

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
<b>1. INLEDNING</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund och syfte; kommuntäckande översiktsplan "ÖP 90"	1
1.2 Syfte, användning m m av föreliggande DÖP	2
1.3 Planarbetets organisation, samråd	2
1.3.1 Organisation	2
1.3.2 Medverkande tjänstemän	3
1.3.3 Samråd	3
1.4 Planutställning, möjligheter till påverkan, planens slutliga antagande	3
<b>2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>4</b>
2.1 Aktuellt och tillämpligt underlagsmaterial	4
2.2 Planområdet, läge och karaktär	5
2.3 Samhället - kortfattad allmän presentation	5
2.4 Statliga intressen	6
2.5 Förordnande natur - strandskydd	6
2.6 Kulturmiljö	6
2.7 Vägar och järnväg	7
2.8 Vatten- och avloppsförsörjning	7
2.9 Geotekniska förhållanden	8
2.10 Bygglovprövning; förutsättningar m m	8
2.11 Lagar	9



<b>3.</b>	<b>PLANFÖRSLAG; FRAMTIDA MARKANVÄNDNING M M</b>	<b>9</b>
3.1	Förslagets handlingar	9
3.2	Förklaringar till huvudkartan, redovisning m m	10
3.3	Vissa kriterier för val av utbyggnads- områden m m	10
3.4	Kortfattade kommentarer till föreslagna utbyggnadsområden m m	11
3.4.1	Allmänt	11
3.4.2	Delområden	12
<b>4.</b>	<b>EXPLOATERINGSEKONOMISK BEDÖMNING - FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSORDNING</b>	<b>14</b>
4.1	Utgångspunkter för översiktlig ekonomisk bedömning	14
4.2	Bedömning av bostadsområdena	15
4.3	Bedömning av verksamhetsområdena	15
4.4	Bedömning av övriga områden	16
4.5	Sammanfattning	16
<b>5.</b>	<b>GRÖNSTRUKTUR</b>	<b>17</b>
5.1	Inledning	17
5.2	Förslag till åtgärder för grönytestruk- turen m.m. i Hebergs samhälle med omnejd	18
5.2.1	Strövområden, biologiska kärnområden	18
5.2.2	Promenadområden, biotopöar	19
5.2.3	Bostadsnära park	20
5.2.4	Skyddszoner till trafikområden	21
5.2.5	Övriga grönytor	21
<b>6.</b>	<b>MILJÖKONSEKVENSER</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>RADON</b>	<b>22</b>



**PLANBESKRIVNING****Delöversiktsplan (DÖP) för****HEBERG****Falkenbergs kommun**

upprättad av stadsarkitektkontoret januari 1994,  
reviderad januari 1995 och december 1995

**UTSTÄLLNINGSSUPPLAGA  
(REVIDERINGSUTSTÄLLNING)**

---

**1. INLEDNING****1.1 Bakgrund och syfte; kommuntäckande översiktsplan  
"ÖP 90".**

Enligt Plan- och bygglagens krav skulle varje kommun ha en antagen kommuntäckande översiktsplan, ("ÖP"), senast 1 juli 1990. En sådan plan antogs av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun den 28 juni 1990. Planen, som kan liknas vid en "paraplyplan", syftar bl a till att behandla de långsiktiga frågorna för s k fysisk mark- och vattenanvändning och byggande inom hela kommunens yta. ÖP 90 kan sägas utgöra ett kunskapsunderlag som är vägledande för vidare, mera detaljerad planering. Sådan planering kan bestå av bl a fördjupade översiktsplaner (Delöversiktsplaner, "DÖP") och slutliga juridiskt bindande detaljplaner.

I ÖP 90 avsågs också att belysa hur kommunen anser hur bl a de allmänna intressena bör beaktas för att åstadkomma en lämplig utveckling av kommunen.

Vidare anges i ÖP 90 att behov föreligger för fortsatt fördjupad översiktsplanering, d v s att bl a samhällen och tätortsdelar m m studeras mera avgränsat och förfinat i större skala ("sättes under förstöringsglas"). Det är därför föreliggande delöversiktsplan, "DÖP", nu upprättas för bl a Heberg.

För övrigt hänvisas härmed vidare till ÖP 90.

Gemensamt för alla översiktsplaner enligt gällande lagstiftning är att:

En översiktsplan är i och för sig inte juridiskt bindande för myndigheter eller enskilda, utan avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen skall ske i det enskilda fallet (plan- och bygglagen, PBL 1:3).

## 1.2 Syfte, användning m m av föreliggande DÖP.

Denna DÖP syftar bl a till att förtydliga och precisera ÖP 90's intentioner. Härvid har samhällets och dess närområdets förutsättningar studerats vad avser främst olika, möjliga utbyggnadsriktningar. Planen redovisar översiktligt optimala utbyggnadsområden för framtida bostads- och arbets-/verksamhetsområden, områden för natur- och rekreation/friluftsliv, vägutbyggnader m m. Den anger en möjlig framtida utbyggnadsstruktur.

Delöversiktsplanen kan sägas vara en strategisk plan. Den avses vara framåtsyftande och vägledande för kommande detaljplanering för enskilda utbyggnadsområden eller andra åtgärder som kan komma att ske under den närmaste 10 - 15-årsperioden. Planen avses vara ett viktigt bedömningsunderlag då olika exploateringsintressen vid eventuella behov uppstår.

Det är inte säkert att alla redovisade, möjliga utbyggnadsområden kommer tagas i anspråk. Strategin för urval och ordningsföljd av olika områdens ianspråktagande måste ske efter politiska beslut och givetvis i samverkan med markägare, intressenter m fl.

Hebergs DÖP redovisar även ett par särskilda s k särredovisningar, förberedande detaljplanestudier för dels del av centrumområdet och dels område utefter gamla järnvägsområdet. Kartorna har upprättats i större skala, 1: 1000. Om slutlig detaljplan så småningom upprättas för dessa områden, så anses visst samrådsförfarande härmed ha ägt rum i och med detta DÖP-arbete. Sålunda kan detaljplaneprocessen eventuellt avkortas på så sätt att formell planutställning kan påbörjas tidigare efter viss vidare bearbetning av de nu redovisade särredovisningarna.

Nya politiska mål och nya förutsättningar tillkommer successivt, varför en översyn av DÖP -en bör ske innan en 10 - årsperiod förflutit.

## 1.3 Planarbetets organisation, samråd

### 1.3.1 Organisation:

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för den fysiska översiktsplaneringen. Arbetet leds av kommunstyrelsens arbetsutskott. Stadsbyggnadskontoret har till uppgift att verkställa bl a planarbetena och handlägga tillhörande frågor vad avser den översiktliga planeringen.

**1.3.2 Medverkande tjänstemän:**

Stadsbyggnadskontorets medverkande tjänstemän består av Jan E Forsberg, Björn Lundberg, Cecilia Engström, Johan Risholm och Lars-Eric Jarndal (kap 4).

**1.3.3 Samråd:**

Samråd har i huvudsak skett enligt följande: Övergripande förvaltningssamråd har ägt rum med ca dussintalet förvaltningar inom i huvudsak Falkenbergs kommun.

Möte har ägt rum med Hebergs referensgrupp, vilken bildats under planarbetet på initiativ av stadsarkitektkontoret. Referensgruppen består av representanter från lokalbefolkningen, i regel företrädare för den lokala vägföreningen m fl. Vid mötet har deltagande från kommunens sida skett med representanter från kommunledningen samt tjänstemän från stadsarkitektkontoret.

Samrådsförfarandet och resultatet av företagna samråd framgår av särskild "Samrådsredogörelse, upplaga 1, avseende Delöversiktsplaner, Falkenbergs kommun", upprättad december 1993.

**1.4 Planutställningar, möjligheter till påverkan, planens slutliga antagande.****Planutställningar:**

Det ursprungliga planförslaget (skiss) har efter samrådstiden och politisk behandling, främst i kommunstyrelsens arbetsutskott, bearbetats till ett "slutligt förslag" (utställningsupplaga) som formellt har utställts till granskning enligt PBL 4 kap 6 § under tiden 23 mars - 27 maj 1994.

Inkomna synpunkter m m har medfört att planförslaget sedermera reviderats. Detta har belysts i planhandlingen "Utlåtande över planutställning, upprättat 1994-11-30". På basis av detta har kommunstyrelsens arbetsutskott 13 december 1994 beslutat om föreliggande revideringsutställning.

Planhandlingarna är vid planutställning offentligt tillgängliga för granskning efter vad som framgår av särskild kungörelse och annonsering i ortspressen. Handlingarna delges särskilt enligt utsändningslista till främst kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, politiska partier, eventuella större exploateringsintressenter, vägföreningar m fl för eventuella yttranden/synpunkter.

Vid planutställningen skall eventuella synpunkter lämnas **skriftligen** under utställningstiden. Länsstyrelsen skall enligt lag under utställningstiden avge ett granskningsyttrande. Utställningen pågår enligt lag i minst två månader.

#### **Möjligheter till påverkan:**

Under utställningstiden anordnas ett särskilt informationsmöte på orten i samråd med samhällets referensgrupp, vilket annonseras i ortspressen. Ett sådant möte ägde rum 14 april 1994 i samband med den föregående planutställningen. Vid ett sådant tillfälle kan synpunkter ges. För övrigt kan synpunkter närhelst ske från bl a enskilda samhällsinvånare, markägare m fl under utställningstiden. Dock skall, som nämnts ovan, eventuella synpunkter ske skriftligt för att senare formellt kunna behandlas. Inkomna synpunkter skall efter utställningen bemötas i ett särskilt skriftligt utlåtande av planförfattarna.

#### **Vidare behandling, slutligt antagande av planen:**

Planförslaget behandlas efter utställningen vidare för slutligt politiskt ställningstagande. Om inkomna synpunkter skulle medföra väsentliga ändringar så kan detta ge anledning till förnyad planutställning.

Planen förutses slutligt antagas av kommunfullmäktige. Därefter avses planen bli vägledande för vidare ställningstaganden då frågor efterhand uppstår om detaljplanering och byggande.

## **2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **2.1 Aktuellt och tillämpligt underlagsmaterial**

Viktiga utgångspunkter och förutsättningar kommer till uttryck i den obligatoriska, kommuntäckande översiktsplanen ÖP 90. Vidare finns ett antal **gällande detaljplaner** i samhället som i tillämpliga delar är juridiskt "styrande".

ÖP 90 är tillämplig i de delar som eventuellt ej kommer till uttryck i denna DÖP. Detta kan gälla riksintresse-redovisning och ett antal andra övergripande underlagsuppgifter.

Utöver nämnda fysiska planer finns olika sektors- och verksamhetsplaner samt inventeringar o dyl som kan utgöra underlag.



## 2.2 Planområdet, läge och karaktär

Heberg är beläget ca 8 km sydost om Falkenbergs centrum. Samhället ligger inom i huvudsak öppet jordbrukslandskap med en markerad höjdrygg/ås i öster med skogsmark (Hebergabjären). Planområdet /utredningsområdet redovisar en del av samhällets närmaste "omland" och redovisar bl a en del planerade infrastrukturella satsningar såsom ny motorväg respektive järnväg. Planområdesgränsen skall inte ses som någon "absolut gräns". Även ÖP 90 skall vägas in då sådana frågor uppstår som inte "besvaras" i föreliggande DÖP.

## 2.3 Samhället - kortfattad allmän presentation

Samhället har vuxit upp kring järnvägen och riksvägen E6. Merparten av lägenhetsbeståndet finns i småhus med varierande ålder, dock med markant tillväxt med nyare småhus under 1970 - talet i norra delen. Under senare år har utbyggnad skett med hyreslägenheter.

I själva samhället finns ca 465 invånare (1993). Statistiska uppgifter om åldersfördelningen visar att Heberg "är ett ungt" samhälle. Dock tenderar andelen äldre att öka, men fortfarande utgör "äldreandelen" 10 %-enheter under kommungenomsnittet. Nativitetstalen ligger något över kommunsnittet för perioden 1990 - 93. Inflyttningsöverskottet under perioden är 47 st. Totalt sett har omflyttningen inom samhället varit stor under 1990-talet.

Allmänna servicen är relativt väl utbyggd med barnomsorg ; förskola, föräldrakooperativ, fritidshem och familjedagverksamhet. Hebergsskolan är en lågstadieskola. Hallagårdens vårdhem för psykiskt utvecklingsstörda avses nu successivt i princip avvecklas (se vidare nedan punkt 3.4.2, område BA F).

Inom fritidssektorn finns bl a idrottsplats och idrotts-hall, tennisbanor, gevärsskjutbana och bygdegård.

Kommersiella serviceutbudet är relativt väl utbyggt med livsmedelshall, post och frisör samt större varuhusetableringar i nordväst (kläd-, sko- och "laxrökerihandel" m m samt i sydost möbelvaruhus). Nämda varuhusetableringar fungerar med sina strategiska lägen nära E6 som externa varuhus för ett relativt stort regionalt om-land.

## 2.4 Statliga intressen

Suseån ingår som avgränsat riksintresse för naturvård (NN16). Även den planerade nya motorvägssträckningen och järnvägen Västkustbanan Göteborg - Halmstad utpekade såsom riksintressen. Detta har närmare beskrivits i ÖP 90 (hänvisning).

Utbyggnaderna av nya sträckningar för planerad motorväg respektive järnväg utgör speciella statliga intressen. Dessa utbyggnader sker efter särskilda sektors- och arbetsplaner som utarbetas och genomföres av Vägverket respektive Banverket. Principsträckningarna redovisas på föreliggande DÖP - karta.

## 2.5 Förordnande natur - strandskydd

Förordnande om strandskydd gäller för Suseån 100 meter från vattendraget och inåt land, vilket i princip innebär bl a förbud mot tillkommande bebyggelse inom zonen.

## 2.6 Kulturmiljö

I kommunens antagna Kulturmiljövårdsprogram utpekade stationshuset i Heberg som kulturminne. I samband med en inventering 1989 av stationsmiljöer inom kommunen ansågs bl a Hebergs stationsmiljö ha ett symbolvärde som bör tillvaratas. Vidare utpekade Heberg 1:10, "Sofiero", såsom kulturminne. Detta är ett f d gästgiveri från mitten av 1800-talet beläget i Heberg alldeles intill vägen mot Årstad. På andra sidan landsvägen låg det gamla tingshuset "Hallagården".

Kulturmiljöprogrammet utpekar inte Heberg som särskilt inventerat kulturmiljöområde, men tillgängligt kartmaterial indikerar ett flertal fornminnen. Vid samråd med bl a "landsantikvarien" har uttalats att Heberg med omland är tämligen fornminnesrikt och att vidare exploateringar kan påfordra relativt omfattande arkeologiska utgrävningar. Vidare uttalades det som önskvärt att dokumentation bör göras för den bebyggelse som rives i samband med järnvägsutbyggnaden.

I samband med föregående planutställning framförde Hallands Läns museer bl a följande yttrande: "Inom planområdet finns flera kända fornlämningar, men även flera platser där det är stor risk att man träffar på idag okända fornlämningar vid en framtida exploatering. Här krävs enligt vår bedömning en arkeologisk utredning. Dessa områden är BA, B1, B2, JH1-JH3".

I samband med påföljande planutställning (revideringsutställning) har sedermera Hallands läns museer gjort följande förtydliganden m.m. i nytt yttrande: ... "Vi har tidigare yttrat oss över samrådsremissen. Vi har tidigare redovisat de ur arkeologisk synvinkel känsliga områdena. Områdena B1 (väst), B2, JH1-JH3 kvarstår som känsliga, dessutom är enligt vår bedömning även JH5-JH6 känsliga. Här krävs enligt vår bedömning en arkeologisk utredning.

Områdena BA och B1 (öst) är inte längre aktuella i detta sammanhang.

Länsstyrelsen är beslutande i frågor som rör fornlämningar enligt lagen om kulturminnen m.m.

I övrigt hänvisas till tidigare yttrande.

## 2.7 Vägar och järnväg

Nuvarande europaväg E6 genomkorsar samhället. Utöver vad som nämnts ovan under punkt 2.4 kan tilläggas att utbyggnad pågår för såväl dubbelspårsutbyggnad för Väst-kustbanan och ny motorvägssträckning. Principsträckningarna redovisas på föreliggande DÖP-karta.

Mot bakgrund av ny sträckning för Väst-kustbanan förutses gamla järnvägen "rivas upp" från Heberg och vidare västerut mot Skrea. I pågående arbete med delöversiktsplan för Skrea föreslås att banvallen utnyttjas för gång-/cykelväg, eventuellt med komplettering av ridväg mot Hebergs samhälle. Sålunda redovisas på föreliggande DÖP-karta för Heberg hur den tänkta gc-vägen ansluter till Heberg västerifrån, bl a väster om trafikplatsen genom ny vägport (ny delsträcka väg 767) under Väst-kustbanan och vidare mot sydost under motorvägen och mot centrum (se delsträcka på kartorna särredovisning för centrumdel resp del av järnvägsområde). Utbyggnaden av gc-väg/eventuell ridväg enligt ovan får nog ses i ett längre tidsperspektiv.

## 2.8 Vatten- och avloppsförsörjning

Hebergs samhälle är anslutet till kommunens stora vatten- och avloppsreningsverk i Kärreberg (Vessigebro) respektive Smedjeholm i Falkenbergens centralort. Kapacitetsproblem föreligger inte.

I samband med föregående planutställning framförde gatunämnden bl a följande yttrande: "Ur va-synpunkt är det dagvattenfrågorna som särskilt måste beaktas i ett mycket tidigt skede.

**Målsättning:** att så mycket som möjligt undvika en direktavledning av dagvatten till ledningar.

**Inriktning:** att minska dagvattenavledningen från områden genom lokal infiltration (LOD) och fördröjning av dagvatten. Sträva efter att bevara markpartier som är lämpliga för omhändertagande av dagvatten (lågpartier, våtmarker, diken och bäckar, vattenkrävande vegetation). Sträva efter anläggande av utjämnings- och/eller fördröjningsmagasin. Utnyttja lågpartier för anläggande av diken och våtmark. Marken skall utformas och höjdsättas så att dagvatten från tak-, väg-, gårds- och parkeringsytor kan avledas över grönytor eller andra infiltrationsytor så mycket som möjligt. Avstånd mellan byggnader och hårdgjorda ytor skall vara så stort att grönytor och avrinningsveck kan anläggas mellan dessa. Härmed ges möjlighet att infiltrera dagvattnet. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå".

Geotekniska - och geohydrologiska undersökningar bör utföras i tidigt skede av detaljplanearbete för att undvika oönskade dränerings- och avvattningslösningar.

## 2.9 Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning för denna delöversiktsplan föreligger för närvarande inte. I händelse av nya exploateringsföretag får dylika undersökningar penetreras i tidigt skede i samband med bl a detaljplanläggning.

Geologiskt kan översiktligt konstateras att planområdet huvudsakligen utgöres av ospecificerade isälvsavlagringar och lermarker.

## 2.10 Bygglovprövning; förutsättningar m m

Inom gällande detaljplaneområde är planbestämmelser styrande vid bygglovprövning. Föreslagna utbyggnadsområden förutsättes efterhand bli detaljplanerade, varvid planbestämmelser upprättas som styrande för bygglovprövning.

Där detaljplan saknas, i huvudsak utanför och kring samhällskärnan, kan bygglovprövning för ny bebyggelse undantagsvis prövas. Detta sker efter allmän lämplighetsprövning. Härvid skall i tillämpliga fall även rekommendationer och anvisningar enligt ÖP 90 vägas in vid bedömningen.

Vidare skall regler enligt bl a väglagen med avseende på byggfria avstånd m m från allmänna vägar beaktas.

Ett reserv - vattentäktssområde finns av beredskapsskäl söder om samhället mellan järnvägssträckning och planerade nya motorvägen. Detta måste också beaktas i händelse av bygglovprövning inom berört område.

#### **Samlad bebyggelse:**

Plan- och bygglagen anger i princip att bygglovsbefrielse för begränsade till-/påbyggnader generellt gäller för befintliga en- och tvåbostadshus med uthus o dyl. Detta avser i regel inom område främst "på landsbygden där detaljplan saknas (PBL 8:4) och gäller endast såvida området inte har klassats som s k samlad bebyggelse. Hittills har inom planområdet endast "Hallagården" klassats som samlad bebyggelse.

I denna DÖP föreslås att hela planområdet skall omfattas av begreppet samlad bebyggelse. Sålunda innebär detta bl a att bygglov krävs för till-/påbyggnad för en- och tvåbostadshus jämte komplementbyggnader även utanför detaljplanelagt område. Slutligt beslut om detta kan ske i samband med kommunfullmäktiges antagande av denna DÖP. Beslutet skall i så fall anses omfatta området innanför denna delöversiktsplans redovisade planområdesgräns.

#### **2.11 Lagar**

De lagar som främst berör frågorna i denna DÖP är:

- Lag om hushållning med naturresurser ("naturresurslagen", NRL)
- Plan- och bygglagen (PBL)

Även ett antal andra lagar kan sekundärt komma att tillämpas, exempelvis Väglagen, Kulturminneslagen m fl.

### **3. PLANFÖRSLAG; FRAMTIDA MARKANVÄNDNING M M**

#### **3.1 Förslagets handlingar**

##### **Huvudhandlingar:**

- Denna planbeskrivning
- Huvudkarta, översiktsplanekarta skala 1: 5 000
- Karta "Särredovisning", förberedande detaljplan för del av centrum, karta skala 1: 1 000
- Karta "särredovisning", förberedande detaljplan för del av järnvägsområde, karta skala 1:1000

##### **Underlagshandlingar, bl a:**

- Karta: Inventering kommunägd mark
- Karta: Inventering vegetation
- Kommuntäckande översiktsplan, ÖP 90

### 3.2 Förklaringar till huvudkartan, redovisning m m

Kartan visar översiktligt och strukturellt den från allmänna synpunkter möjliga framtida användningen av marken och vattnet inom planområdet. Föreslagna bebyggelseområden har redovisats med beteckning om tänkt huvudsaklig markanvändning. Bebyggelsestrukturerna skall ses som föreslagna analyserade och möjliga områden som i framtiden eventuellt kan komma ifråga för exploatering.

Inom detaljplanelagda områden, vilka i regel mestadels är bebyggda, redovisas redan pågående eller tänkt huvudsaklig markanvändning. I händelse av att ett redan detaljplanelagt område på sikt föreslås funktionsomvandlas eller få annan användning än vad detaljplanen föreskriver, anges detta i vissa fall med föreslagen ny användningsbeteckning inom området. Alternativt anges endast färgmarkering (se kartans beteckningar).

Om konkreta frågor om gällande byggrätt m m uppstår inom detaljplanelagt område, hänvisas härmed att denna information alltid sökes inom den gällande detaljplanen.

Föreslagna utbyggnadsområden har sålunda på ett förenklat sätt redovisats, dock efter bedömning av ett flertal fysiska förutsättningar. Närmare precisering om områdenas mera detaljerade innehåll anges inte. Detta avses lösas i särskild detaljplan som i regel föregås av upprättat planprogram.

Inom föreslaget område förutsättes tomter o dyl, vägar för området samt närgrönområden m m kunna inrymmas. Större sammanhängande grönområden avses tillkomma utanför markerat utbyggnadsområde i den omfattning som bedöms erforderligt. Detta bestämmes i samband med att detaljplan utformas.

De externa områdena ("omlandet") kring/utanför samhället har på plankartan med färgbeteckningar redovisats som områden med "bestående markanvändning". Detta kan exempelvis avse jord-/skogsbruk, natur-/skogsmark, vägar m m.

### 3.3 Vissa kriterier för val av utbyggnadsområden m m

Här återges endast några av de många kriterier och allmänna utgångspunkter som är vägledande vid förslag till lokalisering och utformning av utbyggnadsområden:

1. Tillmötesgå intentionerna i kommuntäckande översiktsplanen ÖP 90,
2. Lämplig lokalisering i landskapet, landskapsbild och terräng- och naturanpassning,

3. Hänsyn till naturvärden/naturskydd, tillgodoseende av öppna grönzoner o dyl,
4. Möjligheter att så långt möjligt ansluta till kommunala verksamhetsområden för VA,
5. Möjligheter till trafikangöring och kommunikationer,
6. Så långt möjligt tillgodose miljöhänsyn, kulturmiljö m m .

### **3.4 Kortfattade kommentarer till föreslagna utbyggnadsområden m m.**

#### **3.4.1 Allmänt:**

Tillkommande nya bostadsområden föreslås i huvudsak lokaliseras till samhällets norra del sydväst, söder och sydost om Hallagårdens vårdanläggning (områdena B 1, B 2, B 3 och B 5). Hallagårdens relativt stora anläggning (område BA F) förutses, som nämnts ovan, framdeles funktionsomvandlas för bostäder, skollokaler m m.

Nya framtida arbets-/verksamhetsområden förlägges, bl a av olika miljöskäl, i samhällets västra delar i "kommunikationsnära" lägen. Vidare har centralt, omedelbart norr om befintligt möbelvaruhus, utlagts utökat område för arbetsområde/handel.

För övrigt redovisas på särskild karta i större skala, bl a "särredovisning" för del av centrumområdet. Detta är en ide'skiss/beredande detaljplan som redovisar ambitioner hur området arkitektoniskt, miljömässigt m m eventuellt kan utformas. Heberg bedöms, med sin strategiska och kommunikationsnära lokalisering, kunna utvecklas för främst handelsföretag m m. Tillkommande verksamheter måste skapas med särskild omsorg om arkitektonisk utformning.

Särredovisning har dessutom upprättats för del av järnvägsområdet i samhällets södra del, såsom en fortsättning för centrumområdet. Detta är ett förslag till hur området ur flera aspekter miljömässigt bör kunna förbättras. Bland annat redovisas förslag till bullervallar, plank m m samt vegetationskompletteringar m m. Förslaget grundar sig på Banverkets utredning 1994-11-23, PM Bullervall Heberg, vilket utförts av Flygfältsbyrån i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg föreslår på sin särredovisning vissa förslag till modifieringar och kompletteringar.

Vidare finns särredovisning med förslag till hur nytt bostadsområde kan utformas för fastigheten Heberg 21:1 m fl (öster om idrottsplatsen) i samhällets norra del.

### 3.4.2 Delområden:

**Område BA F :** F.d. Hallagårdens vårdhem skall funktionsomvandlas. Anläggningen avses i framtiden nyttjas för främst bostäder och för ny låg-/mellan- och högstadieskola ("Söderskolan", med upptagningsområde från södra kommundelen). Området omfattar ca 5.6 ha. Detaljplanearbete har nyligen avslutats för skolområdet, nordligaste delen av BA F. Området i övrigt saknar tidigare detaljplan.

**Område B 1 :** De två delområdena, avsedda för bostäder, omfattar totalt ca 3,1 ha (sydvästra delen ca 1,0 ha och nordöstra delen ca 2,1 ha). Mellan områdena finns inslag av tätare vegetation. Integration bör ske med BA F. Det nordöstra delområdet bör kunna trafikangöras från Hallagården norrifrån. Ett par bostäder finns i sydväst. Det nordöstra delområdet består i huvudsak av öppen åkermark. Detaljplan saknas.

**Område B 2 :** Området, avsett för bostäder, omfattar ca 1.3 ha. Ett par bostäder och stor gårdsbyggnad finns inom det relativt öppna området. Intilliggande skogspartiet innehåller ett flertal fornlämningar. Området bör kunna erbjuda, om så önskas, viss begränsad förtätning. Detaljplan saknas.

**Område B 3 :** Området, avsett för bostäder, omfattar ca 5,5 ha. Marken är obebyggd och består i huvudsak av öppen jordbruksmark. Avgränsningen i väster, norr om idrottsplatsen, har bestämts m h t relativt riklig förekomst av fornminnen.

Västligaste delen av B3-området utgör kommunägd mark. Norra delen av område B3, norr om idrottsplatsen, får sannolikt ses som ett möjligt utbyggnadsområde på lång sikt. Detta med hänsyn till närheten till den relativt omfattande pågående animalieproduktionen och sammanhängande miljöproblem på Heagård, omedelbart nordost om området. Utbyggnad torde därför få anstå till dess frågorna om luktolägenheterna m.m. ej utgör hinder för eventuell utbyggnad.

Detaljplan saknas för B3-området.

**Område B 4 :** Området, i denna DÖP avsett för bostäder i samhällets centrala del söder om de befintliga varuhusetableringarna, omfattar ca 0.6 ha. Inom området finns för närvarande ett antal förrådsbyggnader m m. Här kan lämpligen "tätare" bebyggelse uppföras (hyreslägenheter el dyl). Området redovisas på särskild karta, "särredovisning", såsom beredande detaljplan. Konsekvenserna av framtida tågbuller och åtgärder mot detta måste särskilt utredas inför eventuell detaljplaneläggning. I gällande detaljplan regleras området för småindustri och bostadsändamål.



**Område B 5 :** Området, avsett för bostäder omedelbart öster om det s k Yttregårdsområdet, omfattar totalt ca 3,2 ha. Marken är obebyggd och består i huvudsak av öppen, flack jordbruksmark. Detaljplan saknas för området.

**Område JH 1 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i samhällets västligaste del, omfattar ca 3,4 ha. Området utgöres idag av åkermark. Detaljplan saknas.

**Område JH 2 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i samhällets västra del, omfattar ca 1,9 ha. Området innehåller idag bl a några få bostäder och någon enstaka verksamhet. Detaljplan saknas.

**Observera; Gemensamt för områdena JH 1 och JH 2 vad avser säkerhetsavstånd:**

Länsstyrelsen har vid planutställning framfört att den utflyttade järnvägen innebär förbättringar ur säkerhetsynpunkt för befintlig bebyggelse. Dock uttalas vidare att en säkerhetszon om minst 50 m från spårmit skall krävas och att markområdet inom 100 m från järnvägen inte skall upplåtas för ny bebyggelse. Om dessa avstånd skall hållas innebär det stora restriktioner för nya arbetsområden inom JH 1 och JH 2. Med hänsyn till att det för närvarande inte finns några fastställda normer för skyddsavstånd och inte heller ännu någon vedertagen allmän policy i frågan, anser länsstyrelsen att lämpligt avstånd mellan bebyggelsen och järnvägen måste diskuteras i samband med upprättande av detaljplan.

Sålunda får omfattningen av de södra avgränsningarna av JH 1 och JH 2-områdena närmare klarläggas i detaljplane-skedet.

**Område JH 3 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel omedelbart väster om samhällets centrumkärna med befintliga handelsetableringar, omfattar ca 0,8 ha. Området utgöres av parkmark och mark för en bostad enligt gällande detaljplan.

**Område JH 4 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel i samhällets sydöstra del norr om befintligt möbelvaruhus, omfattar ca 0,7 ha. Med hänsyn till kringliggande bebyggelse bör här endast verksamheter, förslagsvis handelsföretag, tillkomma med god miljöanpassning m h t bostäderna. Området regleras i huvudsak av s k parkmark i gällande detaljplan. Om möjligt bör området kunna ges direktanslutning till "gamla E6".

**Område JH 5 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel, är beläget omedelbart norr om "gamla E6" i samhällets västligaste del. Marken består av öppen jordbruksmark och området omfattar ca 0,9 ha.

**Område JH 6 :** Området, avsett för arbetsområde/verksamheter och handel, består av öppen jordbruksmark. Arealen uppgår till ca 1,3 ha.

**Gemensamt för områdena JH 1, JH 2 , JH 3, JH 4, JH 5 och JH 6 :** Områdena är lokaliserade "kommunikationsnära" till bl a befintlig E6 som till planerad ny motorväg ("ny E6") i relativt exponerade lägen. Tillkommande utbyggnader måste därför utföras med omsorg.

**Område H :** Området omfattar totalt ca 5,4 ha och avses nyttjas endast för utpräglat "väganknutna verksamheter". Det på kartan prilliminärt angränsade "delområde 1" har utlagts på basis av aktuell förfrågan och senare politiskt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott. Ändamålet är att uppföra en "kommunikationsnära" vägre restaurang (med specialinriktning på laxrestaurang) i kombination med laxbutik. Detta kan också markera ett "turistiskt signum" för Falkenberg. I senare skede planeras eventuellt tillbyggnad ske för konstutställningslokaler. Marken, som för närvarande äges av Vägverket, utgöres av relativt flack åkermark. Delområdet omfattar ca 3,5 ha. Trafikanslutning sker söderifrån till ny delsträcka av väg 767 (f d E6). Detaljplanearbete har nyligen avslutats för delområde 1.

Delområde 2, som omfattar ca 1,9 ha, har utlagts för eventuellt senare ianspråktagande.

**Övrigt område:** befintligt skolområde sydväst om idrottsplatsen.

Området, som markerats på översiktsplanekartan, har sedan länge utgjort lågstadieskola. Denna funktion kommer att upphöra. I denna delöversiktsplan anges området för "Allmänna funktioner...alternativt omvandling för bostäder".

#### **4. EXPLOATERINGSEKONOMISK BEDÖMNING - FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSORDNING**

##### **4.1 Utgångspunkter för översiktlig ekonomisk bedömning**

De stora genomförandekostnader som uppstår vid utbyggnad av ett samhälle är i första hand byggande av gator, VAD-system, grönytor samt gc-vägar, förutom eventuella grundförstärkningar om marken som skall bebyggas är dålig.

Kostnadsbedömningar av bostadsområden och verksamhetsområden omfattar i denna beräkning endast kostnader vad gäller gata och VA fram till respektive områdesgräns samt en bedömning av eventuella merkostnader på grund av tomternas beskaffenhet.

Genomförandet inom områdena förutsätts bära sina egna kostnader genom de exploateringsavtal som måste tecknas för varje område. Dessa kostnader avses redovisas i balanserad kalkyl i samband med detaljplaneläggning.

#### 4.2 Bedömning av bostadsområdena B 1, B 2, B 3, B 4, B 5 och BA F

Gator: B 1 kräver relativt lång väganslutning (det är uppdelat på två områden). Något kortare krävs till B 3 och B 5 medan B 2 och B 4 har den kortaste vägsträckningen. Till BA F finns redan väg.

VA-ledningar: Kostnaden för att bygga ut VA-ledningar till respektive område blir störst till B 1, därefter till B 5 och B 3. B 2 ligger alldeles intill VA, medan det redan finns i områdena B 4 och BA F.

Dagvatten: Lokalt omhändertagande av dagvattnet bör ske för varje område. För områdena B 3 och B 5 krävs ett utjämningsmagasin som innebär större kostnader än för övriga områden.

Grönytor och gc-vägar: Anläggande av grönytor bedöms kosta lika för varje område. Gc-vägar behövs för att nå skola. Här bedöms områdena B 1, B 2 och BA F kosta minst. B 3 och B 5 torde innebära något större kostnader, medan B 4 torde ha mest kostnader.

#### 4.3 Bedömning av verksamhetsområdena JH 1, JH 2, JH 3, JH 4, JH 5 och JH 6

Gator: JH 4 torde inte kräva några kostnader under rådande förhållanden. Kostnader uppstår dock om direktanslutning kommer att genomföras till nuvarande E6 (väg 767). JH 1, JH 2, JH 3, JH 5 och JH 6 kräver endast smärre kostnader.

VA-ledningar: JH 4 är ju ett befintligt område som inte torde innebära några ökade kostnader. För JH 1, JH 2 och JH 3 blir det relativt små anslutningskostnader till närliggande stamledningar. Områdena JH 5 och JH 6 kräver tryckledningar under väg samt pump, vilket ju betyder i särklass högst kostnader av verksamhetsområdena.

Dagvatten: Dagvattenfrågan bör ske med lokalt omhändertagande för varje område och bedöms lika för alla områdena.

Grönytor och gc-vägar: Omhändertagandet av dagvattnet kan också ingå och utgöra grönytor inom områdena. Gc-vägar behövs knappast till dessa områden.

#### 4.4 Bedömning av övriga områden

Området H delområde 1 är vad gäller gator och VA-ledningar under utbyggnad i skrivande stund. "Laxrestaurangen" har påbörjats på basis av nyligen antagen detaljplan. Delområde 2 är därigenom väl förberett för utbyggnad utan större nya kostnader vad gäller gata och VA till området.

#### 4.5 Sammanfattning

Området i centrum B 4 samt området BA F är med tanke på genomförandekostnader enligt ovanstående utgångspunkter mest lönsamt att bebygga. Inom område B 4 finns för närvarande förråds- och magasinsbyggnader. Av de nya områdena torde B 2, som ju egentligen också endast kan inrymma mycket begränsad kompletteringsbebyggelse, komma i ordning beträffande lägst genomförandekostnader. Därefter följer i ordning B 3 och B 5 samt dyrast att bygga ut blir B 1.

För verksamhetsområdena blir JH 4 billigast att bygga ut, därefter följer JH 3, JH 2 och JH 1 medan JH 5 och JH 6 blir dyrast på grund av tryckledningar och behov av pump.

## 5. GRÖNSTRUKTUR

### 5.1 Inledning

#### Syfte:

Denna grönplan syftar bl a till att genom en medveten planering ge kommunens invånare tillgång till grönområden av olika karaktär.

Grönbeskrivningen visar på vilka grönområden som bör behållas och bevaras för framtiden samt vilken funktion de bör ha. Beskrivningen ger även översiktliga förslag till vilka åtgärder som behövs för att förbättra dem.

Grönplan för Falkenberg, Skrea, Skogstorp och Tröingeberg upprättad 1989 av gatukontorets parkavdelning och Ark LAR Gunnilla Kärrdal har legat som grund vid uprättandet av denna grönbeskrivning. Där beskrivs mer ingående allmänna utgångspunkter om den "gröna miljön".

#### Exempel på argument för den gröna miljön:

- Behovet av parker och friytor för allmänheten uppstod i städerna i högre grad när de mänskliga aktiviteterna polariserades mellan förvärvsarbete å ena sidan och fritiden å andra sidan. Behovet av rekreationsområden i framtiden kommer förmodligen att öka i takt med att arbetstiden minskar och fritiden ökar.

- Utvecklingen i kommunen skall vara långsiktigt hållbar, och bör därför bygga på ekologisk grundsyn. Ju högre biologisk mångfald desto stabilare ekosystem.

#### Önskvärda kriterier för omväxlande grönstruktur:

I en stad eller i ett samhälle finns eller bör följande " grönområden" vara representerade:

- \* Strövområden, biologiska kärnområden
- \* Promenadområden, naturpark, biotopöar
- \* Spridningskorridorer
- \* Bostadsnära parker
- \* Stadspark / finpark
- \* Skyddszoner till trafikområden
- \* Torg, gågator
- \* Övrigt, t ex alléer, andra gatuplanteringar, små sittplatser, våtmarker, närlekplatser etc.

Antalet och omfattningen av grönområden och parker som bör finnas är naturligtvis avhängigt hur stor staden eller hur stort samhället är.

## 5.2 FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER FÖR GRÖNYTESTRUKTUREN MM I HEBERGS SAMHÄLLE MED OMNEJD

Åtgärderna avser dels befintliga grönytor, men även föreslagna grönytor.

### 5.2.1 Strövmråden, biologiska kärnområden

#### Beskrivning:

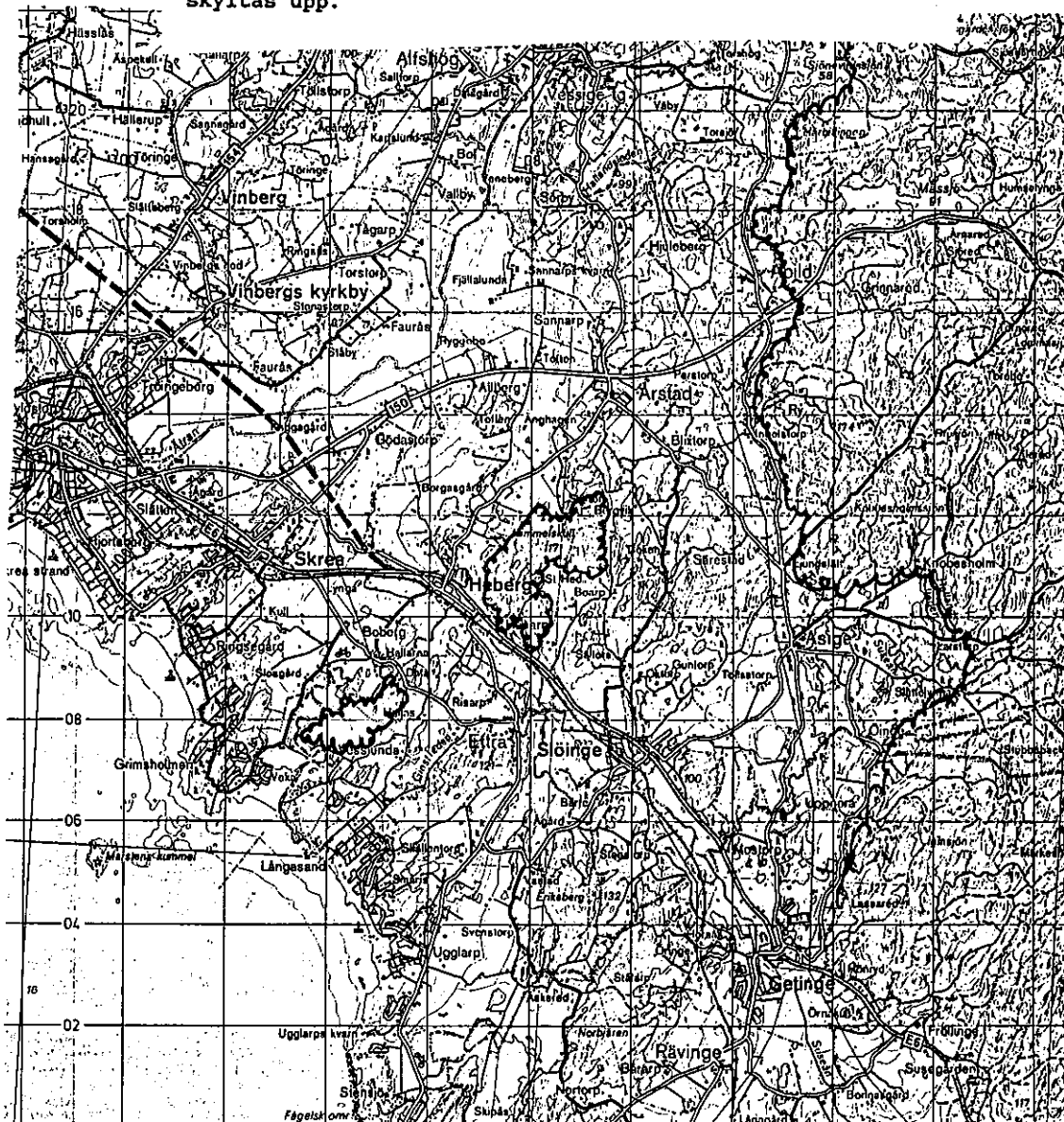
Hebergs samhälle ligger i slättbygden, där den dominerande markanvändningen är jordbruk. Trots detta finns ett strövmråde på ca 250 ha strax öster om samhället (Hebergabjären / Himmelskull). Ännu större strövmråden finns ca 6 km österut med utbredning mot nordost, där skogsbygden med delvis insprängda öppna jordbruksarealer tar vid.

Ca 2-3 km sydväst om Heberg och söder om Suseån (Vesslunda) finns ytterligare strövmråden.

#### Åtgärder:

För att erhålla bra strövmråden bör kommunen, länsstyrelsen och markägarna verka för att områdena får varierad vegetationssammansättning.

Områdena kan fungera som strövmråden även för besökare från andra orter t ex från Årstad eller Slöinge, varför det vore önskvärt att områdena göres tillgängliga genom t ex iordningställande av parkeringsplatser på strategiska platser. Lättillgängliga stigar / vägar till strövmrådena bör iordningställas. Lämpliga entrepunkter bör skyltas upp.



### 5.2.2 Promenadområden, naturparker, biotopar

#### 1. Beskrivning:

Markområdena och vägarna / stigarna runt Hallagården kan till viss del fungera som promenadområde / närrekreationsyta.

#### Åtgärder:

Enligt förslag till delöversiktsplan kan i framtiden inom Hallagårdens närområde ytterligare, nya bostäder eventuellt tillkomma inom Hallagårdens närområde. I samband med detta får ställning tagas till dessa grönytors funktion och skötsel, vilka kan tjäna såväl som bostadsnära park som promenadområde.

Områdena längre öster ut och i norr bör kunna fungera som promenadområde utan särskilda åtgärder för detta ändamål. Dock är det av värde att befintliga stigar bibehålles.







#### 5.2.4 Skyddszoner till trafikområden

##### Beskrivning:

De markytor som skapas i anslutning till "Trafikplats Heberg" beskrivs ej här. Vägverket studerar utformningen av dessa ytor.

Västkustbanan passerar Hebergs samhälle endast ca 50 m från bebyggelse. Ett markområde bildas mellan Gamla vägen och västkustbanan, där åtgärder kan vidtas för att minska bullret samt för att "snygga upp" området. Särredovsning, del av järnvägsområde (blad 1 och 2) visar hur området kan utformas.

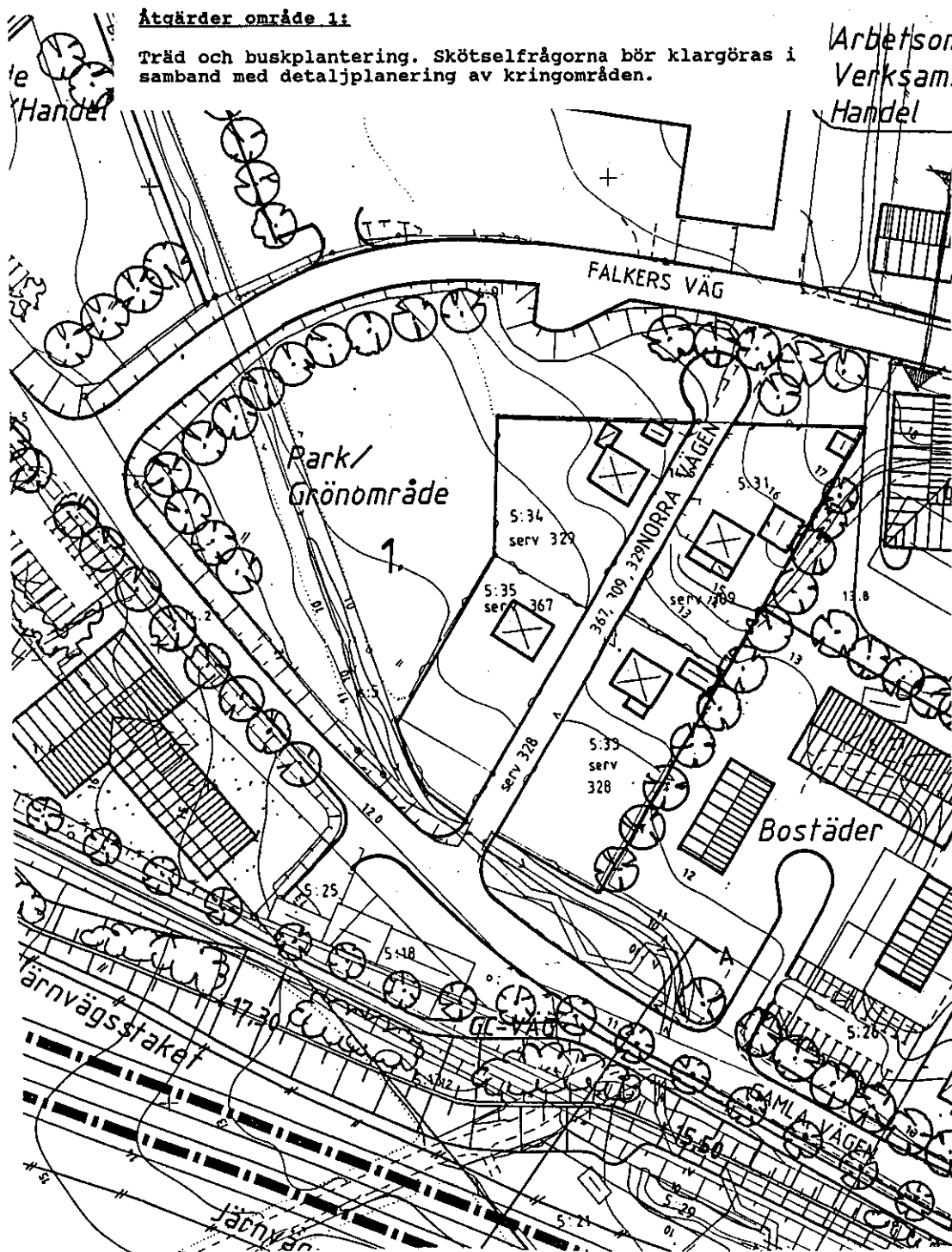
#### 5.2.5 Övriga grönytor

##### Beskrivning område 1:

Sluttande öppen yta med bäck, delvis belägen inom parkmark i detaljplan. Bäckströmmen sträcker sig vidare mot sydost under bl a den tillkommande västkustbanan.

##### Åtgärder område 1:

Träd och buskplantering. Skötselfrågorna bör klargöras i samband med detaljplanering av kringområden.



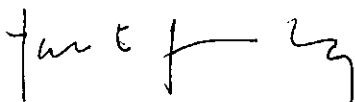
## 6. MILJÖKONSEKVENSER

I samband med framtagande av framtida detaljplaner kan det bli aktuellt med miljökonsekvensbeskrivningar i enlighet med plan- och bygglagen kap 5 § 18. Dessa beskrivningar bör i tillämpliga fall bl a belysa bullerfrågor från omgivande större vägar och järnväg, hur hänsyn tas till ev vattentäktsområde samt hur lukt- och allergifrågor från befintliga närliggande lantbruk hanteras m m (främst med hänsyn till Heagård, vilket bl a belysts ovan samt i utlåtande över planutställning 1994-11-30).

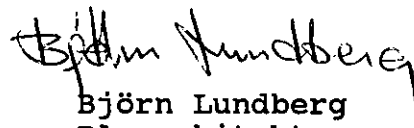
## 7. RADON

Planområdet utgöres huvudsakligen av lågriskområden och normalriskområden, eventuellt med viss förekommande högradonmark.

### STADSBYGGNADSKONTORET I FALKENBERG



Jan E Forsberg  
Stadsbyggnadschef



Björn Lundberg  
Planarkitekt