



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för nytt flerbostadshus,

TÄLTET 19 m.fl, Ringvägen

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2012-10-09, 2013-01-22
Rev 2013-05-21

327

Dnr KS 2011/229

Laga kraft 2013-07-20

INNEHÅLL

1.	INLEDNING	sid. 3
2.	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING och PLANDATA	sid. 3
3.	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid. 4
4.	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	sid. 4
5.	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	sid. 5
6.	FÖRUTSÄTTNINGAR	sid. 5
7.	PLANFÖRSLAG	sid. 9
8.	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	sid. 12
9.	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	sid. 14
10.	KÄLLOR	sid 14
14.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN	sid. 14

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plan- och Illustrationskarta, 2013-05-21
- Planbeskrivning, 2013-05-21
- Granskningsutlåtande, 2013-05-21
- Samrådsredogörelse, 2013-01-22

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2013-01-22
- Fastighetsförteckning, februari 2013

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

1. INLEDNING

1.1 Allmänt

Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900). 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 användningen av mark och vatten. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). 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 också ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden.

1.2 Bakgrund

Fastighetsägarna till Tältet 19 inkom med en förfrågan om detaljplanläggning i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Man önskar riva befintlig kontorsbyggnad och bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 10 lägenheter.

Fastighetsägarna till Tältet 17, Polishuset, fick 2012-04-12 avslag på bygglovansökan om tillbyggnad vid entré och fasadändring. Bygglövnämnden bedömde att förslaget stred mot bestämmelserna i 2 kap 6§ PBL med hänvisning till att byggnader ska utformas med hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen. Vidare ansåg man att förslaget även stred mot 8 kap 17§ PBL, där det anges att en ändring av en byggnad ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värden. Bygglövnämnden beslutade 2012-05-10 att hemställa till kommunstyrelsen om en utökning av planuppdraget för Tältet 19 m fl till att även omfatta Tältet 17, Polishuset.

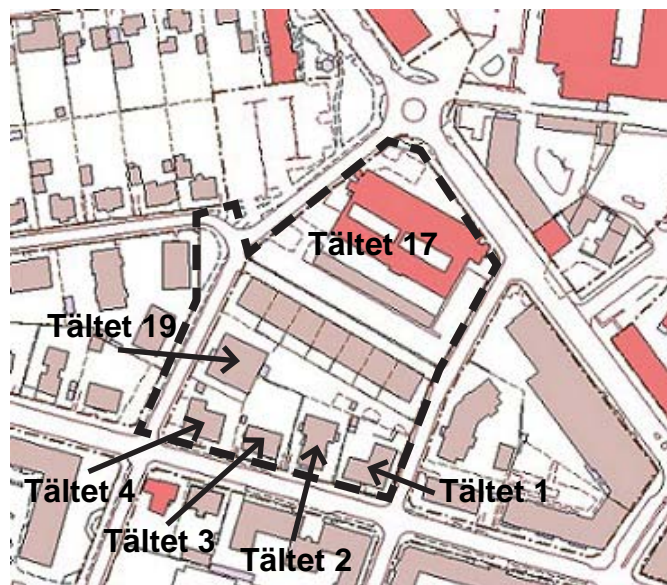
2. PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med planförslaget är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus i 2-3 våningar på fastigheten Tältet 19, Ringvägen 10. För att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden sätts en skyddsbestämmelse (q) på Tältet 1 och 3. På Tältet 2 och 4 sätts en varsamhetsbestämmelse. Vidare är syftet med planförslaget att pröva markanvändningen kontor, bostäder och centrumändamål på fastigheten Tältet 17 samt pröva skyddsbestämmelse på del av befintlig byggnad inom Tältet 17. Byggnaden bedöms som särskilt värdefull och får ej rivas. Vid underhåll av fasaden ska likvärdiga material och ursprungliga kulörer användas.

I samband med planarbetet görs en översyn av gällande detaljplan för Tältet 19, inkl Tältet 1, 2, 3, 4 samt 10-16.

Bild 1. Planområdets avgränsning och fastighetsbeteckningar.



2.2 Planens handläggning och förfarande

Kommunstyrelsen gav 2011-08-16 §218 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheten Tältet 19, Ringvägen 10. Viktigare överväganden var att i planarbetet studera byggnadens placering, skala och utformning. I maj 2012 hemställde bygglovnämnden att planuppdraget för Tältet 19 även skulle omfatta fastigheten Tältet 17, polishuset. Kommunstyrelsen gav 2012-09-04 stadsbyggnadskontoret i uppdrag även studera fastigheten Tältet 17 i pågående detaljplaneprocess. Detaljplanen har handlagts med sk normalt förfarande.

2.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg och avgränsas av Arvidstorpsvägen, Rörbecksgatan, Møllegatan och Ringvägen. Planområdet är 1,5 ha stort. Befintliga kontors- och bostadsfastigheter ägs av privata fastighetsägare. Gatumark på allmän plats ägs av Falkenbergs kommun.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Kommunala mål och miljömål m fl.

I "Övergripande mål 2011-2015" presenteras kommunens vision för framtiden. Bland de 17 övergripande målen återfinns t ex "Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i". Vidare anges att Falkenbergs kommun ska arbeta för ett kretsloppstänkande där naturmiljö och naturresursernas långsiktiga produktionsförmåga skyddas. I "Plan för hållbar energi" anges att förslag på mål och åtgärder för att t ex minska behovet av biltransporter, öka antalet resor med kollektivtrafiken samt öka tillgången på förnybar energi. Enligt Bostadsförsörjningsprogrammet för 2010-2013 anges bland annat att en målsättning är att förtäta innerstadens bostadsbebyggelse.

De miljömål som främst berörs av planförslaget är "God bebyggd miljö" och "Begränsad klimatpåverkan". Vad gäller God bebyggd miljö finns bland annat preciseringen att "det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap ska bevaras, användas och utvecklas".

3.2 Översiktliga planer och detaljplan

Planområdet ingår i Delöversiktsplan för centralorten (antagen 2007) och huvudsaklig markanvändning är "Befintlig bebyggelse; bostäder, service m.m." samt "Allmän service; skola, vårdcentral, äldreboende m.m.". Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning.

För området gäller stadsplaner. För Tältet 17 gäller stadsplan 133. Den anger sk A-ändamål, allmänt ändamål, där enligt äldre lagstiftning all verksamhet skulle ha ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun eller liknande). Det innebär idag en begränsning i möjlig markanvändning. För Tältet 19 m fl gäller stadsplan 166. Genomförandetiden har gått ut för de två stadsplanerna. Då detaljplaneförslagets syften anses förenliga med översiktsplanen, bedöms det ej nödvändigt att ta fram ett planprogram.

3.3 Fastighetsplan

Del av planområdet, Tältet 17, omfattas av tomtindelning från 1970-02-19. Den har upphävts genom planbestämmelse i samband med laga kraft av detaljplanen.

4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken, men undantaget gäller här för tätort. Inga andra riksintressen berörs.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran, som ligger cirka 400 meter från planområdet. Naturvärdena bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget.

4.2 Miljökvalitetsnormer

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

4.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av något strand- eller biotopskyddat område.

5. BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 Sammanfattning

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning (2012-07-11) har tagits fram och kommunens ställningstagande är att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen skickades på remiss till länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen. I länsstyrelsens yttrande anges att de instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

5.2 Kommunens ställningstagande

Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av befintlig stadsmiljö med privata trädgårdar kring radhusen och de befintliga flerfamiljshusen. Ett flertal träd; lind, lönn, björk samt en ek, finns inom planområdet. Stora delar av Tältet 19 är idag hårdgjort av parkeringsområde. Inom planområdet finns inget öppet vattenområde.

Geoteknik, radon och förorenad mark

Enligt jordartskartan utgörs marken av postglacial mellansand och grovsand med ingen eller liten förekomst av block. Inom området bedöms inga stabilitetsproblem förekomma. Markförhållandena ska av respektive fastighetsägare utredas vidare i samband med projektering.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända arkeologiska lämningar förekommer inom planområdet. Fastigheten ligger utanför den medeltida stadens utbredning. Det bedöms ej finnas behov av arkeologisk undersökning.



Bild 2. Befintlig kontorsbyggnad på Tältet 19. Vy från gårdssidan.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder och kontor m.m.

Husen utmed Rörbecksgatan, kv Tältet 1-4, finns med i inventeringen ”Stadens yttre årsringar”. I inventeringen beskrivs de kulturhistoriska värdena och rekommendationer ges för framtida hantering av byggnaden eller området.

De fyra flerbostadshusen uppfördes under 1930-talet och ger med sina två våningar och sadeltak ett enhetligt uttryck mot Rörbecksgatan. Husen har släta putsfasader i ljusa kulörer och taken är täckta med rött tegel. Fönstren består av två lufter, som var tidstypiskt på 1930-talet. Entréerna har portar i trä och glas, några numera i aluminium. Portarna kröns av mindre skärmtak.



Bild 3. Vy Rörbecksgatan.



Bild 4. Bostadshus på Tältet 3.

Bostadshusen på kv Tältet 1 och 4 har ritats av Oskar Nygren och uppfördes 1935 respektive 1939. Balkongerna har karakteristiskt rundade former och glesa balkongräcken. En större renovering har gjorts för Tältet 4. Bostadshuset på Tältet 3 byggdes 1948 (se bilden till höger). Huset tilläggsisolerades 1984 och 1996 byttes takpannorna. Trots att byggnaderna genomgått flera förändringar är 1930-talets tidstypiska formspråk fortfarande framträdande.

Det ursprungliga bostadshuset på Tältet 2 byggdes 1933 och en större om- och tillbyggnad skedde 2008.

I rekommendationerna till ”Stadens yttre årsringar” anges att byggnaderna har ett tidstypiskt formspråk och höga arkitektoniska värden. Miljöns helhet bör skyddas.

Kontorsbyggnaden på fastigheten Tältet 17 finns med i inventeringen ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde” från 2006. Byggnaden, vilken uppfördes som polishus 1971, är uppdelad i en tvåvåningsdel innehållande kontorsrum och receptioner mot Arvidstorpsvägen och med lägre delar med innergårdar och garagegård mot Felixgränd.



Bild 5. Polishuset, fasad mot Arvidstorpsvägen.

Detta polishus, och en serie andra polishus runt om i landet, ritades vid denna tid av ELLT arkitektkontor i en strukturalistisk och modernistisk arkitekturstil. Stilen tog bland annat sin utgångspunkt från ett fast modulnät, liggande proportioner, fönsterband och flacka tak.

Materialen var sparsmakat begränsade till tegel, trä, betong och klinker. Några av polishusen, bland annat de i Falkenberg och Östersund fick fasader med rå materialbehandling i det väder- och rostbeständiga materialet corten. För polishuset utförd i stående trapetskorrugerad form. Fönsterbandet, av röda träpartier, är sammansatt av fönster i olika storlekar. Tillsammans ger de en återkommande rytm och ett särdrag åt fasaden. Byggnadens gavlar avslutas med runda trapptorn i mörkt tegel.

Den strukturalistiska arkitekturstilen kom framför allt att tillämpas på institutionsbyggnader. I det mindre formatet är polishuset i Falkenberg en värdig representant för denna arkitekturstil, av vilka det troligen finns ett begränsat antal bevarade i Sverige.

I inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har den getts klass C och beskrivs vara ett representativt exempel från 1970-talets institutionsbyggande. Kommunen gör bedömningen att byggnaden har höga arkitekturhistoriska värden och att den utgör en intressant byggnad i centrala Falkenberg. 1987 fick delen mot Arvidstorpsvägen en något indragen takvåning, väl anpassad till den ursprungliga byggnaden.

Offentlig service och handel m.m.

Inom planområdet finns ingen kommunal service. Närmaste livsmedelsbutik, ICA Kvantum, ligger cirka 350 meter från området. Stort utbud av övrig kommersiell service finns inom gångavstånd till centrum.

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Separata gångbanor finns utmed Ringvägen, Möllegatan, Rörbecksgatan och Arvidstorpsvägen. Cykeltrafik sker blandat med biltrafiken. Separat cykelväg finns på Arvidstorpsvägen från korsningen med Ringvägen och mot gamla E6, väg 767.

Kollektivtrafik, bil och lastbil

Området ligger cirka 250 meter från Stortorget, där god turtäthet finns med lokala och regionala busslinjer. Arvidstorpsvägen ingår i huvudvägnätet och övriga omgivande gator i det lokala nätet.

Gator och parkering

Rörbecksgatan är en vacker stadsgata med dubbelsidig trädplantering. Enkelsidig trädrad finns utmed polishusets fastighet vid Möllegatan. Gatorna har dubbelriktad trafik och är cirka 6 meter breda.

För befintliga bostadshus löses boendeparkering inom kvartersmark samt på gatemark. Behovet bedöms idag tillgodosett. Inom Tältet 19 finns en gemensamhetsanläggning för bilparkering, där boende på angränsande fastigheterna Äppet 5 och 6 har rätt att parkera.

6.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Planområdet ligger endast 150 meter från centrum med offentliga torgrum och stadsmiljöer. Närmaste finpark är Badhusparken cirka 450 meter från planområdet och närmaste kommunala lekplats finns cirka 500 meter därifrån vid Holgersgatan-Norra Ringvägen. Det är cirka 1 km till ekskogen vid Falkagård och till Vallarnas friluftsområde, med löparslingor, lekplats m.m.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

En översiktlig bullerinventering för Falkenbergs tätort gjordes under 2011. Inventeringen inriktade sig på att finna de fastigheter som har en ekvivalent bullernivå på 60 dB(A) eller

mer i fasad. Höga bullernivåer återfanns bland annat utmed Arvidstorpsvägen. Fastigheten Tältet 17 (Polishuset) klassades som kontor återfinns inte på listan över berörda fastigheter. Dock återfinns bostäderna direkt öster om Arvidstorpsvägen (Igeldammen 10).

Enligt Boverkets Allmänna råd (2008:1) bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller ljuddämpad sida. Förtätning av stadsmiljön och möjligheten till fler bostäder i centrum är en av kommunens utvecklingsstrategier i översiktsplanen.

Risk för förorenad mark

I närheten av planområdet, vid Arvidstorpsvägen, har tidigare funnits en kemptvätt. Det finns en potentiell risk för att det kan ha orsakat förorening av klorerade lösningsmedel och klorfenoler. Klorerade kolväten är s k ”sjunkare”, vilket innebär att de har en större densitet än vatten och sjunker till botten av akvifären. Samtidigt är dessa föroreningar väldigt flyktiga och kan lätt avges till luften. Möjlig föroreningsspridning i vatten följer grundvattenströmningen och topografin i botten av akvifären. Topografin i botten av akvifären är i detta område inte känd, dock antas grundvattenströmningens riktning vara sydöstlig, inte i riktning mot kv Tältet.

Vad gäller klorerade kolväten i mark bedömdes sannolikheten för denna förorening i mark i området som väldigt liten. Då klorerade kolväten är så pass flyktiga brukar förhöjda halter klorerade kolväten i mark endast kunna påvisas i källområdet för aktuell förorening.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts, där provtagning av jord och vatten skett i en provpunkt. Analysresultaten för jord jämfördes mot Naturvårdsverkets riktvärden för KM (Känslig Markanvändning). Alla analysresultat låg under analysmetodens rapporteringsgräns samt under befintliga riktvärden.

Analysresultaten för grundvatten jämfördes mot SLV 2001:30-riktvärden för otjänligt dricksvatten, samt WHO's Drinking Water Quality Guidelines. Alla analysresultat låg under analysmetodens rapporteringsgräns samt under aktuella riktvärden.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Ledningsnätet är utbyggt och ligger inom gatumark.

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. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

7. PLANFÖRSLAG

7.1 NATUR

Mark och vegetation

Kring nytt flerbostadshus tillskapas viss friyta. De två stora björkarna inom Tältet 19 kommer att tas ner. Befintligt äppelträd på Tältet 3 föreslås bevaras och bli centralpunkt i ny gårdsmiljö som bildas. Ny träd- och buskplantering föreslås i samband med ombyggnad av gårdsområdet inom Tältet 19. Befintlig lind på allmän platsmark vid Ringvägen ges planbestämmelse att ”marklov krävs för trädfällning”.

Geoteknik

Byggherre/fastighetsägare ansvarar för att vid behov utföra geoteknisk undersökning.

7.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör att befintlig kontorsbyggnad inom Tältet 19 kan rivas och ersättas med ett flerbostadshus. Huset föreslås uppföras i 2-3 våningar och med cirka 10 lägenheter.

Fasaden föreslås uppföras i tegel, där vissa partier säckskuras. Flerfamiljshuset trappas ner från 3 våningar till 2 våningar närmast befintliga radhus vid Felix gränd. Detta för att minska eventuell störning med insyn och skuggverkan till bakomvarande radhusbebyggelse.



Bild 6. Perspektivskiss över planerat nytt bostadshus på Tältet 19.

En solstudie har tagits fram. Bilderna nedan visar teoretiskt förhållandena vad avser skuggpåverkan under februari och juni/midsommar. Under vintern blir skuggorna naturligt längre då solen står lägre. Under sommaren, då solen står högre på himlen, blir skuggorna kortare. Som bilden för juni/midsommar visar påverkas inte radhusen av skuggbildning, varken på fasaden eller på trädgården.

Februari



kl. 9



kl. 12



kl. 16

Juni/midsommar



Bild 7. Solstudie.

Vid framtida bygglovgivning är möjlig exploateringsgrad beroende av hur ett antal funktionskrav kan lösas, såsom tillgång till friyta, parkering, angöring, skuggbildning m.m.



Befintlig byggnad utmed Arvidstorpsvägen ges en skyddsbestämmelse, q₁. Detta innebär att byggnaden inte får rivas och dess fasad mot Arvidstorpsvägen samt gavlarna mot Möllegatan och Ringvägen får inte förvanskas. Vid underhåll ska likvärdiga material och ursprungliga kulörer användas.

Bild 7,8. Gavel mot Ringvägen och närbild cortenplåt.

Förändringar av fasaden mot Arvidstorpsvägen ska ske med bibehållande av byggnadens karaktärsdrag och följa ursprunglig fasadindelning och fönstersättning. Befintliga fasadpartier med cortenplåt ska vid renovering i första hand ersättas med ny cortenplåt i trapetsform, med lika eller snarlika profilmått som ursprunglig.



Annat likvärdigt material kan vara profilerad stålplåt. Den trapetsformade profileringen utgör då fortfarande en viktig detalj. Även färgnyansen ska efterlikna befintlig fasad.

Befintliga huvudbyggnader på Tältet 1 och 3 ges skyddsbestämmelse i form av att byggnaden är värdefull och får inte rivas. Underhåll ska ske med likvärdiga material och ursprungliga kulörer. Takkupa får finnas mot gården.

Gatumiljön utmed Rörbecksgatan utgör en helhet och Tältet 2 och 4 ges en varsamhetsbestämmelse. Byggnadernas ursprungliga karaktärsdrag, proportioner, färg- och fönstersättning ska vara vägledande vid ombyggnad.

För befintliga radhus utmed Felix gränd föreslås en möjlighet till utbyggnad av inglasat uterum på trädgårdssidan.

Placering av nya bostadshus ska företrädesvis ske med långsida i förgårdsmark mot gata.

7.3

TRAFIK

Gång- och cykel, bil och lastbilstrafik

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Gator och parkering

För all markanvändning i planförslaget gäller att det vid bygglovprövning görs en genomgång av sökt markanvändning och dess behov av bil- samt cykelparkering. Möjlig exploateringsgrad är beroende av hur bland annat parkering kan ordnas på ett tillfredställande sätt i förhållande till andra funktionskrav; såsom behovet av friyta, omhändertagande av dagvatten etc.

Parkeringsbehovet för Tältet 19 har bedömts till 8 platser enligt gällande parkeringsnorm (2011-03-29). Totalt för bostadskvarteren, exklusive radhusen vid Felix gränd, bedöms det totala parkeringsbehovet till cirka 37 platser. De föreslås fördelas enligt förslag på illustrationskarta, 30 st. Därtill befintliga 4 st resp 3 st inom Tältet 4 respektive Tältet 2. I samband med projekteringen av nytt bostadshus inom Tältet 19 kan illustrationen av gårdsmiljön och parkeringen komma att bearbetas/förändras.

7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Hälsa, buller, jämställdhet, sociala aspekter

Vid uppförande av bostäder i närheten av Arvidstorpsvägen ska eventuell bullerpåverkan från biltrafiken beaktas. Planbestämmelse om störningsskydd är angivet.

Nytt bostadshus inom Tältet 19 avses bli hyreslägenheter. Detta är dock inte möjligt att styra med detaljplan. Bostadshusets placering kommer att ge uppsikt över både gatu- och gårdsrummet. Det bör minimera risken för eventuell upplevd otrygghet. Ny- och ombyggnaden av Tältet 19 kan ge mervärde till hela kvarteret i form av ny kvalitativ friyta.

7.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Om det blir aktuellt med källare ska spillvatten ifrån källarplan pumpas till förbindelsepunkten.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten. Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark. Dräneringsledningar runt byggnader, samt viss områdesdränering, kopplas till kommunens ledningsnät i förbindelsepunkt.

Marknivån vid förbindelsepunkt utgör uppdämningsnivå för dagvatten. Dräneringsvatten från källarplan vid nybyggnation ska pumpas till förbindelsepunkt för dagvatten. 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 skall förorsaka skador inom fastigheten.

Värme, el, bredband och opto

Ledningsnät för el, tele och gas är utbyggt och ligger inom gatumark. Nytt bostadshus på Tältet 19 föreslås ingå i en anläggning med bergvärme. Befintliga bostadshus på Tältet 1 och 3 samt några angränsande fastigheter föreslås kopplas till detta.

Avfall

Utrymme för avfallshantering ska anordnas inom eller i närheten av respektive fastighet. Avfallsutrymme för Tältet 19 föreslås samordnas på Tältet 4 eller som gårdsbyggnad på Tältet 19.

8. GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningsställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen. Falkenbergs Energi (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att utföra erforderliga bullerdämpande åtgärder. Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Gällande fastighetsplan för kv Tältet 17 har genom planbestämmelse upphävts.

Tre byggnader; Tältet 1,3 och del av Tältet 17, bedöms som kulturhistoriskt värdefulla och ges utökad bygglovplikt enligt Plan- och bygglagen 9 kap 8§.

8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Föreliggande detaljplan förutsätter utifrån illustrationen att fastigheterna Tältet 19 och Tältet 3 regleras.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar (damm m.m.) inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen förutsätter bildande eller omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen, Äpplet ga:2, för iordningsställande, skötsel och underhåll av gemensamma anläggningar (parkeringsytor, infart, soprum, ev uteplatser m.m.). Gemensamhetsanläggningen nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Deltagare i gemensamhetsanläggningen ska vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen satta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess utrymme är samfällda för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal, m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut. Exploatör/berörd markägare ansöker om omprövning/nybildande av gemensamhetsanläggningen.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att tas ut.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

Inlösen och ersättning

Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet. Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Exploatören ska bekosta nybildande av gemensamhetsanläggningen eller den omprövning av gemensamhetsanläggningen Äpplet ga:2 som föranleds av detaljplanen.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare. FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar). Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör.

Berörd markägare/exploatör bekostar de erforderliga bullerdämpande åtgärder som eventuellt krävs för byggnation inom kvartersmark.

Enligt Plan- och bygglagen 14 kap 7§ har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Vidare gäller enligt PBL 14 kap 10§ har den som äger en fastighet som berörs av en

skyddsbestämmelse (q) rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

För de fastigheter; Tältet 1, 3 och 17, vilka föreslås ges en skyddsbestämmelse i detaljplan anses inte pågående markanvändning försvåras av det. Byggnaderna är normalt underhållna och har en fungerande markanvändning. Detaljplanen möjliggör fortsatt bostads- och kontorsverksamhet.

9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Området är centralt beläget och har mycket goda förutsättningar för nyttjande av hållbara transporter såsom gång, cykel och kollektivtrafik. Förslaget nytt bostadshus ger ett tillskott av cirka 10 lägenheter med hög tillgänglighet.

Befintliga hus på Tältet 1, 2, 3, 4 och 17 bedöms som kultur- och arkitekturhistoriskt betydelsefulla och ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Detta medför ökad möjlighet till fortsatt bevarande av byggnaderna i stadsmiljön. Planförslaget bedöms ge positiv påverkan på miljömålen för ”God bebyggd miljö” samt ”Begränsad klimatpåverkan”.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Syftet är att reglera samverkan mellan olika fastigheter där det finns ett behov av gemensamma anläggningar. Föreliggande detaljplan medger att en gemensamhetsanläggning inrättas för in- och utfart, parkering samt soprum m.m. Att samordna dessa anläggningar inom kvarteret gör det lättare att fördela kostnader för drift och underhåll på ingående fastigheter efter vad de nyttjar. Det kan också bidra till ett bättre utnyttjande av utrymme då plats kan sparas där man samordnar t.ex. soprum. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning bidrar även till att rättigheter för t.ex. in- och utfart säkras.

10. KÄLLOR

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - Enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde, Falkenbergs museum och Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg, 2006
- Regionala miljömål för Hallands län, Länsstyrelsens meddelande 2012:13
- Skuggstudie, Tältet, 2012-11-07, Sweco
- Stadens yttre årsringar, Falkenbergs museum och Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg 2005
- Markmiljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2013-02-22

11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Lena Nylander (plan), Janna Andersson (exploatering) samt Dag Rundegren och Göran Molin (bygglov) vid stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET /
Lena Nylander
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2013-06-25 § 98 intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft 2013-07-20 intygar: