



**Falkenbergs
kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för förskola

TÖRINGE 7:3 och 7:19

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2020-03-18
Reviderad 2022-08-30
Laga Kraft 2022-10-25

Vi60

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2022-07-04
- Plankarta, 2022-07-04
- Illustrationskarta, 2022-07-04
- Granskningsutlåtande, 2022-07-04

Övriga handlingar:

- Grundkarta 2022-04-08
- Fastighetsförteckning, 2022-04-08
- Markmiljöteknisk undersökning, 2018-10-12,
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, 2019-04-24
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, 2019-06-17
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning, 2021-03-18
- Bullerutredning 2019-05-10
- Behovsbedömning, 2019-03-25
- Trafikutredning 2019-07-01
- Kompletterande trafikutredning, 2022-03-17
- Dagvattenutredning, 2019-12-16
- PM geoteknik 2020-06-23
- PM Föroreningsanalys Töringe 7:3 m.fl. 2022-04-20

Handlingarna finns att se:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Skriftliga synpunkter skickas till:

E-post: plan@falkenberg.se

alternativt

Falkenbergs Kommun

Planavdelningen

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Planarkitekt Hanna Emenius 0346 - 88 60 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
2.3	Fastighetsplan	7
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
3.2	Miljö kvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	8
4	BEHOVSBEDÖMNING	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
5.1	Natur	8
5.2	Bebyggelse	10
5.3	Friytor, rekreation och lek	11
5.4	Gator och trafik	12
5.5	Hälsa och säkerhet	19
5.6	Teknisk försörjning	24
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	27
6.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	27
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	28
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	28
6.4	Ekonomiska frågor	29
6.5	Tekniska frågor	30
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30
7.1	Miljökonsekvenser	30
7.2	Ekonomiska konsekvenser	30
7.3	Sociala konsekvenser	30
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av förskola inom fastigheterna Töringe 7:3 och 7:19. Vidare är syftet med planförslaget att förbättra trafiksituationen, angöring och parkering samt säkra gång- och cykelvägar till skolan. Planförslaget syftar även till att ändra användningen där idrottshallen ligger och ge den en byggrätt.

Den gällande detaljplanen omfattar till viss del de intilliggande fotbollsplanerna. I övrigt är dessa inte planlagda. Användningarna Väg, Park och plantering strider mot verklig användning. Dessa delar upphävs.

Inom detaljplaneområdet finns idag en idrottshall, en stor yta med parkering samt en tidigare fotbollsplan på vilken den nya förskolan med möjlighet till ca fyra avdelningar ska placeras. Detaljplanen skapar förutsättningar för att tillgodose det rådande behovet av förskoleplatser i Vinberg.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta, samt underlag som grundkarta, fastighetsförteckning och utredningar. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

Mark- och exploateringsenheten i Falkenbergs kommun ansökte om planbesked 2018-04-26 för del av fastigheterna Töringe 7:3 och 7:19 för att pröva lämpligheten att inleda ett planarbete för användningen förskola.

Kommunstyrelsen gav 2018-08-14 positivt planbesked för att i detaljplan pröva möjligheterna för förskola på fastigheterna Töringe 7:3 och 7:19

Detaljplanen föreslås handläggas med så kallat utökat förfarande (PBL 5KAP 7§), vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger i så kallat *samråd* samt *granskning* (se bild på sid 7).

Uppskattad tidplan

- Samråd vår 2020
- Granskning vår 2022
- Antagande vinter 2022

Utökat förfarande



Figur 1. Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 KAP 7§ Detaljplanen har vunnit laga kraft.

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra delen av samhället Vinberg, som ligger ca 5 km norr om Falkenberg centralort. Planområdet är ungefär 1,5 ha stort och marken ägs av Falkenbergs kommun. Inom detaljplaneområdet finns idag en idrottshall, en stor yta med parkering, gator, cykel- och gångväg samt en tidigare fotbollsplan på vilken den nya förskolan ska placeras. Detaljplaneområdet gränsar till ytterligare tre fotbollsplaner i öst, ett bostadsområde i väst, Vinbergs lantmannaförening i norr och Vinbergs naturreservat i söder, se Figur 2.



Karta över Vinberg. Planområde är markerat med röd linje.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Kommunen har styrdokument som är politiskt beslutade och som påverkar hur detaljplanen utformas. Nedan redovisas styrdokumenterna som följer: Falkenbergs kommuns vision, Bostadsförsörjningsprogram, Plan för förskola och grundskola, Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan, äldre detaljplaner och huruvida planförslaget är förenligt med dem.

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att kommunen ska prioritera arbetet med Agenda 2030 och hushålla med både platsens och kommunens resurser så att även framtidens kommuninvånare kan leva ett gott liv i hjärtat av Halland. De övergripande målen i kommunen är:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet
- Västkustens starkaste näringsliv

Detaljplanen för Töringe 7:3 och 7:19 är förenligt med bostadsförsörjningsplanen. Målet *Fler bostäder i attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden*, främjas särskilt av att det i detaljplanen möjliggörs för att uppföra en förskola som möjliggör för en bättre kommunal service.

Enligt **Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram** för 2017-2021 har befolkningen i kommunen ökat från 41 000 till drygt 42 900 invånare de senaste fem åren. Prognosen visar på en årlig befolkningsökning på 400-520 personer per år mellan 2016-2020. För att klara befolkningsökningen är bedömningen att minst 1 250 nya bostäder behöver byggas och färdigställas under perioden.

Bostadsförsörjningsprogrammet presenterar strategier för att klara av den utvecklingen och detaljplanen för Töringe 7:3 och 7:19 bedöms vara i samspel med främst följande:

- För att öka bostadsbyggandet och befolkningsökningen på landsbygden behövs ett aktivt arbete med att utveckla landsbygden.
- Eftersom närhet till kommunal service, i det här fallet förskola, är en förutsättning för att landsbygden ska upplevas som attraktiv ur främst tillgänglighetssynpunkt.
- I övrigt presenteras Vinberg som en ort som berörs av en ökad inflyttning och där uppförandet av förskolor måste följa den utvecklingen.

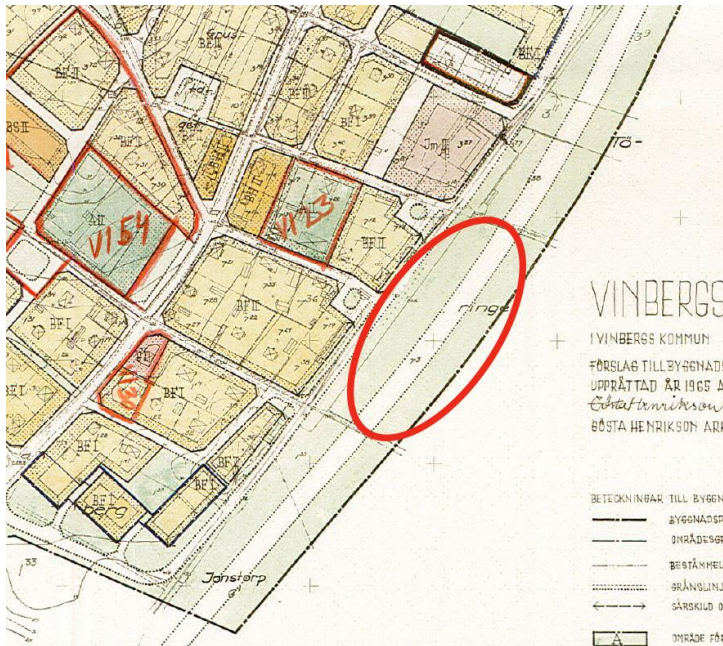
I Falkenbergs kommuns **Plan för förskola och grundskola** bekräftas behovet av att bygga ut förskoleverksamheten då man i dagsläget ser ett stort antal elever i förhållande till kapacitet.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

Kommunens översiktsplan är ett strategiskt dokument som anger grunddragen för kommunens mark- och vattenanvändning. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Utvecklingen av Falkenbergs stad är utgångspunkten för kommunens utveckling. Över hälften av kommuninvånarna bor i staden och tillväxt i staden stärker hela kommunen. En ökad satsning på bebyggelse för bostäder och verksamheter i utpekade knutpunkter, bidrar till att öka underlagen för kollektivtrafik, vägstandardhöjningar, digital nätutbyggnad och annan service.

Området Falkenbergs stad i Översiktsplanen är samma område som omfattas av Delöversiktsplanen (Fördjupad översiktsplan) för centralorten. Planområdet är markerat som ”Pågående markanvändning; jordbruk mm. Avstyckning av hästgård kan prövas” och ”Befintliga fritidsområden”.



Gällande detaljplan Vi10. Planområdet markerat med röd oval.

Planområdet omfattas av detaljplan Vi10 1969. Angiven markanvändning är vägmark, park och plantering. Genomförandetiden har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen. Närmaste Natura 2000-område är Ätran och Källtorps våtmarker och de ligger cirka 4 km från planområdet. Vinbergs naturreservat, som är Falkenbergs kommuns enda kommunalt inrättade naturreservat, ligger knappt 100 m söder om planområdet. Enligt naturtypskarteringen (KNAS) innefattar området Ädellövskog, Triviallövskog, Triviallövskog med ädellövsinslag och övrig öppen mark. Reservatet bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Angränsande till planområdets sydvästra hörn finns Jonstorp vattenskyddsområde. Planområdet ligger intill områden som redan idag är bebyggda och planförslaget bedöms inte beröra Riksintressen eller det Natura 2000-område som ligger utanför.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område 703. Direkt sydost om planområdet finns en allé med björkar. Det är inte utrett om de omfattas av biotopskydd, men för att skydda dem har en prickmarksyta om 5 meter lagts i angränsning till allén. Björkarna är en tillgång för förskolans verksamhet då de erbjuder såväl skugga som vindskydd.

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

En behovsbedömning har 2019-03-25 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen, i samband med att detaljplanen var ute för samråd. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden efterlyste i sitt yttrande kompletterande utredning om föroreningar, detta har gjorts och finns att läsa i planbeskrivningen, även ekosystemtjänster har studerats och beskrivs nedan.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av en befintlig fastighet som har använts som fotbollsplan i söder, sporthall i norr och tillhörande parkering i mitten som används av Vinbergs IF. Pyttebanan (1894-1959) sträckte sig från norr till söder längst med planområdets västra sida och används idag främst som gång-/cykelväg. Planområdet omfattas inte av några höga naturvärden enligt naturvårdsprogram och det finns inga inventerade nyckelbiotoper i området.

Planområdet är relativt platt och gränsar till villabebyggelse, idrottsanläggning och Vinbergs naturreservat. Marknivåerna varierar mellan ca +27,97 och +28,98 m.ö.h. De lägre nivåerna påträffas i områdets östra delar och de högre i områdets västra del.

Vegetationen består av gräsytor, lövträd, buskar och sly. Planförslaget innebär att befintlig gräsyta som används som fotbollsplan idag, kan utvecklas och bebyggas.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Planområdet utgörs av en gräs-fotbollsplan och en parkering som är delvis grusad och delvis asfaltsbelagd. På nuvarande parkeringsyta växer en del träd och buskar.

Ekosystemtjänster som försvinner

Det försvinner en del jordbruksmark som en konsekvens av planläggningen eftersom fotbollsplanen som ligger där förskolan ska byggas ersätts på jordbruksmark.

Andelen hårdgjord mark kommer öka på förskolegården jämfört med dagens gräsyta. Det är viktigt att så lite mark som möjligt, utöver det som är nödvändigt hårdgörs på förskolegården. Ett antal träd och buskar försvinner på parkeringsytan.

Tillkommande ekosystemtjänster

Det blir fler ekosystemtjänster kopplat till barn och ungas möjligheter till lek och rekreation.

Ju grönare förskolegård desto fler ekosystemtjänster tillkommer. Blir det en gård med mycket hårdgjorda ytor och inte så varierad vegetation så blir tillskottet inte lika stort.

Parkeringsytan består till viss del av grus idag och ungefär motsvarande andel av parkeringen föreslås beläggas med gräsarmering. Det innebär lite mindre andel genomsläpplig yta, men mer andel vegetation genom grässådden.

Förslag på förstärkning

Större andel genomsläppliga ytor på parkeringen. Under genomförandet ska möjlighet ses över för avdelande partier mellan parkeringsplatserna för ängsvegetation, mager sandig mark för biologisk mångfald i allmänhet och pollinatörer i synnerhet. Även möjlighet till träd eller buskar på och/eller intill parkeringen ska tas i besiktande.

Särskilt i mötet mellan parkeringsytan och det gamla stationshuset skulle det vara av betydelse att ha någon form av plantering, eftersom detta är den plats i Vinberg som är starkast kopplad till ortens ursprung och kulturmiljö som gammalt stationssamhälle.

Dessutom bör man i genomförandet bevaka att det blir mycket varierad växtlighet på förskolegården och så liten andel hårdgjorda yta som möjligt.

Geoteknik och radon

Enligt kartdatabasen från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består de naturliga jordarterna av isälvsediment och sand, medan det strax sydöst och nordöst om undersökningsområdet förekommer lera i mindre områden.

Då Vinån återfinns ca 500 m öster om fastigheten bedöms grundvattnets strömningsriktning vara mot öst. Det går dock inte att utesluta att lokala variationer kan förekomma i området.

Enligt den översiktliga inventering, som är genomförd av SGU av radonhalter, befinner sig planområdet inom normalriskområde. Skulle förutsättningarna förändras gäller det att åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/ m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. En arkeologisk undersökning är därför inte aktuellt.

5.2 Bebyggelse

Förskolebyggnad

Planförslaget innebär att befintlig gräsyta som tidigare har använts som fotbollsplan, kan utvecklas och bebyggas med förskola. Planförslaget möjliggör för en förskola med en byggnadsarea på högst 1200 kvm och bruttoarea på 1800 kvm. Högsta nockhöjd på 8 meter. Det möjliggör för en förskola i två plan. Enligt kommunens lokalprogram för förskolor är det att föredra en enplansbyggnad. Att planen ändå medger en tvåplansbyggnad är för att erbjuda en flexibilitet på hur förskolan skulle kunna byggas ut om behovet uppstår i framtiden. Det möjliggör också för att en del av förskolan, som exempelvis en del av tekniken eller personalutrymmen, kan förläggas i ett andra plan för att inte ta yta från gården. Parallellt med planen görs en förstudie för en förskola i ett plan. I planen regleras ingen takvinkel. Detta för att ge utrymme för en flexibilitet och variation i utformningen. Det innebär att i ett maximerat förslag kan Riktlinjerna för utomhusmiljö på 40 kvm per barn uppnås samtidigt som parkering och angöring till förskolan kan inrymmas inom kvartersmark.

Trafikutredningen visar en möjlig parkerings- och trafiklösning som syftar till att möjliggöra för en utformning som tillgodoser både förskolans och idrottsplatsens behov samt god framkomlighet för sophämtning, varuleveranser och skolbuss. I utredningen föreslås ett trafikförslag med lösningar på hur trafiksituationen kan utformas trafiksäkert inom och till planområdet för både fordon och oskyddade trafikanter.

Vinbergs idrottsanläggning och idrottshall

Den befintliga idrottshallen är från 1978 och tillbyggd 1997. Detaljplaneförslaget säkrar användningen på platsen och anpassas efter hur stor en motsvarande hall är idag. Det innebär att nockhöjden sätts till 12 meter och byggrätten är större än befintlig hall. Fotbollsplanen som har tagits i anspråk för att möjliggöra för förskolan, har ersätts med en ny utanför planområdet.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Det omgivande landskapet domineras av ett natur-/ jordbrukslandskap med utsikt mot öppna ytor och villaområde.

I direkt anslutning till planområdet finns Vinbergs f.d. järnvägsstation på fastigheten Falkenberg Töringe 7:43 som värderas som "särskilt kulturhistoriskt värde" med klass B. Den uppfördes 1894 och lades ned 1959. Det är en röd träbyggnad med plåttak.

Senaste inventering var 2006 och då konstaterades det att byggnaden var i gott skick. Vinbergs samhälle växte upp kring järnvägen och byggnaden har värdekriterier som: identitetsvärde, pedagogiskt värde, samhällshistoriskt värde, symbolvärde, sällsynthet, teknikhistoriskt värde och traditionsvärde. Utanför byggnaden finns en gammal semafor och rester av banvallen. Numera tillhörande Vinbergs Idrottsförening.



F.d. järnvägsstationen i Vinberg

I underlaget *Stadens yttre årsringar* återfinns att platsen har hedrats med en minnessten och ett miniatyrtåg.

Norr om stationen breder en stor asfaltsplan ut sig mot Lantmannas väldiga huvudbyggnad. Vinbergs Lantmanna är en egen medlemsägd förening med medlemmar från fortfarande aktiva jordbruk i bygden. Huvudbyggnaden uppfördes 1928 som magasin, kontor, kvarn och sädeskross.

Byggnaden har byggts ut och om i flera omgångar, och inrymmer numera också butiksförsäljning av produkter för lantbruket såsom foder, utsäde, gödsel, järnartiklar, trädgårdsvaror m.m. Tornet på taket byggdes på 1970-talet för upptransport av säd och används i samband med rensning av utsäde.



Lantmanna från sydväst.

Vid asfaltsplanen ligger fler byggnader som innehåller Lantmannas förråd och utrustning. Den f.d. ladugården inköptes av grannen Nygård på 1960-talet. Plåtskjulet tillkom på 1980-talet. I en liten vit byggnad finns mätinstrument för en spannmålsvåg. Andra verksamhetsbyggnader i området är bland annat ett före detta bussgarage vid Pärönvägens slut och en ekonomibygnad mittemot, där det funnits ett hönseri. Det tillhörande bostadshuset i egenartad byggnadsstil sägs vara uppfört med inspiration från Amerika. Vinbergs samhälle växte fram kring den dåvarande järnvägsstationen. Lantmannas magasin och andra byggnader med verksamheter förlades naturligt till området kring stationen. Trots att järnvägen inte finns kvar är området fortfarande livfullt och präglad av Lantmannas omfattande verksamhet. Stationshuset, Lantmannas huvudbyggnad och det gamla hönseriet är välbevarade och ger platsen atmosfär och historisk kontinuitet. Verksamheter bör uppmuntras i området men större nybyggnader undvikas alltför nära de gamla husen. Vid exploatering inom planområdet bör hänsyn tas till dessa omkringliggande värden.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Falkenbergs kommun har Riktlinjer för utformning av förskolor som visar vilka utrymmen (såväl inomhus som utomhus) en förskola har att rätta sig efter. Utemiljön ska vara minst 40kvm per barn samt minst 3000m² totalt. Det är även den storlek som Boverket rekommenderar i sin skrift *Gör plats för barn och unga!* (2015). När barnen är inomhus ska de ha utsikt över grönska och få en känsla av att naturen är nära. I planförslaget styrs bebyggelsen med hänsyn till detta så att det ska finnas möjlighet att uppnå rådande riktlinjer.

Tillgänglighet och trygghet

En trafikutredning som syftar till att öka säkerhet, tillgänglighet och trygghet för blandade trafikslag och gående har tagits fram.



Genom att strukturera upp parkering och införa parkeringsplatser för rörelsehindrade, införa hastighetsreglerande åtgärder i form av farthinder, skapa tydliga målpunkter för gående, cyklister, buss, bil, lastbil och sopbil, avskild vändplats, tydliga gång-/ och cykelvägar ökar säkerheten och tillgängligheten. Leveranser och hämtning av avfall kommer att ske från Åminnesvägen medan övrig trafik hänvisas till Apelsinvägen.

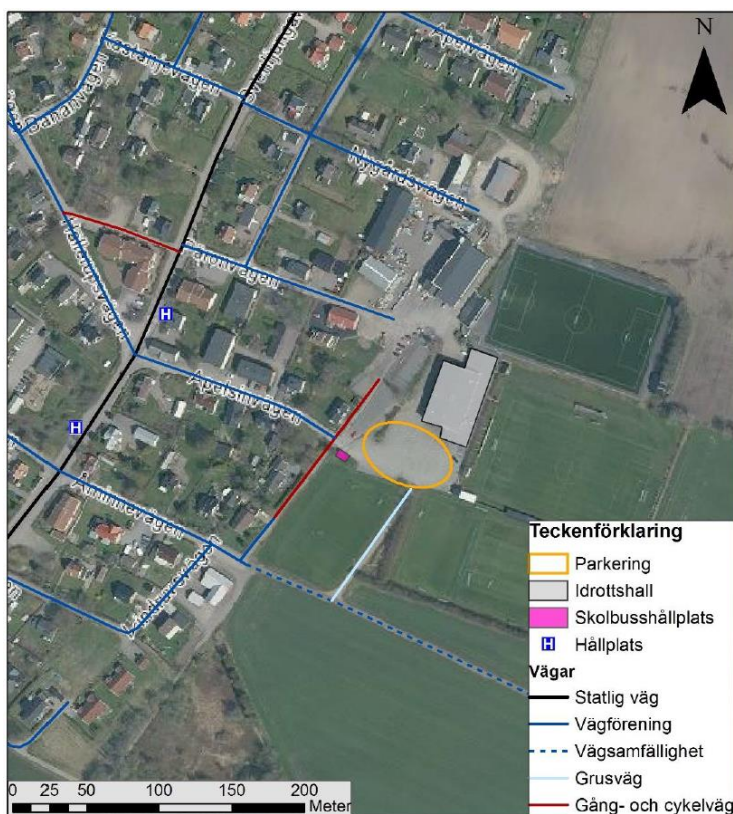
Grönstruktur/Gårdar

Planområdet omges i öster av ett öppet landskap med fotbollsplaner och jordbruksmark och i söder finns ett naturreservat som även det ger goda möjligheter till rekreation.

5.4 Gator och trafik

Exploateringen av Töringe 7:19 m.fl. ställer nya krav på trafikmiljön i området med avseende på framkomlighet, tillgänglighet, trafiksäkerhet samt trygghet. En trafikutredning har tagits fram av ÅF Infrastructure AB där flera utformningsförslag har studerats innan den nu föreslagna lösningen togs fram.

Genom Vinberg går den statliga vägen 703, Falkenbergsvägen/Svenljungavägen, vars angränsande lokalgator förvaltas av vägföreningar, se Figur 3. Angörande väg in i planområdet är Apelsinvägen, på vägen finns farthinder i form av ett gupp. Mellan det planerade området för förskolan och en fotbollsplan går en mindre grusväg och söder om planområdet går även en grusad samfällighetsväg som leder bort mot Vinberg Kyrkby.



Anslutande
vägar till planområdet.

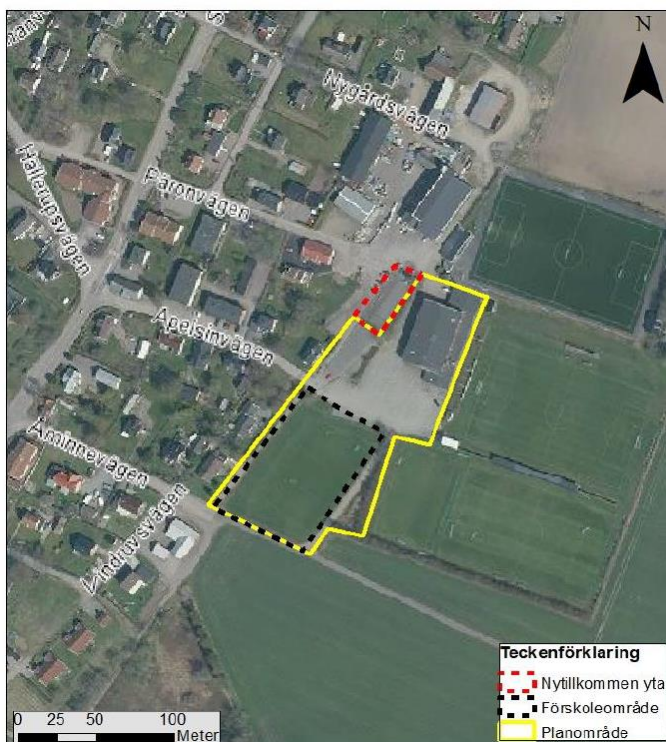
I anslutning till idrottshallen
ligger Vinåvallen med fyra

fotbollsplaner samt ett föreningshus för Vinberg IF som utgörs av ett gammalt stationshus. Längs planområdet sträcker sig en gammal banvall, längs delar av denna sträcka går för närvarande en kombinerad gång- och cykelväg. I planområdets sydvästra del har föreningar,

Inom planområdet finns i nuläget 83 markerade parkeringsplatser samt en större grusad yta med plats för cirka 25 parkeringsplatser. Detta innebär att det idag inom planområdet finns cirka 108 parkeringsplatser. Platserna används av besökare till idrottshallen, Vinåvallens fotbollsplaner och föreningshuset. Under kvällar och helger när matcher eller träning anordnas fylls ofta parkeringsplatserna. Inom området finns ingen parkering för rörelsehindrad (PRH-plats).



En trafikutredning har gjorts inför samråd och har sedan kompletterats till granskning. Flera alternativa parkeringsmöjligheter har tagits fram. Förslaget till vänster togs fram för samråd. Till granskningen har planområdet utökats med den ytan i nordväst som idag rymmer ÅVC



och boulebana. Även denna ytan får användningen parkering. Det finns i dagsläget ingen plan på att utveckla dessa, men om behovet ökar finns möjligheten.

I det, till samrådet, framtagna förslaget finns möjlighet att anlägga 118 parkeringsplatser inom planområdet, vilket motsvarar 10 fler platser än i dagsläget. Av dessa är 109 parkeringsplatser primärt utritade och 9 är streckade i trafikförslaget.

Parkeringsplatserna ska tillgodose både idrottsplatsens och förskolans behov.

Samordning av platserna bedöms lämpligt då parkering till

förskolan främst förekommer på vardagar under dagtid, medan idrottsplatsens parkeringsplatser är belagda under kvällstid och helger. Under vardagseftermiddagarna då både idrottsaktiviteter och hämtning av barn på förskolan till viss del är samtidigt bedöms antalet parkeringsplatser täcka behovet.

Tre parkeringar för rörelsehindrade (PRH-platser) är planerade, en i närheten av idrottshallens entré, en vid föreningshuset samt en vid förskolan. En PRH-plats måste enligt Boverkets byggregler (BBR) placeras max 25 meter från en tillgänglig entré.

Parkeringsraden närmast Vinåvallen anläggs med ett avstånd till gångbanan så att det går att köra runt den med personbil och sopbil, vilket möjliggör hämtning och lämning till idrottsplatsen samt sophantering. Ytterligare parkeringsplatser kan anläggas längs idrottshallens fasad vid behov.

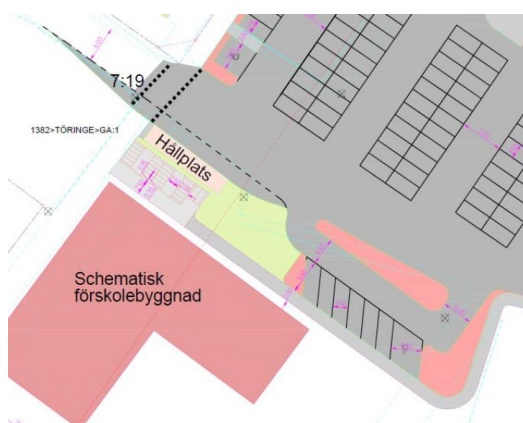
Detaljplanen möjliggör för en förskola med fyra avdelningar, 15 anställda samt mottagningskök. För en förskola utanför centralorten föreslår Krav på ytor förskola två parkeringsplatser per avdelning och krav på minst en PRH-plats. Den planerade förskolan har alltså behov av 9 parkeringsplatser, varav en PRH-plats.

De 8 vanliga parkeringsplatserna föreslås samordnas med befintlig parkering till idrottsplatsen, vilket innebär att ingen ytterligare yta behöver tas i anspråk för dessa parkeringar.

Antalet parkeringsplatser för hämtning och lämning som föreslås enligt Krav på ytor förskola utanför centralort är två parkeringsplatser för avdelning 1, därefter ytterligare en parkeringsplats för resterande avdelningar. För den planerade förskolan innebär det att minst 5 parkeringsplatser för hämtning och lämning krävs.

Totalt beräknas förskolan behöva 14 parkeringsplatser fördelat på personal och hämtning och lämning. Fördelningen av antalet parkeringsplatser som krävs har sammanställts i tabellen nedan.

Typ av parkeringsplats	Antal
Parkeringsplats	8
Parkeringsplats för hämtning och lämning	5
Parkering för rörelsehindrad	1
Totalt	14



Antal parkeringsplatser som "Krav på ytor förskola" föreslår för en förskola utanför Falkenbergs centralort med fyra avdelningar.

Området med parkering för hämtning och lämning avskiljs med en refug från övrig parkering. Det skapar en enkelriktad körslinga med snedställda parkeringsplatser.

Parkering för hämtning och lämning med tillhörande refug

6 parkeringsplatser och 1 PRH-plats ryms i zonen, vilket innebär att det är en extra parkeringsplats i trafikförslaget jämfört med parkeringsnormen för förskola i Falkenberg.

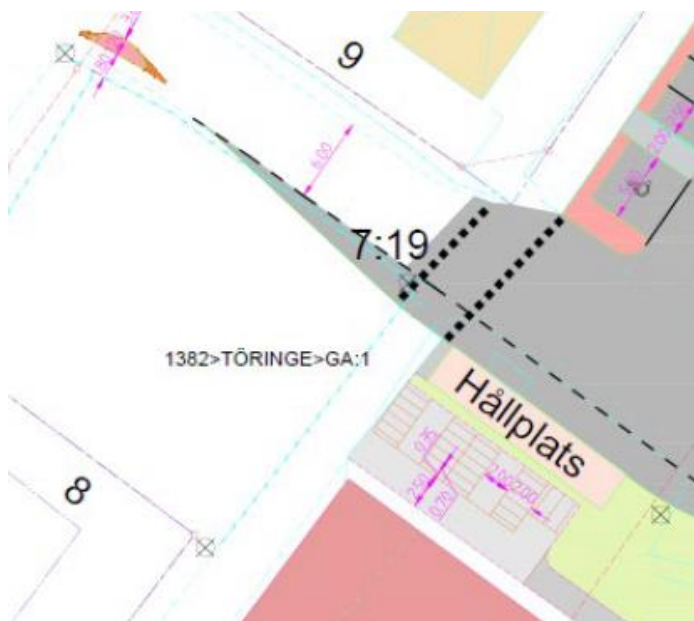
Gång- och cykel

Cykelparkeringen till förskolan föreslås anläggas i anslutning till busshållplatsen nära hämta och lämna platserna. Med en öppning från den befintliga gång- och cykelbanan leder det cyklister direkt in till denna yta. Från cykelparkeringen leder en gångbana in till förskolan, där föräldrar kan gå säkert med sina barn, separerat från andra trafikslag.

En mer anordnad cykelparkering föreslås även vid idrottshallens entré. Utanför entrén föreslås en entréyta för att skapa en fredad yta och i anslutning till den bör cykelparkering anläggas. Skulle dessa cykelplatser bli fullt belagda kan samordning under helger och kvällar ske med cykelparkeringen vid förskolan.

Oskyddade trafikanter som rör sig från busshållplatsen längs väg 703 eller cyklar till planområdet får även fortsättningsvis gå eller cykla i blandtrafik längs Apelsinvägen. Apelsinvägen antas utgöra det primära stråket för oskyddade trafikanter till förskolan.

Hastighetsdämpade åtgärder föreslås för att göra trafikmiljön mer trafiksäker för de oskyddade trafikanterna. En avsmalning med en sidoförskjutning föreslås för att bilar ska behöva anpassa sin hastighet när de kör förbi. Vägen smalnas av med 3 meter vilket gör att endast ett fordon kan passera åt gången. Vid anläggandet av avsmalningen bör den befintliga vägbulan tas bort.



Utdrag ur trafikförslaget. Farthinder längs Apelsinvägen.

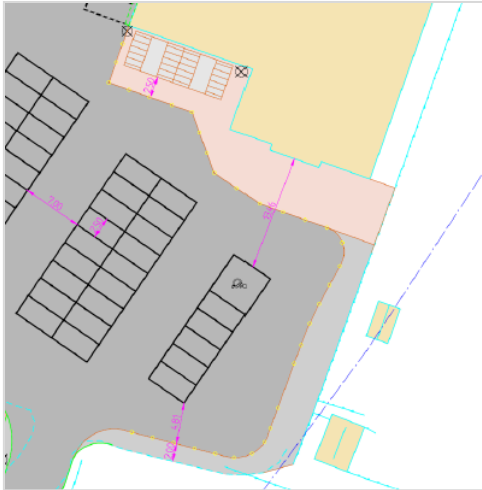
Vid avsmalningen lämnas en öppning där gående och cyklister kan passera tryggt. Öppningen är lagd på den södra sidan av Apelsinvägen, med syfte att kunna leda gång- och cykelflödet bort från den norra sidan av Apelsinvägen där backande fordon förekommer från parkeringsplatserna.

Avsmalningen på Apelsinvägen gör att fordon har låg hastighet när de når parkeringsytan. Därmed hjälper hindret till att skapa en säkrare trafikmiljö för

oskyddade trafikanter som rör sig längs gång- och cykelvägen som passerar Apelsinvägen. För att tydligare uppmärksamma passagen för gång- och cykeltrafikanter föreslås en vägmarkering.

För att oskyddade trafikanter säkert ska kunna ta sig till cykelparkeringen vid idrottshallen föreslås ett stråk genom parkeringsytan från den befintliga gång- och cykelvägen. Genom att skapa detta stråk finns det möjlighet för gående och cyklister att säkert ta sig från Apelsinvägen eller Pärönvägen till idrottshallen, utan att behöva korsa hela parkeringen. Det är dock svårt att få till en separerad gång- och cykelväg hela vägen fram till idrottshallen, men sträckan genom parkeringsytan förkortas.

Utanför idrottshallen har utrymme skapats för en entréyta, där bland annat cykelparkering är placerad, se Figur 7. Entréytan förlängs med en bredare gångbana längs med fotbollsplanerna och som sträcker sig till förskolans område. Det gör att oskyddade trafikanter trafiksäkert kan ta sig mellan cykelställen, busshållplatsen, idrottshallen och fotbollsplanerna utan att behöva röra sig på samma yta som biltrafik. Ingen nivåskillnad är möjlig här, så ytorna skiljs åt med exempelvis pollare. Av tillgänglighetsskäl för blåljuspersonal och räddningstjänst krävs det ett



släpp i pollarraden då det finns en entré till Vinåvallen längs den tänkta gångbanan. Trots en generös entréyta är det möjligt för personbilar och sopbilar att köra runt parkeringsplatserna förbi entréytan.

Utdrag ur trafikförslaget. Entréyta anläggs utanför idrottshallen som förlängs med en gångbana söderut. Pollare skiljer ytorna från parkeringsplatsen.

Kollektivtrafik

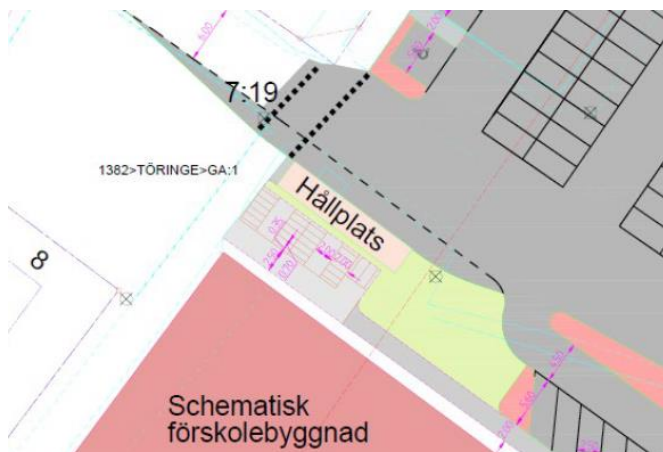
Vinberg trafikeras av busslinje 555 och 557 som är regionlinjer. Närmaste hållplats är lokaliserad på väg 703, i slutet av Apelsinvägen. Busshållplats i södergående riktning ligger knappt 200 m från planområdet och busshållplatsen i norrgående riktning ligger lite drygt 200 m från planområdet. Turtätheten är en buss i timmen. Den regionala busstrafiken är ett viktigt transportalternativ för Vinberg som tätort men även för hela Falkenbergs kommun.

Planområdet trafikeras under vardagar av skolbussar som barn åker med till närliggande skolor. Skolbussar transporterar även elever till idrottsplatsen för idrottsundervisning. Det senare kommer att upphöra 2025 då den nya skolan i Tröinge står färdig och idrottsundervisningen kommer att ske där. I nuläget finns en hållplats med busskur i områdets västra del. Ingen anordnad vändplats finns för buss på parkeringsytan, men det finns stora ytor för buss att vända på parkeringen.

Busshållplatsen föreslås ligga kvar på samma ställe, men platsen struktureras till en mer tydlig hållplats med en bussficka. Fastigheten Töringe 7:47 har sin infart inom Töringe 7:19, detta ska beaktas då skolbussens angöring byggs. För att bussen ska kunna angöra till bussfickan behöver Apelsinvägen breddas åt sydväst en kortare sträcka innan busshållplatsen. När gatan breddas blir även gång- och cykelpassagen över Apelsinvägen längre. Detta förslag gör inget intrång på andra fastigheter, utan håller sig helt inom fastighet 7:19.

Om beläggning på parkeringen är låg kan bussen vända där. Alternativt kan den köra ut via Pärönvägen. För att få bilar att parkera ”rätt” och skydda parkerade fordon från sveprörelser från buss föreslås en refug eller målrad refug på vardera sida om parkeringsraden där buss behöver svänga för att komma mot Pärönvägen. För att göra detta alternativ möjligt är det viktigt att tydliggöra hur bussen ska köra, så att bussen inte försöker vända på parkeringsytan om parkeringsytan skulle vara belagd. Detta kan göras med reglering, vägmarkeringar eller information till bussförare.

I direkt anslutning till hållplatsen föreslås cykelparkering anläggas. Det blir en samlad plats för byte mellan olika trafikslag; buss, cykel och gång.



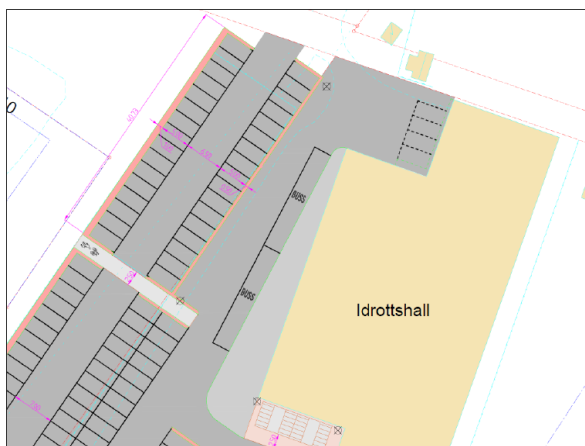
Utdrag ur trafikförslaget. Busshållplats med intilliggande cykelparkering och gångbana.

Bussar kan vända på parkeringsytan om belägningsgraden är låg annars utfart från Pärönvägen.

1

-

Buss till idrottshallen



Förslag på bussangöring för två bussar inom planområdet. En gångbana längs idrottshallens västra sida anläggs för att möjliggöra på- och avstigning.

Bussuppställning är möjlig inom planområdet. Bussarna angör då från Apelsinvägen och kör ut via Pärönvägen. För att möjliggöra för på- och avstigning samt kunna ta ut eventuellt bagage från bussens båda sidor behöver en gångbana anläggas längs husfasaden. Gångbanan vinklas upp i bussens färdriktning för att underlätta bussens angöring, vilket gör att gångbanan är bredare i söder än i norr. På ytan i söder finns möjlighet att komp-

lettera med ytterligare cykelparkeringar.

Uppställningen, som rymmer två platser, förutsätter helst att den främre bussen kör ut först, då det inte finns utrymme för bussen bakom att köra om utan att

backning sker. Det finns inte heller utrymme för en buss att parkera i den främre angöringen om det redan står en buss parkerad på den bakre platsen utan att använda backning.

Om bussuppställning ska anläggas på platsen kan inte längre de tvärställda parkeringarna från ordinarie förslag (10+5 platser) längs med de tänkta bussparkeringarna vara kvar på grund av utrymmesbrist. 4 platser försvinner även i södra delen mot förskolan för att ge svängutrymme för bussen att köra in mellan parkeringsraderna när den kommer från Apelsinvägen.

Bussuppställningen innebär därmed att 19 parkeringsplatser försvinner i jämförelse med ordinarie utformningsförslag. Dessa skulle dock kunna ersättas med utökning av parkering inom den nytillkommande ytan enligt avsnitt 3.2, vilket innebär ett tillskott på 33 platser som genererar en total på 132 parkeringsplatser för området, detta ger 14 parkeringsplatser fler än ordinarie förslaget.

Varuleveranser och sophantering

Infarten för vändplatsen föreslås anläggas längs med den befintliga gång- och cykelvägen mellan Åminnesvägen och Apelsinvägen. Vändplatsen är 18 meter i diameter med en hinderfri zon om 1,5 meter runt vändplatsen. Bussar kan inte vända i vändplatsen då ytan är för liten, men leveransfordon kan vända med en backrörelse och sopbilar kan vända utan backning. Vändplatsens placering blir bredvid förskolegården, den behöver avskärmas med stängsel



och/eller vegetation mot förskolegården och mot gång- och cykelvägen. Förskolegården ligger i sydostlig riktning.

Förslaget innebär att leveranser och avfallshämtning sker separerat från hämtning lämning och den yta där flest oskyddade trafikanter rör sig. Den enda tyngre trafik som matas via Apelsinvägen är de bussar som hämtar och lämnar skolbarn (idag en hämtning på morgonen och två lämningar på eftermiddagen).

Förskolan orienteras så att köksmottagning och återvinningsstation (ÅVS) kan lokaliseras mot vändplatsen. För att förhindra att vändplatsen används av övriga bilister utformas förskolan så att inga entréer till avdelningarna anläggs dit, på så sätt upplevs denna sida som en baksida.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Beräkning av trafikbuller har gjorts för planområdet på höjden 2 meter ovan mark och redovisas i form av bullerutbredningskartor. Resultatet redovisas i Figur 10- Figur 13 med färgfält i steg om 5 dB för dygnsekvivalent, Leq_{24} , och maximal ljudnivå LF_{max} i dBA. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och för maximal ljudnivå 70 dBA beräknas klaras på hela skolgården förutom precis bredvid vägen för både nuläge och prognos 2040. Den delen av förskolan kommer inte att användas som lektyta.

Buller från förskolan i form av lekande barn är begränsad till de timmar av dagen som barnen är ute och leker. Förskolans och leveransytans placering innebär att dessa dels skapar ett avstånd till befintliga grannar och dels, till viss del, innebär en ljuddämpande barriär. Ljud från förskolan bedöms inte nå sådana nivåer att de innebär att gällande riktlinjer för bostäder överskrids i området.

Nuläge



Ljudspridning dygnsekvivalent ljudnivå (dBA) nuläge



Ljudspridning maximal ljudnivå (dBA) nuläge

Prognos 2040



Ljudspridning dygnskvivalent ljudnivå (dBA) prognos 2040



Ljudspridning maximal ljudnivå (dBA) nuläge

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning och två kompletterande har genomförts på fastighet Töringe 7:3 och 7:19 med syftet att översiktligt undersöka om det finns en potentiell föroreningsituation och om eventuella behov av särskild hantering eller ytterligare åtgärder krävs inom aktuellt område. Vidare var syftet att utreda markens lämplighet för planerat ändamål utifrån föroreningsaspekt.

Vid den översiktliga miljötekniska markundersökningen 2018 (se bilaga) installerades två grundvattenrör (18ÅF01 i norr och 18ÅF03 längre söderut). Rören installerades i provpunkt 18ÅF01 till 4 meters djup och i 18ÅF03 till 5 meters djup. I provpunkt 18ÅF03 kunde inget prov tas på grund av för dålig tillrinning av grundvatten, och i provpunkt 18ÅF01 kunde prov nätt och jämt uttas (mycket begränsad tillrinning av grundvatten). Detta berodde troligtvis på en kombination av låg grundvattennivå (3,58 meter under markytan i provpunkt 18ÅF01) samt ett siltigt, lerigt lager vid ca 4 meters djup som noterades i provpunkt 18ÅF03. Prov uttaget på grundvatten i provpunkt 18ÅF01 påvisade ej förekomst av några organiska föroreningar i form av petroleumprodukter eller dylikt som skulle kunna indikera på en hypotetisk förorenings-spridning från den f.d. bensinstationen i väst. Detta analysresultat, i kombination med de täta jordlagren i höjd med noterad grundvattennivå samt den utspädning som distansen medfört på föroreningen vid en hypotetisk spridning mot det aktuella området, leder till bedömningen att en eventuell risk för människor som uppehåller sig inom nu aktuellt område är mycket låg avseende på en eventuell föroreningsförekomst av petroleumprodukter i grundvattnet.

Planområdet bedöms vara mycket väl undersökt, då det analyserats prover från totalt 28 provpunkter inom undersökningsområdet och det enbart påträffats föroreningshalter strax över riktvärdet för KM avseende PAH-H i tre av dessa provpunkter. Föroreningshalten i området bedöms generellt vara låg och av lokal karaktär, och rekommendationer finns redan om att påträffade föroreningar ska avlägsnas och vid behov avgränsas genom miljökontroll i samband med att markarbeten påbörjas.

Inslag av antropogent material såsom plast, glas och annat ”avfall” har noterats i ett flertal provpunkter, dock har samtliga varit belägna inom några meter från gång- och cykelvägen i väst (krossat tegel har även noterats i prov uttagna i upplagda jordhögar belägna på den östra sidan av grusvägen i den östra delen av det nu aktuella området). ”Avfallet” kan därmed härröra från eventuella fyllnadsmassor som använts när ledningarna lades ned (som går parallellt med och intill gång- och cykelvägen). ”Avfall” eller tecken på fyllnadsmassor har dock ej noterats i provpunkter belägna på själva aktivitetsplanen. Då aktivitetsplanen tidigare utgjordes av åkermark bedöms det mindre troligt att fyllnadsmassor tillfördes innan aktivitetsplanen uppfördes.

I det fall underliggande jord analyserats har förekomst av PAH-H över riktvärdet ej noterats. Djupare analyserade prov har ej påvisat någon föroreningsförekomst över tillämpliga riktvärden alls.

Föroreningen kan vara en lämning från den gamla järnvägen som passerade i väst. Dock bedöms att halterna borde vara högre om så är fallet, om de inte späts ut. Halterna är snarare i höjd med vad som brukar påträffas i yttlig jord i tätorter, orsakat av atmosfärisk deposition av avgaser från biltrafik och annan verksamhet med förbränningsmotorer (så kallad urban bakgrundshalt).

De avgränsade föroreningar i provpunkt 18ÅF03, 19ÅF05 och 21AF04 ska avlägsnas, samt att påträffad förorening i provpunkt 21AF04 bör avlägsnas och avgränsas innan eller i samband med att markarbeten påbörjas.

I utredningen har påvisade halter i jorden jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för vad som är lämpligt för föreslagen användning inom planområdet. Inför schaktningsarbete kan det vara aktuellt att jämföra påvisade halter utifrån nivåer för MÄRR (Mindre än ringa risk).

I riktvärdesmodellen (NV 5976) används två olika typer av markanvändning för beräkning av Naturvårdsverkets generella riktvärden:

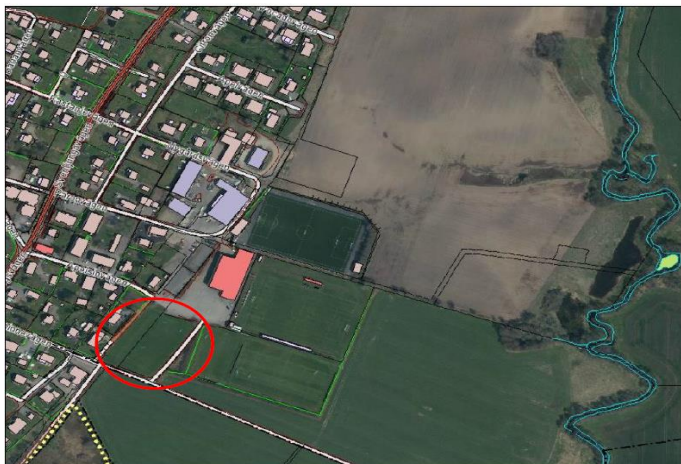
Känslig Markanvändning, KM, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. KM gäller generellt för bostadsmark.

Mindre Känslig Markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t ex kontor, vägar eller industrier. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning. Grundvatten (på ett avstånd om 200 m) samt ytvatten skyddas (NV, 5976, 2009).

Påvisade halter i jord har inom ramen för denna undersökning primärt jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. Nuvarande markanvändning i de olika undersökningsområden bedöms främst motsvara KM då det rör sig om uppförandet av förskola. MKM kan även vara tillämpligt för vissa delar såsom vägmark/parkering etc. efter samråd med tillsynsmyndigheten.

I nästa steg införs schaktarbete och utifrån planerade områden som berörs av schaktning etc., kan även nivåer för MÄRR (Mindre Än Ringa Risk) vara aktuellt för jämförelser (NV handbok 2010:1, Återvinning av avfall i anläggningsändamål).

Påvisade föroreningar är begränsade till undersökningsområdets sydvästra del. Föroreningarna



Ungefärligt undersökningsområde är markerat med röd cirkel.

återfinns därmed i anslutning till järnvägens tidigare läge. På grund av de relativt låga halterna går det dock inte att fastställa att föroreningarna härstammar från järnvägen.

I de kompletterande marktekniska utredningarna har försök till avgränsning av föroreningarna gjorts. De rekommendationer som ges utifrån ovanstående resultat och resonemang är följande åtgärder:

Massor som har halter överstigande MÄRR men under KM bör kunna återanvändas inom området. Detta ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten samt att en anmälan ska upprättas.

I samband med att arbeten påbörjas på fastigheterna ska massor med halter överstigande riktvärde för KM schaktas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Senast sex veckor innan arbeten påbörjas upprättas en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordning (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, som ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Anmälan är vanligtvis giltig i två år från upprättandet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Inga risker för skred eller översvämningar bedöms föreligga.

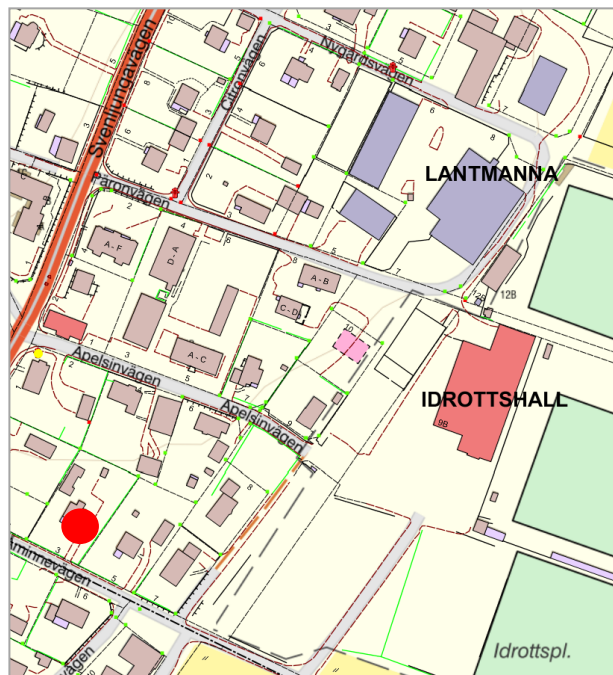
Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns på fastigheten Tröinge 3:136 i Tröingeberg, ca 6 km från planområdet. På grund av det långa avståndet behöver det därför inte skickas en ansökan till Myndigheten för samhällsnydd och beredskap (MSB) vid uppförande eller rivning av någon byggnad.

Räddningstjänsten

Närmaste brandposten finns i korsningen Svenljungavägen och Apelsinvägen, ca 150 meter från planområdet.

Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och brandpost bör inom ett konventionellt system under-stiga 75 meter, med andra ord behöver brandposterna placeras med maximalt 150 meters mellanrum. Planerat område kan enligt VIVAB dock definieras som ett område där alternativsystem kan accepteras vilket skulle göra avståndet på 150 meter mellan planerat område och närmaste brandpost godtagbart. Räddningstjänsten ser det önskvärt att anlägga en ytterligare brandpost på ett avstånd i storleksordningen enligt ett konventionellt system. Planområdet ska kompletteras med ytterligare en brandpost i samband med utbyggnaden av området. Den ska bekostas av exploitören.



Närmaste brandpost är markerad med rött

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Längsmed gamla järnvägen sträcker sig VA-ledningar.

WSP har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet som ger ett förslag till lösning av dagvattenhantering för det aktuella området, samt anslutning för spillvatten och vatten för nyexploaterat område. Utredningen föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten via två fördröjningsmagasin med dagvattenkassetter. Det ena magasinet föreslås för den befintliga anläggningen och andra för det nyexploaterade området. Dagvatten från det befintliga området leds till fördröjningsmagasinet via dagvattenledningar och oljeavskiljaren som sedan kopplas till befintligt ledningssystem, och vidare till recipienten Vinån. Dagvatten från området som ska exploateras leds till fördröjningsmagasin via drän- och dagvattenledningar och torrdike vid behov, som sedan kopplas till befintligt ledningssystem och sedan vidare till recipienten. Föreslaget torrdike längs med fastigheten är för möjlig samling och infiltration då ledningar går fullt. Det minskar risken att vatten dämmer upp till marknivå i övriga ytor vid 10-års regn. Ytan kan i övrigt användas för lek och andra verksamhets aktiviteter.

Allmännyttiga vatten-, spill- och dagvattenledningar är förlagda inom kvartersmark på fastigheterna Töringe 7:19 och 7:3 längsmed gamla järnvägen. Då förändringen av fastigheten kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget, är det en förutsättning för detaljplanens genomförande att 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom fastigheten.

Föreslagen exploatering leder till ökade föroreningar i dagvattnet. De fördröjningsanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen från 2019 (dagvattenkassetter) innebär ingen eller mycket ringarening. Det torrdike som föreslås har till uppgift att hantera överskottsvolymer vid extrem nederbörd och kan inte heller ses som ett reningssteg. För att med nuvarande exploateringsförslag och förslag till dagvattenhantering åstadkomma rening föreslås att dagvattenbrunnar förses med brunnsfilter, som reducerar mängder och halter av de studerade ämnena. Brunnsfilter med frekventa filterbyten innebär att planområdet klarar de riktvärden avseende halter som Varbergs och Falkenbergs kommun anger. Även anläggande av översilningsytor kan vara ett alternativ för att erhålla rening. Om ytterligare rening krävs kan förslaget från dagvattenutredningen med fördröjning i dagvattenkassetter ändras så att dagvatten istället fördröjs i underjordiska makadammagasin, i växtbäddar eller i krossdiken. Växtbäddar genererar mycket god rening, men innebär emellertid mer arbete med skötsel av anläggningen. Makadammagasin renar mycket bra men är mer platskrävande än dagvattenkassetter eftersom stenvolymen i magasinet upptar ca 2/3 av utgrävd volym. Mer information om detta går att läsa i PM föroreningsanalys 2022-04-20 (WSP).



Karta 3. Dagvattenutredning framtagen av WSP

Värme, gas, el, bredband och opto

El och tele samt bredband finns utbyggt i området. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna anslutas till befintliga nät.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger ca 100 m från planområdet.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.



6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år vilken börjar löpa från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap vilket innebär att allmänna platser ska ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Det innebär att de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen, vilka också är medlemmar i samfällighetsföreningen, är de som ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna.

De allmänna platserna i planförslaget föreslås införlivas i Töringe ga:1 som förvaltas av Vinbergs samhälles vägförening.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen är att de allmänna platserna inom planområdet sedan tidigare delvis ingår i befintlig gemensamhetsanläggning och det är eftersträvänsvärt med enhetlig förvaltning. Därutöver är Vinberg beläget utanför Falkenbergs tätort.

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

För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd exploatör/markägare. För att erforderlig dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med FAVRAB.

Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Bildande av den nya förskolefastigheten ska ske genom avstyckning och fastighetsreglering så att förskolan blir en egen fastighet. I samband med fastighetsregleringen kommer Lantmäteriet även fatta beslut om det andelstal i Töringe ga:1 som den nya förskolefastigheten ska ha för den trafik som förskolan alstrar.

Inga konsekvenser för övriga, befintliga fastigheter inom eller angränsande planområdet förutses ske till följd av avstyckningen.

Ledningsrätt och servitut

Fastigheten Töringe 7:38 har sin utfart ut mot på Åminnevägen på den kommunala fastigheten Töringe 7:19. Denna del är planlagd som "GATA" i detaljplan vilket möjliggör att ägarna till Töringe 7:38 även fortsatt kan nyttja området för utfart. Åminnevägen förvaltas idag genom en gemensamhetsanläggning, Töringe ga:1. Töringe 7:38 har idag en andel i denna gemensamhetsanläggning och ansluter även till GATA1, utfarten är därmed säkrad.

Denna utfart ska samutnyttjas för gång- och cykeltrafik mellan Åminnevägen och idrottshallen.

Falkenbergs kommun avser att söka omprövning av Töringe ga:1 för att få med och GÅNG₁ CYKEL₁ samt GATA₁ utanför Töringe 7:38 för gång- och cykeländamål i Töringe ga:1. Töringe 7:47s utfartsbehov över den kommunalt ägda fastigheten Töringe 7:19 säkras genom inrättande av servitut.

Gemensamhetsanläggning

En mindre del av planområdet omfattas av gemensamhetsanläggningen Töringe ga:1 som förvaltas av Vinbergs samhälles vägförening.

Falkenbergs kommun avser att hos Lantmäteriet ansöka om omprövning av Töringe ga:1 för att få till stånd en ordnad förvaltning av de allmänna platserna som tillkommer i denna detaljplan och att därmed säkra så att gång- och cykelstråket även fortsättningsvis är farbart. Dessa allmänna platser, som är befintliga idag, är grusvägen-/stigen som löper från Åminnevägen norrut fram till boulevanan, planlagd som "GATA" och "GÅNG CYKEL".

Följden av omprövningen blir att Vinbergs samhälles vägförening ansvarar för drift och underhåll av dessa platser. Falkenbergs kommun ansöker om och bekostar denna omprövning.

Övriga avtal

Vinbergs samhälles vägförening har en nyttjanderätt att inom planområdet få använda vissa delar av den kommunala fastigheten Töringe 7:19 för fritidsändamål. Kommunen kommer att säga upp nyttjanderättsavtalet då ytorna behövs för de anläggningar och verksamheter som är planerade i detaljplanen.

I plankartan finns markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-områden. Därmed är det inte planstridigt att lägga underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Det innebär också att lov inte kan ges för lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs, det bildas däremot ingen rättighet genom. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Då Falkenbergs kommun själv är exploatör kommer inga genomförandeavtal gällande exploatering att tecknas med extern aktör.

Inlösen och ersättning

De allmänna platserna är belägna på kommunalt ägda fastigheter. Ägaren till en fastighet som i detaljplan är utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, har enligt anläggningslagen rätt att begära att den allmänna platsmarken ska ingå i gemensamhetsanläggning och att ersättning ska utgå för upplåtelsen.

Falkenbergs kommun avser upplåta de allmänna platserna utan ersättning.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Planförslaget bedöms inte medföra några tekniska genomförandefrågor av särskild vikt.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Frågor som rör buller, markmiljö, dagvatten och risker i samband med transporter hanteras i planarbetet eller i separata utredningar.

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft eller vatten som följd av planförslaget.

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen.

Planens genomförande innebär att en fotbollsplan, tidigare jordbruksmark, tas i anspråk av bebyggelse, gator och skolgård/ lekytor. Karaktären på området som ett öppet landskap kommer till viss del att förändras. Området kommer att få en högre exploateringsgrad med en förskola.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen ger förutsättningar att bygga en ny förskola med en säker trafiklösning med parkering för förskola och idrottsplats. Detta kräver ett ekonomiskt åtagande av kommunen. Förutom byggnader behöver också infrastruktur byggas ut, nya infarter och parkerings- och avlämningsytor, skolgårdar, lek- och grönytor. Dessutom åtgärder för att säkerställa skolområdets funktioner, så som omhändertagande av dagvatten och säkerhetsåtgärder längs vägar. De investeringar som behövs inom och i anslutning till skolområdet och som sker på kommunalägd mark belastar kommunen.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enligt med Favrab:s VA-taxa, vid den i då tid gällande VA-taxan när respektive förbindelsepunkt upprättas.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

7.3 Sociala konsekvenser

Idrottsplatsen är en viktig mötesplats i Vinberg och används frekvent. Fotbollsplanen benämns som en sociotop med särskilt fritidsområde, idrottsplats/- anläggning och större typ av friområde. Vid planens genomförande försvinner fotbollsplanen som den ser ut idag, men ersätts av en utanför planområdet för att aktiviteten ska kunna fortsätta. Trafikförslaget möjliggör för utbyggnad av säker transport för blandade trafikslag och gång som ökar tillgängligheten till området. Då området gränsar till ett öppet landskap och ett naturreservat finns goda möjligheter till rekreation. I och med att området enligt planförslaget får blandade

funktioner ökar dels möjligheten för möten mellan människor, dels möjligheterna till ett tryggare samhälle med aktivitet under stora delar av dygnet och veckan.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Hanna Emenius, planarkitekt, Cecilia Emanuelsson, planarkitekt, och Nadja Ricklund, planarkitekt, Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Charlotte Ljung, trafikplanerare; Erik Memmi, exploateringsingenjör; Martin Berntsen, kommunekolog och Lennart Lorick, VA-planerare, Angelica Forsaeus Lokalsamordnare, Projektledare, Nina Andersson Trafikingenjör deltagit.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Hanna Emenius
Planarkitekt

Johan Cronqvist
Plan- och bygglovschef

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2022-09-27 § 138

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2022-10-25 intygar:

intygar:

Hanna Emenius
Planarkitekt

Hanna Emenius
Planarkitekt