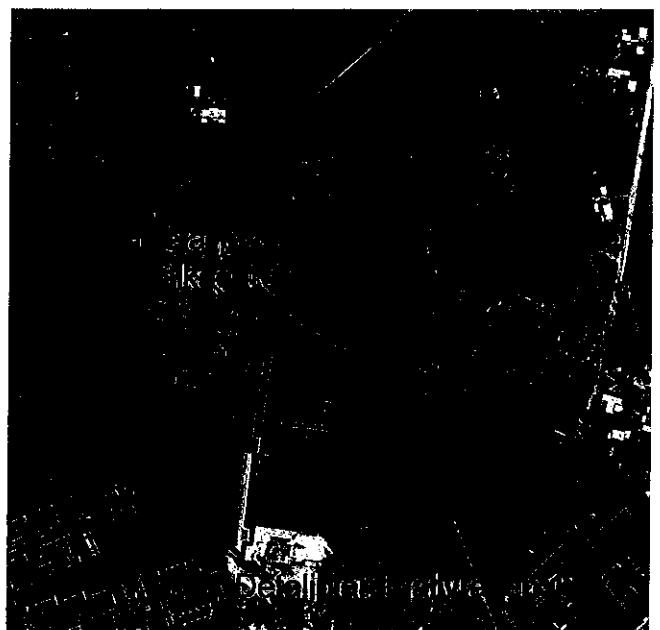
Planområdet ligger inom den kustzon utmed Hallands kust som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap. Detta innebär att det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av eventuell exploatering i området. Utvecklingen av befintliga tätorter hindras dock inte av dessa bestämmelser.

Ekskogen inom den östra delen av planområdet är i delöversiktsplanen utpekade som närströvsområde. Planområdet angränsar även till ett närströvsområde i den västra delen. Inom områdets östra del ligger ett restriktionsområde till en kraftledning och inom områdets västra del finns värdefull jordbruksmark, klass 4.

4.3 Detaljplan

Planområdet ingår i tre detaljplaner; detaljplan för Falkagård 2 (laga kraft 1983-02-03), detaljplan för Falkagård 1:A (laga kraft 1990-03-20) och detaljplan för Fjällvråken 1 (laga kraft 2007-12-28). Planernas genomförandetid har gått ut.

Detaljplan för Falkagård 2 omfattar ekbacken i öster vilken är planlagd som Specialområde; naturpark samt Allmän plats; park eller plantering. Detaljplanen för Falkagård 1:A innefattar den största delen av planområdet. Enligt detaljplanen är ungskogen väster om ekbacken planlagd som Kvartersmark; allmänt ändamål, kraftvärmeverk samt Allmän plats; Natur. Bostadsområdet Ekhaga är planlagt som kvartersmark: bostäder i två till fem våningar. Detaljplan för Fjällvråken 1 medger lokalgata inom planområdet.



Detaljplaner som området omfattas av

4.4 Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram som antogs av kommunstyrelsen 2010-02-09 § 19. Programmet visar utgångspunkterna med detaljplanen och de övergripande riktlinjerna med förslaget. I planprogrammet föreslås en utbyggnad av punkthus inom planområdets östra del samt en fortsättning på enbostadsområdet inom kvarteret Pilgrimsfalken. Samråd kring planprogrammet genomfördes 23 september t.o.m. 30 oktober 2009. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse daterad 2010-01-15. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2010-02-09.

4.5 Behov av särskild miljöbedömning

Alla planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömas, enligt 5 kap. 18 § PBL 11 § MB. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen skall avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning därmed skall upprättas. Kommunen har gjort en behovsbedömning, 2009-08-20, och har efter samråd enligt 6 § MKB-förordningen gjort bedömningen att exploatering i enlighet med detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar några högre natur- och kulturvärden eller några riksintressen negativt.

4.6 Övriga kommunala beslut

Ett ramavtal med Kärnhem Halland AB upprättades 2007-05-08. Ett planavtal gällande flerbostadshusbebyggelse inom fastigheten Arvidstorp 1:39 samt ersättning av detaljplan för kvarteret Pilgrimsfalken godkändes av kommunstyrelsen 2009-08-11. Kommunstyrelsen beslutade 2009-08-11 att ge stadsbyggnadskotoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Arvidstorp 1:39.

4.7 Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger mellan Ätråns och Himleåns avrinningsområde och omfattas inte utav dessa. Området dränerar inte heller mot Ramsjö kanal utan direkt mot Södra och Mellersta Hallands kustvatten. Miljökvalitetsnormer som överskrids eller riskerar att överskridas för Södra och Mellersta Hallands kustvatten är de för kvicksilver och övergödning. Det sätt som planområdet kan komma att påverka Södra och Mellersta Hallands kustvatten är genom utsläpp av övergödande ämnen från dagvattenflödet. Detta motverkas dock genom att man planerar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten ger en förlängd uppehållstid på vattnet som i sin tur ger retention av övergödande ämnen. Påverkan på Södra och Mellersta Hallands kustvatten torde därmed bli obefintlig.

Vad det gäller kvicksilver så kommer planarbetet inte att öka försurningen av marken, utan snarare tvärtom öka pH, när skogsmark omvandlas till tomtmark. Därmed ökar inte heller frisläppandet av kvicksilver från marken.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Mark och Vegetation

Den västra delen av planområdet består idag av grupphusbebyggelse. De östra och södra delarna av planområdet utgörs av natur. Naturen i öster utgörs av en värdefull ekskog med höga bevarandevärden. Ekbacken som ekskogen ligger på består av en moränrygg med berg i dagen och är i delöversiktsplanen utpekad som närströvsområde. Inom ekbacken har Montessoriskolan uppfört ett vindskydd och väster om ekbacken finns ett duvslag på den öppna ytan.

Nedanför ekskogen finns yngre blandskog utan något känt bevarandevärde. Söder om befintlig bebyggelse i kvarteret Pilgrimsfalken finns gles björkskog.



Vegetation och bebyggelse inom området



Bild ovan: blandskogen intill Arvidstorpsvägen

Bild nedan: ekskogen

5.2 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, upprättad av Scandiaconsult Syd AB 1988-12-15, anger att det under ett mullhaltigt ytlager finns sand och sandig morän. I de västra delarna har tunna lerlager påträffats. Lokalt har också påträffats silt i sanden och morän. Den norra delen är mer svårchaktad där berget ligger mer ytligt.

Rekomendationerna är att byggnader föreslås utan källare och med en grundläggning på plattor. Grundläggning av byggnader bör dock föregås av en mer detaljerad geoteknisk utredning.

5.3 Fornlämningar

Det finns två kända fornlämningar inom planområdet. De ligger inom ekskogen och utgörs av runda gravhögar. Inom kvarteret Pilgrimsfalken har det funnits en boplats som är undersökt och borttagen i samband med tidigare planläggning. Enligt länsstyrelsen är det inte motiverat med ytterligare arkeologiska undersökningar i området.

5.4 Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret Pilgrimsfalken har friliggande villor uppförts av Kärnhem. Husen är gruppvis uppförda i en till två våningar och har en enhetlig karaktär med liggande träpanel och flacka sadeltak med röda taktegelpannor. Bebyggelsen har omsorgsfulla detaljer som plåtbehandlad gaveltakfot och fasader i en ljus kulör. Volymerna är balanserade med smala hus och med en byggnadshöjd på 3,5 meter respektive 6 meter. Kvarteret har en relativt tät bebyggelse med tomtstorlekar på ca 500 kvm.

I det nordvästra hörnet av planområdet finns ett äldre privatägt hus.



Kärnhems 2-våningshus i Ekhaga



Kärnhems 1-planshus i Ekhaga

5.5 Trafikförhållanden

Planområdet angörs från Arvidstorpsvägen som iordningställdes i samband med att bostadsområdet inom kvarteret Pilgrimsfalken byggdes. Längs vägen löper en separat gång- och cykelväg. Kvarteret Pilgrimsfalken angörs från Stenfalksvägen via Arvidstorpsvägen och inom bostadsområdet finns utbyggda bostadsgator. Även Stenfalksvägen är försedd med en separat gång- och cykelväg. Bebyggna delar av kvarteret Pilgrimsfalken har smala gaturum med ca 5 meter breda gator som omges av låga stenmurar och häckar.

5.6 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid kvarteret Pilgrimsfalken, intill korsningen mellan Arvidstorpsvägen och Stenfalksvägen. Längre ner på Arvidstorpsvägen, i närheten av Solhaga, finns också en busshållplats. Busslinje nr 6 som tidigare gick förbi planområdet har dock upphört då beläggningen ansågs för låg. Detta kan förändras då detaljplanen ökar underlaget för kollektivtrafik. Falkenbergs järnvägsstation ligger på ett avstånd av ca 2 km från området.

5.7 Kommunal och kommersiell service

I utkanten av Falkagård, strax söder om planområdet, finns en fritidsgård med en öppen förskola. Planområdet angränsar till en mindre förskola i söder och till servicehuset Solhaga i öster. Inom ett avstånd på ca 1,5-2 km från planområdet finns livsmedelsbutikerna Coop och Kvantum.

6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

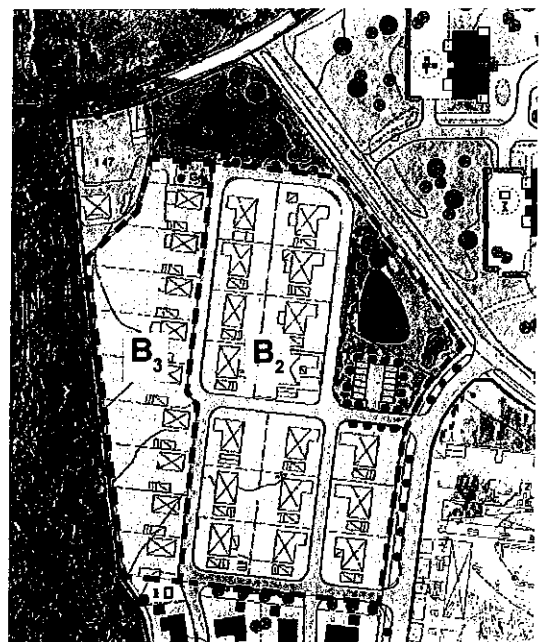
Planförslaget fastställer befintlig bebyggelse inom kvarteret Pilgrimsfalken. Förslaget medger även ca 18 nya gruppbyggda enbostadshus som en fortsättning på befintlig bebyggelse i kvarteret Pilgrimsfalken. Den gruppbyggda småstadskarakteren som finns inom kvarteret Pilgrimsfalken bör bevaras. Den nya och den befintliga bebyggelsen anpassas därefter och ges bestämmelser om höjd och utformning så att de kvalitéer som finns idag tillvaratas och bevaras.

Inom hela kvarteret Pilgrimsfalken är minsta tomtstorlek 400 m². Inom kvarteret B₂ är största byggnadsarea 190 m² varav huvudbyggnad max 140 m², komplementbyggnad max 30 m² och uterum max 20 m². Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och största taklutning är 22 grader. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 2,8 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter.

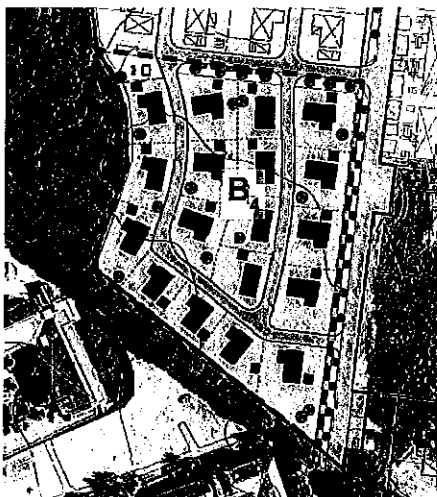
För de delar av kvarteret Pilgrimsfalken (B₃) som består av tvåvåningshus är största sammanlagda byggnadsarea 140 m² varav huvudbyggnad max 80 m², komplementbyggnad max 30 m² och uterum max 30 m². Högsta byggnadshöjd är 6 meter och största taklutning är 22 grader. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 2,8 meter och högsta nockhöjd 4,5 m.

Inom den tredje etappen (B₄) är den största sammanlagda byggnadsarea 152 m² varav huvudbyggnad max 100 m², komplementbyggnad max 32 m² och uterum max 20 m². Maximal bredd på uterum är 2,8 meter. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och största taklutning är 27 grader. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 2,8 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter.

Lämplig byggnadshöjd på uterummen är 2,6 meter. För envåningshusen bör taket på uterummen vara utformat



Kvarteret Pilgrimsfalken (B₂ och B₃)



Tredje etappen inom kvarteret Pilgrimsfalken (B₄)

som ett pulpettak medan ett sadeltak är att föredra på uterummen för tvåvåningshusen. Här bör uterummen ligga på husgaveln som vetter mot skogen i väster.

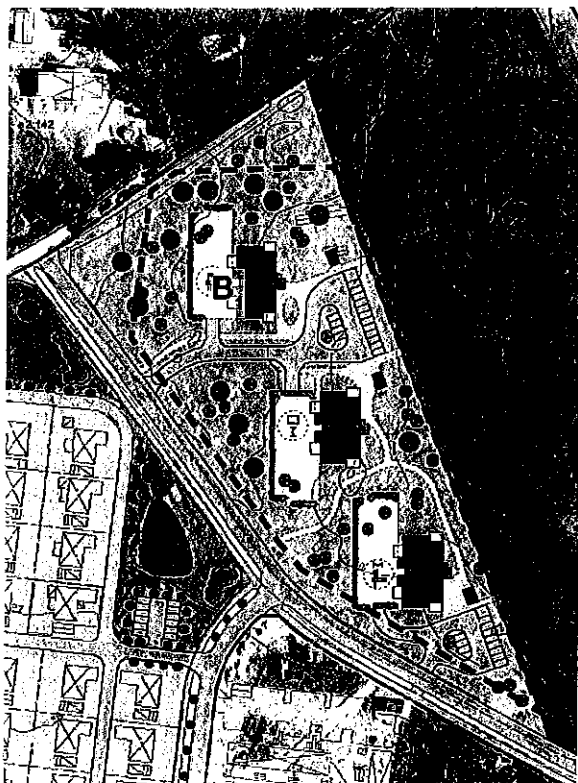
För all bebyggelse inom kvarteret Pilgrimsfalken råder källarförbud. Fasader ska i huvudsak utgöras av liggande träpanel i ljus kulör. Fri gavel som inte vetter mot bostadsfastighet ska förses med fönster. Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med matta röda takpannor.

Husen inom den tredje etappen planeras byggas av Kärnhem som har uppfört de övriga delarna av kvarteret Pilgrimsfalken. Kärnhem har en idé om att husen i den tredje etappen kommer att upplåtas som bostadsrätter som ett alternativ till lägenhet. Bebyggelsen kommer då att uppföras med en tät bebyggelsestruktur med relativt små tomter. Det finns dock inget i planen som hindrar från att området delas in i flera fastigheter.

Inom planområdets nordvästra hörn finns en befintlig bostad som i planen medges till en våning (B₉) med en största byggnadsarea på 250 m². Fastigheten får inte delas in i fler tomter.

Punkthus

I den östra delen av planområdet, väster om Ekskogen, möjliggör planen för tre punkthus (kvarteret B₁). Husen placeras fritt i landskapet för att spara så mycket som möjligt av grönskan. De placeras även i ett symmetriskt förhållande till varandra för att skapa ett enhetligt och sammanhållet intryck. Byggnaderna får uppföras i högst 8 våningar med en högsta totalhöjd på 30 meter och en högsta byggnadshöjd på 26 meter. Högsta byggnadsarea är 500 m² per bostadsbyggnad. Utöver detta får uthus och garage uppföras inom särskild markerad yta. Öster om husen finns möjlighet för uppförande av komplementbyggnader, såsom källsorteringshus och cykelförråd, med en högsta totalhöjd på 4,5 meter.



Punkthus inom kvarteret B₁

Punkthusen föreslås som fyrspännare vilket betyder att det är fyra lägenheter per våningsplan. Husen kommer totalt att rymma ca 100 lägenheter i varierade storlekar. De planeras få god tillgänglighet och utrustas med hiss.

En landskapsstudie har tagits fram, 2011-02-15, för att studera byggnadernas förhållande till omgivningen. Byggnadernas placering intill Arvidstorpsvägen ligger högt i förhållande till staden, vilket gör att de kommer att synas på långt håll främst från norr och öster. Det är därför viktigt att byggnaderna får en genomtänkt gestaltning. Fasadmateriäl ska utgöras av puts eller skivmaterial. Fasader ska i huvudsak utformas i ljusa kulörer, t ex vit eller ljust grå nyans. För att lätta upp fasaderna föreslås byggnadskropparna delas upp i två delar som sitter ihop med ett trapphus i mitten.

Kvarteret B₁ förutsätts utgöra en fastighet men inget förbud sätts mot att dela in kvarteret i två eller högst tre fastigheter. Vid en sådan eventuell

fastighetsförrättning får man klara ut gemensam förvaltning av parkeringsanläggning och angöringsplatser. Planförslaget innehåller en bestämmelse angående gemensamhetsanläggning (g) för kvarteret B₁, men läget för parkeringar inte är låst i detaljplanen.

Enligt genomförda solstudier (se nästa sida) kommer inte husen inom kvarteret Pilgrimsfalken att påverkas i någon större grad av skuggor från punkthusen. Solstudien som är genomförd under höst-/vårdagjämningen visar att skuggorna når enplanshusen tidigt på morgonen men redan vid 9-tiden ligger skuggorna utanför tomterna på andra sidan Arvidstorpsvägen.



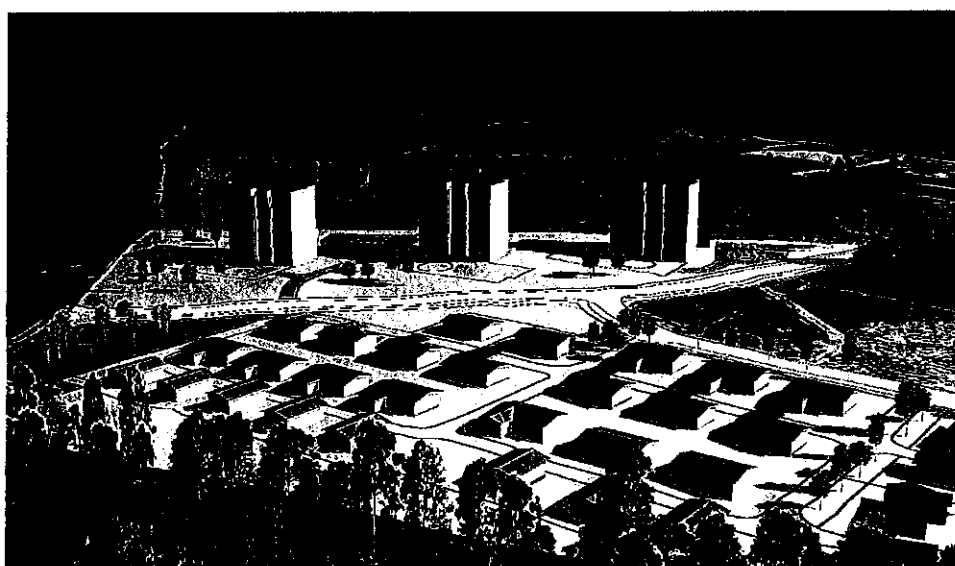
Förslag på utformning av punkthusen sett från sydväst.



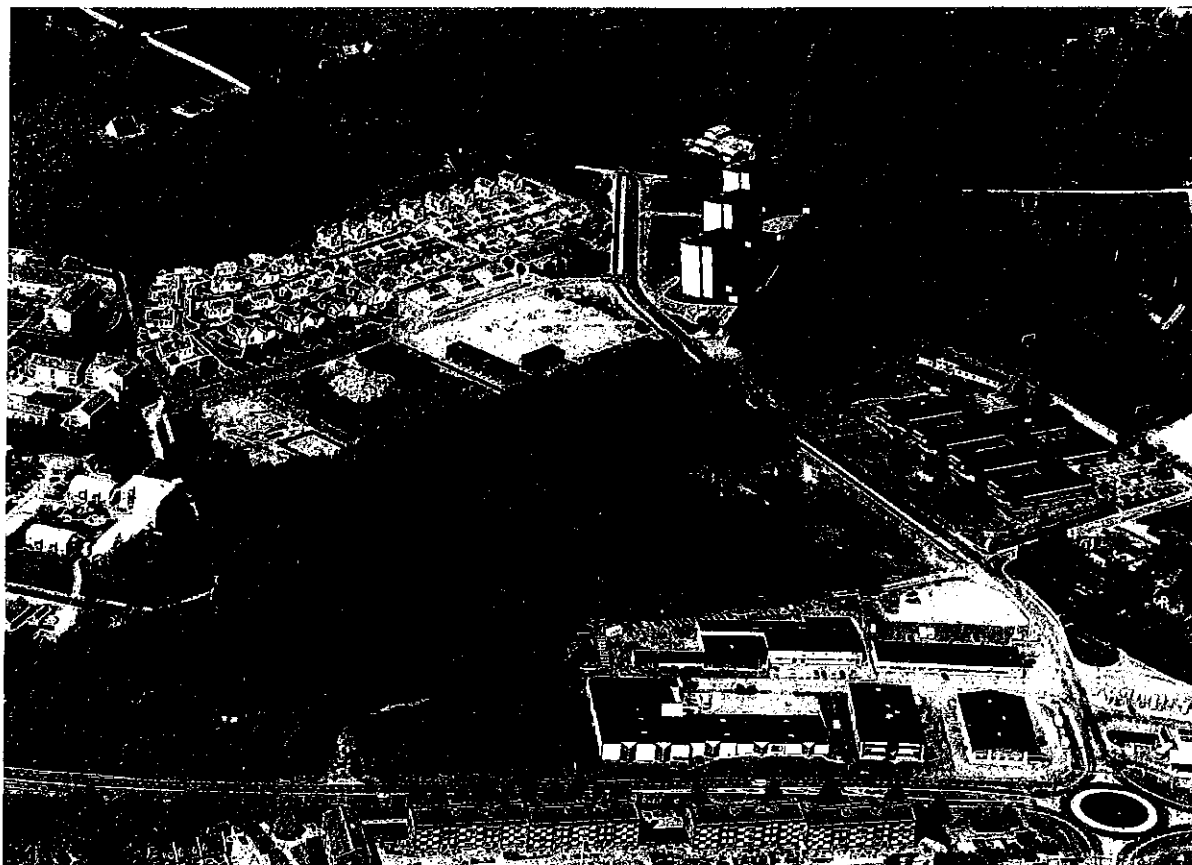
Höst-/vårdagjämningen, kl 09:00



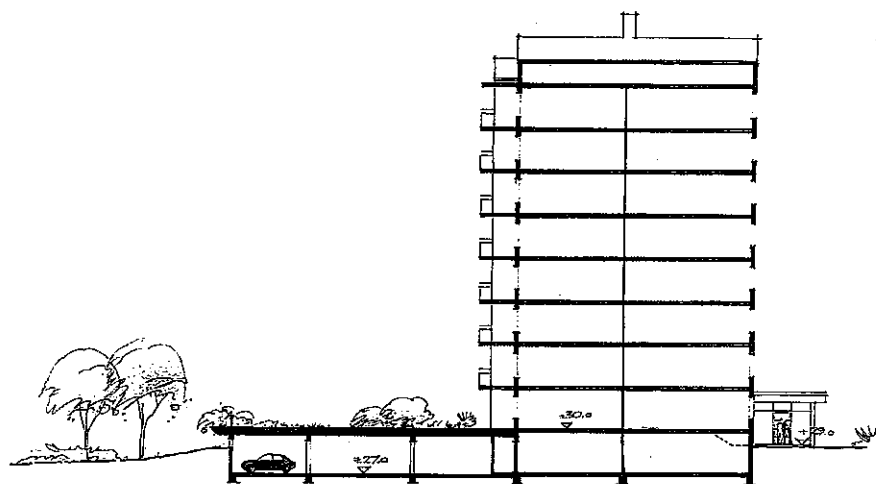
Höst-/vårdagjämningen, kl 10:00



Höst-/vårdagjämningen, kl 12:00



Fotomontage från sydost som visar föreslagen bebyggelse.



Sektion på ett av punkthusen som visar garage och den upphöjda gården.

6.2 Gator och trafikmatning

Kvarteret Pilgrimsfalken kommer även i fortsättningen angöras från Stenfalksvägen via Arvidstorpsvägen. Området angörs genom två infarter från Stenfalksvägen som planläggs som lokalgata. Punkthusen angörs från Arvidstorpsvägen genom två infarter. Arvidstorpsvägen planläggs som huvudgata. Gång- och cykelväg finns utbyggt både utmed både Arvidstorpsvägen och Stenfalksvägen. Dessa ligger inom gatumark i detaljplanen.

Gatorna inom kvarteret Pilgrimsfalken är smala och kantas av stensättningar. De har en bredd på 5 meter vilket även kommer att gälla för den tredje etappen i söder. Gatorna i området ligger inom kvartersmark.

6.3 Buller

Riksdagen antog 1997 följande riktvärden för trafikbuller vid bostäder; 30 dBA Ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt att godkända bullervärden uppnås.

En bullerutredning har genomförts av Norconsult (2011-01-13) som visar hur trafikbuller från Arvidstorpsvägen påverkar både enbostadshusen och punkthusen. Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna för buller understiger gällande riktvärde för samtliga bostäder. De maximala ljudnivåerna vid uteplatser på markplan understiger gällande riktvärden för de flesta bostäder men i vissa lägen överskrider gällande riktvärden. Eftersom de boende i dessa lägen har tillgång till en annan uteplats med ljudnivå under gällande riktvärde kan ljudnivåerna accepteras. Detta gäller bland annat för det sydligaste punkthuset där de boende har tillgång till en tyst gemensam uteplats. En planbestämmelse säkerställer att de gemensamma uteplatserna för punkthusen ska vara bullerskyddade.

6.4 Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark. Inom kvarteret Pilgrimsfalken och dess förlängning bör parkering anordnas i anslutning till varje enskild tomt. Garage eller carport ska placeras så att minst 6 meter biluppställningsplats kan anordnas mot gata. En gästparkering placeras i den norra delen av kvarteret Pilgrimsfalken, intill infarten, med ca 12 bilplatser. Intill parkeringen föreslås en grönyta med exempelvis en gräskulle som skydd mot Arvidstorpsvägen och punkthusen. Denna yta kan med fördel användas som snöupplag under vintern. Gästparkeringen kompletteras med långsgående kantstensparkeringar utmed infartsgatan till det nya området i söder. Denna parkering är tänkt att serva bostäderna i den tredje etappen som därmed får närmre till besöksparkeringen.

I anslutning till punkthusen föreslås parkering i underjordiska parkeringsgarage framför husen. Garagen ska förses med ett planteringsbart bjälklag där uteplatser och lek kan anordnas. Det bör även finnas markparkering i anslutning till punkthusen samt möjlighet för avlastning och vändplats.

Enligt parkeringsnormen för Falkenbergs kommun, antagen 2011-03-29, är behovet 11 platser per 1000 m² BTA för bostäder. Detta innebär ett parkeringsbehov av ca 132 parkeringsplatser för punkthusen, vilket bedöms kunna tillgodoses genom parkeringsgarage och markparkering.

6.5 Grönytor

För att säkerställa att så mycket som möjligt av naturen bevaras och för att skapa ett sammanhängande grönsläpp föreslås ett naturstråk norr om höghusen. För att ge utrymme för fritidsaktiviteter föreslås området norr om enbostadsbebyggelsen utformas som en gräsyta för friluftsliv med möjlighet för bollspel och annan lek. Ytan får på detta sätt en flexibel användning och kan användas till olika aktiviteter.

Mellan de norra delarna av kvarteret Pilgrimsfalken (B₂ och B₃) och den tredje etappen i söder (B₄) skapas ett grönsstråk. Stråket löper från Stenfalksvägen genom enbostadsområdet och ut i naturen i den västra delen där det kopplas ihop med en befintlig stig. Närmast skogen i väster föreslås en lekplats i anslutning till det nya området.

Det är viktigt att Ekbacken i den östra delen av planområdet bevaras och planläggs därför som naturmark. Inom kvarteret med punkthusen (B₁) bör så mycket som möjligt av grönskan mellan husen bevaras. En planbestämmelse om att naturmiljö med uppvuxna träd ska bevaras föreslås därför. Planbestämmelsen förstärks med en administrativ bestämmelse om att det krävs marklov för att fälla träd med en minsta diameter på 15 cm och på ett avstånd på mer än 5 meter från byggnader och väg.

Ovanpå de underjordiska parkeringsgaragen föreslås utemiljöer anordnas för de boende med lektyor, sittplatser och grönska.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp är delvis utbyggt och kommer att kompletteras vid en utbyggnad av området. VIVAB har förvaltningsansvaret för hela planområdet.

De planerade punkthusen kommer att kräva lokal tryckstegring av dricksvatten i respektive byggnad. Denna tryckstegring dimensioneras och bekostas av exploatören enligt ABVA-2008. Lägsta vattenyta i VIVAB:s högreservoar är normalt +56 m. Dränerings- och spillvatten ifrån punkthusens källarplan ska pumpas till respektive förbindelsepunkt.

7.2 Dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för dagvatten

Detaljerad höjdsättning bör ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark. Dämpningsnivå för dagvatten bör vara lika med planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom tomtgräns. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 40 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

7.3 El och Tele

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen i området. El och telenät är utbyggt och framdraget till befintliga byggnader inom planområdet.

7.4 Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt till området för de byggnader som kan bli aktuella för anslutning. Ett område för nätstation föreslås i den norra delen av planområdet, intill Stafsingevägen.

7.5 Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

Avfallsutrymmen för punkthusen ska byggas med kapacitet för källsortering. Utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning.

7. KONSEKVENSER

Planförslaget med tre åttavåningshus kommer i huvudsak att påverka landskapsbilden, vilket landskapsstudien (upprättad 2011-02-15) visar. Byggnaderna kommer att synas på långt håll, främst från norr och öster, där de kan uppfattas som ett främmande inslag i landskapet. Punkthusen visar var staden börjar och kan på så sätt fungera som ett landmärke att orientera sig efter. Byggnaderna tar delvis stöd i den omgivande vegetationen men några våningar kommer att sticka upp över trädtopparna. Från norr kommer punkthusen att samspela/konkurrera med Stafsinge kyrka som uppgår till ungefär samma höjd. Från söder kommer husen däremot inte att synas i lika stor utsträckning på grund av topografin. Punkthusen kommer att påverka närmiljön visuellt men medför ingen skuggning på intilliggande bostadsområde eftersom punkthusen ligger öster om villabebyggelsen.

Området ligger tätortsnära med ca 1 km in till Falkenberg centrum. Kommunen har planer på att förtäta staden norrut med främst villabebyggelse, vilket leder till att området på sikt kommer att tillhöra de centrala delarna av Falkenberg. Det är positivt med en blandning av olika boendeformer och eftersom det finns mycket villabebyggelse i närheten av området behövs en komplettering med flerbostadshus. Det är även en fördel med en högre exploateringsgrad i närheten av serviceboendet Solhaga då man kan tänka sig serviceboende i någon del av husen. Bostadsområden i nära anslutning till staden innebär att möjligheten att färdas med cykel eller kollektivtrafik ökar. Detta bidrar i sin tur till mindre miljöfarliga utsläpp än utbyggnad av boende långt från staden.

I Falkenberg finns det idag punkthus vid Hertings gård samt vid Kristineslätt. Dessa uppgår till maximalt 9 våningar. Det finns en detaljplan strax söder om planområdet som medger ett punkthus på upp till 16 våningar som ännu inte har genomförts. Det är alltså inte helt främmande med höghus i Falkenberg.

För att inte höghusen ska bli allt för dominerande i landskapet är det viktigt att de får en genomtänkt gestaltning med omsorgsfulla val av fasadmateriell och färgsättning. Vissa material till exempel tegel bör undvikas för att inte öka den visuella uppfattningen av tunga byggnader.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen vunnit laga kraft.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har utarbetats av

Hanna Roxhage, Planarkitekt (0346-88 50 14)

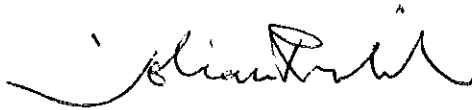
Jörgen Högdin, Exploateringsingenjör (0346-88 62 63)

Sofia Hedberg Broberg, Kommunekolog (0346-88 62 32)

Anna Vaide-Persson, Plansekreterare (0346-88 62 21)

Det inledande programarbetet har genomförts av planarkitekt Lisa Ahlgren.

STADSBYGGNADSKONTORET



Hanna Roxhage
Planarkitekt / JOHAN RISHOLM

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2011-08-30
§155 intygar:

Genom Mark- och miljööver-
domstolens beslut 2012-05-10
har denna detaljplan vunnit laga
kraft 2012-05-10 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt



Johan Risholm
Planarkitekt