

Detaljplan för
DIGESGÅRD 1:13 M.FL.
Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING
SAMRÅDSHANDLING
2007-05-21



Detaljplan för:

Digesgård 1:13 m.fl.

(Digesgårdssområdet)

Falkenbergs kommun

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Särskild redogörelse över behovsbedömning
- Redogörelse för programsamråd



Översiktskarta som visar planområdets läge.

PLANENS SYFTE

Detaljplanearbetet syftar till att ompröva den nuvarande markanvändningen inom fastigheten Digesgård 1:13 till bostadsändamål. I förslaget föreslås det en ny utbyggnad av sju mindre bostadshus. Bostäderna skall erbjuda ett boende med god tillgänglighet samt med en ekologisk profil.

PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 3,2 hektar och är beläget omedelbart väster om väg 735 (gamla kustvägen) och väster om planområdet i direkt anslutning ligger Digesgårdsområdet. Söder om planområdet finns åkermark, denna åkermark finns angiven i den gällande Delöversiktsplanen för Norra kustområdet - som ett föreslaget utbyggnadsområde. Norr om utmarkerat planområde finns skogsmark. Inom planområdet, men utanför den egentliga exploateringsområdet finns tre privatägda fastigheter.

Glommen ligger cirka 1 ½ km söder om planområdet och Falkenbergs centrum ligger cirka 11 km söder om planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det aktuella planområdet finns inte angivet i den gällande Delöversiktsplanen för Norra kustområdet. Åkermarken söder om planområdet finns utmarkerat som möjligt utbyggnadsområde i Delöversiktsplanen för Norra kustområdet.

Detaljplan

Området omfattas inte av någon detaljplan. Angränsande till planområdet finns en detaljplan för bebyggelsen i Digesgårdsområdet, denna detaljplanen (M102) är reviderad och vann laga kraft januari 2007.

Riksintressen och förordnanden

De bestämmelser som berör planområdet är bestämmelsen för hushållning av mark och vatten, Miljöbalken 4 kap. Inga andra kända riksintressen eller förordnanden föreligger planområdet.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2005-12-09 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att starta ett detaljplanearbete för fastigheten Digesgård 1:13 m.fl. med ett inledande programskede.

Ett planprogram utarbetades under 2006 vilket kommunstyrelsen beslutade att anta 2007-01-09. Stadsbyggnadskontoret fick då i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området grundat på planprogrammet.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har genomförts i enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § och MB (Miljöbalken) 6 kap. 11 §.

Stadsbyggnadskontoret upprättar en behovsbedömning som beskriver planområdet genom en matris. Denna matris hjälper kontoret att bestämma om exploatering medför en betydande miljöpåverkan eller ej. Är det en betydande miljöpåverkan med en ny exploatering, skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kontorets avvägning i behovsbedömningen för om planen medför betydande miljöpåverkan skickas till Länsstyrelsen och Miljö och hälsoskyddsnämnden för samrådsremiss.

Stadsbyggnadskontoret har kommit fram till att en exploatering av planområdet inte utgör någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har varit på remiss hos Länsstyrelsen samt Miljö och hälsoskyddsnämnden och de har inget att erinra i sitt yttrande. De båda delar kontorets bedömning att planförslagets genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Övriga kommunala beslut

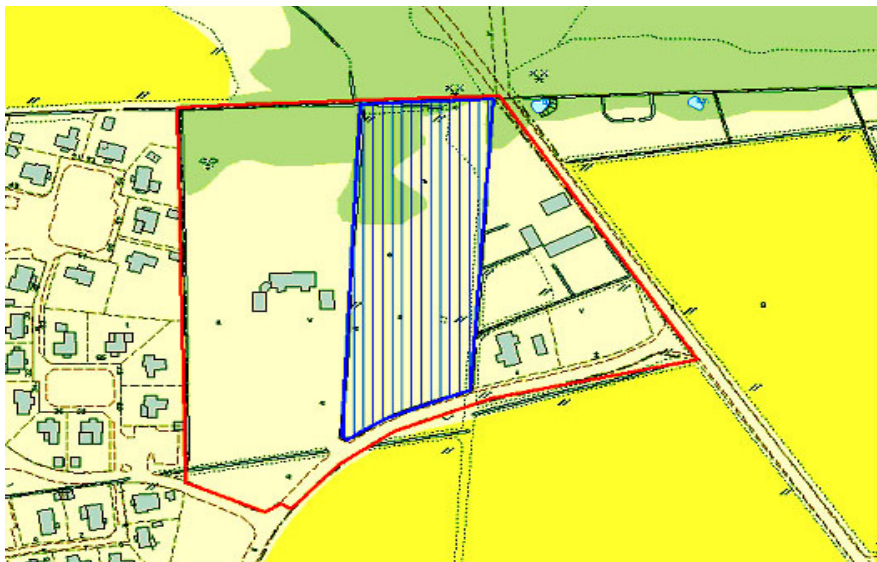
Kommunstyrelsen gav 2005-12-05 § 288 stadsbyggnadskontoret planuppdrag för rubricerat planområde. 2007-01-09 § 21 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta en detaljplan för fastigheten Digesgård 1:13 m.fl., grundat på planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Planområdet är beläget cirka 700 m öst från havet och området avgränsas av gamla kustvägen i öst, Rönnhagavägen samt en öppen åkermark i söder, befintlig bebyggelse i väst samt ett skogsparti i norr. Skogspartiet i norr övergår till fastigheten Lönestig 1:4, inom denna fastighet finns Lönestigsåsen. Planområdet omfattas av fyra fastigheter, varav tre är privatägda och ligger öster om exploatörens fastighet Digesgård 1:13 som föreslås bebyggas. Fastigheten Digesgård 1:13 omges även av stenmurar.

Fastigheten Digesgård 1:13 består av ett bostadshus och öster om bostadshuset intill den befintliga bebyggelsen i öst är en öppen "ängsremsa". Det är denna ängsremsa som föreslås bebyggas. Marken inom planområdet är flackt med endast någon meters höjdskillnad, högsta höjden är cirka +7 m.ö.h. på planområdets nordöstra hörn och den lägsta är +5 m.ö.h. i den södra delen av planområdet.



Ängsremsan öster om bostadshuset på fastigheten Digesgård 1:13.

Fastigheten nyttjas till en viss del till betesmark för ett fåtal får. Fastigheten är en småhusenhet (helårsbostad för 1-2 familjer) enligt fastighetsrapporten.

Geotekniska förhållanden

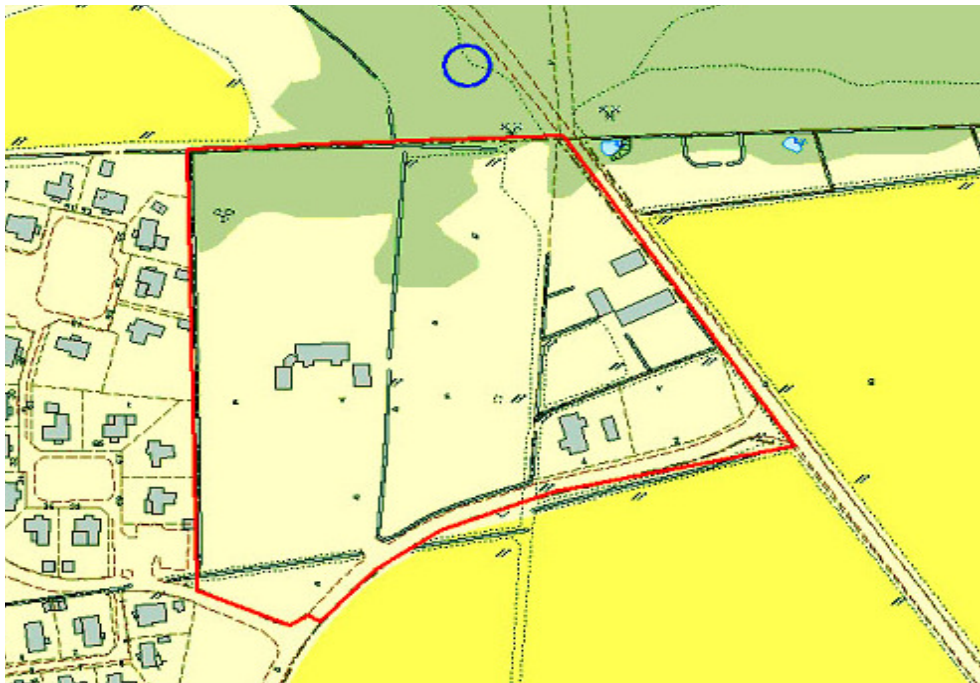
Stadsbyggnadskontoret har som målsättning att vid varje detaljplaneläggning uppföra en geoteknisk utredning för planområdet.

Det har genomförts en geoteknisk utredning och det är Thyréns AB som har utfört utredningen. Rapporten som har sammanställts för planområdet kommer Thyréns fram till att den planerade utbyggnaden bedöms kunna utföras. Fältundersökningen som utfördes omfattar fyra skruvprovtagningar (kartläggande av jordens sammansättning), en CPT-sondering (jordlagerföljd), fyra trycksonderingar (bestämma jordlagrens mäktighet och relativa fasthet) samt fyra slagsonderingar (bestämma jordlagrens mäktighet i fastare jordlager).

Thyréns skriver i rapporten att det är lämpligt att genomföra enklare sonderingar i hörnen på kommande byggnader för att säkerställa att djupet till fast botten inte varierar för mycket under husen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Norr om planområdet finns det däremot en fornlämning utmarkerad. Lämningstypen är; "Naturföremål/-bildning med tradition", det är daterad till nyare tid.

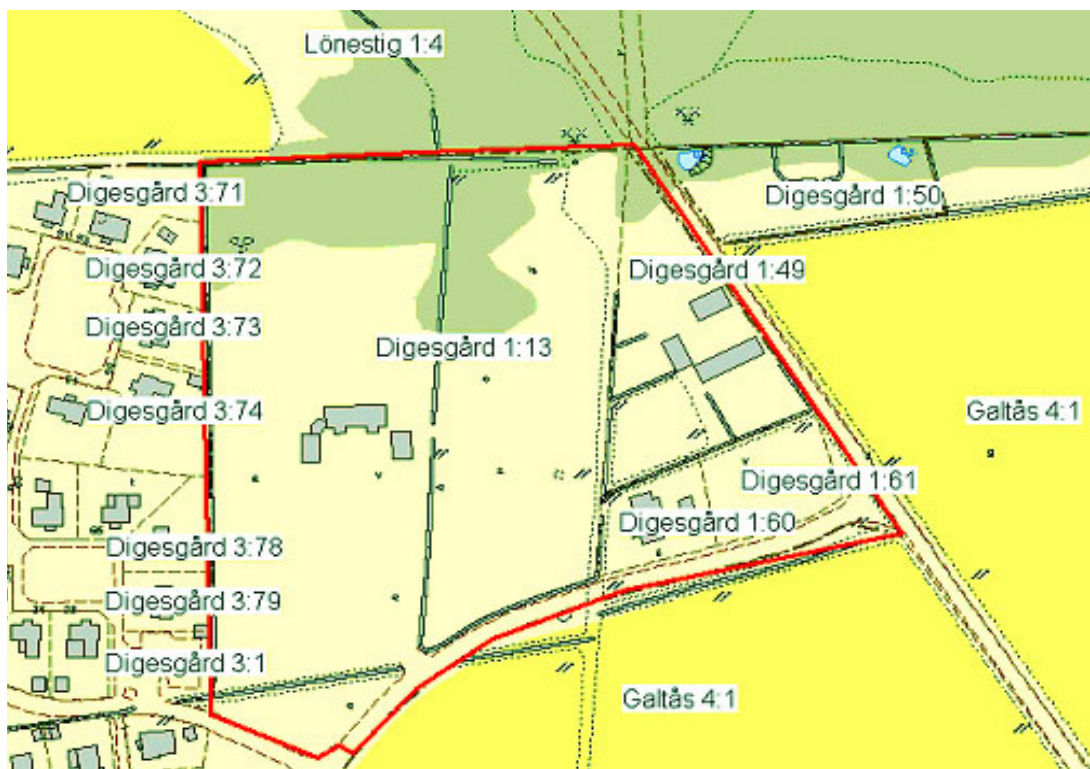


Fornlämningens placering norr om planområdet.

Befintliga bebyggelse

Inom planområdet finns ytterligare tre privatägda fastigheter (som det tidigare nämnts); Digesgård 1:60, Digesgård 1:61 samt Digesgård 1:49. I direkt förbindelse väster om planområdet finns fastigheterna Digesgård 3:71, Digesgård 3:72, Digesgård 3:73, Digesgård 3:74, Digesgård 3:78, Digesgård 3:79 samt fastigheten Digesgård 3:1 som tillhör Hule vägförening. Fastigheten Galtås 4:1 ligger söder om planområdet och består av öppen åkermark samt att marken öster om planområdet tillhör fastigheten Galtås 4:1. Nordöst om planområdet ligger fastigheten Digesgård 1:50 och norrut ligger fastighe-

ten Lönestig 1:4.

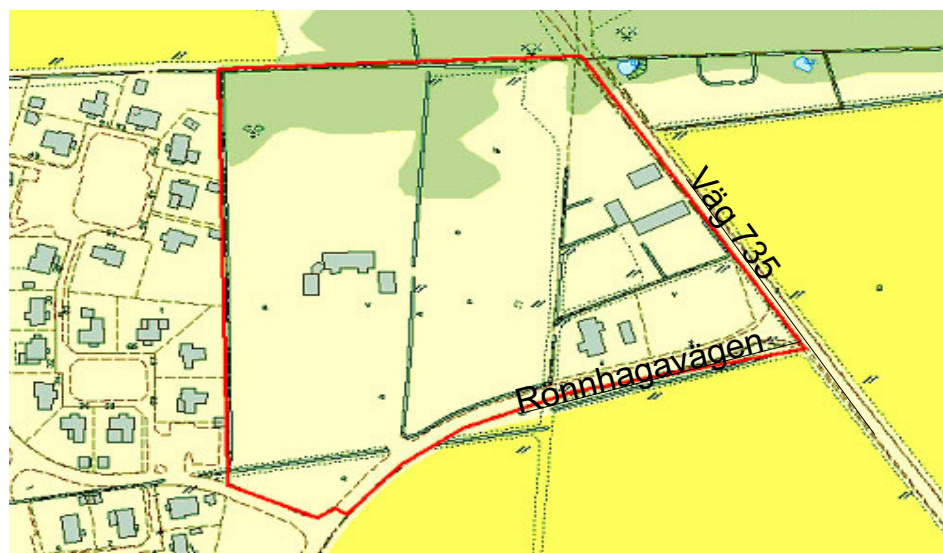


De omgivande fastigheterna.

Den befintliga bebyggelsen som omger och finns inom planområdet består av enplanshus och bostadshusen har en rik variation på fasadkulören. Fasadmaterialet består av trä och takfärgen varierar mellan rött och svart. Digesgårdsområdet väster om planområdet har bestämmelser av en högsta hushöjd på 3,5 m. För att skapa sammanhållning med den redan existerande bebyggelsen bör planförslaget innehålla likartade bestämmelser.

Trafikförhållanden

Planområdet angörs med bil från väg 735 (gamla kustvägen) som ansluter till Rönnhagavägen som fungerar som matargata till bebyggelsen i Digesgårdsområdet. Rönnhagavägen som leder in till bebyggelsen har en hastighetsangivelse på 30 km/h samt att det finns hastighetsreducerande hinder i form av väggupp.

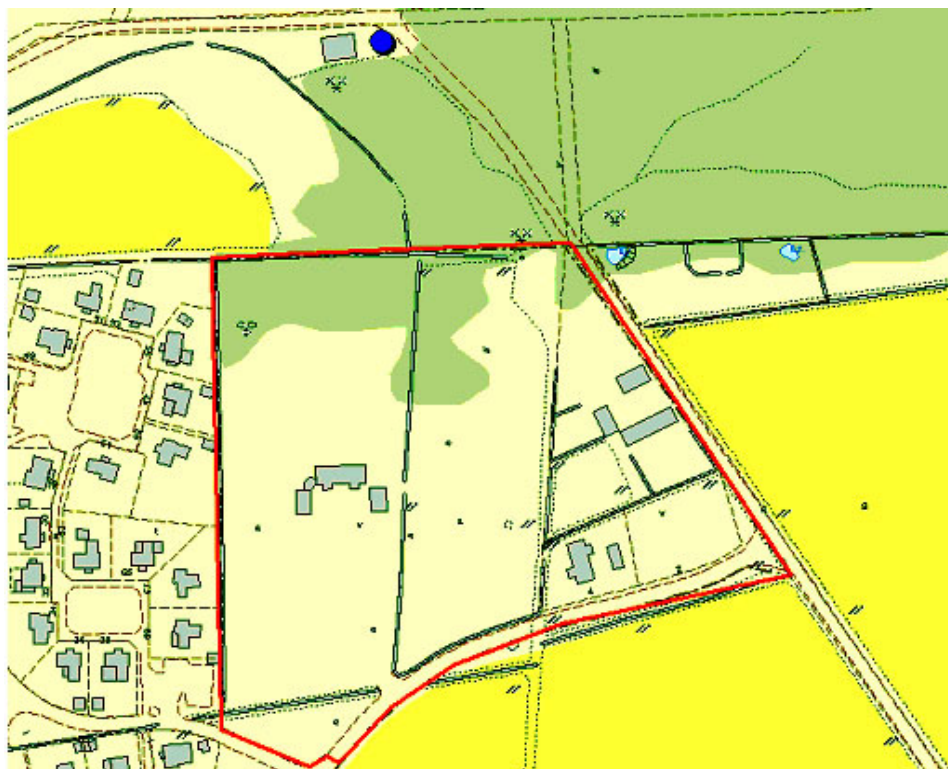


Vägar som angör till planområdet.

Gamla kustvägen är en attraktiv samt en turistsamlade vägsträcka, årsmedeldygnstrafiken för vägen år 2003 låg på cirka 450 fordon.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns lokaliserad längs väg 735, hållplatsen närmast planområdet ligger norrut, på cirka 300 meters gångavstånd. Buslinjen som trafikerar sträckan har turtäthet med sex avgångar under veckodagarna, under veckoslutet passerar ingen busstrafik.



Busshållplats placering i förhållande till planområdet.

Kommunal och kommersiell service

I närområdet finns ingen kommersiell service. Närmaste livmedelsbutiken finns i Glommen, cirka 1 ½ km söder om planområdet.

Skolverksamhetsområdet är inom Skogstorpssområdet, dvs. det finns en 0-5 skola, Långavekaskolan, beläget i Glommen. En 0-9 skola, Skogstorpsskolan, är belägen ca åtta km söder om planområdet. Falkenbergs gymnasieskola är lokaliserad till Falkenbergs centrum.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör en ny bebyggelse på ca sju mindre hus. Den föreslagna bebyggelsen är placerad på fastigheten Digesgård 1:13 östra del. Med hänsyn till landskapsbilden samt omgivningen regleras bostadshusens höjdsättning. Den föreslagna bebyggelsen tillåts en totalhöjd på 7,5 m och en högsta byggnadshöjd på 3,5 m. Den föreslagna bebyggelsen tillåts därmed att uppföras i enplanshus.

Det har föreslagits att varje fastighet kan bebyggas med ett bostadshus. Bostadshusets fastighetsarea får maximalt vara 120 kvm, kompletteringsbyggnad får uppföras med maximal area på 30 kvm. Kompletteringsbyggnad får ej inrättas som bostadsrum. Källare får ej anordnas.

En viktig utgångspunkt i detaljplaneförslaget är att bebyggelsen behåller kontakten med den omgivande naturlandskapet genom att bebyggelsen föreslås "bäddas in" i grönska. För att åstadkomma detta föreslås fastigheterna att få en tomtstorlek på minst 800 och högst 1200 kvm, dvs. bostadshusen upplevs vara placerat i naturen och inte tvärtom. Bebyggelsen ges ingen tät karaktär och leder till att det skapas gröna kilar mellan husen. Planområdet regleras av 4 kap. Miljöbalken och för att inte skada områdets natur- och kulturvärden, bör hänsyn till Miljöbalken tas.

Exploatören har en vision för den föreslagna bebyggelsen, att den skall vara bostäder som man kan åldras med, ha god tillgänglighet för rörelsehindrade och en ekologisk profil.

Husen är tänkta att utföras i gruppbebyggelse med ett energieffektivt byggande. Husen föreslås även få ett enhetligt utseende inspirerat av den Halländska längan för att anpassas till det omgivande landskapet. Den Halländska längans utseende förhöjer även upplevelsen av ett boende på landsbygden samt att byggnaden "bäddas in" i grönska, vilket exploatören eftersträvar. Förslagsvis bör takytorna anpassas till omgivande växtkaraktär för att framhålla den ekologiska profilen. För att bostadshusen skall kunna vara energieffektiva föreslås det att de bör byggas med ett energivärde lägre än u-värdet 0,3 (lägre u-värde desto bättre isolering), ha en central värmekälla med naturlig luftväxling samt ha solfångare för husets varmvatten.

Huvudbyggnaden skall placeras minst sex m från fastighetsgräns till granntomt, dvs. det kommer bli 12 m mellan bostadshusen i det föreslagna området. Detta avstånd skapar även gröna kilarna mellan bostadshusen, och avståndet ökar även brandsäkerheten i området. Förråd och garage får placeras utmed fastighetsgränsen. Framför garage/carport skall ett minsta avstånd på sex m finnas, då en bil skall få plats att parkera framför kompletteringsbyggnaden. Utöver får en friggebod på 10 kvm upprättas på fastigheten.

I och med att delar av fastigheten Digesgård 1:13 föreslås bebyggas leder det till att det ej är möjligt med djurhushållning på fastigheten.

Den befintliga bebyggelsen har i den föreslagna planen även getts planbestämmelser. Fastigheten Digesgård 1:49 har i förslaget fått möjlighet till att

dela upp sin fastighet till tre mindre, med en minsta tomtstolek på 800 kvm. Bebyggelsen i sydöst får i förslaget möjlighet att utöka sin byggnadsarea och kan därmed anordna bl.a. uterum. Fastigheten Digesgård 1:13 får i förslaget en ökad byggrätt men får inte dela upp tomten i fler fastigheter.

Gator och trafikmatning

I den föreslagna planen redovisas det att Rönnhagavägen fungerar som en tillfartsgata till en mindre ny lokalgata. Denna lokalgata får funktionen som matargata till den nya bebyggelsen. Den nya vägdragningen föreslås sluta med en vändzon.

Den föreslagna vägbredden på den nya vägen är 7,5 m. Inom detta måtten inkluderas avvattningsområde. Då den nya gatan leder endast till den nya bebyggelsen och är blott en kortare sträcka. Hastigheten för biltrafiken skall vara låg, dvs. det bör finnas ett samspel mellan fotgängare och bilister.

För att angöra planområdet behöver den nya matargatan gå genom den befintliga stenmuren norr om Rönnhagavägen. En dispensansökan har skickats till Länsstyrelsen i Halland då det i förslaget innebär ett ingrepp i muren. Ansökan om dispens sker parallellt med planarbetet.

Parkering

Parkering till bostadshus kommer ske på enskild tomtmark.

Grönytor

För att bebyggelsen inte skall upplevas som tät har det getts en större fastighetsarea. Tomterna upplevs luftiga och kontakten till den omgivande naturlandskapet eftersträvas genom bebyggelsens föreslagna utseende. Inom den nya bebyggelsen har det föreslagits ett NATUR-område i sydöst.

För att förhindra att stenmurarna raderas i framtiden har det lagts en bestämmelse att de skall bevaras.

Service

Kommunal och kommersiell service ingår ej i planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår ej i Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) verksamhetsområde. Den nya bebyggelsen bör anslutas till kommunalt VA.

I det fortsatta planarbetet måste området utredas och detta kommer göras genom en dagvattenutredning. Denna dagvattenutredning bör omfatta vart befintliga diken finns, hur avrinningen sker idag, hur vattnet från den nya bebyggelsen avleds, om det behövs en dagvattendamm eller inte m.m.

Dagvattenhanteringen kommer ske inom planområdet, detta betyder att exploatören får stå för eventuell utbyggnad av dagvattendamm.

För att trygga brandvattenförsörjningen inom planområdet bör det finnas brandposter med ett mellanrum på maximalt 150 meter och att minsta flödet på vattnet bör ligga på 600 liter/minut.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD).

Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvarter-smark. I andra hand kan regnvatten förslagsvis tas omhand i perkolationsmagasin eller stenkista.

Det har genomförts en dagvattenutredning för planområdet av Thyréns AB i Göteborg. I rapporten drar Thyréns slutsatsen att dagvattenhanteringen bör lösas med bl.a. stuprörs utkastare, rännalar m.m.

För att minska ner flödestopparna från fastigheten Digesgård 1:13 bör man försöka bromsa upp dagvattnet och ta omhand så mycket som möjligt lokalt. Genom att låta dagvattnet från hårdgjorda ytor rinna ut över vegetationsytor och i svackdiken ges vattnet möjlighet att infiltreras, avdunsta samt tas upp av vegetationen, detta leder till att volymen vatten minskas och flödestopparna jämnas ut.

Förslag på lösningar för att fördröja dagvattnet är att man exempelvis byter ut hårdgjorda ytor mot vattengenomsläpplig beläggning, de hårdgjorda ytorna utförs så att de lutar ut mot vegetationsytor, att det finns stuprännor med utkastare som leder vattnet ut över gräsytor etc.

För att så mycket vatten som möjligt skall kunna infiltreras ställer det krav på höjdsättning och utformning. Det får exempelvis inte finnas kantsten (som hindrar vattnets väg), det får inte bildas några instängda partier, där vatten kan bli stående. Utefter den nya matargatan bör det även anläggas svackdiken för avledning av ytvatten ur området ner till en kulvert under vägen för avledning till dike, eventuellt förstärkt med en klen dräneringsledning under dikesbotten.

El och tele

Det aktuella planområdet ligger inom E.ONs verksamhetsområde. För att tillgodose behovet av el för den föreslagna exploateringen behöver bebyggelsen anslutas till de befintliga ledningarna.

I söder på planområdet finns i nuläget ledningar dragna för tele. Därmed är det inga problem med att koppla på den nya bebyggelsen på de befintliga ledningarna och därmed tillgodoses behovet av tele.

Värme

Fjärrvärme är inte aktuellt för planområdet, då bostäderna skall vara energi-effektiva. Värmen skall komma från en central värmekälla och byggnadens väggar skall vara tjocka för att bibehålla värmen i bostadshuset. Bostadshuset kan även förses med "energi fönster" för att behålla uppvärmningen av byggnaden. Uppvärmning av vatten för bostäderna skall ske genom solfångare. Planområdets lokalisering utgör ett eminent läge för att använda sig av solenergi, då planområdet ligger i söderläge och inte har någon större skymmande vegetation ivägen.

Avfall

Den avfallshantering som gäller för planområdet är källsortering. De boende

i det föreslagna området kommer ha upphämtning av brännbara sopor. De komposterbara soporna bör komposteras på fastigheten då det planerade bostadsområdet föreslås ha en ekologisk profil. Resterande avfall som glas, metall, hårdplast, kartonger etc. ansvarar den boende själv för. Falkenbergs kommun har fem återvinningscentraler, de ligger i; Heberg, Ullared, Älvse-red, Ätran och Lövestaviken. I kommunen finns ett flertal återvinningstationer. De närmaste återvinningsstationerna för planområdet är belägna i Glommen och Morup.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Yvonne Larsson (telefon 0346-885014) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Johan Cedergren (telefon 0346-885012) på exploateringsavdelningen. Den geotekniska utredningen och dagvattenutredningen har genomförts av Thyréns AB i Göteborg. Planförslaget bygger på skisser utarbetade av Porten Ritare AB i Glommen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Yvonne Larsson
Fysisk planerare