



ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för

TÖRINGE 7:40

(f d Vinbygården)
Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2013-08-19
Reviderad 2013-11-12

Vi 54

Laga kraft 2014-02-06

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	
2.1	Planens syfte och huvuddrag	3
2.2	Planens handläggning	3
2.3	Läge, areal och markägoförhållanden	3
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
3.1	Översiktliga planer	4
3.2	Gällande detaljplan	4
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	
4.1	Riksintressen, strandskydd, Natura 2000	4
4.2	Miljö kvalitetsnormer	4
4.3	Behov av miljöbedömning	5
5	FÖRUTSÄTTNINGAR	
5.1	Mark och bebyggelse	5
5.2	Omgivningar	6
5.3	Trafik	6
5.4	Teknisk försörjning	6
6	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	
6.1	Bebyggelse	7
6.2	Trafik	7
6.3	Teknisk försörjning	7
7	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	
7.1	Organisatoriska och administrativa frågor	8
7.2	Fastighetsrättsliga frågor	8
7.3	Ekonomiska frågor	8
7.4	Tekniska frågor	8
8	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2013-07-19
- Plankarta, med illustration, 2013-07-19
- Samrådsredogörelse (särskilt utlåtande), 2013-10-30

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning, 2013-07-25

1 INLEDNING

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). 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.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

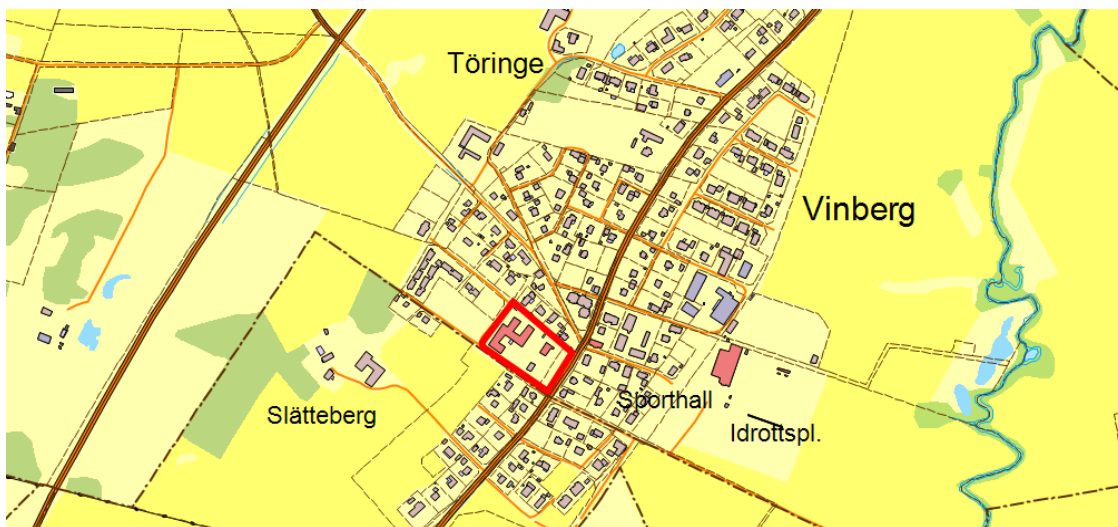
Fastigheten Töringe 7:40 är bebyggd för äldreboende (Vinbygården) samt med en enklare byggnad inrymmande förskola. Kommunen har nu avvecklat äldreomsorgen på fastigheten och önskar sälja fastigheten. För att kunna genomföra detta måste detaljplanen ändras då nuvarande detaljplan inte tillåter privat ägande. Syftet med detaljplanen är sålunda att möjliggöra omvandling av befintligt vårdhem till främst bostäder. Inom planområdet skall även ges begränsad möjlighet till förskola, handel, kontor och liknande.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen gav 2011-09-06 §264 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till ny detaljplan för Töringe 7:40. Detaljplanen utarbetas enligt reglerna om sk enkelt förfarande (dvs skickas på remiss för samråd en gång).

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Vinbergs samhälle och är ca 8300 m² stort och utgörs av fastigheten Töring 7:40. Fastigheten ägs av Falkenbergs kommun.



3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

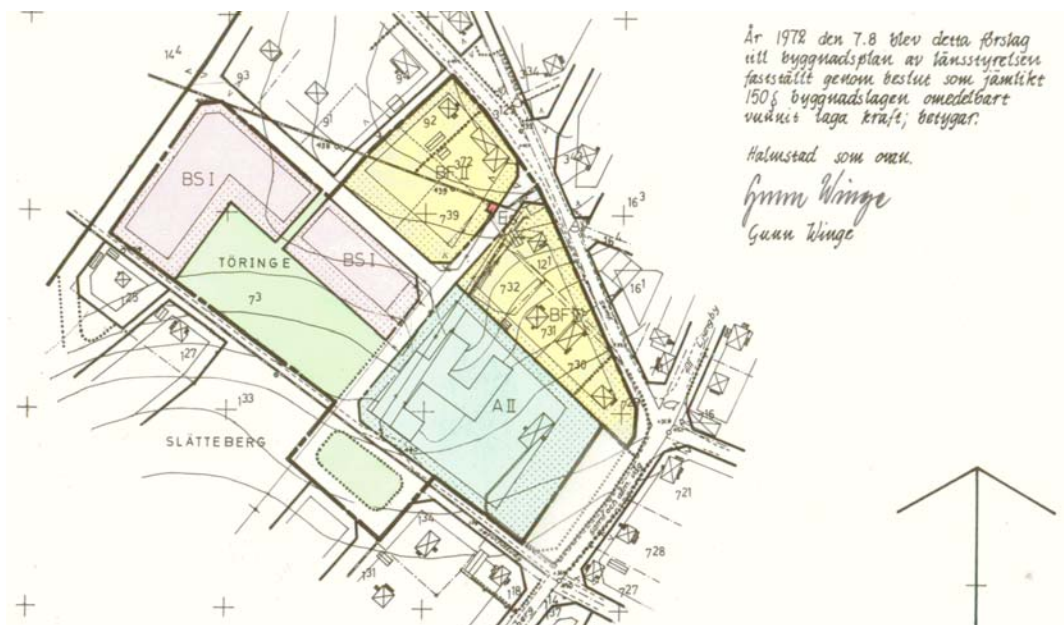
3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

För Vinbergs samhälle redovisar gällande översiktsplan (delöversiktsplan för Falkenberg, 2007) flera möjliga nybyggnadsområden. Planen anger dock även att nya bostäder bör tillskapas via förtätning och omvandling inom redan bebyggda områden.

Närmast anges ett större område (objekt 36), väster och söder om aktuellt planområde, som lämpligt för ny bostadsbebyggelse.

3.2 DETALJPLAN

Gällande detaljplan för aktuell fastighet, "Byggnadsplan för Vinbergs stationssamhälle", vann laga kraft den 7 augusti 1972. Fastigheten Töringe 7:40 är planlagt för allmänt ändamål och av planhandlingarna framgår att byggnad inom området får uppföras till högst två våningar (7 meters byggnadshöjd) och att vind därovan ej får inredas. Genomförandetiden har gått ut.



4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD, NATURA 2000

Planområdet omfattas varken av riksintressen, hushållningsbestämmelser eller förordnanden om strandskydd

Närmaste Natura 2000-område är Ätran, ca 4-5 km sydost om planområdet. Vinån, som rinner ca 700 m öster om planområdet, är tillflöde till Ätran. Föreslagen ändring bedöms inte påverka Ätran.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

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

4.3 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

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 har tagits fram som visar att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Kommunen har begärt länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över bedömningen.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 MARK OCH BEBYGGELSE

Planområdet utgörs av fastigheten Töringe 7:40. Denna är bebyggd med dels en större byggnad (ca 1500 m² BYA) vilken använts som ålderdomshem. samt ett antal mindre byggnader (sammantaget ca 300 m² BYA) bland dem en förskola.



Ålderdomshemmet är uppfört på 1960-talet och har varit i verksamhet fram till år 2008-09 då det nya äldreboendet inom kv Boken i Falkenberg togs i bruk. Därefter har byggnaden stått oanvänd. Förskolan uppfördes som en tillfällig lösning (en barack) i slutet av 1980-talet och används fortfarande som en en-avdelnings-förskola i kommunal regi.

Ålderdomshemsbyggnaden finns upptagen i den bebyggelseinventering som gjorts för Falkenbergs kommun. I denna klassificeras byggnaden som B, vilket ges byggnader som är ”mycket välbevarade och har ett unikt egenvärde”.

Den obebyggda delen av fastigheten är delvis hårdgjord för angöring, parkeringsytor mm. Övriga delar (ca 3700 m²) utgörs av gräsmattor, lektytor mm. Vissa större träd finns inom fastigheten, främst i den södra delen, invid angränsande parkområde.

Planområdet är svagt lutande mot sydost, ca 5 m höjdskillnad inom planområdet.

Geoteknik, radon och förorenad mark

Ingen känd geoteknisk eller miljöteknisk markundersökning föreligger för området. Området är sedan länge bebyggt och bedöms inte ha några stabilitetsproblem.

Arkeologi och fornlämningar

Norr om planområdet finns en konstaterad och delvis utredd fornlämning RAÄ Vinberg 125:1) upptagen i fornminnesregistret men utbredningen av denna bedöms inte påverka planområdet. Fornlämningen utgörs av en boplats och undersökningen 1992 gav fynd från brons- och järnålder. Marken inom planområdet bedöms kraftigt påverkad av tidigare byggnadsåtgärder mm.

5.2 OMGIVNINGAR

Planområdet gränsar i norr och söder till bostadsbebyggelse, småhus, av varierande ålder. I väster gränsar planområdet till pensionärsbostäder i ett plan, uppförda i början på 1990-talet samt planlagd parkmark.

Öster om planområdet går Vinbergsvägen som tidigare var landsväg 154 mot Ullared. Väg 154 flyttades för ca tjugo år sedan väster om samhället och Vinbergsvägen utgör sedan dess huvudväg genom Vinbergs samhälle. Mellan Vinbergsvägen och fastigheten Töringe 7:40 ligger ett mindre planlagt parkområde (ca 20 m bredd) som utgörs av gräsyta med inslag av större träd samt som innehåller busshållplats.

Mycket lite service finns i Vinbergs samhälle och närmaste livsmedelsbutik finns vid Tånga i Falkenberg, drygt 4 km söderut.

5.3 TRAFIK

Planområdet trafikmatas från Vinbergsvägen via Vinbyvägen, till viss del även från Bigarråvägen. Dessa båda angöringsgator är smala och har relativt låg trafikmängd.

Vinbergs samhälle är förbundet med Falkenberg med en gång- och cykelväg som passerar järnvägsstationen. Ingen separat gång- och cykelväg finns i närområdet.

Vinbergs samhälle trafikeras av landsortsbussar till Ullared med ett antal av ca 30 turer per vardag i var riktning, färre på lör- och helgdagar. Närmaste hållplats ligger mitt för planområdet, ca 50 m från huvudbyggnaden.

5.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår/i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Den större byggnaden (äldreboendet) har varit uppvärmt med olja och förskolan är uppvärmd med direktverkande el. Inom planområdet norra del finns en transformatorstation.

6 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

6.1 BEBYGGELSE

Befintlig större byggnad förutsätts behållas och byggas om för bostadsändamål. I byggnaden skall flera olika former av bostäder kunna anordnas. Vidare föreslås planbestämmelserna medge förskola/skola samt även kontor, handel och servering i mer begränsad omfattning. Utgångspunkten för detta är att den befintliga byggnaden med gedigen stomme efter ombyggnad kan komma att lämpa sig för skilda innehåll. I princip all form av tillkommande service är av godo för Vinbergs samhälle. Gatunätet är dock sådant att mer omfattande handel inte bör medges. Befintlig barack, vilken innehåller förskola, förutsätts på sikt rivras.

Byggrätt finns på fastigheten för till- eller nybyggnad för att komplettera befintlig byggnad /-er. Sammantaget föreslås en byggrätt om maximalt 25% av fastighetens area, vilket motsvarar drygt 2000 m². Byggrätten begränsas till 7 m byggnadshöjd.

Befintlig byggnad har uppmärksammats (se under punkt 5.1 ovan) som en intressant exponent för sin tid, med tidstypisk utformning. Vid om- och tillbyggnader av huvudbyggnaden bör särskild hänsyn tas så att inte helhetsintrycket förvanskas. Karaktärsdrag som bör uppmärksammas är bland annat fasadens utformning med ljusa stenmaterial, befintlig fönsterplacering i band, det flacka taket mm. Vidare entrepartiets utformning samt fasadklockan, vilken visar på att detta har varit en offentlig byggnad

En bestämmelse om att minst hälften av icke bebyggd area inom fastigheten icke får hårdgöras har införts, vilken har dubbla syften. Dels möjliggör den betydande gröna inslag på fastigheten vilket ger förutsättningar för god utemiljö och dels ger den förutsättningar för infiltration av dagvatten.

6.2 TRAFIK

Befintligt gatunät bedöms vara tillfyllest för redovisad ny användning.

Parkering för respektive verksamhet skall tillskapas inom fastigheten, i enlighet med gällande parkeringsnorm. Denna anger exempelvis för bostäder i flerbostadshus att 11 platser skall anordnas per 1000 m² våningsarea. Inget hindrar fastighetsägaren att anordna fler platser än normens minimikrav.

6.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Planbestämmelse som anger att högst hälften av icke bebyggd tomtmark får vara hårdgjord möjliggör infiltration. Planbestämmelse som anger utökad lovplikt har därför införts.

Detaljerad höjdsättning skall vid nybyggnad ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark, alternativt tas omhand i perkolationsmagasin eller stenkista. Dränerings- och överskottsvatten kan överföras till förbindelsepunkten för dagvatten.

Lämplig uppvärmning av byggnader får utredas i samband med projektering. Förnyelsebara alternativ, biobränsle, sol etc kan med fördel övervägas.

Befintlig transformatorstation har åsatts särskild planbestämmelse (E). Befintlig högspänningsledning till denna, utmed Vinbyvägen, föranleder ett skyddsområde (u-område) utmed gatan i nordvästra delen av fastigheten, som är 1 m brett. Vidare finns ett elskåp för fördelning av lågspänningsel till angränsande bostadsfastigheter, i fastighetens nordöstra del. Även dessa ledningar föranleder ett 2 m brett u-område utmed plangränsen.

Avfallshantering (placering och utformning av hämtningsställen) skall planeras i samråd med Vivab (Vatten och Miljö i Väst AB). Hanteringen skall anordnas så att återvinning mm främjas.

7 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

7.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i denna detaljplan.

Vinbergs vägförening ansvarar för allmän platsmark i Vinbergssamhälle.

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

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) i området. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/anläggningsägare.

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

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

8 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget möjliggör en försäljning av fastigheten till privat fastighetsbolag, vilket i sin tur ger förutsättningar för bevarande av byggnaden. Föreslagna planbestämmelser ger möjlighet till främst bostäder i varierande storlekar, men även till inslag av kontor, handel och restaurang inom fastigheten. Befintlig förskola kan fortsätta, alternativt flytta in i huvudbyggnaden.

Planförslaget ger därmed förutsättningar för bostäder i flerbostadshus samt service i Vinbergs samhälle. Förslaget är därmed i enlighet med kommunens översiktsplans redovisning att nya bostäder främst bör tillskapas i form av förtätning av befintlig bebyggelse.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Johan Risholm (tel 0346/88 62 30) och Emelie Bertholdsson (tel 0346/88 50 14) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

För genomförandefrågorna ansvarar exploateringsingenjör Janna Andersson (0346/88 50 12), som även skrivit kapitlet 7 i planbeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Johan Risholm

Planarkitekt

Emelie Bertholdsson

Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen i
Falkenbergs kommun 2014-01-14 §2

Intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2014-02-06

Intygar:

Emelie Bertholdson

Planarkitekt

Emelie Bertholdson

Planarkitekt