

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan betygs 3 mm utåt för det område planförslaget avser
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Gata som ingår i lokaltätet
- KAJ** Hamnplan. Parkering för anordnas. Kalkat skodd med natursten. Gångvägighet skall finnas utmed kaj. Mindre byggnader av allmän karaktär, teknisk utrustning mm får inrymmas i området
- PARK** Parkmark

Kvartermark

- B1** Bostäder och hantverk. Handel får förekomma i boltenplan. på fastigheten Slottshagen 1
- B2** Bostäder
- HKB** Handel, hantverk, kontor och/eller bostäder.
- RHK** Museum, handel och/eller kontor.

Vattenområden

- W** Öppet vattenområde
- WV** Hamn

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- - - - - Marken får inte bebyggas
- · - · - - - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Trädet får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning, utseende

- ◇ +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över notplanet
- ◇ -0.0 Högsta totalhöjd i meter över notplanet, till taknock eller motsvarande.
- ◇ -0.0-0.0 Minsta resp största taklutning i grader
- I II Högsta antal våningar, vind får inredas
- f₁ Fasader skall förses med ljus puts. Högsta byggnadshöjd 8,5 m. Takvinkel 27-30°
- f₂ Fasader skall utföras med träpanel. Tak bекlädes med röda takpannor av lerleget. Högsta byggnadshöjd 3,2 m. Takvinkel 40-50°
- f₃ Ändring av byggnad, eller nybyggnad skall ges särskild omsorg vad gäller utförningen med hänsyn till omgivande kulturmiljö. Högsta byggnadshöjd 4,2 m. Takvinkel 40-50°
- f₄ Högsta byggnadshöjd 5,0 m. Takvinkel 40-50°
- f₅ Byggnader skall i huvudsak placeras och utformas i enlighet med bilaga till planbeskrivningen. Fasader skall utföras i leget, ev med putsade partier på byggnaders långsidor. Naturstenssocker
- f₆ Byggnaden får byggas på, ent. bilaga till planbeskrivningen
- f₇ Suferränghus. Fasader skall utföras med huvudsakligen stående träpanel. Tak bекlädes med röda takpannor av lerleget. Snickerier mm skall ges särskild omsorg vad gäller utförningen med hänsyn till omgivande kulturmiljö. Högsta byggnadshöjd mot öster (mot Storgatan) 3,2 m. Takvinkel 35-45°. Takspår, trästjärter mm får endast utföras mot väster mot Ålran.
- f₈ Garage och övriga komplementbyggnader får uppföras. Högsta byggnadshöjd 2,8 m. Byggnader skall utföras med fasad av stående träpanel och tak skall bекlädas med röda takpannor av lerleget.
- f₉ Får överbyggas med bjälklag. Högsta totalhöjd (överkant räcke eller motsvarande) + 6,7 m över notplanet.
- Varsamhet
- k₁ Byggnaden ingår i ett område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Ursprungligt utförande skall vara vägledande vid om- och tillbyggnader.
- k₂ Vid ändring av byggnad skall det befintliga murverkets utförning särskilt beaktas. Snickerier, fönster, portar mm skall utföras med hänsyn till byggnadens ålder.
- Byggnadsteknik
- Byggnadsket eller utrymme placerad lägre än +1,8 m över notplanet skall utformas så att dessa klarar översvämning från Ålran.
- Värdefulla byggnader och områden - skyddsbestämmelser
- Q₁ Särskild värdefull bebyggelse (som avses i 3:12 PBL) ändring av byggnad får inte försvärsa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ursprungligt arbetsteknik och materialval skall i möjligaste mån användas vid ombyggnad och underhåll. Byggnaden får ej rivras.
- Q₂ Värdefull gatumiljö. Markbeläggning, ljusmalurer, skyltar, staket, murar, grindar etc. skall utformas med största hänsyn till omgivningen.
- Q₃ Värdefull gårdsmiljö. Befintlig stenbeläggning skall bevaras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefid
- Genomförandefid är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.
- Ändrad lovplikt
- Bygglov krävs för ombyggnad av en- och tvåbostadshus, för underhållsarbete på fasader, murar och staket mot gata samt för uppförande eller rivning av murar och staket mot gata.
- Marklov krävs för ändring av markbeläggning samt för borttagande av träd.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för SLOTTSHAGEN m fl

Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 1996-11-10 Reviderad 1997-04-01, 1997-05-27, 2001-03-01, 2001-09-18

Johan Risholm
Johan Risholm
Planarkitekt

Skala 1:500
0 5 10 15 20 25 50 75



Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2001-12-20 § 156 inlyggar:
Johan Risholm
Johan Risholm
Planarkitekt

Genom regeringens beslut har denna detaljplan vunnit laga kraft 2003-06-05 inlyggar:
Johan Risholm
Johan Risholm
Planarkitekt

ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för
kv **SLOTTSHAGEN m fl**
Falkenbergs kommun

PLAN BESKRIVNING

Upprättad 1996-11-10
Reviderad 1997-04-01, 1997-05-27, 2001-03-01, 2001-09-18

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:500
Plankarta, skala 1:500, med bestämmelser samt med illustration, skala 1:1000

TEXT:

Planbeskrivning med bilagor
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

I ärendet föreligger vidare följande dokument:

Planprogram
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Utställningsutlåtande, efter förnyad utställning (revideringsutställning)
Geoteknisk utredning, Scandiaconsult

1. PLANENS SYFTE

Detaljplaneändringen syftar till att med planbestämmelser reglera de intentioner som framgår av bevarandeplanen för Falkenbergs innerstad. Sålunda skall planförslaget med planbestämmelser ange restriktioner mot förändringar och mot rivning av de mest bevarandevärda byggnaderna. Vidare syftar planarbetet till att i möjligaste mån anpassa byggrätterna för den befintliga bebyggelsen till rådande förhållanden samt till att belysa möjligheterna till bebyggelsekompletteringar.

2. PLANDATA

2.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Falkenbergs innerstad, utmed Storgatan omedelbart söder om järnvägen, och omfattar kvarteren Slottshagen och Rian.

2.2 Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha, varav ca 0,9 ha utgörs av vattenområde.

2.3 Markägförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av bebyggda privatägda fastigheter. I den södra och sydöstra delen av kvarteret är kommunen fastighetsägare.

I planområdet ingår även Rian 3 och 10, med bl a Falkenbergs museum, vilka ägs av kommunen.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Riksintressen

Planområdet ingår i sin helhet i område som utgör riksintresse för kulturminnesvården (KN 21, Falkenbergs innerstad) enligt Miljöbalken.

3.2 Detaljplan

Kvarteren Slottshagen och Rian regleras idag av detaljplan (stadsplan) fastställd 1935.07.26 respektive 1934.04.27. Dessa anger inga bevarandeintentioner utan möjliggör att befintlig bebyggelse ersätts med tvåvånings bostadsbebyggelse respektive byggnader utan begränsningar för industri och handel.

Vidare berör planområdet ytterligare planer -för järnvägsbron respektive för Peter Åbergs väg och Söderbron. Dessa är fastställda 1942.05.09 respektive 1984.03.15 och 1984.07.04.

3.3 Fastighetsplan

Kvarteren inom planområdet har tidigare reglerats av tomtindelningar. Dessa har 1978.03.30 upphävts för kv Slottshagen och 1979.11.12 för kvarteret Rian.

3.4 Bevarandeplan

Planområdet ingår som helhet i "Bevarandeplan för Falkenbergs innerstad", vilken antogs av kommunfullmäktige 1986.12.18. Bevarandeplanens innehåll och konsekvenser kommenteras nedan i denna beskrivning.

3.5 Planprogram

Planprogram för aktuellt planarbete finns upprättat 1996.07.19 och godkänt av kommunstyrelsen 1996.08.13 §178.

3.6 Övriga kommunala beslut

Uppdrag gavs 1990.05.31 till dåvarande stadsarkitektkontoret för att genomföra planändring för vissa kvarter i gamla stan, däribland kv Slottshagen och Rian.

3.7 Strandskydd

Del av Åtran ingår i aktuellt planområde. Regler om generellt strandskydd för i princip alla stränder vid havet, insjöar och vattendrag infördes 1975 i Naturvårdslagen. I Halland valde man dock att, istället för att utlägga generellt strandskydd, namnge alla vattendrag som skulle skyddas samt i vilken omfattning detta skulle ske.

Strandskydd föreskrevs sålunda normalt inte där marken var detaljplanlagd (stadsplan respektive byggnadsplan). I och med upphävande, ersättning eller ändring av gällande plan, fastställd före 1975, inträder alltså inte strandskydd. Länsstyrelsen får göra en förnyad prövning och införa strandskydd där man efter dagens synsätt finner det lämpligt, exempelvis vid upphävande av plan.

För planområdet gäller sålunda endast strandskydd för delar av vattenområdet och ingen ändring avseende strandskydds förhållandena föreslås.

4. **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN**

4.1 Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning för kvarteret Slottshagen har gjorts av ScandiaConsult, Possfelt/Öhman 2000-11-14. Denna bedömer stabiliteten tillfredställande i kvarteret. Planerad bebyggelse i upp till trevåningar bedöms endast marginellt påverka stabiliteten i kvarteret. Detaljerad geoteknisk utredning bör dock genomföras i samband med projektering och bygglov.

Någon geoteknisk undersökning för kvarteret Rian är ej känd.

Högvatten om ca +1,0 meter över medelvattenståndet bör normalt kunna påräknas. I extrema fall kan högvatten om ca +1,5 m kunna uppstå. Sålunda har som högst vattennivån +1,55 m uppmätts i hamnen januari 2000. (Falkenbergs Terminal AB, O. Bernhard).

4.2 Fornlämningar

Några kända förhistoriska lämningar finns ej inom planområdet.

Då planområdet ligger inom den medeltida stadsbildningen är sannolikheten stor att historiska lämningar från denna tid finns i relativt stor utsträckning. Vid uppförande av kompletterande bebyggelse inom kvarteren kan därför krav på arkeologisk utredning, alt förundersökning, komma att resas av länsstyrelsen och denna kan komma att följas av krav på slutundersökning (utgrävning).

4.3 Mark och Vegetation

Marken inom planområdet sluttar mot Åtran. Storgatan ligger på en plushöjd mellan +5 och +6 meter medan Hamngatan ligger på plushöjd mellan +1,5 och +2 meter. Nivåskillnaden inom kvarteren är sålunda 3,5 - 4 meter i öst-västlig riktning.

Kv Slottshagen utgörs, i den del som vetter mot Storgatan, huvudsakligen av uppvuxna trädgårdar. I den norra delen av kvarteret, mot Krukmakargatan, finns två gårdar som mer ger intryck av hantverksgård. Där är marken till viss

del stensatt och där finns uthus, vagnbodar mm. I den sydöstra delen av kvarteret Slottshagen är marken utplanad och asfalterad och utgör en ”vanlig småindustri tomt”.

Kv Rian domineras av Falkenbergers museum med en medvetet utformad markbearbetning på den norra sidan, på entrésidan. I den södra delen av kvarteret hade skrothandlare Benjaminsson sin verksamhet fram till början av 1990-talet då museet, med bibehållande av delar av markbeläggningen, omvandlade platsen till en ortagård.

Storgatan utgör en ovanligt välbevarad miljö med stora värden. Den kullerstensbelagda gatan, de äldre lyktstolparna samt de låga trähusens gatufasader ger en fin helhetsverkan.

Hamngatan är en relativt sent tillkommen företeelse i staden och den anlades först under andra hälften av 1800-talet. Dessförinnan sträckte sig fastigheterna hela vägen från Storgatan ner till ån där var fastighet arrangerade sin egen in- och utlastning med bryggor el. dyl. Hamngatan har utgjort en bred asfalterad yta för hamnverksamhet och industrispår fram till 1995 då området fick en helt ny markbehandling. Järnvägsspåren togs bort, parkeringsplatser anlades som skiljer gångstråket utmed kajen från gatutrafiken utmed kvarteren och området kompletterades med trädplanteringar. Ytan framför museet utformades som ett ”museitorg” där utställningar mm skall kunna ordnas.

4.4 Befintlig bebyggelse

Planområdet innehåller huvudsakligen bostads- och industrifastigheter med bebyggelse av varierande ålder.

Bebyggelsen utmed Storgatan, i kvarteret Slottshagen, beskrivs i bevarandeplanen på följande vis:

”Utmed Storgatan ligger småskalig trähusbebyggelse som tillsammans med bebyggelsen i östra delen av kvarteret Brännugnen bildar en särpräglad miljö.

Byggnaderna på tomt 1 och 2 bildar en enhet med bl a krukmarverkstad. Krukmakare har funnits här sedan 1789. Den dominerande byggnaden är en tvåvåningsbyggnad uppförd 1906, vilken står den genuina hantverkarmiljön. Det äldre bostadshuset utmed Storgatan är uppfört på 1870-talet men har omändrats bl a 1966, då vinden inreddes och en balkong byggdes. På gården finns två byggnader, vilka fungerar som komponenter i krukmarverksamheten. Dessa härrör från 1789 och 1884 och är i en våning. Krukmarverkstadens östra del innehöll förr ladugård och bl a stall för skjutshästar. I verkstaden finns en gammal brännugn. År 1938 brann en del av verkstaden men återställdes på traditionellt sätt.

Tomt 3 söder härom innehåller ett bostadshus uppfört före 1833-1841 eller möjligen redan på 1700-talet. På 1800-talet var det indelat i två lägenheter. Byggnaden är uppförd av timmer.

Tomt 4 innehåller den s k Stenbergska gården. Den är kringbyggd på två sidor och har ett plank på en tredje sida, varigenom en kringbyggd gårdskaraktär skapats. En körport från Storgatan leder in till gården. Gatuhuset är uppfört möjligen under 1700- eller början av 1800-talet. (Brandförsäkringshandling för husen finns från år 1841). Inredningen är väl bevarad.

Tomt 9 innehåller en envåningsbyggnad uppförd före 1843, möjligen redan på 1700-talet. Ombyggd till två pensionärslägenheter 1966.

Bebyggelsen utmed Storgatan utgör en väsentlig del av den äldre lågskaliga trähusbebyggelsen i områdets södra del. Byggnaderna är nästan helt oförvanskade med relativt små fönster, knutbräder och körportar och med den låga höjden bevarad.”

Till detta citat kan läggas att byggnaden på Slottshagen 9 är kraftigt påverkad av 1966 års ombyggnad.

Utmed Hamngatan, i kvarteret Slottshagen, ligger magasinslokaler, uppförda i huvudsak i början av 1900-talet. Magasinsbyggnaden på Slottshagen 8 är 1906 byggd i tegel och har i bevarandeplanen fått klassificeringen 2. På fastigheten finns ett antal övriga byggnader vilka ej klassificerats. Dock har gården i sin helhet, liksom hela kvarteret i övrigt utom Slottshagen 10, hänförts till miljöklass M. På Slottshagen 5 finns en större magasinsbyggnad i tegel från 1904. På Slottshagen 10 finns två träbyggnader, med för kvarteret avvikande modern utformning, uppförda 1976.

Kvarteret Rian innehåller dels ett en och ett halvtplans kontorshus i tegel från 1947, och dels en stor magasinsbyggnad, uppförd i korsvirke som spannmålsmagasin år 1866. Till magasinet hör torkria som vilken byggts år 1883 som en sten- och stålkonstruktion, klädd med grönmålad falsad slätplåt. Magasinsbyggnaden inrymmer sedan 1991 Falkenbergs museum och har i samband med detta genomgått en omfattande invändig ombyggnad. Kontorsbyggnaden var under 1970-talet bl a tullhus och under den tiden uppfördes på baksidan en tillbyggnad med lastbrygga.

4.5 Trafikförhållanden

Området trafikförsörjes idag huvudsakligen via Hamngatan. Denna nås norrifrån via Hallanäsgatan eller från Tullbron samt söderifrån via Kvarngatan.

4.6 Skyddsrum

Området ligger inom skyddsområde H1007 enligt Skyddsplan för Falkenbergs kommun, upprättad 1991.

Skyddsrum krävs normalt inom klass 1-områden varför skyddsrumsbesked skall begäras hos kommunen i samband med eventuell kompletteringsbebyggelse.

5. **FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR**

5.1 Bebyggelse

Planförslaget innebär vissa möjligheter till kompletteringsbebyggelse, främst vad gäller den södra och östra delen av kvarteret.

För fastigheterna utmed Storgatan ges möjlighet till kompletteringar på Slottshagen 1, 3 och 4 samt på Rian 10. Vidare läggs en mindre byggrätt på den inre delen av Slottshagen 2, där möjlighet till komplettering av verkstadsutrymmena för krukmakeriverksamheten införts. Byggrätterna är anpassade till befintlig bebyggelse vad gäller takvinklar, höjder mm. För samtliga dessa byggrätter finns bestämmelser angående utformning och materialval.

Vid en markanvisningstävling år 1999-2000, där bl a fyra arkitektkontor deltog, utarbetades förslag till framtida utformning för södra delen av kvarteret Slottshagen. Det vinnande förslaget innehöll ny bebyggelse på fastigheterna Slottshagen 9 och 10. Vidare föreslogs magasinsbyggnaden på Slottshagen 5 kraftigt ombyggd/påbyggd. Kommunstyrelsen beslutade 2000-08-29 att det vinnande förslaget skulle inarbetas i planförslaget för kv Slottshagen mm samt att detta ånyo skulle ställas ut. Det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen, utfört av Christer Malmströms Arkitektkontor i Göteborg, återfinns som bilaga till denna beskrivning.

Användningen på östra delen av kv Slottshagen är ändrad till att medge bostadsbebyggelse. Nuvarande byggnader på fastigheten Slottshagen 10 är inte på något sätt anpassade till miljön och läget invid ån bör kunna vara lämpligt för boende. På fastigheten Slottshagen 10 föreslås befintlig bebyggelse helt ersättas. Två trevåningshus föreslås ställas med gavlarna mot Åtran för att därmed ansluta sig till den placering som museet och magasinsbyggnaden på ömse sidor har samt till det äldre bebyggelsemönster (och den fastighetsbildningstradition) som varit utbredd utmed Åtran. Byggnaderna samt gården dem emellan avses vila på ett underjordiskt garage. Detta bör ges särskild omsorg vad gäller risken för översvämning från Åtran. Byggnaderna föreslås inrymma sammanlagt tolv lägenheter

För Slottshagen 9 har en byggrätt i ett plan, med möjlighet till inredd vindsvång samt souterrainvåning, införts. Denna avses byggas i samband med de större trevåningshus som föreslås på fastigheten Slottshagen 10. Byggnaden föreslås inrymma fyra lägenheter. Byggrätten är efter sista utställningen ändrad så att den anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller takvinklar, höjder mm. Vidare finns bestämmelser angående utformning och materialval. På Slottshagen 9 finns ett värdefullt träd vilket har fått stöd i planbestämmelse och därmed påverkar byggrättens utformning. Byggrätten är utlagd så att en plats vid Storgatans slut, invid trädet, kan skapas.

Den kraftfulla tegelbyggnaden på fastigheten Slottshagen 5 föreslås behållas. Planbestämmelse har införts vilken föreskriver varsamhet vid ombyggnad och förändringar. Förslaget innebär vidare att byggnaden kan byggas på med en våning, något indragen, och att byggnaden därefter kan omvandlas till ett radhus med fem lägenheter.

All parkering, dimensionerad i enlighet med gällande parkeringsnorm, förutsätts ske på kvarteretsmark. Parkeringsbehovet för fastigheterna Slottshagen 5, 9 och 10 kan samordnas.

På fastigheten Slottshagen 8 har möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse på gården införts. Utnyttjande av denna förutsätter att flera befintliga skjul rives och att parkering för bebyggelsen anordnas på fastighetens inre. Möjlighet att sammanbygga den nya byggnaden med den befintliga gives men en port skall då skapas så att en lämpligt tillträde till fastighetens inre skapas. Planförslaget möjliggör även att en begränsad adderande tillbyggnad kan ske mot den dominerande brandgaveln på Slottshagen 8. Sådan tillbyggnad kan ske som ett alter-

nativ, eller som ett komplement, till ett uppförande av den kompletterande byggnad som möjliggörs på fastigheten

För det större flerbostadshuset på Slottshagen 1 har en bestämmelse införts som anger att ursprungligt utseende skall vara vägledande vid förändringar. Detta innebär inte att byggnaden måste restaureras till ursprungligt utseende utan att det är önskvärt att få en högre grad av anpassning till omgivande kulturmiljö. Vidare finns bestämmelser om varsamhet i kvarteret Rian.

Flera bestämmelser om särskild omsorg med hänsyn till omgivande kulturmiljö mm samt bestämmelser om materialval anger att bygglovsnämnden kommer att kunna ställa höga krav på kvalitet vid bedömning av ansökningar om lov.

5.2 Gator och trafikmatning

Ingen förändring föreslås vad gäller trafikmatningen till, eller inom planområdet.

Åtgärder bör vidtagas med vegetation i syfte att visuellt avskärma Peter Åbergs väg och för att avsluta Storgatan. Lämpligen planteras två rader rumsskapande träd som avslutning på gaturummet. Åtgärden ligger utom planområdet men har illustrerats på illustrationsplanen.

I och med västkustbanans planerade utflyttning ur den centrala delen av staden omkring sekelskiftet ges möjlighet till att även förbättra den del av Storgatan som ligger i norra änden av planområdet. Om korsningen mellan järnvägen och Storgatan kan byggas om till en plankorsning ges förutsättningar för ett återskapande av Gåsatorget. Detta kräver dock särskilda studier och får bli föremål för särskilt planärende den dag den frågan är aktuell.

6. **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

6.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsnätet för vatten och avlopp är utbyggt och ligger inom gatumark.

Ledningsnätet för dagvatten är utbyggt och ligger inom gatumark. Dagvatten får ej anslutas till spillvattenledning.

Detaljerad höjdsättning skall ske i samband med bygglov så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor, i största möjliga mån leds till och infiltreras inom kvartersmark.

6.2 El och Tele

Ledningsnätet för el- och teleförsörjning är utbyggt och ligger inom gatumark.

6.3 Värme

Ledningsnätet för fjärrvärme är utbyggt och ligger inom gatumark. Ledningsnätet för naturgasdistribution är utbyggt och ligger inom gatumark.

7. MILJÖ KONSEKVENSER

7.1 Påverkan från omgivningen

Planområdet påverkas av bullerstörningar från trafiken på Söderbron samt från västkustbanan.

Trafiken på Söderbron kommer sannolikt att öka ytterligare då denna utgör den viktigaste förbindelsen över Ätran inom centrumområdet. Åtgärder i syfte att ytterligare minska trafiken på Tullbron kan komma att fattas, liksom åtgärdsförslag i syfte att öka kapaciteten i "Söderbrokrysset". Detta återverkar på trafikbelastningen på Söderbron och därigenom på bullerstörningen. Inom planområdet ligger dock inga bostäder i direkt anslutning till Söderbron.

Beslut om utflyttning av västkustbanan, till nybyggt dubbelspår utanför stadskärnan, är fattat och detta kommer att reducera trafiken på nuvarande järnvägsspår till industrispårstrafik med mindre än 10 passager per dygn, vilket väsentligt kommer att förbättra miljön inom planområdet.

7.2 Miljöstörningar för omgivningen

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad inverkan på omgivande miljö då syftet med planarbetet huvudsakligen är att bevara de förhållanden som råder.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

8.2 Utökad lovplikt

För fastigheter inom planområdet, innehållande en- och tvåbostadshus, föreslås utökad lovplikt för omfärgning av byggnad, för underhållsåtgärder av fasader, murar och staket mot gata samt för uppförande eller rivning av murar och staket mot gata. Vidare krävs marklov för ändring av markbeläggning och för träd-fällning.


9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av arkitekt Johan Risholm vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit Gert Carlsson.

STADSBYGGNADSKONTORET


Johan Risholm
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2001-12-20
§ 156 intygar:


Johan Risholm, Planarkitekt

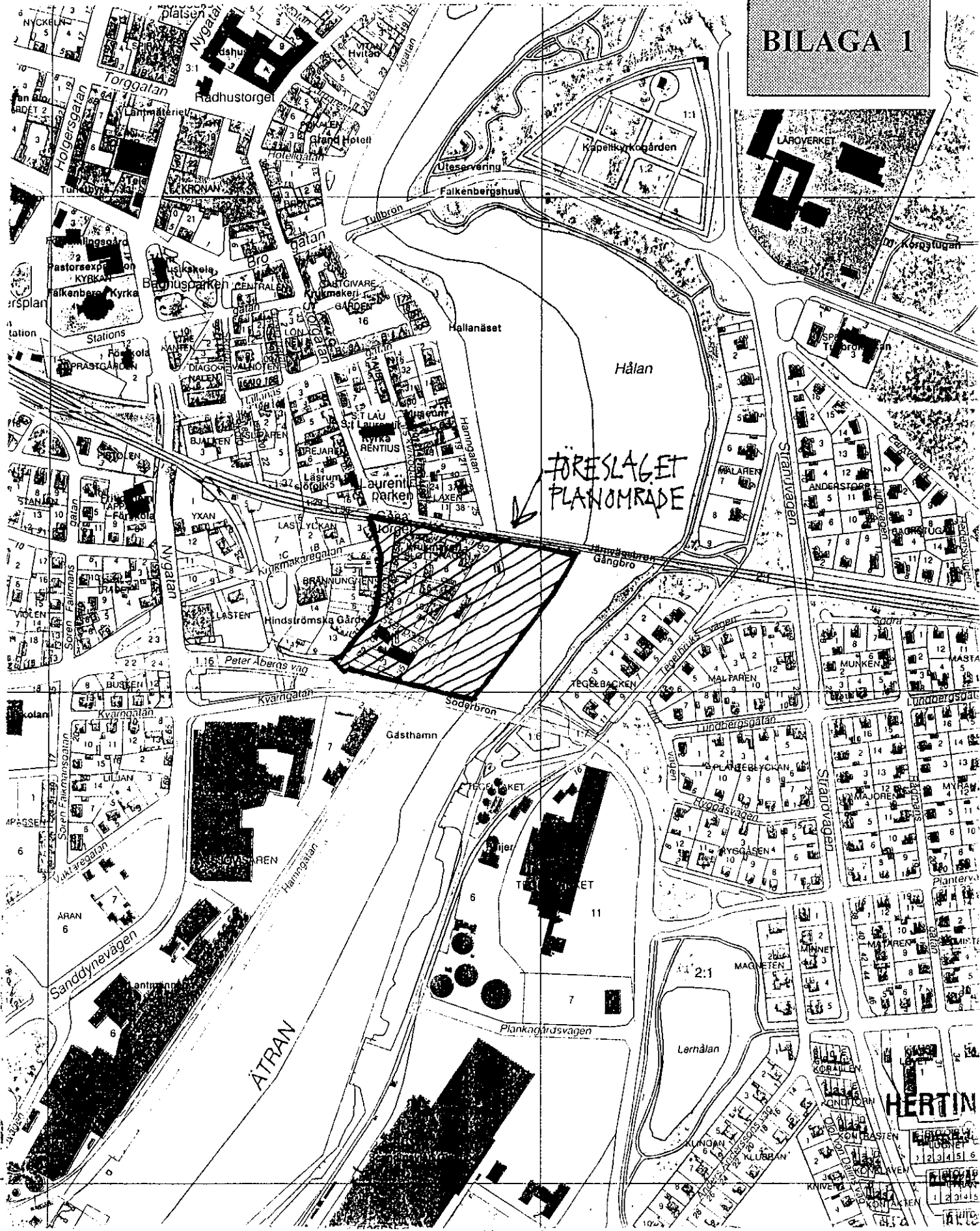
BILAGOR

1. Planområdets läge
2. Gällande detaljplan
3. Förtydligande av bestämmelser, gränser
4. Tävlingsförslag; Chr Malmström, feb 2000
5. Situationsplan mm, Chr.Malmström, 2000
6. Perspektivbilder, Chr.Malmström, 2000

Genom regeringens beslut
har denna detaljplan vunnit
laga kraft 2003-06-05 intygar:

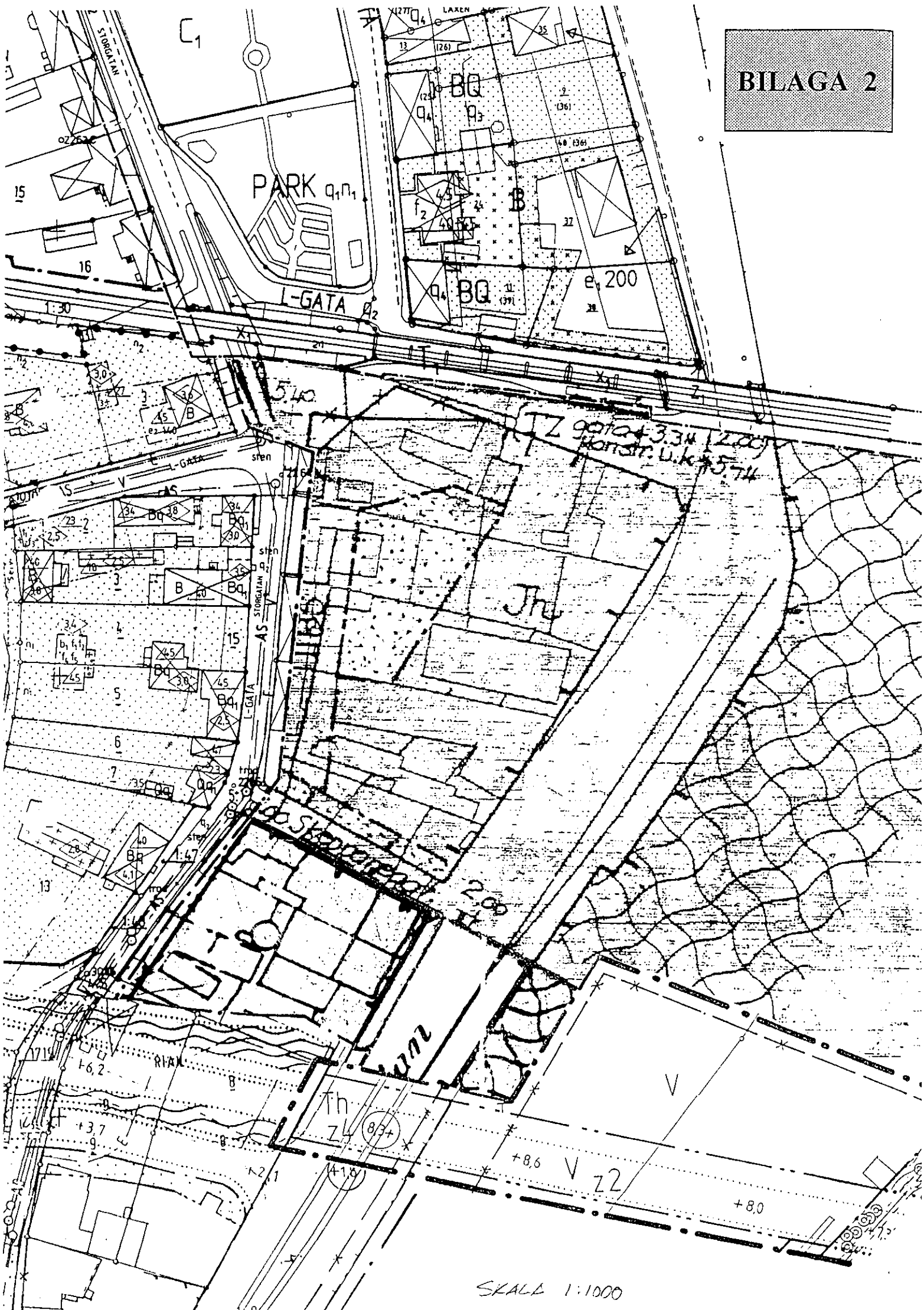

Johan Risholm
Planarkitekt

BILAGA 1



FÖRESLAGET
PLANOMRÅDE

HERTIN

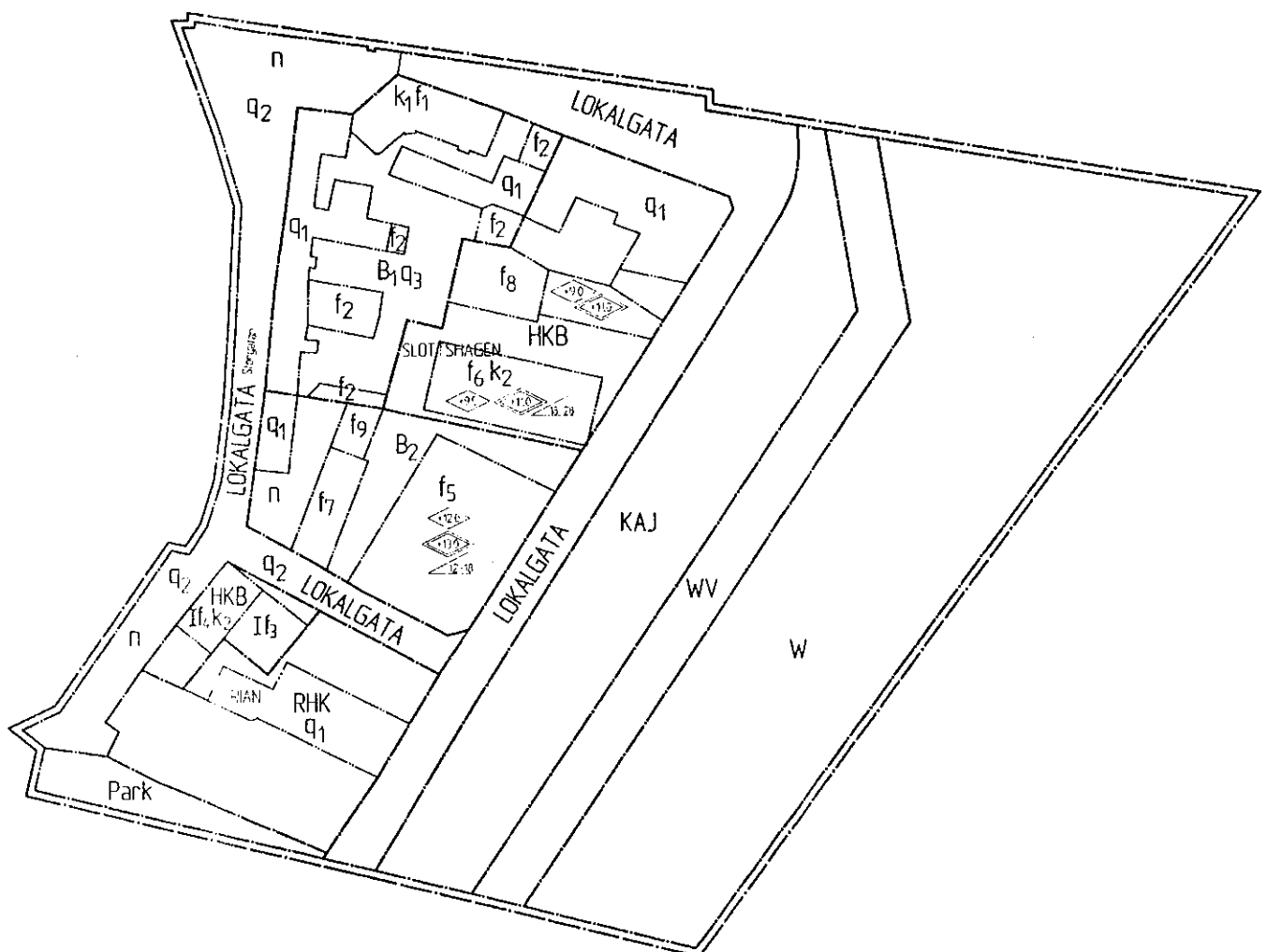


PLANGRÄNSER OCH PLANBESTÄMMELSER

I syfte att öka läsförståelsen av detaljplanekartan har ett utdrag ur den juridiska kartan gjorts. Detta visar endast:

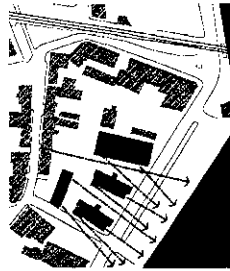
- plangräns (den yttersta punkt-streckade linjen)
- användningsgränser (grov punkt-streckad linje)
- användningsbeteckningar (versaler)
- egenskapslinjer (finare dubbelpunkt-streckad linje)
- egenskapsbeteckningar (gemena bokstäver, med eller utan index-siffror samt symboler)

För fullständig information, samt för beskrivning av innebörden i planbeteckningar, hänvisas till den formella plankartan.

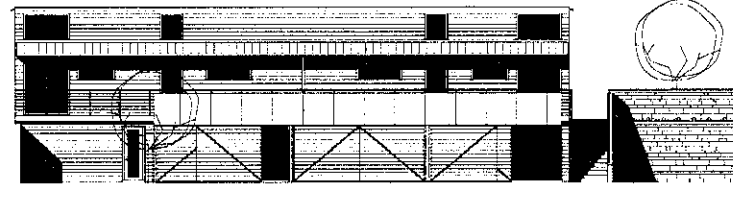


förslagets huvuddrag

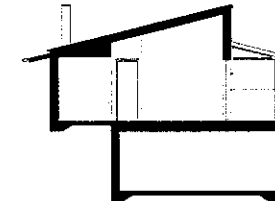
Vi väjer att komplettera bebyggelsen utmed Storgatan med ett hus i samma skala och som tillsammans med ett större träd får bilda en mindre plats i mötet med Skoppaestrådet. Mot ån utformas bebyggelsen som två tvärbalkade södervända huskroppar vilket medger enbäckar i kvartret och utsikt mot Åtran. Mot hamnplan uppförs en lägre naturstensterrass.
 Vi bedömer det som önskvärdt (och möjligt) att behålla fabriksbyggnaden på Kv. Slottshagen 5 genom att denna konverteras till radhus. På så vis behålls en viss industriell karaktär i kvartret och i dess anslutning mot Årummet.
 Parkering sker till största del på tommark och har "gornes" under eller i källan av den väringstuga nivåskilnaderna i kvarteret.
 Samtliga tillkommande lägenheter har utformats med utsikt mot ån, samtidigt som rybningsriktas placering medger att även befintliga hus behåller denna utsiktsmöjlighet.



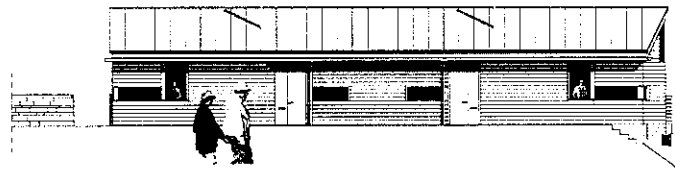
utblickar från uteplats/balkongen



fasad öst 1:100



sektion 1:100

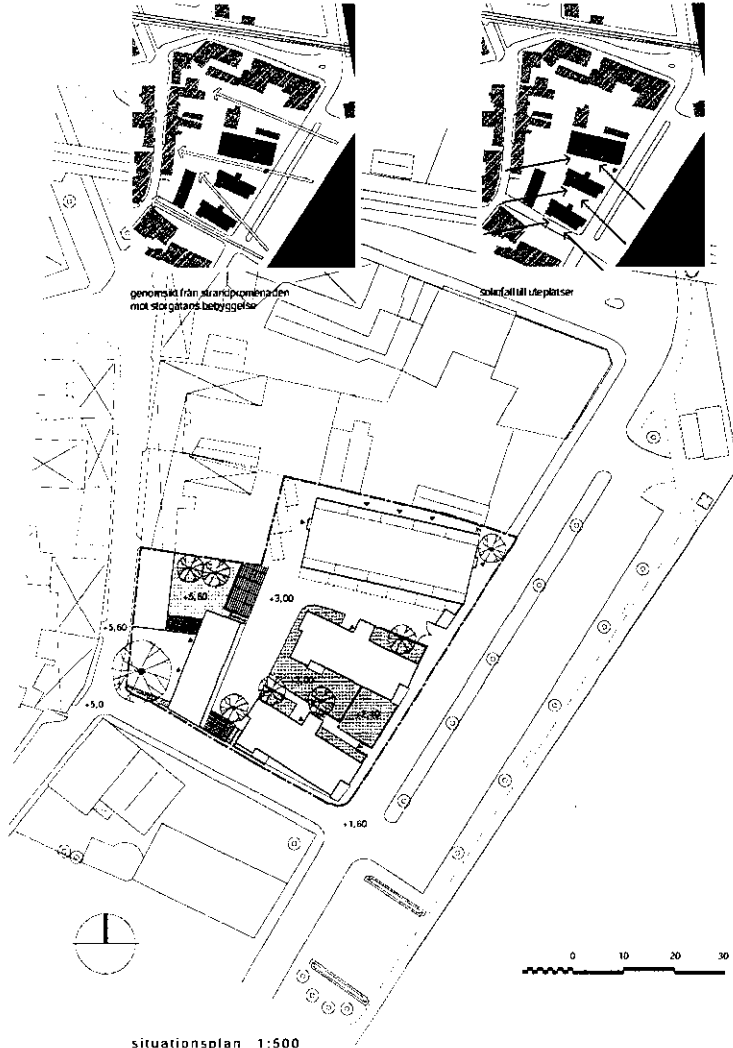


fasad väst 1:100

kv slottshagen 9

Den plats som finns i korsningen Storgatan / Skoppaestrådet karaktäriseras av lägre entomåttshus i två samt ett större träd. För att behålla den stämning och uttryck som finns på platsen uppförs en tvåbyggnad med två lgh i ett plan.
 Lägenheterna fördelas på två rök med ca 65 m² lgh. Det större vardagsrummet kan delas av till annat ett sovrum så att fördelningen blir tre rök.
 I källaren som nås från Kv. Slottshagen 10 finns tvättstuga och 6 st. garage.
 Lägenheterna får balkong mot sydost med utsikt mot Åtran.

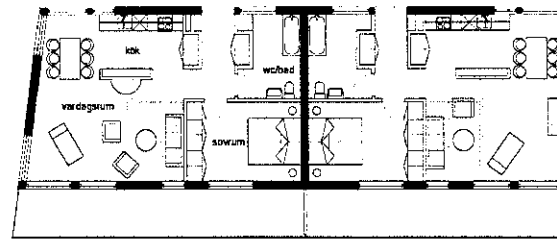
Bta: 335 m²



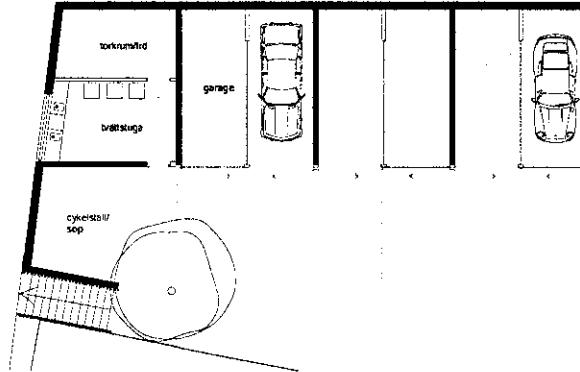
genomsikt från strandpromenaden mot Storgatans bebyggelse

totalt till uteplatser

situationsplan 1:500



plan e 1:100

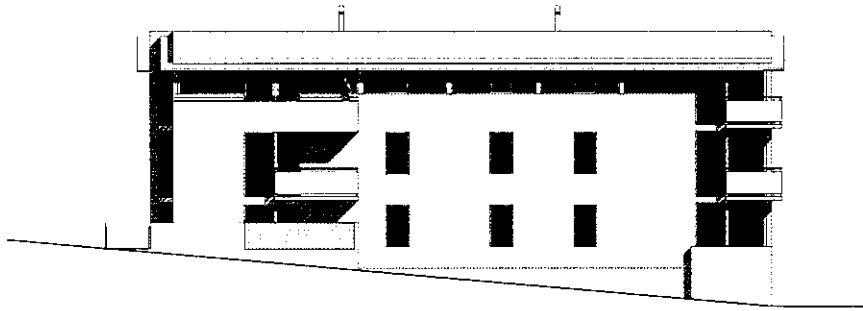


plan k 1:100

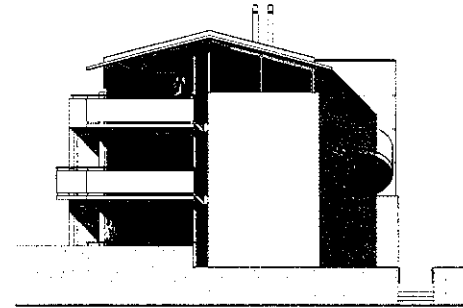


BILAGA 4

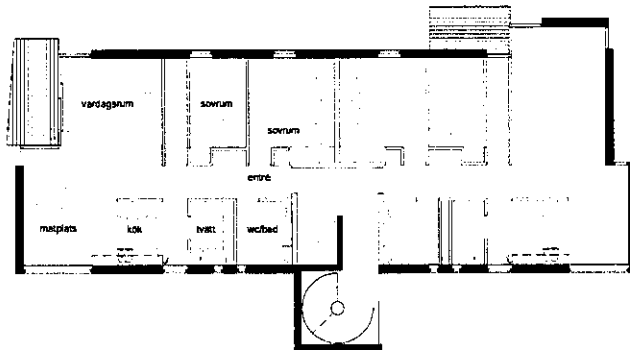
kv slottshagen falkenberg



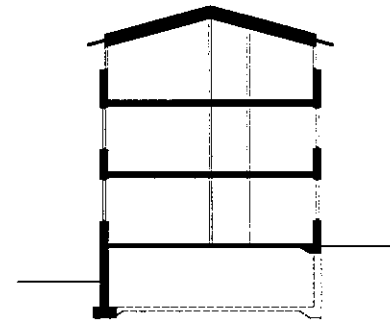
fasad sydväst 1:100



fasad sydöst 1:100



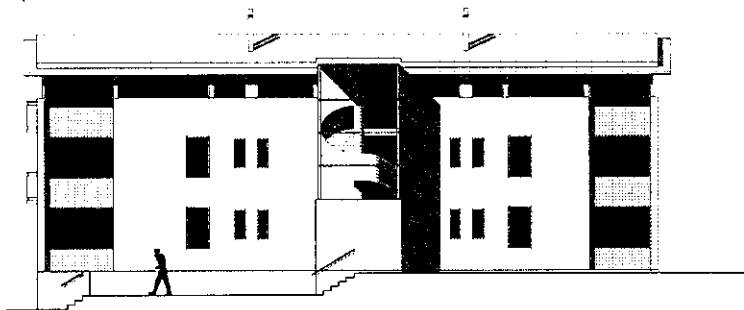
plan 1:100



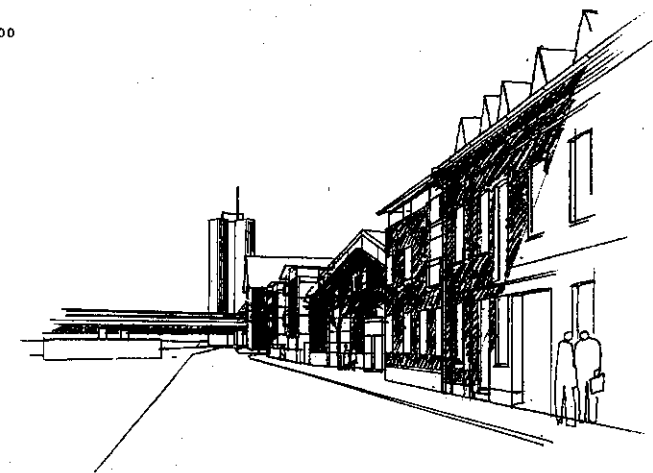
sektion 1:100

kv. slottshagen 10

Befintliga byggnader på fastigheten rivs.
 Två st. nya trevåningsbyggnader i lika utökande uppför.
 Lägenheterna fördelas på sex st. lägenheter med tre rok på ca 88 m² samt sex st. lägenheter med tre rok på ca 88 m².
 Bägge lägenhetstyperna kan förändras så att vardagsrummet utökas på bekostnad av ett sovrum.
 Byggnaderna placeras på + 3,00, med en slödmur i natursten som avgränsar mot hamnplan.
 Samtliga balkonger överhettas mot söder med utsikt mot Årån.
 Efter geologisk undersökning kan beslut tas om ev. källare kan uppföras under del av nybyggnad.
 Bta: 1302 m²

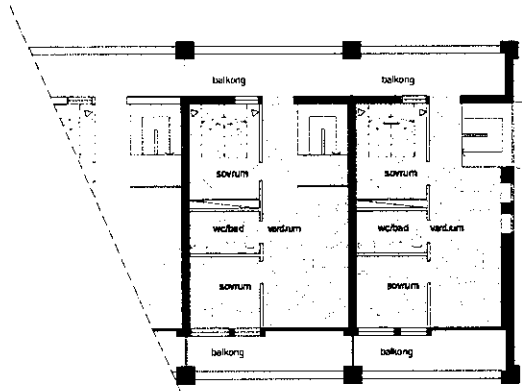


fasad nordöst 1:100

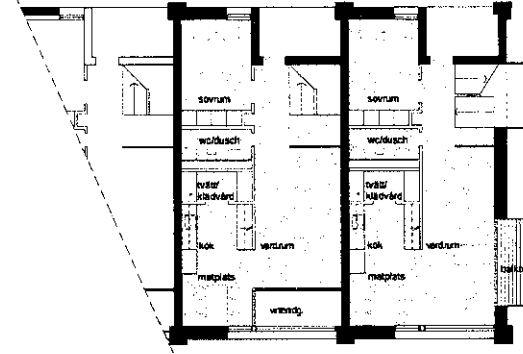




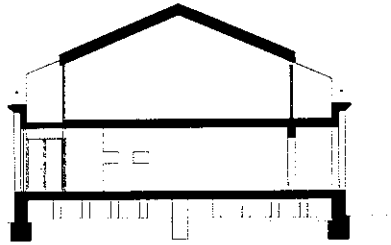
fasad öst 1:100



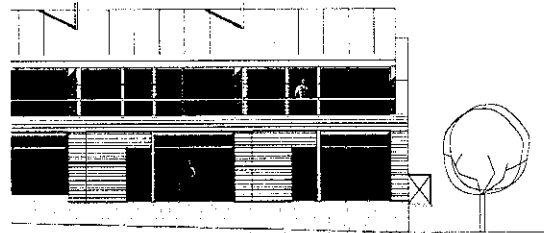
plan 1: 1:100



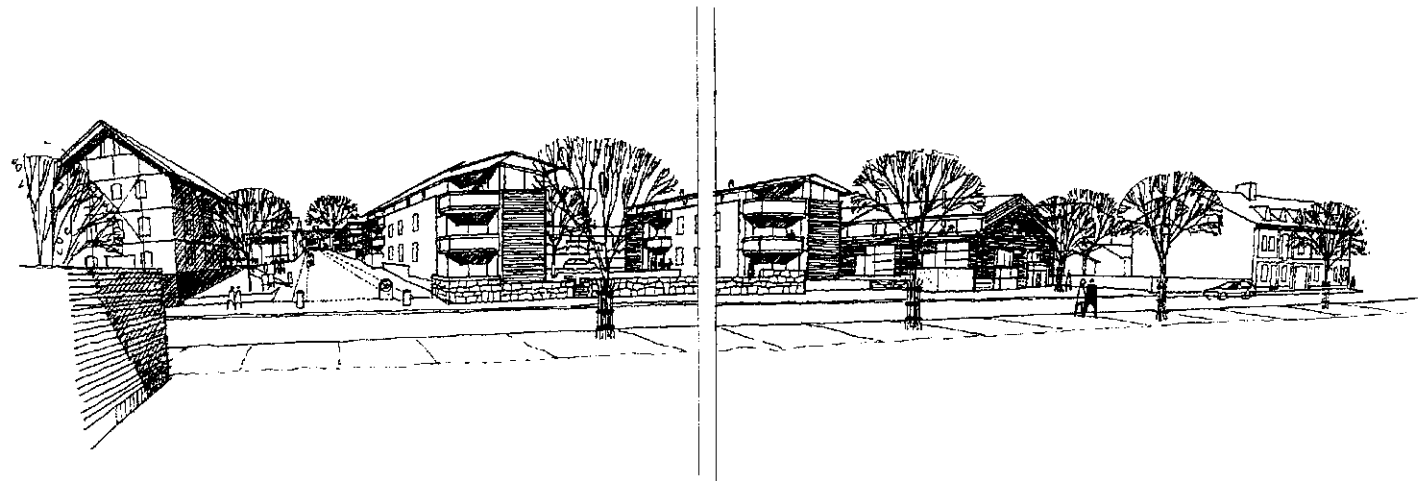
plan e: 1:100



sektion 1:100



fasad söder, 1:100



kv. slottshagen 5

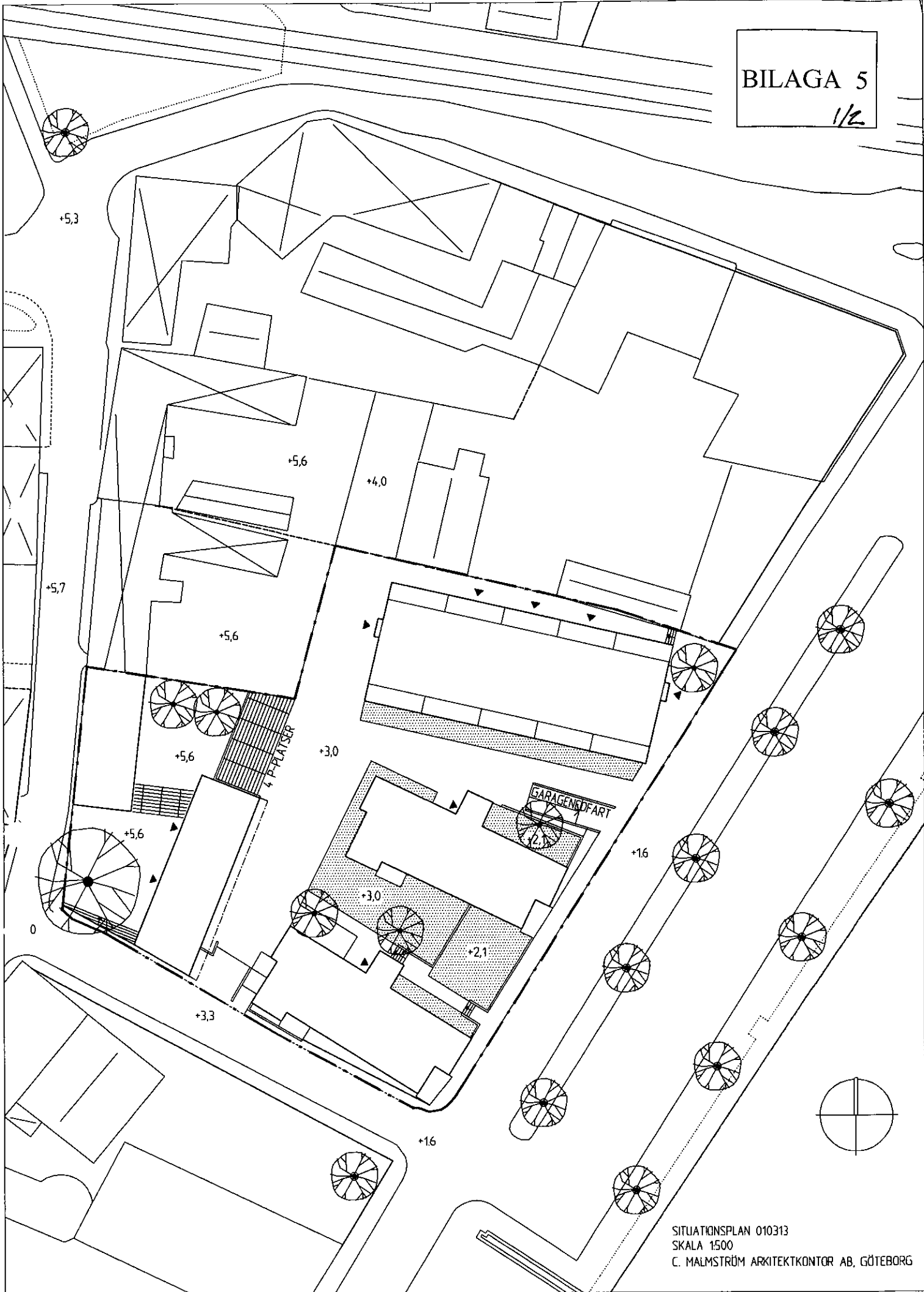
Befintlig byggnad på fastigheten bevaras i fasad. Innanför skålet uppförs radhus i två plan som takkonstruktion. Byggnaden delas i fem st. lägenheter med ca 115 m² i gh, eller oer naturliga delning som uppstår i byggnadens pelarkonstruktion. Bottenbyggnad lyfts till grundmurarnas ovanreca. Nytt tak lyfts så att god våningshöjd uppstår i bottenplan.

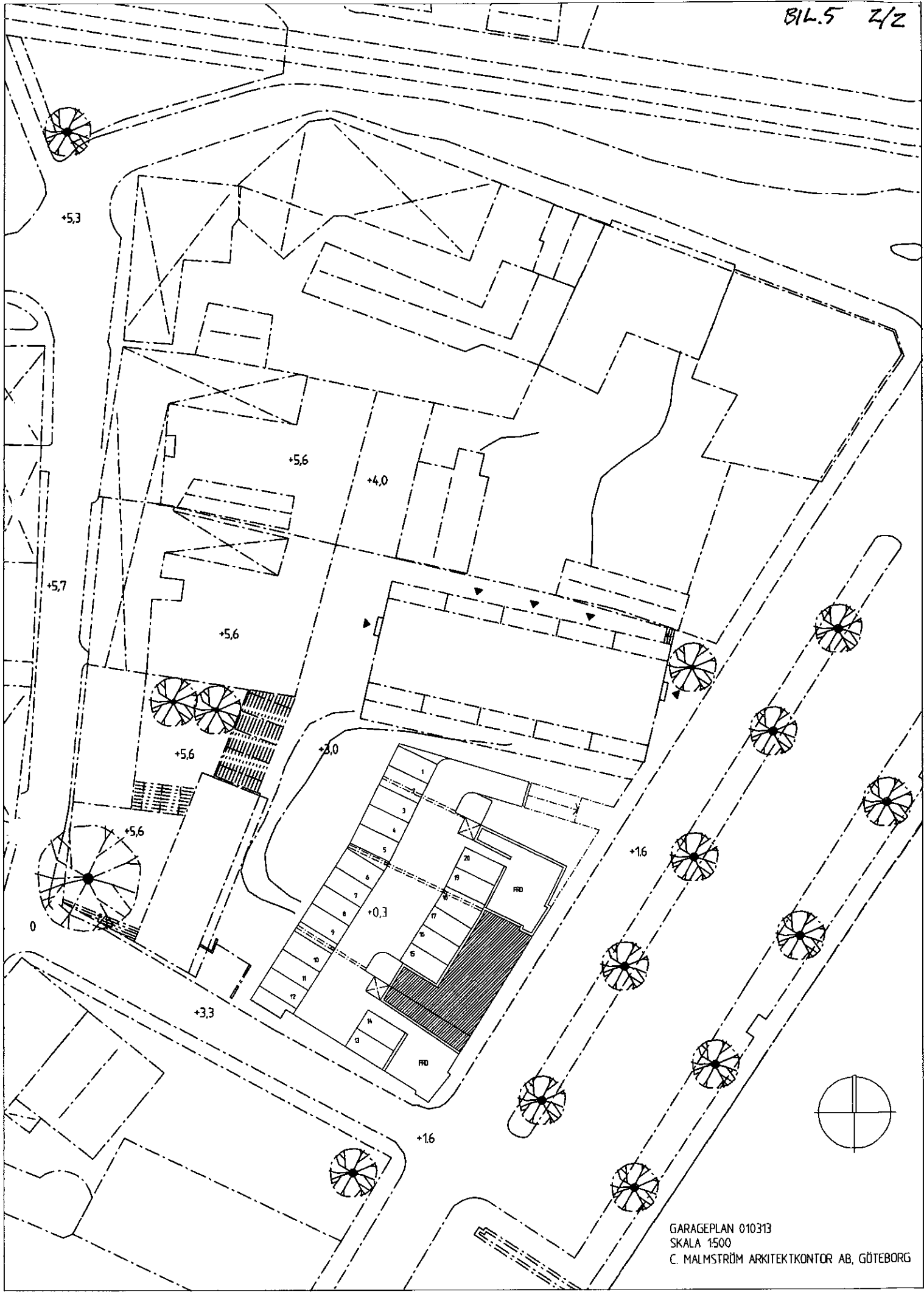
Lägenheterna fördelning:
Bottenplan; sovrum, vardagsrum, wc/dusch, tvättkåmar, kök, samt vinterträdgård.
Övre plan; två sovrum, tv-rum (kan ändras till sovrum), wc/dusch samt balkong.

Till fönster och vinterträdgård görs hål i bef. tegelfasad och taket reses. På så vis behålls den ursprungliga karaktären i fastigheten samtidigt som fem st. moderna lägenheter uppförs.

Tjänstomatörstationen bibehålls i sitt nuvarande läge. Ny överbyggnad som skiter an till ny bebyggelse i kvarteret.

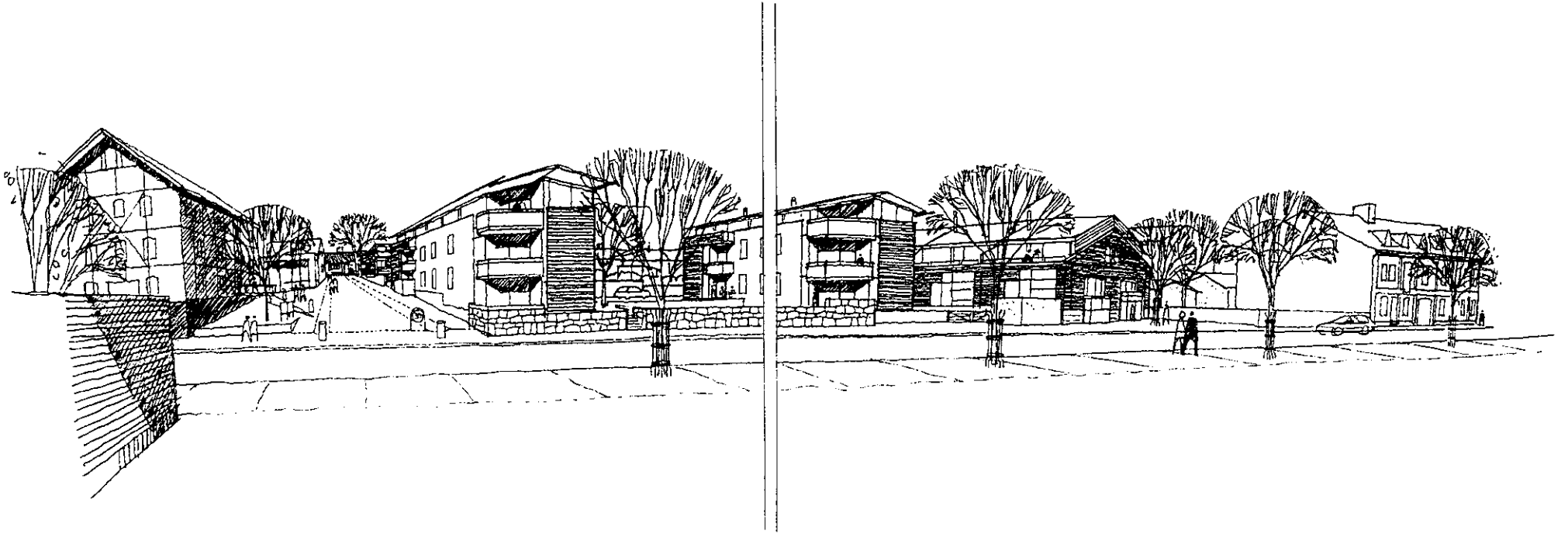
Blä: ca 735 m²





GARAGEPLAN 010313
SKALA 1500
C. MALMSTRÖM ARKITEKTKONTOR AB, GÖTEBORG





BILAGA 6
2/2

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
kv **SLOTTSHAGEN m fl**
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	1996-11-10
Reviderad	1997-04-01, 1997-05-27, 2001-03-01 och 2001-09-18.

1 INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsutbyggnad inom kv Slottshagen m.fl. Exploatör för kvartersmark för bostadsändamål (inom fastigheterna Slottshagen 5, Slottshagen 9 och Slottshagen 10) är Falkenbergs Bostads AB.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd

januari 1997

Utställning

april - maj 1997

Reviderad utställning

april-maj 2001

Antagande i (KF)

december 2001

Laga kraft

januari 2002

2.2 Genomförandetid

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

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för underhåll och skötsel av, i planen angivna, gator och övriga allmänna platser.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VAD-nätet) inom planområdet. Därav ansvarar FAVRAB för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VAD-nätet.

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Sydgas AB ansvarar för naturgasförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det respektive exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det respektive exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av respektive fastighetsägare.

2.4 Avtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatör (av Slottshagen 5, 9 och 10) och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera bland annat byggnation, överlåtelse av mark, förrättningskostnader, återställande av allmän platsmark m.m. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal avseende ren-, spill- och dagvattennätet skall tecknas mellan FAVRAB och exploatör (av Slottshagen 5, 9 och 10). Detta VA-avtal skall föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att fastigheterna Slottshagen 5, Slottshagen 9 och Slottshagen 10 sammanläggs till en registerfastighet. Detta kan även ske genom fastighetsreglering.

Föreliggande detaljplan förutsätter att delar av fastigheterna Rian 3 (vändplats) och Slottshagen 10 (hörnavskärning) överförs till fastigheten Västra Gärdet 2:1. Detta gäller de delar inom fastigheterna som är utlagda som allmän platsmark i detaljplanen.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller bör upprättas för allmänna ledningar eller anläggningar. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

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

Anläggningsavgift avseende eventuellt tillkommande VAD-anslutningar regleras i FAVRABS VAD-taxa.

Planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglovgivning att uttagas.

Eventuell dagvattenutredning bekostas av exploatör av respektive område.

Geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom planområdet, bekostas av respektive exploatör som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.


5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Jörgen Högdin (tel: 0346-862 63) vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jörgen Högdin
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2001-12-20
§ 156 intygar:


Johan Risholm
Planarkitekt

Genom regeringens beslut har denna
detaljplan vunnit laga kraft
2003-06-05 intygar:


Johan Risholm
Planarkitekt