

KÄRREBERG 3:2 m.fl.

VESSIGEBRO SAMHÄLLE, ALFSHÖGS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1979-11-01 REVIDERAT 1980-11-20 REVIDERAT 1981-01-20
STADSARKITEKTKONTORETS PLANAVDELNING

JAN E FÖRSBERG

BJÖRN LUNDBERG

BETECKNINGAR

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- BYGGNADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GÄLLANDE BESTÄMMELESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELESGRÄNS
- GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- VÄG
- PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSMARK

- A ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- B BOSTÄDER
- Bh BOSTÄDER SAMT I VISSA FALL HANDEL MM
- Bht BOSTÄDER SAMT I VISSA FALL PENSIONAT, HANTVERKS- OCH SAMLINGSLOKALER
- BH BOSTÄDER OCH HANDEL
- C SAMLINGSLOKALER
- H HANDEL
- Hj HANDEL (VISS BEGRÄNSNING)

SPECIALOMRÅDEN

- TP PARKERING
- ES TRANSFORMATORSTATION
- V VATTENOMRÅDE

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- SKYDDSBÄLTE
- MARK FÖR GARAGE, CARPORT OCH DYLIKT
- OMRÅDE TILLGÅNGLIGT FÖR ALLMÄN VÄGTRAFIK
- LEDNINGSOMRÅDE
- FRISTÅENDE HUS
- KEDJEHUS
- ANTAL VÅNINGAR
- BYGGNADSHÖJD
- TAKLUTNING, MAXIMAL VINKEL
- FÖRBUD MOT VINDSINREDNING
- KÄLLARLÖSA HUS
- OMRÅDE TILLGÅNGLIGT FÖR ENSKILD MOTORTRAFIK
- UTFARTSFÖRBUD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- UTFARTSFÖRBUD MED STÅNGELSKYLDIGHET. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

GRUNDKARTA

UPPRÄTTAD GENOM UTDRAK UR PRIMÄRKARTA. KOPIERING OCH AJOURHÅLLNING
VERKSTÄLLD I OKTOBER 1979 AV LANTMÄTERIETS LOKALKONTOR I FALKENBERG.
BETECKNINGAR ENLIGT TFA BILAGA 4.6 B:6.

GRUNDKARTAN REVIDERAD I OKTOBER 1980.

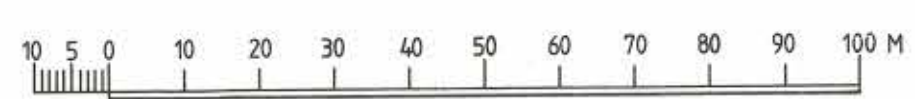
ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES
I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1981-02-26 § 35
BETYGAR
EX OFFICIO:

STIG, SJÖVALL

Länsstyrelsen har 1983-05-18 fastställt detta förslag
med undantag som särskilt angivits på plankartan.
Beslutet har numera vunnit laga kraft.
Halmstad 1983-08-22

Gunn Winge

SKALA 1:1000



Kopierad från originalplan
Sveinbjörn 1983-04-24
Liberté
Karl Rade
14.10.83

KÄRREBERG 3:2 m.fl.

VESSIGEBRO SAMHÄLLE, ALFSHÖGS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1979-11-01 REVIDERAT 1980-11-20
REVIDERAT 1981-01-20

1983-05-18

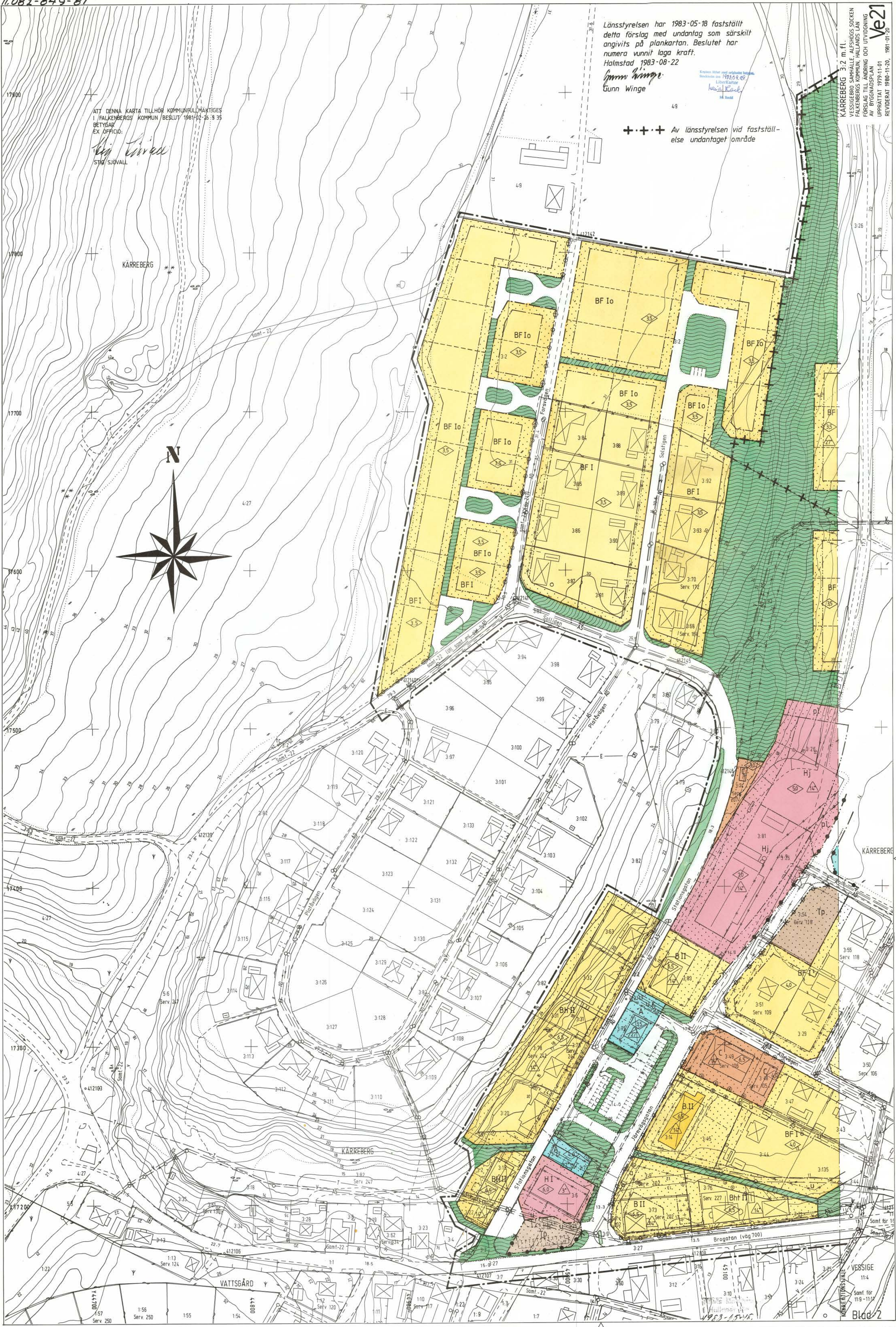
ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES
I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1981-12-16:8 35
BETYG
EX OFFICIO:
Gunn Winge
STAD SJÖVALL

Länsskyrelsen har 1983-05-18 fastställt
detta förslag med undantag som särskilt
angivits på plankartan. Beslutet har
numera vunnit laga kraft.
Halmstad 1983-08-22
Gunn Winge
Gunn Winge

Kontroll av kartan med originalen
Sveinsson 1983-09-09
Länsskyrelsen
Karl Kärn
Karl Kärn

++++ Av länsskyrelsen vid fastställ-
else undantaget område

KÄRREBERG 3:2 m.fl.
VESSIGEBRO SAMHÄLLE, ALFSDÖGS SÖCKEN
FALKENBERGS KOMMUN, HALANDS LÄN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING
AV BYGGNADSPÅN
UPPRÄTTAT 1979-11-01
REVIDERAT 1980-11-20, 1981-01-20
Ve21



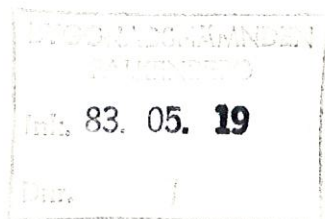
LÄNSSTYRELSEN

Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

1983-05-18

11.123-986-83
jfr 11.082-849-81



Se sändlista

Falkenbergs kommun
Box 105
311 01 FALKENBERG

Förordnande att strandskydd inte vidare skall gälla för strandområde ingående i förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Kärreberg 3:2 m fl, Vessigebro samhälle i Alfshögs socken, Falkenbergs kommun

Länsstyrelsen har denna dag fastställt förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Kärreberg 3:2 m fl med undantag av ett område i planens nordöstra del.

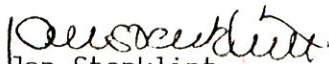
I planområdet ingår ett strandområde omfattande land- och vattenområdet invid Ätran. Viss del ingående i byggnadsplan fastställd 1951-11-28 omfattas inte av strandskydd medan viss del av Kärreberg 3:2 som tidigare ej varit planlagd omfattas av strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen.

Strandområdet är i byggnadsplanen utlagt dels som allmän plats, (väg/gatemark, park eller plantering), dels som byggnadsmark.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen, att det i ifrågavarande byggnadsplan ingående området för byggnadsmark inom Kärreberg 3:2 inte vidare skall omfattas av strandskydd. För övriga delar av denna fastighet skall strandskydd bestå.

./. Detta beslut kan överklagas hos regeringen, jordbruksdepartementet, se bilaga.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länssarkitekt Jan Stenklint, beslutande, arkitekt Sonja Bjärudd, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén och byrådirektör Ove Olsson.


Jan Stenklint


Sonja Bjärudd

SÄNDLISTA

Statens naturvårdsverk (+ karta)
Varbergs lantmäteridistrikt
Byggnadsnämnden i Falkenbergs kommun
Planenheten
Naturvårdsenheten
Lantmäterienheten

Bestyrelsens



KÄRREBERG 3:2 m fl
Vessigebro samhälle, Alfshögs socken
Falkenbergs kommun
Hallands län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

B Y G G N A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

§ 1. PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

- 1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- 2 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 3 mom Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- 4 mom Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- 5 mom Med Bht betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, för hantverks- och pensionatändamål samt för samlingslokaler.
- 6 mom Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- 7 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- 8 mom Med Hj betecknat område får användas endast för handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

Specialområden

- 9 mom Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- 10 mom Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- 11 mom Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor och dylikt.

§ 2. MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av handelsområde (Hj-område) skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.
- 3 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med z betecknad del av vattenområde får bro för allmän vägtrafik anordnas.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4. BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Med F och F₁ betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

§ 5. BYGGNADS LÄGE

- 1 mom På med F och F₁ betecknat område skall garagebyggnad uppföras på ett avstånd av minst sex meter från väg.
- 2 mom På med F och F₁ betecknat område får uthus eller garagebyggnad förläggas närmare gräns än 4,5 meter, dock inte mindre än 2,0 meter, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

§ 6. EXPLOATERING AV TOMTPLATS

- 1 mom På tomtplats som omfattar med F och F₁ betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus, garagebyggnad eller dylik gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Bebyggelse på tomtplats som omfattar med F och F₁ betecknat område får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 respektive 160 kvadratmeter.
- 3 mom Bebyggelse som omfattar med Sk betecknat område får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 175 kvadratmeter.
- 4 mom Av tomtplats som omfattar med Bh eller Bht betecknat område får högst en 1/5-del respektive 1/4-bebyggas.

- 5 mom På med F och F₁ betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 7. BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

§ 7. UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot väg.

Falkenberg 1979-11-01, reviderat 1980-11-20
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg
Jan E Forsberg

/ *Björn Lundberg*
Björn Lundberg

Tillhör 1981-01-20 reviderad plankarta och beskrivning.

Jan E Forsberg
Jan E Forsberg

/ *Björn Lundberg*
Björn Lundberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 26/2 1981, § 35
Ex officio

Stig Linnvall

Tillhör länsstyrelsens i Hallands län beslut 1983-05-18
dnr 11.082-849-81

KÄRREBERG 3:2 m fl
Vessigebro samhälle, Alfshögs socken
Falkenbergs kommun
Hallands län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

B Y G G N A D S P L A N E B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Handlingar som utgör planförslaget

1. Byggnadsplanekarta, upprättad 1979-11-01, reviderad 1980-11-20
2. Byggnadsplanebestämmelser, upprättade 1979-11-01, reviderade 1980-11-20

Handlingar som tillhör planförslaget

1. Illustrationsplan, upprättad 1979-11-01, reviderad 1980-11-20
2. Förordnandekarta (avseende upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen), upprättad 1980-11-20.
3. Byggnadsplanebeskrivning, upprättad 1979-11-01, reviderad 1980-11-20.
4. Redogörelse för samråd, upprättad 1979-11-01, kompletterad 1980-11-20.
5. Redogörelse för samrådsremiss, upprättad 1979-06-21, kompletterad 1980-11-20.
6. Grundkarta i skala 1:1000, upprättad genom utdrag ur primärkartan, kopiering och ajourhållning verkställd i oktober 1979 och reviderad oktober 1980 av lantmäteriets lokalkontor i Falkenberg. Fastighetsredovisningen aktuell 1979-10-10 och 1980-10-30.
7. Fastighetsförteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten daterad 1979-11-05 och reviderad 1980-11-19.
8. Översiktlig grundundersökning för del av planområdet, upprättad 1980-09-23.
9. VA-utredning upprättad av gatukontoret 1980-11-20.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i nordvästra delen av Vessigebro sam-

hülle och avgränsas dels i söder av allmänna vägen 700 (Bro-gatan) som utgör samhällets "genomfartsled", dels i sydväst av befintligt bostadsområde för enbostadshus som trafikmatas av Platåvägen samt i nordväst av jordbruksmark avseende fastig-heten Kärreberg 4:27, dels i norr av jordbruksmark avseende fastigheten Kärreberg 4:9 och 3:52 och dels i öster av Åtran.

Areal

Planområdets totala areal omfattar ca 26,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer och övriga regleringar

Föreliggande planområde berörs i södra delen av byggnadsplaner fastställda 1951-11-28 respektive 1965-10-19. Inom nämnda planer har utfärdats förordnanden enligt 113 § byggnadslagen för då-varande fastigheterna Kärreberg 3:2 och 3:57 enligt särskilda förordnandekartor. Föreliggande planförslag förutsätter hävande av dessa förordnanden, vilket framgår av till detta förslag hörande karta. Hävandet omfattar områden inom fastigheterna Kärreberg 3:57 och 3:82. I övrigt regleras området av utomplans-bestämmelser och strandskyddsförordnande utefter Åtran enligt länsstyrelsens beslut 1975-06-30 (11.123-26-75). Strandskydds-förordnandet gäller från strandlinjen och 100 m inåt land för ej detaljplanlagda områden.

"Skiss till områdesplan för Vessigebro samhälle" som upprättats 1978-02-28 har varit föremål bl a för samrådsremiss. Denna plan redovisar utbyggnadsområden för bostäder norrut som "fortsätt-ning" av nu planlagd befintlig bebyggelse (i områdesplanen be-nämnt "område A"). Omedelbart norr om Vessigebro Lantmannaförenings anläggning ("Lantmännen") har vidare föreslagits ett område för "allmänt ändamål". Föreliggande byggnadsplan föreslår utbyggnad norrut endast inom den kommunägda marken. I jämförelse med om-rådesplanen tages sålunda endast en mindre utbyggnadsdel i an-språk i den nordvästligaste delen medan däremot en utvidgad del föreslås i den nordöstligaste delen (intill reningsverket). Un-der remissen för nämnda skiss till områdesplan framfördes i princip inga erinringar mot de aktuella utbyggnadsområdena (om-råde A). Underhandsråd har ägt rum med kommunplanekommitténs sekreterare vad avser förutsättningarna för en modifierad plan-avgränsning för "område A" i nu presenterat planförslag. Vid kommunplanekommitténs sammanträde 1979-10-01 behandlades remissen för områdesplanen, varvid kommittén uttalade att "område A" (i nordöstra delen) anpassas efter byggnadsnämndens byggnadsplane-arbete. Föreliggande förslag till byggnadsplan möjliggör fram-tida, vidare utbyggnad i nordväst enligt områdesplanens inten-tioner

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1976-10-19 hos byggnadsnämnden hemställt om utvidgning av byggnadsplan för fastigheten Kärre-berg 3:2 m fl, innebärande bl a fortsatt planläggning för villa-bebyggelse. Byggnadsnämnden beslöt 1976-11-18 uppdraga åt stads-arkitektkontorets planavdelning att inkomma med planförslag för

berört område. Sedermera har ett flertal alternativa skissförslag presenterats för byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott. Planarbetet fördröjdes inledningsvis bl a av att ny grundkarta skulle upprättas.

Terräng och grundförhållanden

Planområdet utgöres av såväl relativt plan som kraftigt kuperad terräng. I områdets nordvästliga del, som ingår i en del av en större höjdplatå och i områdets södra del är marknivån förhållandevis jämn. I norr är terrängen tämligen kuperad med kraftig sluttning mot öster och sydost mot Ätran. Särskilt kraftiga nivåskillnader återfinnes i planområdets nordostligaste del mellan befintligt kommunalt reningsverk och föreslagen bebyggelse för enbostadshus. Terrängen utgöres i de obebyggda områdena i norr mestadels av åkermark i de jämnaste partierna och av ängs- mark i de mest kuperade partierna, som också i vissa delar inrymmer samlad vegetation. I samhällets centrumdel och i planområdets mellersta del finns äldre stora ekträd som i möjligaste mån skall bevaras.

En översiktlig geoteknisk undersökning för de norra utbyggnadsområdena i anslutning till kuperade partierna har utförts av Plankonsult AB i Falkenberg, enligt utredning daterad 1980-09-23. Det kan konstateras att grundläggningsförhållandena är goda för föreslagen bostadsbebyggelse. I anslutning till några tomtplatser omedelbart på ömse sidor om den nordligaste delen "Järnväggsgatans förlängning" har påträffats relativt ytliga lager av torv och lera (provpunkt 6 och 8). Vid exploatering bör dessa lager bortschaktas och ersättas med friktionsmaterial. Utredningen utgör handling som tillhör planförslaget.

Utanför programmet för grundundersökningen påtalar konsulten att det "med anledning av förekomsten av sand och grusblandad sand bör övervägas om inte de högsta kullarna bör nedschaktas för frigörande av värdefulla schaktmassor". Planförslaget förutsätter dock att maximal höjdskillnad mellan reningsverk och föreslagen bostadsbebyggelse bör eftersträvas vid exploatering. Sålunda bör inga grusmassor i större omfattning systematiskt utvinna. Något regelrätt beslut har härvidlag ej heller fattats av kommunstyrelsen. Dock kan mindre omfördelning av schaktmassor komma ifråga inom det aktuella området som en följd av framtida detaljprojektering. Bibehållande av den befintliga landskapsbilden bör i möjligaste mån beaktas.

Markägare

Kommunen äger i huvudsak samtliga, icke exploaterade markområden samt huvudparten av befintlig vägmark inom planområdet. Några av de kommunägda fastigheterna, bl a fastigheterna Kärreberg 3:4, 3:12, 3:48 och 3:75 (postkontoret) innefattar husbyggnader. Fastigheterna 3:54 och 3:81 äges av Vessigebro Lantmannaförening, fastigheterna 3:14 och 3:45 äges av Falkenbergs Bostads AB och fastigheten 3:49 av Vessigebro Bygdegårdsförening. Fastigheten 3:6, som inrymmer Vessigeboden och Föreningsbanken äges av A Grangeus AB. I övrigt innehåller resterande fastigheter i huvudsak av privata ägare.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är mestadels bebyggt i södra delen med äldre enbo-

stadshus, vilka i åtskilliga fall inrymmer mindre affärsrörelser. Utefter bl a södra delen av Stationsgatan finns ett antal mindre affärer (blomster-, radio-TV-affär m m), och en relativt ny livsmedelshall och banklokal inrymmer på fastigheten Kärreberg 3:6. Omedelbart norr om livsmedelshallen på fastigheten 3:77 inrymmer byggnaden en teleautomatstation. Ett mindre pensionat är lokaliserat på fastigheten 3:76 intill väg 700. På fastigheterna 3:14 och 3:45 inrymmer ett relativt nytt flerbostadshus utefter Järnvägsgatan och ett postkontor är beläget mellan Järnvägsgatan och Stationsgatan på fastigheten 3:75. Omedelbart norr om samhällets centrumdel på fastigheten 3:81, finns en större kommersiell anläggning för jordbruksprodukter, som disponeras av Vessigebro Lantmannaförening ("Lantmännen"). I planområdets nordvästliga del finns nyare enbostadshus.

Trafik

Samhället genomkorsas av allmänna vägen nr 700 (Brogatan), vilken avgränsar planområdet i söder. Med anslutning från väg 700 sträcker sig dels Stationsgatan och dels Järnvägsgatan norrut med inbördes parallella, relativt näraliggande lägen. Vägarna inom planområdets bebyggda delar har till vissa delar ej fullständigt utbyggd standard.

Vatten och avlopp

Samhällets reningsverk, som är lokaliserat i planområdets nordostligaste del, är fullständigt modernt utbyggt med biologisk och kemisk rening. I reningsprocessen ingår även kalkfällning. Slammet, som lagras i en ca 3 meter hög silo rymmande 370 kubikmeter, hämtas på våren och hösten för användning som gödselprodukt inom jordbruket. Huvudstråket för VA-ledningar från samhällets södra del sträcker sig med nord-sydlig riktning omedelbart väster om Ätran. Vidare finns huvudledningsstråk i öst-västlig riktning dels utefter väg 700 och dels norrut i planområdets obebyggda del med anslutning till "Sollidenvägen".

PLANFÖRSLAG

Bakgrund

I det ursprungliga planförslaget, upprättat 1979-11-01, föreslogs dels vissa ändringar av byggnadsrätten för del av "centrum" och dels anpassning till befintliga förhållanden och överensstämmelse med gällande byggnadsplan. En ny matarledssträckning norrut med anslutning till väg 700 bildade ersättning för de nuvarande anslutningsvägarna Stationsgatan och främst Järnvägsgatan, vilken helt utgick i sin sydligaste del. "Matarleden" anslöt till väg 700 vid Stationsgatans sydligaste del med vidare sträckning diagonalt i nord-östlig riktning öster om "Lantmännen". Järnvägsgatans föreslagna avstängning mot väg 700 innebar bl a att en torgyta kunde skapas samt byggnadsrätt för ytterligare ny byggnad för handelsändamål norr om Vessigeboden.

I samband med utställningen av nämnda planförslag under tiden 15 november - 10 december 1979 inkom 30 skrivelser. Av de 16 skrivelser som innehåller erinringar mot planförslaget behandlar flertalet i princip samma sakfråga. Till erinringarna fogades i några fall namnlistor med åtskilliga påskrifter. Det

kan konstateras att flertalet av erinringarna berör den ovan beskrivna trafikföringen genom centrumområdet och den föreslagna avstängningen av Järnvägsgatan. En uttalad önskan finns således att bibehålla nuvarande Järnvägsgatan som huvudutfart mot väg 700. Med anledning av inkomna erinringar beslöt byggnadsnämnden 1980-02-07 § 128 uppdraga åt stadsarkitektkontorets planavdelning att utreda huruvida möjligheten finns att revidera planförslaget för aktuella delar i anslutning till centrumområdet.

TRAFIK

I föreliggande planförslag utgör Järnvägsgatan huvudförbindelse med väg 700. Såsom beskrivits i det föregående planförslaget, som upprättades 1979-11-01, bör bl a av trafiksäkerhetsskäl antingen Stationsgatan eller Järnvägsgatan avstängas mot väg 700. Sålunda föreslås avstängning av Stationsgatans anslutning med väg 700. En ny förbindelse mellan Stationsgatan och Järnvägsgatan föreslås omedelbart norr om telestationen på fastigheten Kärreberg 3:77 och "Vessigeboden" på fastigheten Kärreberg 3:6. Stationsgatan utformas med vändplats omedelbart söder om Vessigeboden. Vändplatsen föreslås förbindas med väg 700 medelst en gång-/cykelväg. Dock förutsätter planförslaget att förbindelse för personbilstrafik anordnas mellan parkeringsplatsen (Tp-område) och Stationsgatans vändplats. För att inte uppmuntra till genomfartstrafik mellan Stationsgatan och väg 700 via gång-/cykelvägsförbindelsen måste vid plangenomförandet vissa åtgärder vidtagas såsom erforderlig trafikskyltning, anordnande av speciella kantstensöverfarter och andra avstängningsanordningar. För övrigt avses huvudin-/utfart till parkeringsplatsen ske mot Järnvägsgatan. Parkeringsplatsen regleras med "utfartsförbud med stängselskyldighet" i tillämpliga delar.

Brandkåren är lokaliserad omedelbart utanför planområdet på fastigheten Kärreberg 3:23. Eftersom utfarten mot väg 700 är för brant för utryckningsfordonen sker utfarten mot Stationsgatan med passage mellan byggnaderna på fastigheten Kärreberg 3:4 respektive 3:22. Även inom överskådlig framtid måste brandkåren utnyttja denna utfart. Såvida brandmyndigheterna bedömer det som nödvändigt att vid utryckning tillgripa direkt utfart från Stationsgatan mot väg 700 via den ovan nämnda planerade gång-/cykelvägsförbindelsen (på formella plankartan markerat såsom "parkmark"), bör detta kunna möjliggöras. Vid plangenomförandet får bl a särskild skyltning härom uppsättas. Det bör observeras att sådan utfartsmöjlighet endast bör tillåtas i samband med "larmutryckning". Eventuellt kan erforderliga signaleringsåtgärder komma ifråga i anslutning till väg 700.

Den befintliga parkeringsplatsen norr om Vessigeboden mellan Stations- respektive Järnvägsgatan bibehålles i huvudsak intakt i föreliggande planförslag. Dock innebär vägutbyggnad att parkeringsplatsens sydligaste del tages i anspråk. Ytterligare en parkeringsplats ("Tp-område") har utlagts omedelbart öster om "Lantmännens" anläggning på fastigheten Kärreberg 3:54. Denna parkeringsyta avses nyttjas som främst besöksparkering för "Lantmännens" anläggning, men kan eventuellt samnyttjas som komplement även för det intilliggande allmänna områdets behov. För övrigt förutsättes parkering ske inom tomtplatsmark för den tillkommande bebyggelsen. I anslutning till villa -

bebyggelsens entrévägar kan om så önskas platser för besöks-parkering anordnas på föreslagna "grönytor".

För Järnvägsgatans sträckning från väg 700 och norrut till "Lantmännens" norra planerade ut-/infart anslås vägsektionen till totalt 10 meters bredd (inklusive gångbana). "Järnvägsgatans förlängning" norrut omfattar vägsektionen 8 m. Järnvägsgatan erhåller en ny sträckning i höjd med Allégatan i söder och vidare norrut till utbyggnadsområdena och bildar därigenom en helt ny "matarled". Inom grupperna för villa-bebyggelse anslås vägsektionen 6,5 m för entrévägarna. För övrigt har i huvudsak anpassning av vägsektionerna skett till befintliga förhållanden för det övriga vägnätet. Järnvägsgatans anslutning till väg 700 förutsättes vid plangenomförandet utformas med bättre "kanalisering" samt refug för att öka trafiksäkerheten, bl a med hänsyn till angöringen till den intilliggande parkeringsplatsen.

Bebyggelseområden

Södra delen av planområdet, centrumdelen, regleras i planförslaget i huvudsak enligt rådande förhållanden och i tillämpliga delar enligt gällande byggnadsplan. En mindre tillbyggnad planeras för "Vessigebodens" sydvästra del, varför byggnadsrätten har utökats över fastigheten 3:26, vilken för närvarande är kommunägd.

På fastigheten Kärreberg 3:73 vid Järnvägsgatans anslutning till väg 700 ges byggnadsrätt för det befintliga bostadshuset som brukar benämnas "gula villan". Huset är byggt i äldre stil med trästomme och träpanel. Planförslaget medger som alternativ även byggnadsrätt för eventuellt uppförande av ett nytt flerbostadshus med två våningar, vilket framgår av illustrationsplanen. I så fall torde det vara möjligt att flytta "gula villan" till annan tomtplats.

Enligt gällande byggnadsplan finns byggnadsrätt för småindustriändamål för större områden norr och nordost om "Lantmännens" anläggning på fastigheterna 3:81, 3:82 m fl. I föreliggande planförslag föreslås denna byggnadsrätt utgå, dock medges en mindre utvidgning av "Lantmännens" anläggning österut och norrut i förhållande till nu befintligt verksamhetsområde. Anläggningens avgränsning österut mot den föreslagna matarleden medger bättre aktionsområde inom arbetsområdet, samtidigt som bättre förhållanden skapas för genomfartstrafiken. Planförslaget föreskriver vidare att skyddsplantering skapas utefter anläggningens norra och nordöstra gränser. Det är angeläget att inte miljöstörande verksamheter förlägges i anläggningens norra del. En något ytterligare expansion norrut med byggnadsrätt för verksamheten, såsom planförslaget medger, fordras att särskild omsorg ägnas åt eventuellt tillkommande byggnads utformning. Detta är till gagn för en bättre miljö mot bl a angränsande bebyggelseområden.

Öster om "Lantmännens" anläggning har ett område utlagts för "allmänt ändamål". Det har diskuterats att på detta område uppföra en framtida barnstuga, där de aktiva uteytorna inom tomtplatsen förutsättes vara orienterade mot de störningsfria grönområdena mot norr och öster. Omedelbart norr om nämnda område föreslås byggnadsrätt för två flerbostadshus i två våningar,

för vilka de aktiva, fria uteytorna också vetter mot grönområde i öster.

För planområdets norra del, där kommunen är ägare till i huvudsak all obebyggd mark, föreslås ett flertal byggnadsområden för enbostadshus. Totalt innefattar planförslaget i denna del 53 st nya tomtplatser för fristående enbostadshus och i nordligaste delen byggnadsrätt för 8 st kedje-/grupphus. I mindre omfattning medger planförslaget uppförande av tvåvånings enbostadshus med begränsad taklutning. Byggnadsmarken har utlagts på de förhållandevis jämnaste markpartierna.

Under planarbetet har preliminära, förväntade ledningsdjup för framtida VA-ledningar studerats för de norra utbyggnadsområdena. Planförslaget föreskriver som en följd härav s k "källarförbud" för flertalet av de blivande tomtplatserna, såvida husen skall ges "normal" sockelhöjd. De två flerbostadshusen utgör ett gränssfall i detta avseende, varför förhållandena närmare får studeras vid exploatering. I planområdets nordvästra del bör de tomtplatser som är belägna omedelbart nordost om fastigheten 3:92 försees med utfyllnadsmassor. Även i planområdets nordligaste del, inom området för kedjehus, bör den nordligaste tomtplatsen försees med utfyllnadsmassor. För berörda tomtplatser inom de två nämnda områdena, som gränsar intill grönområden med framträdande nivåskillnader, bör inför byggnadsskedet ytterligare geoteknisk undersökning vidtagas, för att utröna huruvida särskilda grundläggningsåtgärder är nödvändiga.

En mycket markerad höjdkant inom gränsområdet i nordost avskiljer reningsverket från den anslutande byggnadsmarken. Höjdkanten är redan till vissa delar bevuxen med blandad vegetation, men ytterligare vegetationsförtätning bör ske mot bebyggelsen. Förutom den kraftiga nivåskillnaden, medverkar reningsverkets höga standard till att bebyggelsen bör kunna förläggas på ett relativt inbördes nära avstånd till reningsverket. Reningsverket syns praktiskt taget inte från de närmast belägna tomtplatserna. Däremot erbjudes attraktiv utsikt över Åträdalsområdet. Samråd har tagits med bl a länsstyrelsens naturvårdsenhet avseende speciellt denna del av planområdet.

I samband med planförslagets första utställning under tiden 15 november - 10 december 1979 påtalade landsantikvarien följande i skriftligt yttrande: "Inom planområdets nordöstra del, på höjden ovanför reningsverket, finns det skäl att anta att man kan påträffa boplatsslämningar från stenåldern, vilka skyddas av fornminneslagen. Lösfynd av flinta har påträffats på fastigheten Fors, norr om planområdet i liknande lägen. Landsantikvarien får därför föreslå att kommunen i god tid före en kommande exploatering anslår medel till en provundersökning, som kan visa om och i vilken utsträckning fast fornslämning är att räkna med inom området. Kostnaden för en sådan undersökning skulle i dagens kostnadsläge inte överstiga 9 000:-."

Såsom nämnts ovan under rubriken "Vatten och avlopp" produceras vid reningsprocessen slam, som gödselprodukt inom jordbruket. Detta föranleder att ett flertal slamtransporter måste ske förbi dels nya bostadsområden enligt föreliggande planförslag och dels genom det "gamla samhället". Transporterna kommer att äga rum under kortare perioder vår- och hösttid. Det är mycket angeläget

att transporter i framtiden genomföres under kontrollerade former så tillvida att största möjliga hygieniska hänsyn toges. Detta föranleder att transporter måste ske i slutna tankar.

Det kan tyvärr konstateras att reningsverket från början fått en ofördelaktig lokalisering mot bakgrund av dels samhällets befintliga och tillkommande bebyggelse, dels svårigheten att finna alternativa transportvägar till och från reningsverket.

Byggnadsplanet

Markområde		m ²	%
A	(befintlig bebyggelse)	4 300	1,7
A	(nybyggnadsområde)	2 800	1,1
BII	(befintlig bebyggelse)	6 700	2,6
BII	(nybyggnadsområde)	6 300	2,4
BFI	(befintlig bebyggelse)	33 700	12,9
BFI	(nybyggnadsområde)	40 400	15,5
BFII	(nybyggnadsområde)	6 900	2,6
BSkIno	(nybyggnadsområde)	4 800	1,8
BhII	(befintlig bebyggelse)	7 900	3,0
BhtII	(befintlig bebyggelse)	2 000	0,8
C	(befintlig bebyggelse)	2 800	1,1
H	(befintlig bebyggelse)	1 300	0,5
Hj	(befintlig bebyggelse)	9 300	3,6
Tp		2 000	0,8
Väg, allmän	(vägområde, väg 700 samt Vz)	4 400	1,7
Vägar, övriga	(inkl "allmän" parkeringsplats)	28 900	11,1
V	(vattenområde)	15 100	6,0
Parkmark		80 500	30,8
TOTALT		260 100	100 %

Förordnanden

Såsom nämnts ovan (sid 2) föreligger strandskyddsförordnande utefter Ätran. Detta förordnande föreslås utgå inom planområdet, eftersom planförslaget tillgodoser även det allmännas intresse i denna del. Vidare föreslås upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, vilken framgår av särskild karta som tillhör planförslaget.

Falkenberg 1979-11-01, reviderat 1980-11-20
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg
Jan E Forsberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
Beslut d. 26/2, 1981, § 35 betygar
Ex officio

Björn Lundberg
Björn Lundberg

KÄRREBERG 3:2 m fl
Vessigebro samhälle, Alfshögs socken
Falkenbergs kommun
Hallands län

T I L L Ä G G T I L L B E S K R I V N I N G

Byggnadsplaneförslaget har varit "revideringsutställt" 1980-11-28 - 12-29. Skriftligt "utlåtande över planutställning" med anledning av bl a inkomna erinringar har avgivits av planförfattarna 1981-01-15. Planförslaget har reviderats med avseende på den bebyggelsegrupp som är lokaliserad på kommunägd mark för fristående enbostadshus i planområdets nordöstra del, väster om avloppsreningsverket. Revideringen föranleds av hälsovårdsnämndens återkommande erinran att "husraden närmast det befintliga avloppsreningsverket bör utgå ur förslaget". I samband med exploatering torde viss avschaktning komma ifråga så att utjämning av marknivån åstadkommes för främst de sydöstra tomtplatserna inom nämnda bebyggelsegrupp. Vidare har revidering genomförts angående mindre justering av förslaget enligt gatukontorets yttrande under planutställningen. Justeringen avser dels utökning av förslaget utfartsförbud ytterligare 7 meter norrut utmed Järnväggsgatan öster om fastigheten Kärreberg 3:83, dels komplettering av illustrationslinje avseende gångbanekant utmed Järnväggsgatans västra sida intill "Lantmännens" anläggning.

De statistiska "byggnadsplanetat" som presenteras ovan i denna beskrivning påverkas endast i mindre omfattning av revideringen.

Falkenberg 1981-01-20
Stadsarkitektkontorets planavdelning

Jan E Forsberg

Jan E Forsberg

Björn Lundberg
Björn Lundberg

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 26/2, 1981, § 35 betygar

Ex officio

Stig Linn

KÄRREBERG 3:2 m.fl.

VESSIGEBRO SAMHÄLLE, ALFSHÖGS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING
AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1979-11-01 REVIDERAT 1980-11-20 REVIDERAT 1981-01-20
STADSARKITEKTKONTORETS PLANAVDELNING

Jan E Forsberg
JAN E FORSBERG

Björn Lundberg
BJÖRN LUNDBERG

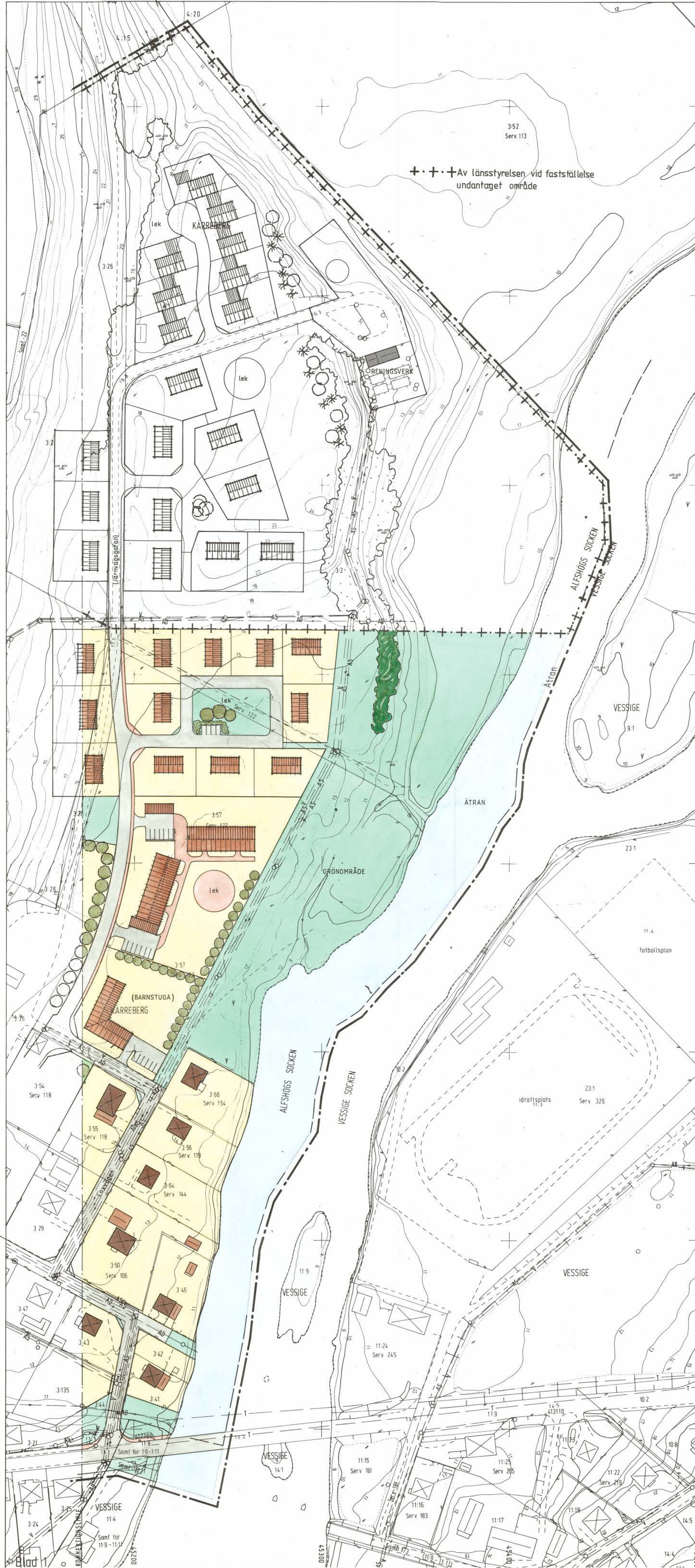
ILLUSTRATIONSPLAN

BETECKNINGAR

- BYGGNADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR PLANOMRÅDET
- BEFINTLIG HUVUDBYGGNAD MED UTHUS EL. DYL.
- POTENTIELL BYGGNAD
- BEFINTLIG, SAMLAD VEGETATION
- BEFINTLIGT TRÄD
- FÖRESLAGEN VEGETATION

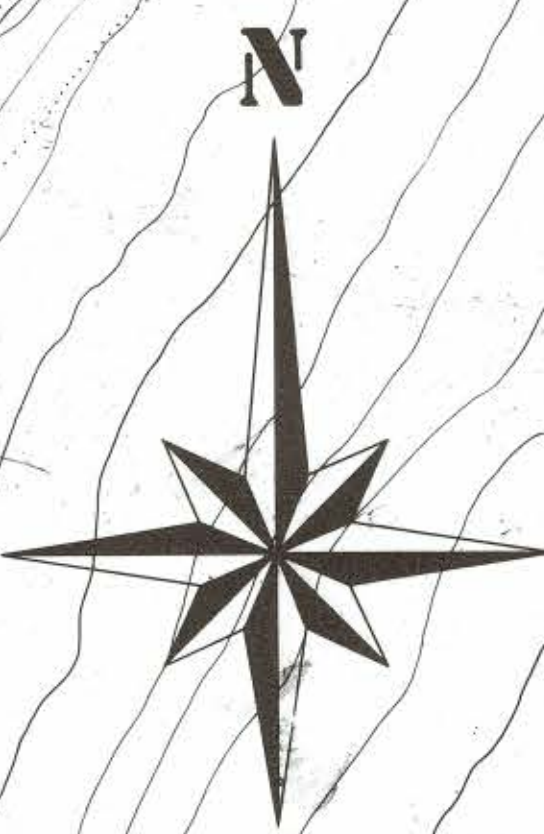
ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES
I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1981-02-26 § 35
BETYGAR
EX OFFICIO:

Stig Sjövall
STIG SJÖVALL



KÄRREBERG 3:2 m.fl.
VESSIGEBRO SAMHÄLLE, ALFSHÖGS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING
AV BYGGNADSPLAN
UPPRÄTTAT 1979-11-01
REVIDERAT 1980-11-20
REVIDERAT 1981-01-20

ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES
I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1981-02-26 / S. 35
BETYGAR
EX OFFICIO:
STIG SJÖVALL



+++ Av länsstyrelsen vid fastställelse
undantaget område

KARREBERG 3:2 m.fl.
VÄSSIGEBRO SAMHÄLLE, ÅLESHÖGS SOCKEN
FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN
FÖRSLAG TILL ANDRING OCH UTVIDGNING
AV BYGGNADSPLAN
UPPRÄTTAT 1979-11-01
REVIDERAT 1980-11-20, 1981-01-20

ve 21

Blad 2