



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder och hästby

Stafsinge 3:6 m fl

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-11-11, rev 2016-01-26

333
Laga Kraft 2016-03-19

Detaljplan för Stafsinge 3:6

Falkenbergs kommun
2014-11-11, rev 2015-06-01

Beställare: Stadsbyggnadskontoret
311 80 Falkenberg

Beställarens kontaktperson: Sabina Uzelac

Konsult: Tengbomgruppen AB
Drottninggatan 20-22
252 21 Helsingborg

Uppdragsansvarig: Erik Lönnerholm

Uppdragsnummer FAKO 0009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	5
1.1	ALLMÄNT	5
1.2	BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET	6
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	6
2.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
2.2	PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN	7
2.3	LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
3.1	KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.	8
3.2	ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN	9
3.3	PLANPROGRAM	10
3.4	FASTIGHETSPLAN	11
3.5	FÖRORDNADEN	11
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
4.1	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000	11
4.2	MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.3	STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD	13
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	13
5.1	SAMMANFATTNING	13
5.2	KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE	14
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	14
6.1	NATUR	14
6.2	BEBYGGELSE	19
6.3	TRAFIK	20
6.4	FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM	21
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	21
6.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	23
7.1	NATUR	23
7.2	BEBYGGELSE	24
7.3	TRAFIK	28
7.4	FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM	29
7.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	30
7.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	33
8.1	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	33
8.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	34
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	35
8.4	TEKNISKA FRÅGOR	35
9	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36
10	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	38

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2014-11-11, rev 2015-05-08, 2016-01-26
- Plankarta och illustrationskarta, 2014-11-11, rev 2015-05-08, 2016-01-26
- MKB-Miljökonsekvensbeskrivning, 2014-11-11. Rev 2015-05-08
- Samrådsredogörelse, 2014-10-20
- Planprogram, 2009-09-23
- Programsamrådsredogörelse, 2011-06-30
- Samrådsredogörelse, 2014-10-20
- Utlåtande, 2015-12-15

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Primärkarta
- Fastighetsförteckning, senast reviderad 2014-10-22
- Dagvattenutredning, 2013-10-01
- Geoteknisk utredning, 2013-02-27
- Arkeologisk utredning och förundersökning, 2010 och 2012
- Bullerberäkning, 2013-05-14, reviderad 2014-09-16
- Risk PM, 2014-10-14
- Trafik PM, 2015-05-06

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 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.

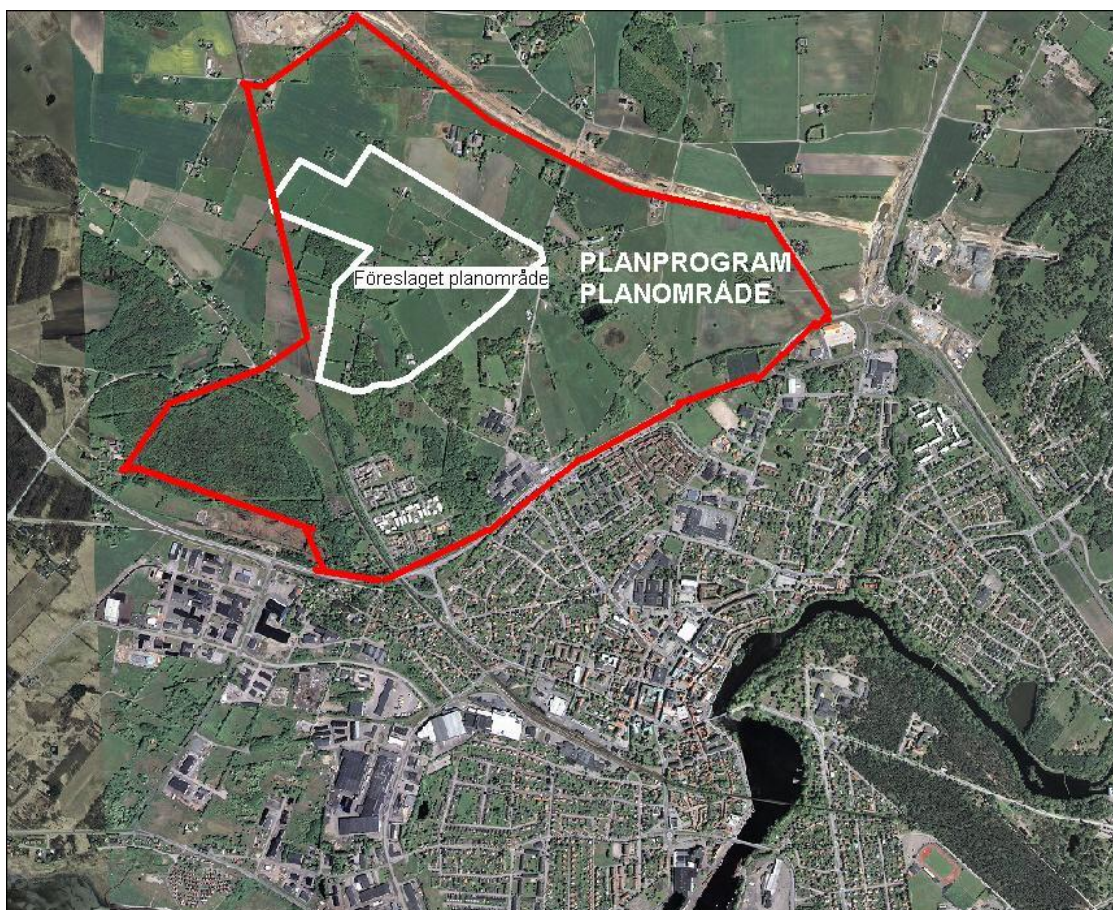
Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Begäran om planändring inkom till kommunen den 27 juli 2006 med förfrågan om att få etablera en hästby inom privat fastighet norr om Falkenberg. Ansökan omfattade en byggnation med ett antal bostäder samt gemensam plats att utöva deras hästintresse. I ansökan ingick ett 20-tal villor och parhus i kombination med stall och ridhus. Kommunstyrelsen gav den 10 oktober 2006 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planärendet.

Senare gjordes bedömningen att det vore lämpligt att utöka planområdet för hästbyn till att även omfatta kommunens utbyggnadsområde i söder. Utgångspunkten är att dessa områden ska kunna fungera ihop. Kommunstyrelsen utökade planuppdraget den 12 maj 2009 och fattade då också beslut om att planläggningen skulle ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Parallellt med detta planarbete pågår ett programarbete för hela Stafsingeområdet där detta planområde ligger som en ö mitt i. Programarbetet inkluderar detta planområde samt utvecklingsskisser gjorda för hela Stafsingeområdet.



Flygfoto som redovisar aktuellt planområde samt programområde för hela Stafsinge.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett kommunalt utbyggnadsområde för bostäder samt att möjliggöra för en hästby, ett hästnära boende med en gemensam

stallanläggning. Förslaget innehåller cirka 240 bostäder i det kommunala utbyggnadsområdet, varav ca 120 enbostadshus och ca 120 lägenheter, och 25-30 bostäder i hästbyn. Större delen av området utgörs av friliggande villatomter. Vidare är syftet med planförslaget att säkerställa en långsiktig attraktiv bostadsmiljö med god tillgång till natur och goda förbindelser till centrum.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2011-10-04 § 136 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet för en hästby, grundat på planprogram samt redogörelse för programsamråd, i enlighet med regleringen i nya Plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen föreslås handläggas med så kallat normalt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer samrådas med allmänheten och myndigheter två gånger under planprocessen.

Planförslaget var ute på samråd under maj-juni 2014, granskning vid årsskiftet 2014/2015. Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige i mars 2016.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i norra delen av Falkenberg, cirka 1,5 km norr om Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr och öster av jordbruksmark, i väster av industrispår och i söder av Stafsingevägen. Planområdet är cirka 51 hektar stort.

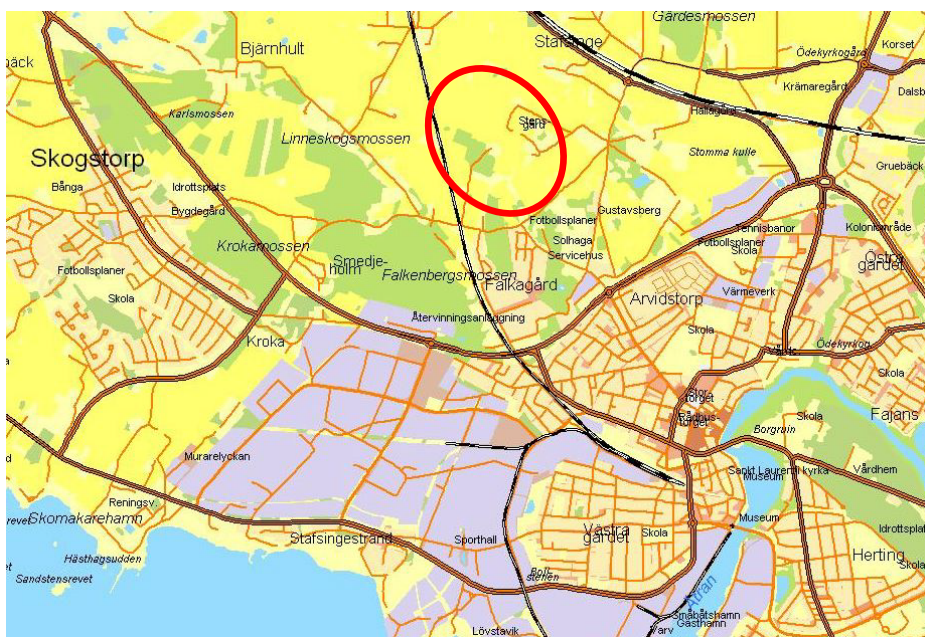


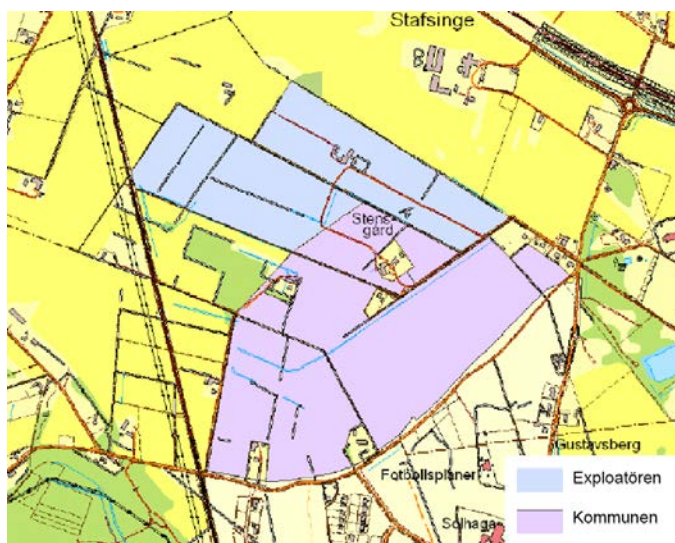
Bild: Planområdet läge i staden



Bild: Flygfoto över planområdet.

Marken inom planområdet ägs till stor del av Falkenbergs kommun (Stafsinge-Arvidstorp 2:194, 2:204, 3:17 samt Stafsinge 3:9) och en större privat fastighetsägare, exploatör, (Stafsinge 3:6). Inom planområdet finns också nio stycken privata bostadsfastigheter.

Bild över markägoförhållanden inom planområdet.



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 förslag på mål och åtgärder för att t ex minska behovet av biltransporter, öka antalet resor med kollektivtrafiken samt öka tillgången på förnybar energi.

Bostadsförsörjningsprogrammet för 2010-2013, antaget av kommunfullmäktige 2010-03-25, anger att behovet av bostadsbyggande är ca 150 lägenheter per år, framförallt i de centrumnära delarna av kommunen. Den rationellaste principen för förtätning och tillväxt är inifrån och utåt samt att nya exploateringar ska ske i anslutning till befintlig infrastruktur. Nya exploateringsområden ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp samt förläggas med anknötning till allmänna kommunikationer. Planförslaget följer intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet och ingår i den planerade utbyggnadsplanen.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I kommunens gällande delöversiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28 § 115, är det södra området utpekad som utbyggnadsområde för bostäder. I den sydvästra delen redovisas ett område med värdefull natur. Planförslaget bedöms förenligt med delöversiktsplanens rekommenderade markanvändning.

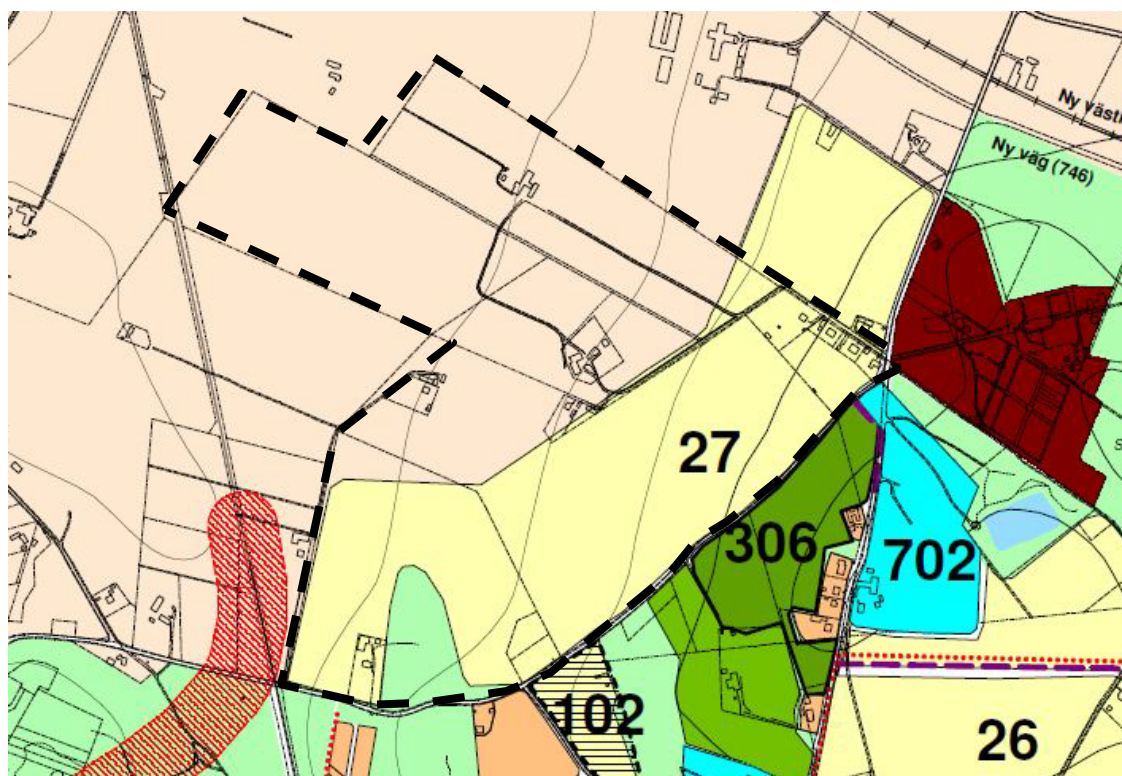


Bild: Utdrag ur delöversiktsplanen.

Ny översiktsplan 2.0 vann laga kraft den 27 juni 2014. Utbyggnadsområde, nr 27, för bostäder, kvarstår i förslaget. Dessutom redovisas hela planområdet som utredningsområde för blandad bebyggelse. Planförslaget bedöms även förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Planområdet omfattas, i den södra delen utmed Stafsingevägen, av detaljplan för Falkagård I:A, del av Arvidstorp 1:39 (233), laga kraft 1990-03-20, samt detaljplan för Falkagård II (198), laga kraft 1983-02-03. Angiven markanvändning är i huvudsak

gatumark samt en mindre del natur. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Planområdet ingår inte i kulturmiljöprogram (2012) då Stafsingeområdet inte uppfyller de kulturhistoriska kriterier som där finns angivna. För Stafsinge gäller att området har genomgått större förändringar i det fysiska landskapet som gör att kulturmiljön har förvanskats och inte går att uppfatta som en helhetsmiljö.

3.3 PLANPROGRAM

Planprogram upprättades för området den 23 september 2009 och var på samråd under oktober-november 2009. Programmet redovisade en översiktlig disposition av området med en placering av stallområde och bostäder till hästbyn i det norra området. I det södra området redovisades ett område för bostäder i enlighet med gällande delöversiktsplan för Falkenberg. Områden med värdefull natur, i anslutning till bostäderna, pekades ut. Centralt i området redovisades ett möjligt område för kolonilotter, som skulle fungera som skyddsområde mot stallområdet.

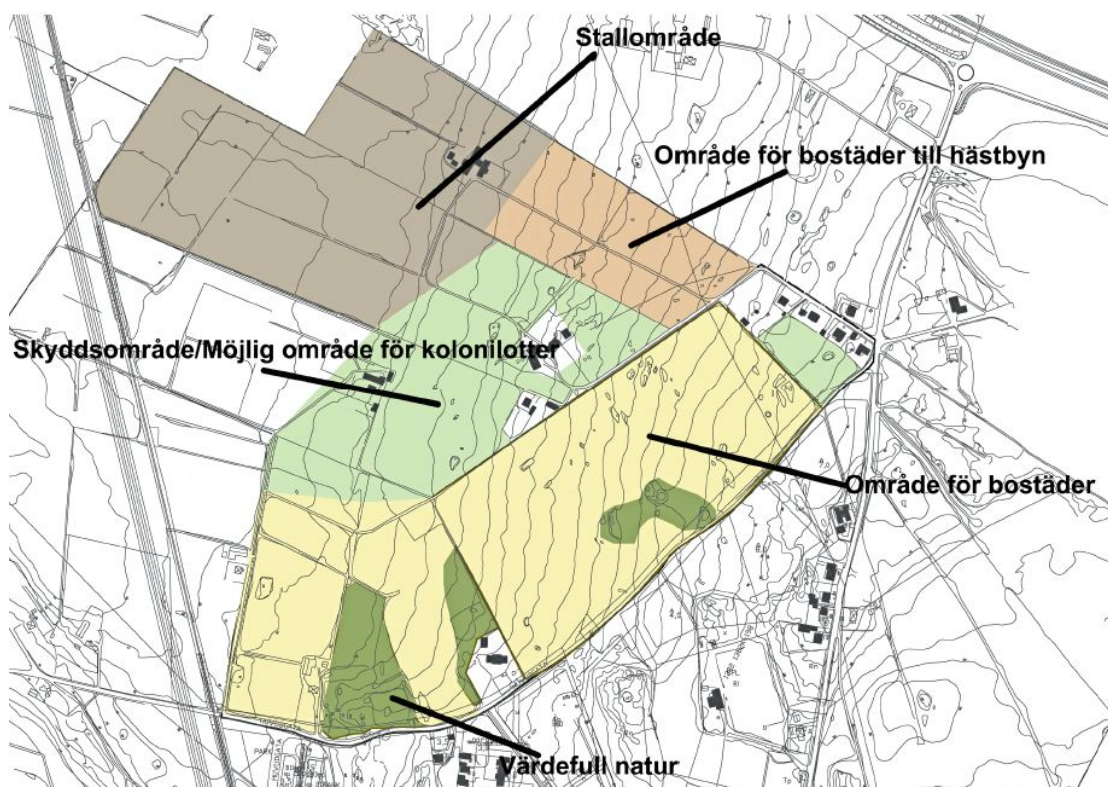


Bild. Programförslag.

Inkomna synpunkter har föranlett vissa revideringar av planförslaget. Bland annat handlar det om trafik, skyddsavstånd till djurhållning i området, biotoper, ridmöjligheter i området, plats för nätstation, placering av kolonilotter samt påverkan från hästbyn.

Efter programsamråd har en programsamrådsredogörelse upprättats, den 30 juni 2011. Redogörelsen har därefter blivit godkänd med ställningstaganden inför det fortsatta planarbetet. Område för bostäder till hästbyn ska omlokaliseras då den ligger inom skyddsavstånd som rekommenderas till befintlig svingård.

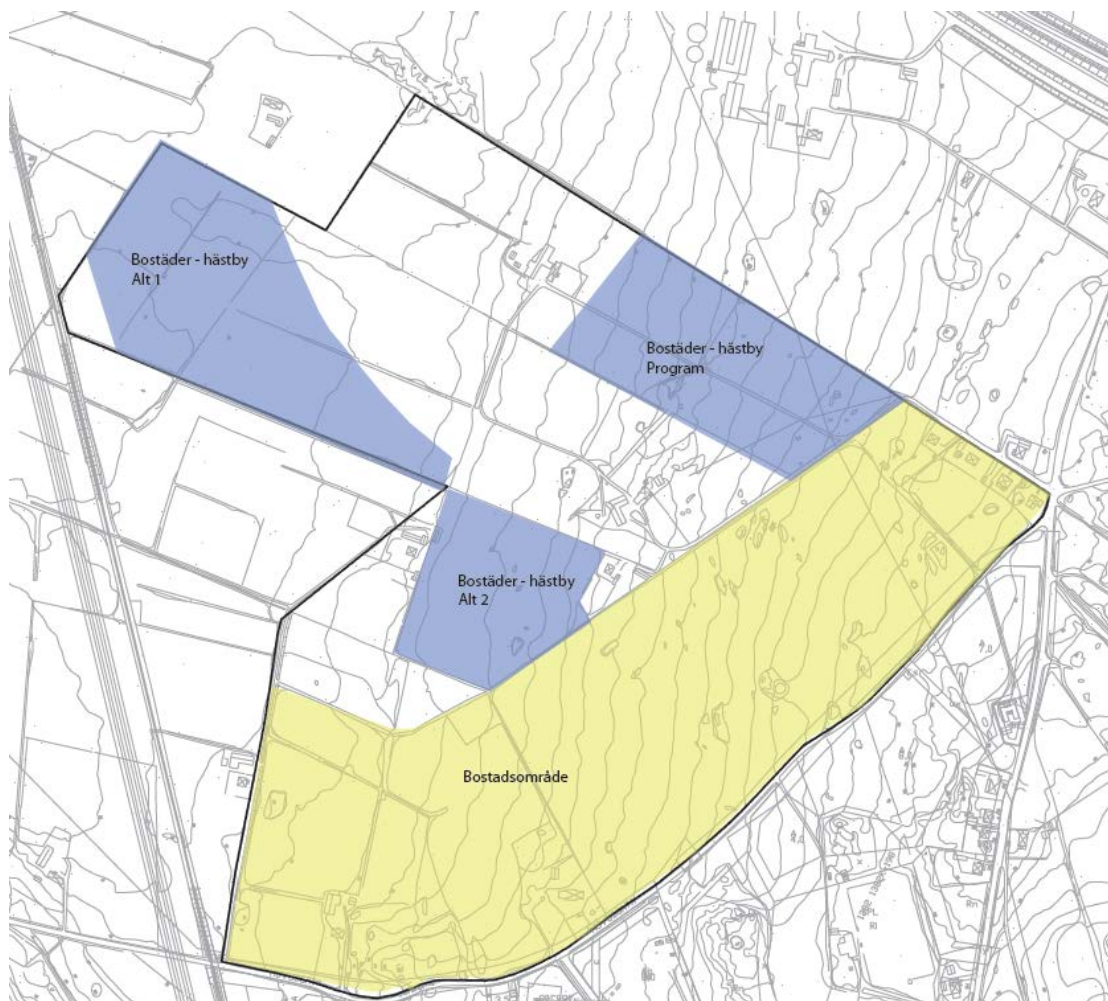


Bild: Alternativa placeringar av hästbyn som har utretts i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

3.4 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3.5 FÖRORDNADEN

Samfällighet S:29 kan komma att beröras enligt 6 kapitlet 3 § PBL genom att mark kan komma att tas i anspråk för gång- och cykelväg.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § Miljöbalken samt riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4 § Miljöbalken. Bestämmelserna innebär att kommunen ska hushålla med mark- och vattenanvändningen men bestämmelsen hindrar i regel inte normal tätortsutveckling.

Industrispåret omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken vilket innebär att trafiken inte ska försvåras.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran och det ligger cirka 11,7 km från planområdet.

Enligt 3 kap 4§ miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse. Jordbruksmarken som tas i anspråk är klass 4 och Länsstyrelsens definition av särskilt värdefull åkermark är för Halland jordar med klass 6 och uppåt. I Falkenbergs översiktsplan 2.0 ses jordbruksmark som en viktig samhällsresurs som endast bör bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen då lämpliga alternativ saknas. Vid bördighetsklass 6 och över ska annan verksamhet prövas restriktivt. Inom aktuellt område har jordbruksmarken klass 4 och området är utpekad som förslag till blandad bebyggelse i översiktsplan. Så även i delöversiktsplanen från 2007. Området ligger i direkt anslutning till tätort och gör aktuellt planområde väl lämpat för utbyggnad av bostäder med goda möjligheter till kollektivtrafik och rekreativmöjligheter.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Vid all bebyggelseplanering ska gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten beaktas.

Luft

MKN för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477), omfattar kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 2,5), kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium och nickel. För dessa miljökvalitetsnormer har det fastställts en tidpunkt då normerna ska vara uppfyllda. Om det finns risk för att någon MKN inte kan uppfyllas i tid skall ett åtgärdsprogram tas fram.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnorm för luft som följd av ett genomförande av planförslaget då det inte är problem med MKN luft i Falkenbergs kommun.

Vatten

Inom EU-samarbetet antogs år 2000 ett gemensamt ramdirektiv för vatten, det så kallade Vattendirektivet, vilket innebär att alla medlemsländer ska arbeta systematiskt för att bevara och förbättra kvaliteten i sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten. Målet är att nå god vattenstatus i alla vattendrag till 2015 (ett mål som i många områden nu förlängts till 2021), samt att nuvarande status inte ska försämrats.

Vattendirektivets kvalitetsmål har i Sverige formulerats som miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. MKN för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås samt vid vilken tidpunkt och är styrande för myndigheter och kommuner vid tillämpning av lagar och bestämmelser. Kommunen ska aktivt verka för att vattenkvaliteten för alla sjöar, vattendrag och kustvatten i kommunen uppnår god ekologisk och kemisk status i enlighet med direktivet och att grundvatten i kommunen kan klassas som god kemisk och god kvantitativ status i enlighet med direktivet. Nuvarande status får inte heller försämrats.

Grundvatten klassificeras med avseende på kemisk och kvantitativ status. För kemisk status och kvantitativ status i grundvatten används klasserna ”god status” och ”otillfredsställande status”. Alla Falkenbergs grundvattenförekomster uppnår god kemisk och kvantitativ status. Övergödningssproblemen hittar vi främst i jordbrukslandskapet nära kusten. I kustområdet uppnås inte god ekologisk status på grund av övergödning, miljögifter och främmande arter.

Ekologisk status på ytvatten bedöms i fem klasser: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig status. Idag uppnås god ekologisk status i 54 % (30 av totalt 56) av våra klassade vattendrag. Inga av våra kustområden uppnår god ekologisk status. För kemisk status i ytvatten används klasserna ”god status” och ”uppnår ej god status”. Alla våra ytvatten uppnår dock god kemisk status, exklusive kvicksilver.

Planområdet ansluter till ytvattenförekomsten ”S m Hallands kustvatten och har idag otillfredsställande ekologisk status. Det har bedömts ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status 2015. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Dagvatten renas och fördröjs enligt planförslaget innan det leds vidare.

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns flera områden och objekt som omfattas av biotopskydd. Mellan åkrar och fält finns på flera ställen stengärdesgårdar och det finns flera åkerholmar eller odlingsrösen ute på fälten. Under granskningsskedet ska ansökan om biotopskyddsdispens genomföras.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

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

En behovsbedömning har 2009-09-23 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget förmodas ge betydande miljöpåverkan. I behovsbedömningen gjordes följande ställningstagande: *”Området påverkar inga högre naturvärden och kulturvärden negativt samt omfattas inte av några riksintressen. Detta talar för att planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kommer dock att innebära en stor förändring av ett större landskapsområde och effekterna av detta är dåligt kända. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför arbetas fram i samband med planarbetet. Slutsatsen blir därför att detaljplanen torde komma att innebära en betydande miljöpåverkan.”*

Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskydds nämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

I länsstyrelsens yttrande den 1 december 2009 anges att planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därför belysa och behandla bland annat följande konsekvenser:

- *”Hälsoskyddsfrågor som avstånd och påverkan för bostäder i mycket nära anslutning till en djurgård med grisar. Att det finns en koppling mellan bostäder och hästverksamhet utgör ingen förmildrande omständighet med avseende på närheten till djurgården.*
- *Störningar och påverkan från hästverksamhet till befintliga och föreslagna bostäder inklusive ridmöjligheter i området.*
- *Störningar och risker från västkustbanan och industrispår (se banverkets yttrande).*
- *Arkeologiska konsekvenser.*
- *Särskilda skäl för dispens från biotopskydd om detta erfordras.*
- *Konsekvenser för naturmiljön.*
- *Konsekvenser för övriga riksintressen.”*

5.2 KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande är att planförslaget kan ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet beskriver ett antal frågor och dess påverkan på omgivningen. Vissa frågor bedöms av kommunen kunna medföra betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats, 2014-11-11, reviderad 2015-04-21. Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver huvudsakligen störningar och hälsoaspekter från häst- och svinanläggning, påverkan på ett större landskapsområde med natur och arkeologi, störning och buller från industrispår samt vägar, förutom övergripande miljöfrågor som miljö kvalitetsnormer, miljömål och hushållning av mark och vattenområden.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark av klass 4 av 10. Området utgörs av ett småskaligt jordbrukslandskap med betesmarker och åkrar avdelade av gärdesgårdar och trädriddåer. Insprängt i områden finns naturområden och mindre skogsdungar. Utspridda på åkrarna ligger åkerholmar, som är bevuxna med träd. Det finns många biologiska värden knutna till betesmark, gamla träd i odlingslandskapet och stengärdesgårdar. I området finns flera karaktärsträd av ek och lind. I väster finns en skogsdunge, som är sammanlänkad med ett område söder om Stafsinge kyrkoväg, och som ingår i inventeringen ”Tätortsnära natur”. Det angränsande området beskrivs

ha höga till låga naturvärden. Utmed Stafsingevägen finns i väggen en biotopyta med höga naturvärden. Det är en blomrik vägren med gott om ängsväxter och som är värdefull för vildbin och fjärilar.



Foto: Stengärdesgård med vegetation i nordost.

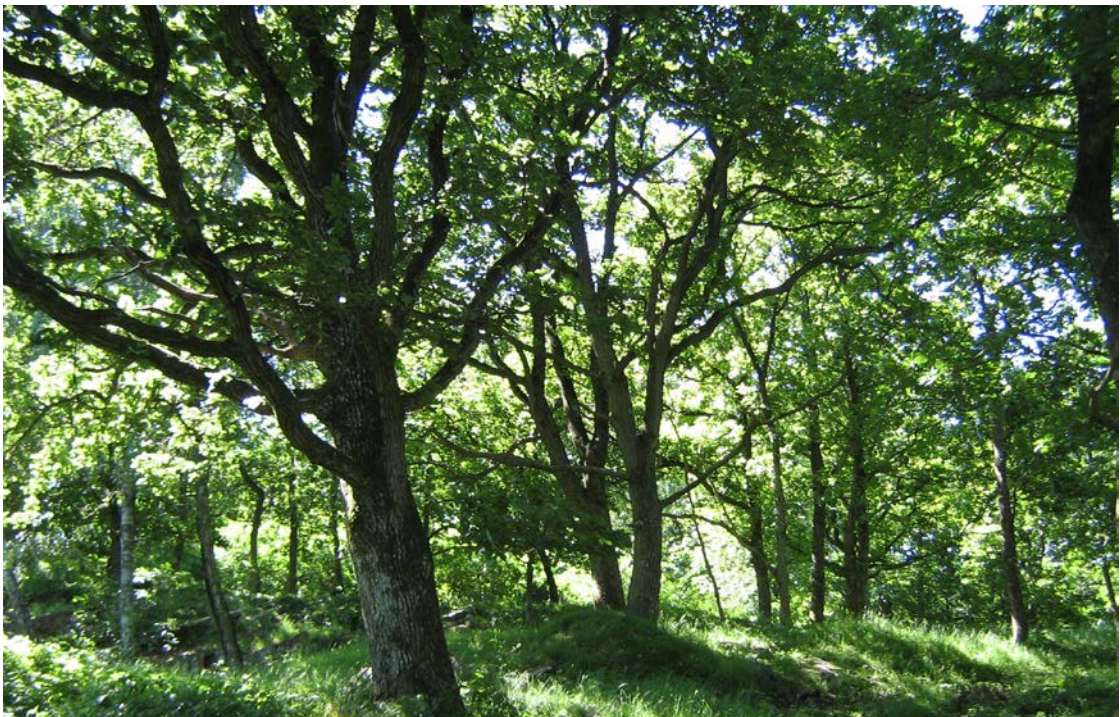


Foto: Dunge i sydväst som domineras av ek.



Foto: Betesmark som kantas av dungar.



Foto: Åkerholme i anslutning till Stafsinge kyrkoväg.

Planområdet sluttar svagt åt väster och är cirka + 37 meter över havet i öster till + 17 meter över havet i väster. Planområdet är ca 1 kilometer brett.

Geoteknik, radon och förorenad mark

En geoteknisk undersökning har gjorts för området, Tekniskt PM Geoteknik Stafsinge 3:6 (Norconsult 2013-02-27). De naturliga jordlagren består överst av organiskt

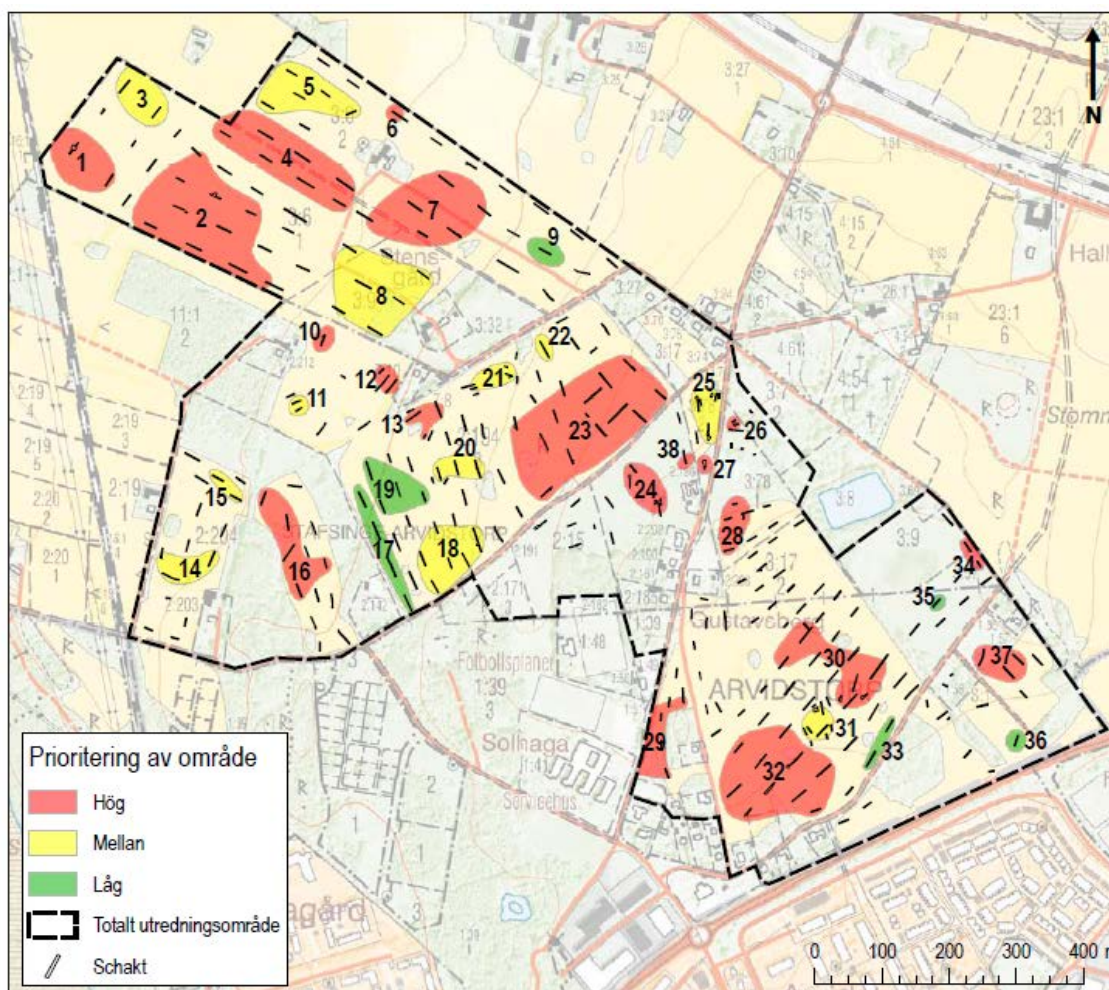
material/mulljord med en mäktighet av ca 0,3-0,4 m. Under det organiska jordskiktet följer sand med en mäktighet av ca 0,5-4 m. Sanden är brun, siltig och grusig. På vissa platser finns också förekomst av lera med en mäktighet på 0,5-2,5 m. Djup till fast botten uppmättes inom hela området på 4-9 m. Grundvattennivån ligger ca 0,5-0,8 m under befintlig markyta.

Planområdet ligger inom lågriskområde till normalriskområde för radon.

Planområdet tangerar industrispår i väster. Avståndet från byggrätt till industrispår är 45-65 meter varför risken för förorenad mark bedöms låg.

Arkeologi och fornlämningar

Hösten 2009 genomfördes en arkeologisk utredning för ett större område där planområdet ingår. (Arkeologisk utredning etapp 1-2, Arkeologikonsult 2010:2294) I utredningen görs en bedömning av områdets arkeologiska potential och om området ska, bör eller kan förundersökas. På kartan nedan framgår vilka områden som har hög arkeologisk potential, osäker eller medelhög arkeologisk potential samt låg potential.



Karta över utredningsområdet och tabell med utvärdering av förundersökningsobjekten. (sid 28, Arkeologisk utredning etapp 1-2, Arkeologikonsult 2010:2294)

Inom planområdet finns flera registrerade fornlämningar, Stafsinge 21:1, 66:1, 135, 141, 142, 144 och 145. Stafsinge 21:1 omfattas av en registrerad grav i form av en

stensättning och Stafsinge 66:1 utgörs av en fyndplats för stenyxor. Övriga fornlämningar är boplatser och en förhistorisk/medeltida husgrund.

Därefter har en arkeologisk förundersökning genomförts för några utvalda områden inom kommunens utbyggnadsområde. Vid undersökningen grävdes sökschakt inom fornlämningarna för att fastställa dess status och omfattning. (Stafsinge-Arvidstorp, Särskild arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult 2012:2471)

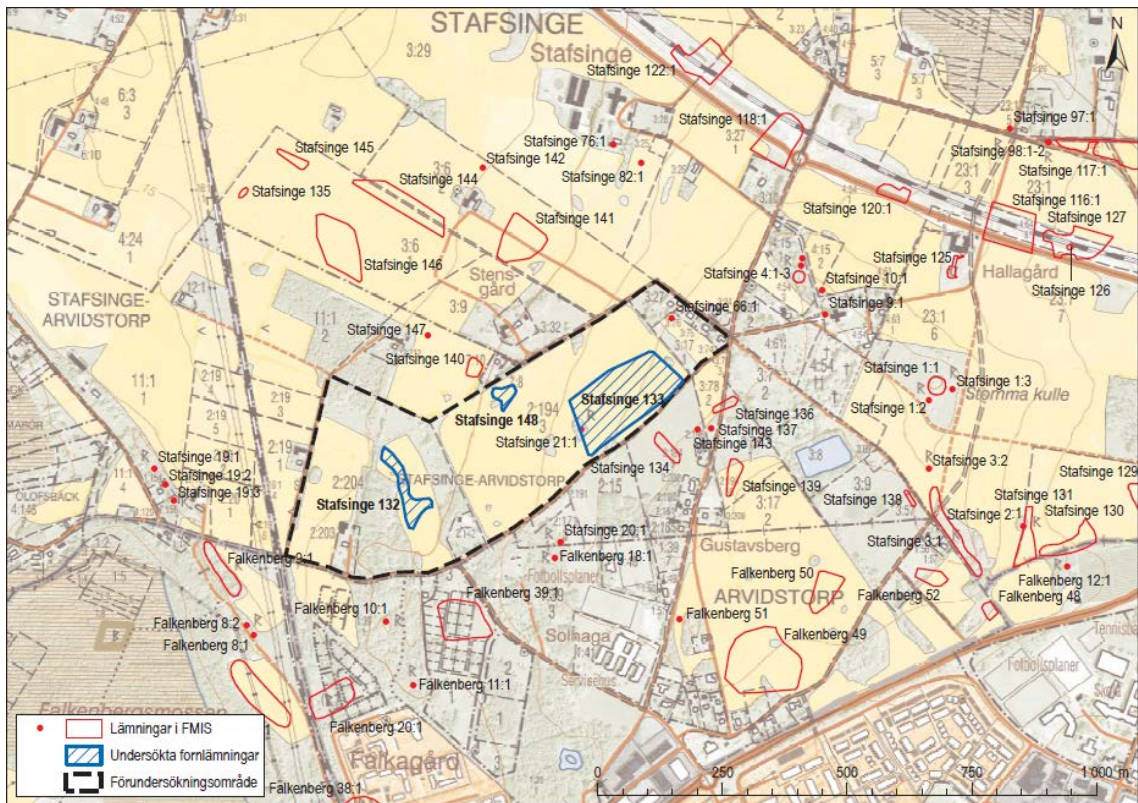


Bild över förundersökta områden. (s 8, Stafsinge-Arvidstorp, Särskild arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult 2012:2471) Av bilden framgår fasta fornlämningar markerade med skrafferade områden samt med heldragen röd linje.

Resultaten av förundersökningen kan sammanfattas som följande:

”**Fornlämning 132** visade sig bestå av spridda lämningar i form av stolphål, rännor och gropar. Dessutom påträffades resterna av en hydda som daterades till tidigneolitikum. Enstaka flintfynd tillvaratogs.

Fornlämning 133 bestod av boplatslämningar som stolphål, härdar och gropar. Dateringarna visade på en tyngdpunkt i romersk järnålder men keramik och flintfynd påvisade också aktivitet under mesolitikum och bronsålder, en anläggning daterades till medeltid. Keramik, flinta och föremål av bergart tillvaratogs.

Fornlämning 148 bestod av rännor, gropar och lager utan tydlig karaktär. Dateringar visade på aktivitet under neolitikum och bronsålder.”

En arkeologisk förundersökning har också genomförts för fornlämningar RAÅ 140, 146 och 147 inom hästbyområdet, Spår av förhistoriska verksamhetsytor (Jörgen Streiffert UV Rapport 2012:93). Endast spridda lämningar finns inom de registrerade platserna. Sammantaget visar den ringa anläggnings- och fyndmängden att någon

ytterligare kunskap om de nu förundersökta platserna knappast går att få. Någon ytterligare arkeologisk undersökning behöver ej utföras för dessa fornlämningar.

Landskapsbild och kulturmiljö

Landskapet utgörs av ett småskaligt jordbrukslandskap med utspridda dungar och åkerholmar inramat av rätlinjiga stengärdesgårdar med läplanteringar.

Den arkeologiska utredningen (Arkeologisk utredning etapp 1-2, Arkeologikonsult 2010:2294) omfattade också en historisk-geografisk analys. Planområdet ingår i Arvidstorps bys inägomark. Byn ligger på typiskt halländskt vis i hägnadslag med kyrkbyn Stafsinge. På storskifteskartan från 1818 framgår att större delen av ytan utgjorts av slåttermark. Området sammanfaller helt med inägohägnaden och har därmed en välbevarad landskapsstruktur.

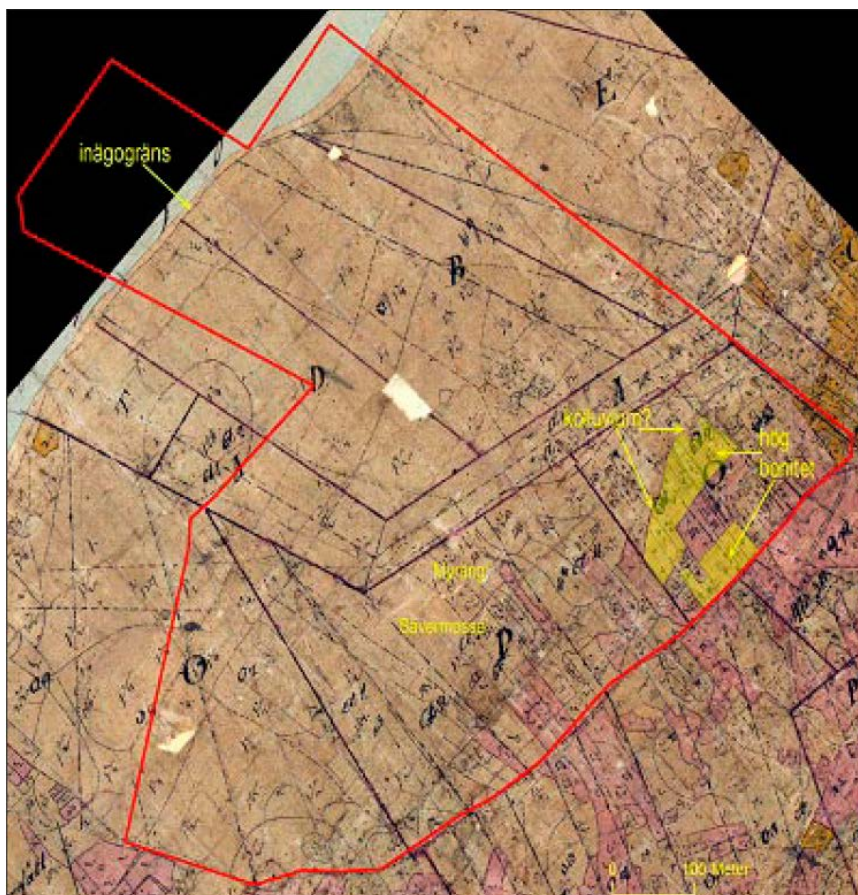


Bild: Utsnitt ur storskifteskartan från 1818 (s 35, Arkeologisk utredning etapp 1-2, Arkeologikonsult 2010:2294)

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet ligger ett antal utspridda gårdar och en samling hus i anslutning till Stafsingevägen. Kommunal service såsom servicehus ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Både grundskola, Tångaskolan och Falkenbergs montessori, och Falkenbergs gymnasium, ligger ca 1 kilometer söder om planområdet i stadsdelen Arvidstorp. Tre förskolor ligger inom Arvidstorp med nära koppling till planområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger 1,5 till 2 kilometer bort, men det pågår för närvarande planläggning för ny livsmedelsbutik i korsningen Arvidstorpsvägen/ Kringleden, ca

600 meter söder om planområdet. Direkt söder om planområdet ligger kommunens idrottsplats, AIK-vallen, med flera fotbollsplaner.



Foton: Exempel på gårdar och villor inom planområdet.

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Planområdet utgörs idag av landsbygd och det finns inget utbyggt gång- och cykelvägnät inom området. I söder, utmed Arvidstorpsvägen, ansluter en nyutbyggd gång- och cykelväg, som leder vidare in mot centrum.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 6 och närmsta busshållplats finns vid bostadsområdet Ekhaga utmed Arvidstorpsvägen, ca 200 meter söder om planområdet. Turtätheten är ca en gång i timmen dagtid.

Godstrafik

Ett befintligt industrispår ligger strax väster om planområdet och trafikeras med två tåg/dygn med en högsta hastighet på 105 km/h (uppgift från Trafikverket). Det finns avtal med kommunen att inget farligt gods får transporteras på industrispåret.

Bil och lastbil

I Trafikplan, upprättad 2012-03-04, redovisas befintliga trafikmängder samt trafikprognoser för 2020-2025 och för lång sikt efter 2030. Trafikmängderna avser

fordon per vardagsdygn. I trafikprognoserna ingår föreslagna utbyggnadsområden i kommunens delöversiktsplan. Aktuella trafiksiffror redovisas nedan.

Årtal	Stafsinge kyrkoväg mitt för planområdet	Stafsinge kyrkoväg vid industrispår	Arvidstorpsvägen
2010	400	1000	800
2020-2025	400	1000	900
Efter 2030	500	1200	1100

Trafiksiffrorna har kompletterats avseende trafikalstring i ett Trafik PM, Ramböll 2015-05-06.

Gator och parkering

Planområdet angörs med bil från Stafsingevägen, antingen i förlängningen av Arvidstorpsvägen eller Solhagavägen. Stafsingevägen är idag ca 5 meter bred och tillåten hastighet är 70 km/h. Från Stafsingevägen leder två grusvägar in i planområdet som serverar de befintliga bostadshusen och gårdarna. Sikten vid utfarterna till Stafsingevägen är god. Vid Stafsinge kyrka finns en korsning med fem ben där sikten är begränsad. I söder ansluter Biskhultsvägen till Stafsingevägen.

6.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

I den sydvästra delen av planområdet finns två skogsområden som har kopplingar söderut till ett kommunalt rekreativområde och norrut till ett skogsparti. I naturområdena finns goda förutsättningar för rekreation och skogslek.

Söder om planområdet ligger idrottsplatsen AIK-vallen med stora fotbollsplaner.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

Det finns idag ingen känd bullerutbredning i området. I Trafikplanen ingår en översiktlig bullerutredning där området inte bedöms vara påverkat av trafikbuller.

Befintligt industrispår trafikeras med högst två tågset/dygn. Det låga antalet tåg bedöms inte alstra vibrationer inom planområdet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +16,5 till +37 m.ö.h. och eventuella framtida klimatförändringar bedöms inte medföra risk för översvämning inom planområdet. Området bedöms generellt som stabilt och det föreligger ingen risk för blockutfall och berggras inom planområdet. (Tekniskt PM Geoteknik, 2013-02-27, Norconsult)

Djurhållning

En större lantgård med svinproduktion, med tillstånd för cirka 1000 djurenheter, ligger 200 meter nordost om planområdet. Enligt Boverket, Bättre plats för arbete 1995:5, är rekommenderat skyddsavstånd till bostäder 500 meter. Boverket har upprättat ”Vägledning för planering för och invid djurhållning (2011), som ett komplement till tidigare allmänna råd om djurhållning. Fasta avstånd bedöms mindre relevant och varje område ska planläggas utifrån sina förutsättningar. Den nya skriften innehåller till stor del enbart studier om hästar varvid Boverkets tidigare skrift bedöms relevant vid svinproduktion.

Hälsa och jämställdhet

Planområdet har stora naturområden, med kopplingar till omgivningen, vilket erbjuder goda möjligheter för motion och rekreation för alla.

Sociala aspekter

I Falkenbergs kommun ska den fysiska planeringen möta olika människors behov och främja integration genom att skapa blandade funktioner, upplåtelseformer, hustyper, ålder på bebyggelse lägenhetsstorlekar, osv. Det är också viktigt att skapa tillgång till attraktiva platser för möten mellan människor från olika kulturer, generationer och socioekonomiska grupper. Torg, parker samt platser avsedda för lek och rekreation är exempel på sådana platser. Viktigt är också att överbrygga fysiska barriärer så att den fysiska miljön upplevs trygg och att det finns tillgång till fungerande kommunikationer.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

VA-nätet är idag, i stora delar av området, inte utbyggt. Planområdet ska ingå i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Värme, gas, el, bredband och opto

Det finns en teleluftledning i nordsydlig riktning i den östra delen av planområdet samt en teleledning norr om Stafsingevägen i den västra delen av planområdet.

Väster om planområdet går ett större elledningsstråk. Detta ligger ca 30 meter från planområdets gräns.

Det finns inte fjärrvärme framdraget till planområdet.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshandlingen 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.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med en bredd på 4 meter.

Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planförslaget utgår ifrån att bevara befintliga naturområden samt de biotoper och gröna stråk som finns i området. I den sydvästra delen av planområdet föreslås att de befintliga skogsområdena avsätts som naturområde. Dessa två större områden kopplas ihop med ett förslaget parkområde samt med naturmark i östvästlig riktning. I den östra delen föreslås ett grönt stråk, som löper genom bostadsområdet, där befintliga biotoper, som åkerholmar och stenrosen, avsätts som naturmark. Detta ger förutsättning för att värdefull flora och fauna ska kunna finnas kvar i området. Inom dessa områden kan gångvägar och mindre lektytor skapas. Genom att spara befintlig natur, med kopplingar till närliggande grönområden, kan arter knutna till naturområdena finnas kvar.

Inom några av dessa naturområden finns förslaget ytor för fördröjning av dagvatten.

I den nordöstra delen föreslås ett område avsättas för lek och bollspel. I anslutning till detta bevaras befintliga odlingslotter inom område för odling.

Inom bostäder för hästbyn föreslås gemensamma ytor för de boende där det kan anläggas grönytor, gästparkering, dagvattendamm m.m. En stor del av befintlig odlings- och betesmark i den norra delen av planområdet avsätts som mark för odling och hästhållning. Ett fortsatt bete i området ger förutsättning för att befintlig flora och fauna ska kunna finnas kvar i området.

Genom att ta tillvara den befintliga grönstrukturen kan man skapa ett attraktivt bostadsområde som från början har tillgång till kvalitativ natur- och rekreationsmark. Områdets kontinuitet med naturmark och betesmark bevaras vilket är värdefullt för flora och fauna. Den här typen av naturmark är svår att efterkonstruera vilket gör den mer värdefull.

Geoteknik, radon och förorenad mark

En geoteknisk undersökning har upprättats, 2013-02-27, som anger lämpliga grundförutsättningar inom området. Inom de delar av planområdet där lera förekommer bör större och mer sättning känsliga byggnader preliminärt grundläggas på pålar/plintar. Lätta och sättningståligena byggnader, t ex förråd, kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Däremot kan lättare byggnader, som radhus i två våningar eller villor, preliminärt grundläggas med platta på mark inom de delar av planområdet där sonderingarna påvisar fastare jordarter.

Kompletterande geoteknisk undersökning och utredning ska utföras med avseende på grundläggning och markarbeten innan bygglov kan medges. (Norconsult 2013-02-27).

Arkeologi och fornlämningar

En arkeologisk slutundersökning är beställd. Det är framförallt det kommunala bostadsområdet som berörs. Planförslaget utgår ifrån att spara åkerholmar och stenrösen där det bedöms finnas arkeologiska fynd. Planförslaget omfattas av en administrativ bestämmelse som säkerställer att en arkeologisk slutundersökning måste vara genomförd innan bygglov medges. Planförslaget har sparat två områden med fornlämningar och markerat dessa med planbestämmelse.

7.2 BEBYGGELSE

Bostäder

Planförslaget utgörs av ett större utbyggnadsområde för bostäder, en hästby samt några befintliga villor och gårdar.

Det kommunala utbyggnadsområdet är översiktligt indelat i fyra delar, flerbostadshusområde, rad/kedjehusområde utmed Stafsingevägen, det inre området och det yttre området. Se bild nästa sida.



Illustration över planområdet och de olika bebyggelse typerna. Det kommunala utbyggnadsområdet är indelat i flera områden och är markerad med en punktlinje.

Flerbostadshus

Inkilat mellan två naturområden föreslås flerbostadshus i 3½ våningar placerade utmed det centrala huvudstråket i området. I förlängningen av detta område föreslås två kvarter med flerbostadshus i 2½ våningar. Dessa hus angränsar till en central parkyta där det finns en torgyta med möjlighet att vända för kollektivtrafiken. En byggrätt på 25 % föreslås för att lämna utrymme för parkering och grönytor till husen. Byggrätten omfattas av både flerbostadshus, komplementbyggnader och till viss del garage. På illustrationen redovisas flerbostadshus, i kringbyggda gårdar, som ett exempel på hur man kan bygga i området. Bebyggelsens volym bedöms ha en lämplig skala i förhållande till omkringliggande naturområden.

Rad/kedjehus

Utmed Stafingsvägen föreslås rad- eller kedjehus uppföras i två våningar. Ett radhus är bostadshus som är sammanbyggda i fastighetsgräns. Ett kedjehus är bostadshus som är sammanbyggda med garage emellan. En byggrätt på 40 % av fastighetsytan föreslås, dock med en maximal byggrätt på 200 kvm. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på 8 meter vilket motsvarar ett tvåvåningshus med ett lägre sadeltak. En

minsta tomtstorlek på 400 kvm föreslås för rad/kedjehus. Kedje- och radhusen bidrar till att rama in området och bildar en tydlig struktur mot Stafsingevägen.

Inre området

Det inre området föreslås för enbostadshusbebyggelse i upp till två våningar. En byggrätt på 30 % av fastighetsytan föreslås, dock med en maximal byggrätt på 300 kvm. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på 8 meter. Detta innebär att man kan bygga envåningshus, 1½-planshus eller tvåvåningshus. Kupor och frontespiser kan uppföras på ett 1½-planshus och då rymmas inom ett tvåvåningshus avseende byggnadshöjden. En minsta tomtstorlek på 750 kvm föreslås. Det inre kvarteret har ingen direkt koppling till det omgivande landskapet och är inramat av rad- och kedjehus varför en friare utformning är motiverad.

Yttre området samt befintlig bebyggelse

Det yttre området föreslås för enbostadshus i 1½-våning med sadeltak och en taklutning på 38-45 grader samt en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Bebyggelsen är reglerad utifrån kringliggande befintlig bebyggelse och för att skapa ett avslut mot det omgivande landskapet med en traditionell bebyggelse. En byggrätt på 30 % av fastighetsytan föreslås, dock med en maximal byggrätt på 300 kvm. En minsta tomtstorlek på 750 kvm föreslås. Befintlig bebyggelse föreslås få samma bestämmelse men där byggnadshöjden ökas till 4 meter. För en fastighet, Stafsinge-Arvidstorp 3:27, gäller att fastigheten ska ha en minsta tomtstorlek för att förhindra delning av tomt. Detta beror på att det inte är lämpligt att avstycka fler bostadsfastigheter på gränsen till skyddsavstånd för svingård. Det är möjligt att uppföra kupor eller frontespis utan att detta påverkar byggnadshöjden och därmed föreslaget våningsantal.

Söder om Stafsingevägen föreslås en bit gatumark för bostadsändamål då behovet av vändplan har upphört. Marken föreslås ej bebyggas.

Hästby

I den norra delen av planområdet föreslås bostäder som ska ingå i en hästby. En hästby är ett område där man kan bo nära sin häst och ingå i en gemensam anläggning. I området föreslås framförallt fristående enbostadshus i 1 till 1½ våning men möjlighet ges till parhus/kedjehus i den inre delen. En byggrätt på 25 % av fastighetsytan föreslås för enbostadshus, dock med en maximal byggrätt på 300 kvm. En byggrätt på 30 % av fastighetsytan föreslås för par- och/eller kedjehus, dock med en maximal byggrätt på 240 kvm. Ett parhus är ett bostadshus som är indelat i två bostäder. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Det är möjligt att uppföra kupor eller frontespis utan att detta påverkar våningsantalet. En minsta tomtstorlek på 900 kvm föreslås för enbostadshus och 700 kvm för par/radhus. Minsta tomtstorlekar som föreslås inom hästbyn är större då denna bebyggelse ligger ute i landskapet och inte tål lika hög exploateringsgrad med hänsyn till landskapsbilden.



Exempel på hustyper, från vänster: 1½-plans hus, 2-plans hus och flerbostadshus.



Exempel på hustyper, från vänster: parhus, kedjehus och radhus.

Utformning, placering

Av föreskriven byggrätt, inom de olika områdena, ska minst 50 kvadratmeter avsättas för komplementbyggnader. Detta för att säkerställa behov av garage och förråd. Komplementbyggnader föreslås få en högsta totalhöjd på 4,5 meter.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och där garage dessutom ska placeras minst 6 meter från lokalgata. Detta för att lämna utrymme för en biluppställningsplats framför garaget. Rad- och kedjehus kan däremot sammanbyggas i fastighetsgräns. Dessa ska också placeras i förgårdsmark mot lokalgata för att skapa förutsättning för bra trädgårdar i söderläge och för att skapa distans till Stafsingevägen. Huvudbyggnadens placering regleras också genom att man bara får uppföra komplementbyggnader i zonen närmast Stafsingevägen.

Tak ska vara matta samt röda eller svarta. Detta för att skapa ett sammanhållet bebyggelseområde och skapar ett anpassat möte med landskapet kring Falkenberg med en traditionellt utformad bebyggelse.

Källare får inte anordnas inom planområdet med hänsyn till dagvattenhanteringen i området.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Planförslaget utgår ifrån de strukturer som finns i landskapet och den tydliga struktur som halländska tegar utgör. Gator i området är raka med öppningar ut mot det omgivande landskapet eller med grönska som fondmotiv. Befintlig grönstruktur sparas så långt det är möjligt och stengärdesgårdar bibehålls som naturliga fastighetsgränser eller områdesavgränsningar.

Hästbyn är placerad i en egen enklav med en tydlig visuell och fysisk koppling till stallanläggningen i ett lantligt läge.

7.3 TRAFIK

Gator, gång- och cykel



Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Stafsinge kyrkoväg föreslås ha kvar sin ursprungliga vägsträckning men gatusektionen föreslås, i enlighet med planprogrammet, få en 7 meter bred väg och en 3 meter bred gång- och cykelväg. I och med att gatan kommer utgöra en huvudgata mellan två framtida utbyggnadsområden föreslås också att gatusektionen kompletteras med en trädrad med en 2 meter bred grönremsa. Vägens sträckning har bedömts viktig att bibehålla då den har lång kontinuitet och därmed ett kulturhistoriskt värde. I öster behålls befintlig gata in till de befintliga fyra fastigheterna. I änden på gatan föreslås en vändplan som berör fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 3:27.

Befintlig cykelväg söder om området utmed Arvidstorpsvägen föreslås förlängas in i planområdet utmed ett centralt huvudstråk. Gatusektionen som föreslås är en 6 meter bred väg med en 3 meter bred remsa för trädrad och en 3 meter bred gång- och cykelväg. Även utmed den östra lokalgatan föreslås samma gatusektion med en gång- och cykelväg samt trädrad för att skapa en avskärmning och inramning mot befintlig bebyggelse.

Övrig gatustruktur utgår ifrån det rätlinjiga landskapet med raka infartsgator som har utblickar över det omgivande landskapet eller har grönska i fonden. Trafiknätet är genomgående, med tvärgator som har förskjutna korsningar. I den norra kanten av utbyggnadsområdet avslutas området med en gata som följer en stengärdesgård där

man har kontakt ut i landskapet. Gatorna är 6 meter breda. Inom bostadsområdet föreslås 2 meter breda trottoarer på en sida av infartsgatorna samt utmed den norra gatan. På de tvärställda bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken.

Infart till hästbyn föreslås genom utbyggnadsområdet i förlängningen av den östra infartsvägen. Mellan vägen och befintlig bebyggelse ligger odlingslotter som fungerar som en buffert. Vägen har god standard utifrån det behov av transporter som finns till hästanläggningen. Infarten följer den gamla grusvägen och passerar stallanläggningen innan den går vidare upp till hästbyn utmed en stengärdesgård. Vägen föreslås ingå i gemensamhetsanläggning för hästbyn och ligga inom kvartersmark för bostad. Det ses som en fördel att man passerar stallanläggningen på väg hem för att kunna se till sin häst. Fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 3:32 har kvar sina infartsservitut över odlingsmarken. Infarten säkerställs också med y-område i planförslaget.

Det lämnas ett släpp i det norra utbyggnadsområdet för att kunna koppla ihop hästbyn med det kommunala utbyggnadsområdet. Detta för att öka tillgängligheten mot centrum och ett framtida kollektivtrafikstråk. Förslag till gångväg illustreras i förslaget.

Söder om Stafsingevägen föreslås Biskhultsvägens utformning befästas i detaljplan. Behovet av vändplan finns inte längre och en anpassning efter verklig vägutformning bedöms lämplig.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör en förlängning av kollektivtrafikstråket på Arvidstorpsvägen utmed det centrala huvudstråket i planområdet. Bussen ges möjlighet att vända centralt i området i anslutning till flerbostadshusen. Vid vändplatsen föreslås parkmark där det finns utrymme för torgplats och hållplatsområde för kollektivtrafiken.

Parkering

Parkeringsnormen (antagen av KF 2011-03-29) uppger för flerbostadshus inom Falkenbergs tätort 11 bilplatser/1000 m² BTA och för enbostadshus 2 bilplatser/hus. Parkering ska anordnas på den egna fastigheten.

7.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

I den östra delen föreslås ett område för lekyta och bollplaner. För övrigt inom området avsätts stora naturområden med uppväxt vegetation. Här finns naturliga spännande lekområden samt goda promenadmöjligheter. Bostadsområdet genomkorsas också av ett grönstråk där man kan röra sig inom området med kopplingar norrut och västerut. Inom vissa av dessa ska lekplats anordnas för de mindre barnen.

Inom område för odling och djurhållning kan ridvägar anläggas. Det finns gott om ytor i anslutning till stengärdesgårdar och mellan hagar där ridvägar kan placeras inom området.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

En bullerberäkning har framtagits för förslaget utifrån väg- och järnvägsbuller. (Trivector Traffic AB, 2013-05-14, reviderad 2014-09-16). Uppskattad trafikmängd överensstämmer med senare upprättat Trafik PM, Ramböll 2015-05-06.

I och med att antalet trafikrörelser per dygn på industrispåret inte övergår de tillåtna överskridningar av maxvärden på 5 ggr/dygn görs ingen beräkning av maxvärdet. Det sker i nuläget heller ingen trafik nattetid på industrispåret, trafik som är centralt för maxvärdet.

Bullerberäkningarna visar att ekvivalenta riktvärden, både för väg- och järnvägsbuller, innehålls i förslaget. Utmed Stafsingevägen samt ut mot industrispåret överskrids maxvärdet vid uteplats. Bestämmelse om att en uteplats måste anläggas på tyst sida alternativt att man uppför en bullerskyddad uteplats föreslås nära väg och järnväg. En kontrollberäkning har gjorts ut mot Västkustbanan i öster och här föreligger ingen bullerproblematik.

Industrispåret har begränsad trafik varför det inte bedöms uppstå några problem med vibrationer. Närmsta bostadstomt föreslås minst 50 meter från spårmit.

Risk för skred, erosion och översvämning

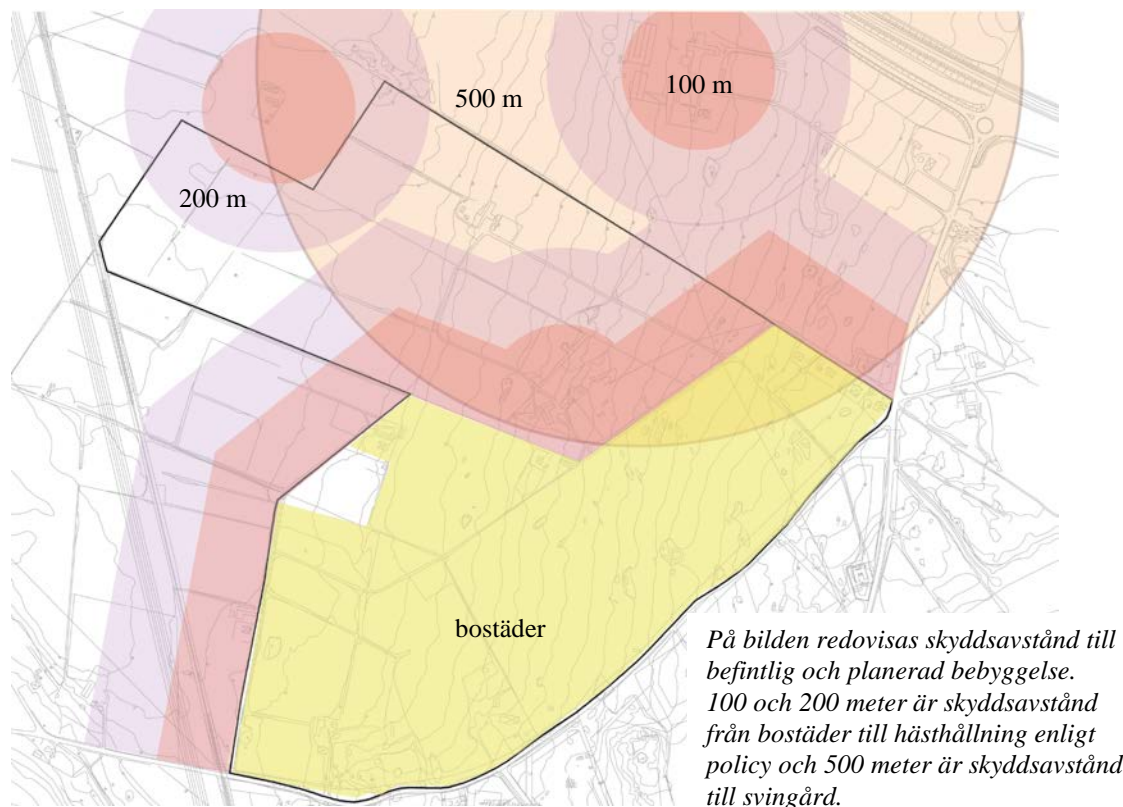
Det bedöms inte föreligga risk för skred, erosion eller översvämning enligt geoteknisk utredning.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget medger en hästby som omfattas av bostäder och en stallanläggning med plats för högst 30 hästar. Förslaget utgår ifrån de skyddsavstånd och principer som redovisas i Falkenbergs kommuns hästpolicy. Detta innebär att befintliga och nya bostäder ska placeras minst 100-200 meter från föreslagen stallanläggning med 30 stallplatser. Kommunen gör bedömningen att detta även ska gälla för bostäderna i hästbyn. Det bedöms viktigt att man ska minimera olägenheter för boende i området som hästhållning kan medföras, t ex lukt, flugor, ljud, damm och spridning av hästallergener, varvid det större avståndet på 200 meter tillämpas. Vid planläggning ska man också beakta den förhärskande vindriktningen, det håll vinden oftast blåser ifrån. I det här fallet är den förhärskande vindriktningen från sydväst vilket är positivt för en placering av en hästby i nordost. Befintlig grönstruktur bevaras också vilket fungerar som en skärm för bostadsbebyggelsen vid andra vindriktningar. Detta minskar risken för spridning av hästallergener och minskar andra störningar. Inom stallanläggning föreslås möjlighet till en vaktmästarbostad för att det ska vara möjligt att driva anläggningen.

Enligt hästpolicyen är det möjligt att pröva att minska avståndet till hagar och ridvägar vid hästnära boende. I och med att man ska etablera en hästby, där de boende ingår i en gemensamhetsanläggning, bedöms det rimligt att hagar och ridvägar kan placeras fram till tomtmark. Mot övriga bostäder följs kommunens rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder och hagar på 50-100 meter, där det större avståndet tillämpas. Detta

innebär att hagar ska placeras minst 100 meter från bostäder. Inom område för odling(ridväg), som motsvarar zonen upp till 100 meter från bostäder, föreslås att enstaka ridvägar kan placeras minst 50 meter från bostäder p.g.a. områdets lokala förutsättningar. Området har en avskärmande grönstruktur och en gynnsam förhärskande vindriktning från sydväst. Resterande del kan användas för odling.



Planförslaget innebär att nya bostäder i stor utsträckning placeras minst 500 meter från befintlig svingård, enligt allmänna råd Bättre plats för arbete 1995. Några befintliga bostadshus i den norra delen ligger ca 450 meter från gården och avståndet bedöms tillräckligt med hänsyn till lokala förhållanden som det lantliga läget och den förhärskande vindriktningen. Däremot tillåts inte styckning av den största fastigheten för att inte etablera nya tomter inom detta område. I den nordöstra kanten av det kommunala utbyggnadsområdet föreslås mark för odlingslotter samt område för lektyta och bollsport då området lämpar sig mindre för bostäder men hänsyn till störning från djurhållning. Några bostäder föreslås mellan 450 och 500 meter från svingården innanför dessa aktivitetsytor. Detta bedöms i nuläget vara möjligt med hänsyn till de lokala förhållanden som råder på platsen.

Det befintliga industrispåret omfattas inte av de riktlinjer för farligt gods som finns framtagna för Hallands län (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19). En riskutredning har därför upprättats, WUZ 2014-10-14, för att bedöma om intilliggande industrispår utgör en ökad risk för bostadsområdet. Riskutredningen utgår ifrån en fördubbling av trafiken, en högsta hastighet på 105 km/h samt att transporter med farligt gods inte kan uteslutas. Föreslagna bostäder ligger minst 50 och 70 meter från industrispåret. Ett fåtal urspårningar når längre än 25 meter. Vid ett ogynnsamt förlopp, t ex om ett lok eller en vagn slits loss från sina kopplingar, når lok eller vagn inte längre än 40 meter från spårmittpunkt. Planförslaget bedöms därför inte påverkas av en

urspårning. Industrispåret trafikeras idag inte med farligt gods men det kan inte uteslutas. Om andelen tåg på industrispåret med farligt gods motsvarar den andel tåg som trafikerar Västkustbanan bedöms risken vara 20 gånger lägre. Den låga olycksfrekvensen i kombination med avstånd till föreslagna bostäder bedöms risknivån vara mycket låg och kunna accepteras utan ytterligare åtgärder.

Sociala aspekter

Planförslaget utgörs av ett blandat bostadsområde med olika upplåtelseform. En varierad upplåtelseform skapar förutsättningar för olika människor att bo i området. Det finns en stor tillgång till allmän platsmark i området där lekplatser och andra aktiviteter erbjuder mötesplatser och social samvaro. Området erbjuder goda möjligheter till rekreation som alla kan ta del av. Ytor erbjuds också för lek och bollsport. Område för odlingslotter kan erbjuda en naturlig mötesplats i området. Detta skapar förutsättning för ett integrerat och kvalitativt område.

7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Dämmningsnivå för dagvatten är 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 skall förorsaka skador inom fastigheten. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 40 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Ytor för fördröjning av dagvatten redovisas inom planområdet på två platser. I den sydvästra delen av planområdet behövs ett fördröjningsmagasin för det kommunala utbyggnadsområdet och i den norra delen, intill hästbyn, behövs ett fördröjningsmagasin. I anslutning till dessa behövs pumpstationer varför E-område avsätts. För övrig dras alla ledningar i gatumark. Tillfart till pumpstationer inom kvartersmark för hästby ska vara tillåten. Dagvattnet ska renas och fördröjas innan det leds vidare. Jordbruksmark bidrar ofta till föroreningar och övergödning varför en omvandling till bostadsbebyggelse bedöms positivt för vattenkvaliteten.

Inom planområdet ska VA-nätet byggas ut och ingå i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Inom kvartersmark för hästbyn föreslås därför u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Värme, el, bredband och opto

Planförslaget innebär att befintliga teleledningar måste grävas ner. Dessa kan förläggas i lokalgator inom området.

Bostäder inom planområdet behöver ha egna uppvärmningssystem. För att vara öppen för möjligheter i framtiden är det lämpligt att anlägga vattenburna system. Det finns tillgång till gas i området vilket kan vara ett alternativ.

Inom planområdet föreslås flera områden för transformatorstationer, s.k. E-områden.

Avfall

Planförslaget är utformat till större del utan vändplaner för att skapa goda förutsättningar för renhållningsfordon. Intill befintlig bebyggelse i öster föreslås en vändzon för att renhållningsfordon ska kunna vända. Varje enskild fastighet ska ta hand om sitt eget avfall.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara tio 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

Kommunen är huvudman för allmänplats.

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

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Elleverantörernas koncessionsgräns skär genom planområdet. EON ansvarar för elförsörjningen inom den norra delen av planområdet och Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen i den södra delen.

Berörd markägare/exploatör ansöker till Länsstyrelsen om dispens avseende biotopskydd (stengårdsgårdar).

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst.

Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

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

Avtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan ägare till/exploatör av fastigheten Stafsinge 3:6 samt Falkenbergs kommun och skall godkännas senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan. Exploateringsavtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen.

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.

8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanen möjliggör exploatering av ca 20-30 enbostadshus inom fastigheten Stafsinge 3:6 samt ca 120 enbostadshus och ca 120 lägenheter inom fastigheterna Stafsinge-Arvidstorp 2:194 och 2:204.

Bygglov beviljas tidigast när VA- och gatanläggningar är färdigställda för berörd fastighet.

Samfälligheterna Stafsinge-Arvidstorp s:20 och s:24 samt Stafsinge s:29 och s:30 ligger inom detaljplaneområdet. Dessa bör omprövas.

Fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:212 föreslås få en utökad fastighet för att täcka in de extra byggnader som ligger utanför fastigheten. Tillfart sker genom y-område på allmän plats.

Mark inom fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 3:27 som är detaljplanelagd för lokalgata ska överföras till en av kommunen ägd fastighet genom fastighetsreglering.

Mark vid Biskhultsvägen som ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder ska tillföras fastigheten Fiskgjusen 2 genom fastighetsreglering.

Detaljplanen möjliggör att det kan avstyckas en ny registerfastighet, i detaljplanen markerad med "E", för teknisk anläggning. Rätt till "E"-området kan även lösas via servitut eller ledningsrätt.

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.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanen skall de boende inom hästbyn ansvara för drift och underhåll av denna såsom vägar, stallbyggnader, ridanläggningar, hagmark, ev. lekplats m.m. För att möjliggöra detta förutsätts att en gemensamhetsanläggning bildas vilken förvaltas

av en samfällighetsförening. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med förrättningen åsatta andelstal. Som alternativ till samfällighetsförening kan en bostadsrättsförening prövas. Föreslagen vaktmästarbostad ska ingå i gemensamhetsanläggningen och ska inte vara möjlig att stycka av till egen bostadsfastighet. Exploatören utför de gemensamma anläggningarna enligt ovan som sedan övertas av nybildad samfällighetsförening/bostadsrättsförening.

Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende bildande av en samfällighetsförening samt bildande av en ny fristående gemensamhetsanläggning för anläggningar som ska ingå i hästbyn.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

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.

Exploatören skall bekosta bildandet av gemensamhetsanläggning/ar som föranleds av detaljplaneförslaget.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

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 skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Planförslaget innebär att befintliga teleledningar måste grävas ner. Dessa kan förläggas i lokalgator inom området. Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningsägare och markägare.

8.4 TEKNISKA FRÅGOR

En översiktlig dagvatten och VA-utredning har tagits fram av Markprojekteringsbyrån Syd AB, daterad 2013-10-01.

En arkeologisk förundersökning har gjorts av Arkeologikonsult 2012. Kompletterande arkeologiska undersökningar beställs och bekostas av berörd exploatör/markägare.

En geoteknisk utredning har tagits fram av Norconsult daterad 2013-02-27. Eventuell kompletterande geoteknisk undersökning bekostas av berörd exploatör/markägare under bygglovskedet.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tengbomgruppen AB, daterad 2014-11-11, rev 2015-05-08.

En buller beräkning har upprättats av Trivector Traffic AB, daterad 2013-05-14, reviderad 2014-09-16.

Ett risk PM har upprättats av WUZ, daterad 2014-10-14.

Ett trafik PM har upprättats av Ramböll, daterad 2015-05-06.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget överensstämmer med gällande delöversiktsplan och samrådsförslag till ny översiktsplan.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats parallellt med planförslaget där avgränsade frågor har utretts för att kunna bedöma om planförslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom område som omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap 2 § Miljöbalken för rörligt friluftsliv och turism. Bestämmelserna innebär att kommunen ska hushålla med mark- och vattenanvändningen men bestämmelsen hindrar i regel inte normal tätortsutveckling. Planområdet ingår dessutom i utbyggnadsområde i gällande delöversiktsplanen där man översiktligt har prövat hushållning av marken. Planförslaget utgår ifrån att spara befintliga biotoper och skogsområden i stor utsträckning samt fördröja dagvatten i öppna lösningar vilket ger möjlighet för fortsatt friluftsliv i området.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas. Trafiken bedöms öka men värden för luft bedöms inte överskridas. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det släpps vidare på det kommunala nätet. Dagvattnet bedöms få en bättre kvalitet än dagens dagvatten från jordsbruksmark och bedöms kunna påverka vattenkvaliteten positivt.

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet betydande. Skyddsavstånd tillämpas mellan bostäder och hästanläggning respektive svinanläggning för att minimera påverkan från djurhållningen. Bedömningen är att hästanläggningen inte medför betydande olägenheter för nya och befintliga bostäder. I huvudsak tillämpas det högre intervallet på förslagna skyddsavstånd men enstaka ridvägar bedöms kunna anläggas inom det kortare skyddsavståndet på 50 meter. Ridvägar bedöms kunna anläggas närmare bostäder än hagar då ridvägar inte innebär långvarig vistelse av hästar.

Kommunens prognos för 2030 har kompletterats avseende trafikmängd, Trafik PM Ramböll 2015-05-06, då planförslaget omfattar fler bostäder än den genomförda prognosen. Planområdets trafiksträng ut på det omgivande trafiknätet har också studerats. Huvuddelen av den tillkommande trafiken norrut bedöms gå via väg 747 mot väg 154, endast en mindre del via Långåsvägen. Vägvalet norrut begränsas idag av

att vägarna är förhållandevis smala, men å andra sidan växer det upp nya verksamhetsområden på ömse sidor av väg 154 i framtiden. Färdvägen är dessutom närmaste väg från den östra delen av det nya området till motorvägen för vidare färd både norrut och söderut. Bedömningen kan därför ligga något i underkant. Merparten av trafiken på väg 767 bedöms fortsätta fram till "nästa cirkulationsplats" (båda hållen). Tillskottet från den nya bebyggelsen innebär att trafiken ökar från 400 till 1000 bilar per

dygn på Stafsingevägen mitt för området, från 800 till 1750 på Arvidstorpsvägen och att trafiken ökar med 150 bilar per dygn där Stafsingevägen ansluter till cirkulationsplatsen vid Långåsvägen (jämförelsevärde saknas). Endast från 1000 till 1100 i väster. Detta innebär i sin tur att trafiken ökar från 680 bilar per dygn (räknat 2012) till 800 på väg 746 (18%), med ca 30 på Långåsvägen, från 10120 (räknat 2014) till 10470 på väg 767 närmast väster om Tångarondellen (3,5%). Väster om Arvidstorpsvägen saknas aktuella trafikräkningar. Såväl antalsmässigt som procentuellt får dessa trafikökningar anses som små.

Gällande ekvivalenta riktvärden för väg- och järnvägsbuller uppnås. Utmed den större vägen och industrispåret föreligger risk för överskridande av maxvärdet vid uteplats. Genom att föreskriva bestämmelse om placering eller uppförande av bullerskyddad uteplats uppnår man god bullermiljö inom planområdet.

Bostäder bedöms ej i konflikt med närliggande industrispår eller elledningar väster om planområdet. Tillräckliga skyddsavstånd föreslås med hänsyn till människors hälsa.

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark av klass 4. Länsstyrelsens definition av särskilt värdefull åkermark är för Halland jordar med klass 6 och uppåt. Förslaget utgår ifrån att bibehålla biotopskyddade objekt, som åkerholmar och stengärdesgårdar, så långt det är möjligt. Under planarbetet ska dispens från biotopskyddet sökas där öppningar genom stengärdesgårdar krävs för att kunna utnyttja området. Befintlig natur bevaras och viktiga kopplingar kvarstår till det omgivande landskapet och gröna stråk in mot centrum.

Förslaget bedöms vara god hushållning med naturresurser då befintlig övergripande infrastruktur utnyttjas och området får en god tillgänglighet till närliggande områden och centrum.

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras. Istället för en lantlig miljö kommer området förvandlas till en del av staden. Bebyggelseområdet avslutas med traditionell bebyggelse i 1½ plan. Kopplingar mot landskapet bevaras i förlängningen av lokalgatorna. Befintliga naturområden och biotoper bevaras vilket skapar ett varierat stadslandskap. Stellanläggningen kommer att utgöra ett naturligt inslag i jordbrukslandskapet.

Planförslaget skapar goda förutsättningar för en god bebyggd miljö med en variation av bostäder och god tillgång till natur- och rekreationsområden. Området har också hög tillgänglighet med tydliga stråk och kopplingar till centrum. Planen medger många mötesplatser, varierad bebyggelse och goda rekreationsmöjligheter vilket främjar den sociala hållbarheten i stadsdelen. Tillgång till natur, rekreation och aktivitetsytor

skapar en attraktiv boendemiljö för barn. Området har god tillgänglighet och den öppna strukturen skapar en ökad trygghetskänsla.

Närheten till bussförbindelser möjliggör ett effektivt utnyttjande av kollektivtrafiken.

Planförslaget innebär att fornlämningsområden påverkas och kommer att behöva grävas. Planförslaget har sparat två fornlämningsområden och skyddat dessa med planbestämmelse.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Katinka Lovén, handläggare Tengbom, och Erik Lönnerholm, uppdragsansvarig Tengbom. I Falkenbergs kommun har planarkitekt Sabina Uzelac, vid kommunens stadsbyggnadskontor, varit ansvarig. I planarbetet har även deltagit Janna Andersson – exploateringsingenjör (0346/885012), Sofia Broberg och Ola Alinvi – ekolog (0346/886232), Per-Ola Svensson – miljö- och hälsoskyddschef (0346/886359) samt Charlott Ullstadius - anläggningsingenjör (0346/886062).

STADSBYGGNADSKONTORET

Josefin Selander

Planchef

Sabina Uzelac

Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun
2016-02-23 §49 intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2016-03-19 intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt