

## ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av

Detaljplan för  
**KV ESTRADEN 2 OCH 3**

Falkenberg

Falkenbergs kommun, Hallands län

Detaljplan framtagen år 1990  
på vilken ändringar genomförts  
år 2017. Genomförda ändringar  
redovisas sist i planbeskrivningen.

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Planen består av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen hör dessutom illustrationskarta och fastighetsförteckning.

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen inom kvarteret Estraden.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Smedjeholmsområdet ca 1,2 km väster om centrum. Läget framgår av nedanstående karta.

Planområdets areal är ca 2 500 m<sup>2</sup>.

Marken inom planområdet ägs av Hotellfastigheter i Mölndal AB. Detta företag har nyligen köpts av Zonprojekt AB, Göteborg.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplan

Inom området gäller detaljplan fastställd 1974-07-05. I detaljplanen är marken avsedd för villabebyggelse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet består av en svagt kuperad, relativt tätbevuxen talldunge med inslag av björkar i den norra delen. Här förekommer också lövsly och buskage. Angränsande område i väster - parkmark i gällande plan - uppvisar liknande terrängförhållande och vegetation.

Det bör vara en strävan att spara värdefull vegetation när området skall exploateras. Detta bör uppmärksammas i samband med projekteringen.

Geotekniska förhållanden bedöms goda. Byggnaderna kommer att uppföras på torpargrund.

### Bebyggelseområde

Området är idag obeyggt. Planerad bebyggelse består av tre envåningsbyggnader jämte två förrådsbyggnader. Bostadsbyggnaderna avses inrymma tre tvårumslägenheter och två trerumslägenheter.

Planområdets behov av service tillgodoses utanför planområdet.

Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga är god inom planområdet och dess närmaste omgivning.

### Friytor

Närlekplats för planområdets behov tillgodoses inom tomtmarken. Det angränsade parkområdet utgör ett värdefullt tillskott för lek och rekreation.

### Trafik

Planområdet trafikmatas från Åsvägen, en asfalterad gata med god standard.

Avstånd till närmaste busshållplats är ca 1 km.

Planområdets behov av parkering tillgodoses inom tomtmark där 6 bilplatser med utfart mot Åsvägen redovisats.

### Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen avses VA-anslutas till kommunens ledningar i angränsande gata.

Frågan om uppvärmning och energiförsörjning kommer att klarläggas i samband med projekteringen.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

### MEDVERKANDE

Planförfattare är Konsultföretaget GF, GF-Arkitekter, Samhällsplanering genom planingenjör Bengt Claesson. För idé och gestaltning svarar arkitekt SAR Göran Moberger, Zonprojekt AB. Handläggare inom stadsarkitektkontoret i Falkenberg är Bo Magnusson.

Göteborg 1989-05-23

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Bengt Claesson

Planingenjör

### REVIDERING

Se nästa sida.

## REVIDERING

Efter genomfört samråd har byggnadsnämnden beslutat att viss komplettering av planbestämmelserna skall inarbetas i planen.

- Högst 4 lägenheter jämte tvättstuga och erforderliga förråd får uppföras, största bruttoarea 400 m<sup>2</sup>
- Garage får inte uppföras på parkeringsplats
- Utfart får inte anordnas mot Valenciavägen
- Exploatering skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplanen
- Marklov krävs för trädfällning.


Göteborg 1990-02-20

GF-Arkitekter  
Samhällsplanering



Bengt Claesson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden i Falkenbergs kommun 1990-03-15 § 0036 intygar:



Jan E Forsberg

Denna detaljplan har vunnit laga kraft 1990-04-17 intygar:



Jan E Forsberg

## ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av

Detaljplan för

### **KV ESTRADEN 2 OCH 3**

Falkenberg

Falkenbergs kommun, Hallands län

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen, som avses handläggas enligt reglerna för enkelt planförfarande, förutsätts kunna antas av byggnadsnämnden under tredje kvartalet 1989.

Byggstart beräknas ske under hösten 1989.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Utbyggnaden kommer att ske i privat regi. Lägenheterna skall förvaltas av Z-förvaltning och upplåtas med hyresrätt.

#### FASTIGHESRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av tomterna nr 2 och 3 i kvarteret Estraden. Dessa kommer att sammanföras till en tomt genom lantmäteriför rättning.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

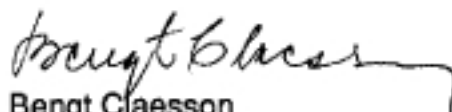
Avsikten är att byggnaderna skall uppföras med statlig belåning.

Gatukostnaderna samt grundavgift för VA-anslutning till två villatomter är betalda. Återstår tilläggsavgift för VA-anslutning till tre lägenheter.

Göteborg 1989-05-23

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Bengt Claesson

Planingenjör

#### REVIDERING

Se nästa sida.

## REVIDERING

Planen har varit föremål för viss revidering avseende planbestämmelserna. Bland annat får högst 4 lägenheter uppföras.

Detta innebär att sista stycket i genomförandebeskrivningen skall ändras till följande lydelse:

Gatukostnaderna samt grundavgift för VA-anslutning till två villatomter är betalda. Återstår tilläggsavgift för VA-anslutning till två lägenheter.

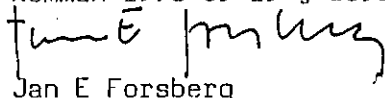
Göteborg 1990-02-20

GF-Arkitekter  
Samhällsplanering



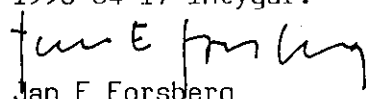
Bengt Claesson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden i Falkenbergs  
kommun 1990-03-15 § 0036 intygar:



Jan E Forsberg

Denna detaljplan har vunnit laga kraft  
1990-04-17 intygar:



Jan E Forsberg

## **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ESTRADEN 2 OCH 3 (tillägg med anledning av ändring av plankartan)**

### **Planbeskrivning**

Kommunstyrelsen gav 2016-09-06 § 252 Samhällsbyggnadsavdelningen uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Estraden 4 och 5. Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-30 § 95 att anta ändring av gällande detaljplan för Estraden 2 och 3. Beslutet har vunnit laga kraft 2017-06-30.

Ändring av detaljplan för kv Estraden 2 och 3 utförs i syfte att styra byggrätt till vardera fastighet inom planområdet och att göra olika former av bostadsbebyggelse möjligt. Planändringen innebär att fristående villor, par- eller kedjehus, utan särskilda krav på utformning, kan uppföras.

Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelsen ”*Största bruttoarea i m<sup>2</sup>. Högst 4 lägenheter samt tvättstuga och erforderliga förråd.*” ändras till ”*Största byggnadsarea 200 m<sup>2</sup> per fastighet. Minsta fastighetsstorlek 700 m<sup>2</sup>.*” samt att följande bestämmelser upphävs:

- Garage får inte uppföras på parkeringsplats.
- Fasadbeklädnad skall vara av stående träpanel.
- Takbeläggning skall vara av röda takpannor.
- Exploatering skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplanen.
- Marklov krävs för trädfällning.

I samband med planändringen minskas utfartsförbudet mot Valenciavägen till att endast gälla 10 m från korsningen till Åsvägen samt att illustrationsplanen som hör till den ursprungliga detaljplanen upphävs.

### **Genomförande av planförslaget**

#### Organisatoriska frågor

Ändring av detaljplan för kv Estraden 2 och 3 innebär att stora delar av detaljplanens ursprungliga genomförandebeskrivning inte längre är aktuell.

Planändringen handläggs enligt reglerna om begränsat standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Estraden 2 och 3 har efter ombildning år 1990 och 2011 fått beteckningen Estraden 4 och 5. Planområdet består till största delen av fastigheten Estraden 4 och 5 och ägs av två privatpersoner. Övrig mark består av allmän plats mark, del av Västra Gärdet 2:1, som ägs av Falkenbergs kommun samt av marksamfälligheten Arvidstrop

s:2 som delvis är outredd. Ingen fastighet behöver ombildas med anledning av planändringen.

### Ekonomiska frågor

Ägarna till fastigheterna Estraden 4 och 5 bekostar upprättandet av ändringen av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatörerna och Falkenbergs kommun. Planändringen innebär inte att några genomförandeavtal (exploateringsavtal, reglerings-avtal etc) behövs tecknas med kommunen vid antagandet av detaljplaneändringen.

Falkenbergs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Den allmänna platsmarken är redan iordningställd med lokalgator. Planändringen innebär inga ytterligare åtgärder eller förändringar av allmänna anläggningar på allmän platsmark.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Eventuell marksanering bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare.

För övriga frågor gäller tidigare upprättade planhandlingar.

Ändringen har utarbetats av Anna Modigh på Samhällsbyggnadsavdelning Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Jörgen Högdin, Lars Larsson och Linda Larsson deltagit.

Ändringen upprättad 2017-02-17

## **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Anna Modigh  
Planarkitekt

Daniel Helsing  
Planchef

Denna detaljplan har vunnit laga kraft 2017-06-30, intygar:

Anna Modigh  
Planarkitekt