



**Falkenbergs
kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för vård- omsorgsboende och seniorboende för

Trädgården 8 m. fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2021-12-14

Reviderad 2023-01-17, 2023-05-30

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2021-12-14, rev. 2023-01-17, 2023-05-30
- Planbeskrivning, 2021-12-14, rev. 2023-01-17, 2023-05-30
- Illustrationskarta, 2021-12-14, rev. 2023-01-17, 2023-05-30
- Samrådsredogörelse, 2022-04-05
- Granskningsutlåtande, 2023-05-30

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2022-05-11
- Fastighetsförteckning, 2023-05-10
- Solstudie befintligt, Sköld Forsberg, 2023-01-04
- Solstudie nytt, Sköld Forsberg, 2023-01-04
- Solstudie midsommar, Sköld Forsberg, 2023-01-09
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Falkenbergs kommun, 2021-11-03
- Trafikbullerutredning, WSP, 2022-04-29
- PM Parkering, WSP, 2022-05-31
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, AFRY, 2022-10-14, rev. 2023-05-04
- Anmälan avhjälpande åtgärder, SWECO, 2022-09-23
- Beslut avhjälpande åtgärder, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2022-11-02
- Slutrapport avhjälpande åtgärder, SWECO, 2023-04-17
- MUR geoteknik, SWECO, 2022-04-22
- PM geoteknik, SWECO, 2022-04-22
- Dagvatten- och skyfall, Markera, 2022-10-14
- Kulturmiljöutredning, Kulturmiljö Halland, 2022-07-04
- Antikvarisk dokumentation, Kulturmiljö Halland, 2023-02-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	7
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	7
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	8
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	9
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	9
3.2	Miljö kvalitetsnormer	9
3.3	Strandskydd och biotopskydd	9
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
4.1	Kommunens ställningstagande	10
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
5.1	Natur	10
5.2	Bebyggelse	13
5.3	Friytor, rekreation och lek	20
5.4	Gator och trafik	22
5.5	Hälsa och säkerhet	25
5.6	Teknisk försörjning	36
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	39
6.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	39
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	39
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	40
6.4	Ekonomiska frågor	41
6.5	Tekniska frågor	42
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	42
7.1	Miljökonsekvenser	43
7.2	Ekonomiska konsekvenser	43
7.3	Sociala konsekvenser	43
8	MEDVERKANDE	44

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag



Illustrationsbild visar ett möjligt exploateringsförslag inom planområdet. Bild av Sköld Forsberg.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för vård- och omsorgsboende och seniorboende, så som särskilt boende, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetsboende och trygghetsboende centralt i Falkenberg. Planen rymmer också kontor för hemtjänstpersonal, verksamhetsytor/gemensamhetsytor för boende och personal, dagverksamheter och kompletterande, mindre centrumverksamheter så som hårvård, fotvård och café till de boende och övriga besökare till området. Teknikutrymmen, förråd, rekreationsytor, cykelparkeringar, parkeringsplatser och transformatorstation möjliggörs också inom planen.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en utökning av den befintliga verksamheten av särskilt boende, trygghetsboende med mera som idag finns på Trädgården 16, genom att tillskapa en mer generös byggrätt inom fastigheterna Trädgården 8 och Trädgården 16. Sammanlagt planerar Falkenbergs Bostads AB (FABO) och socialtjänsten för cirka 170 bostäder inom området med kompletterande funktioner för boende och besökande så som dagverksamheter, fotvård, hårvård och café.

Planområdet är idag planlagt och gällande detaljplan är styrande i sin byggrätt. För att möjliggöra för en nybyggnad på Trädgården 8 och tillbyggnad på Trädgården 16 med en

nockhöjd om +25,45 meter över nollplanet samt anpassad användning krävs en ny detaljplan. Nybyggnaden på Trädgården 8 kommer att byggas ihop med befintlig bebyggelse på Trädgården 16. Samtidigt ses byggrätter inom hela planområdet över för att möjliggöra en viss om-, och tillbyggnation av befintlig bebyggelse.

För att möjliggöra för de olika typerna av boende med varierande vård- omvårdnadsinslag regleras huvudanvändningen i detaljplanen med ett D, preciserat vård- och omsorgsboende, seniorboende. I detta möjliggörs även utrymme för kontor för hemtjänstpersonal, verksamhetsytor för boende och personal, dagverksamheter, teknikutrymme, förråd med mera. För att möjliggöra för en ökade byggrätt möjliggörs en större yta för bebyggelse samt en högre nockhöjd i den södra delen av planområdet. För att möjliggöra att hårvård, fotvård och café ska kunna drivas av utomstående aktörer planläggs centrumändamål (C) på plankartan. Syftet med centrumändamålet är enbart att möjliggöra för den typ av verksamheter som stöttar huvudändamålet. En egenskapsbestämmelse reglerar att centrumändamål endast får finnas i markplan samt att den maximala arean för ändamålet är 500 kvadratmeter. Ett område för tekniska anläggningar (E) placeras i planområdets östra del för att möjliggöra för ny transformatorstation. För att kunna reglera utfartsförbud tas även en mindre andel allmän platsmark gata med i planområdet för Sandgatan, Ringvägen och Rörbecksgatan.

Gestaltningen av nybyggnationen på fastigheten Trädgården 8 och del av 16 är viktig då den har ett centralt läge i staden och stadsbilden. Sandgatan är den mest publika gatan som omger planområdet och gaveln kommer att annonsera verksamheten utåt. Den nya bebyggelsen kommer även att vara väl synlig från grannfastigheterna. Gestaltningen föreslås regleras med en snäv byggrätt, en nockhöjd och med en utformningsbestämmelse som reglerar delar av gestaltningen.

Konsekvensen av detaljplanens genomförande är att den befintliga bebyggelsen på fastigheten Trädgården 8 rivs och ersätts med en ny, högre bebyggelse. Detta innebär att en del av det lokala och regionala kulturarvet försvinner.

Den befintliga transformatorstationen kommer i och med detaljplanens genomförande att flyttas. Plats för ny transformatorstation är säkrad med ett E-område i planens östra del.

Inom planområdet i nordost finns ett grönområde med några träd och en staty. Detta grönområde är ett viktigt inslag i kvarteret och den närliggande bebyggelsen. Träden skyddas med en bestämmelse om att träden inte får fällas annat än om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Om träd fälls ska detta ersättas med nytt träd inom egenskapsområdet. Marken är även reglerad så att parkering ej får anordnas. Planen reglerar att marklov krävs även för trädfällning.

Falkenbergs Bostads ABs vision för kvarteret är att skapa en ”senioroas”. Visionen är att Trädgården är framtidens senioroas med olika boendeanternativ som ger möjligheter och förutsättningar till social samvaro, rekreation, återhämtning och anpassad vård. Att utveckla i närheten av befintliga boende ger samordningsvinster i omvårdnaden, samtidigt som närheten till stadskärnan och andra mötesplatser ger boendekvaliteter, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

1.2 PLANENS HANDLÄGGNING, BAKGRUND OCH TIDPLAN

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

Under planprocessen har ett flertal utredningar tagits fram; dagvattenutredning, trafikbullerutredning, parkeringsutredning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, geoteknisk utredning, kulturmiljöutredning samt solstudier. Dessa utredningar finns bilagt planhandlingarna.

Socialnämnden beslutade den 22 oktober 2019 att ge FABO uppdraget att utreda ut-, om- och tillbyggnad av särskilt boende, trygghetslägenheter, dagverksamhet, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetslägenheter, personalutrymmen och rekreationsytor för fastigheterna Trädgården 8 och 16.

Efter inkommen planansökan från FABO gav kommunstyrelsen 2020-09-15 §244 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att utarbeta ny detaljplan för Trädgården 8 m.fl. samt att samråda denna.

FABO vill pröva möjligheten för tillbyggnad på fastigheten Trädgården 8 och till viss del Trädgården 16.

I planarbetet prövas också en flytt av transformatorstationen från fastigheten Trädgården 18 till ny placering inom fastigheten Trädgården 16 mot Ringvägen.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 19 januari till den 16 februari 2022. Under samrådet framkom synpunkter främst rörande behov av utredning kring förorenad mark, kulturmiljö, parkering, buller och höjd på byggnaderna. 2022-04-05 beslutade den dåvarande Kommunstyrelsens arbetsutskott om att godkänna samrådsredogörelse med förslag till förändringar.

Ändringar som gjorts berör i stora drag att planens huvud användning har gått från att vara bostadsändamål (B) och vårdändamål (D) till att enbart vara vård (D) med precisering vård-, omsorgsboende, seniorboende. Ytterligare allmän platsmark gata har tagits med i planen för att kunna säkerställa utfartsförbud även mot Rörbecksgatan och Ringvägen. Nockhöjd på tillkommande bebyggelse på Trädgården 8 och mindre del av Trädgården 16 har minskat något. Möjlighet till påbyggnad på befintlig bebyggelse har tagits bort, med undantag att takkupor för bland annat teknik och ventilation medges. Utformningsbestämmelse gällande gestaltning av tillkommande bebyggelse på Trädgården 8 och del av 16 har lagts till. Även bestämmelse som säger att rivningslov får inte ges för befintlig bebyggelse på fastigheten Trädgården 8 förrän en fackmannamässig bebyggelseantikvarisk dokumentation av bebyggelsen inom fastigheten, vars slutresultat delgivits till och godkänts av kommunen.

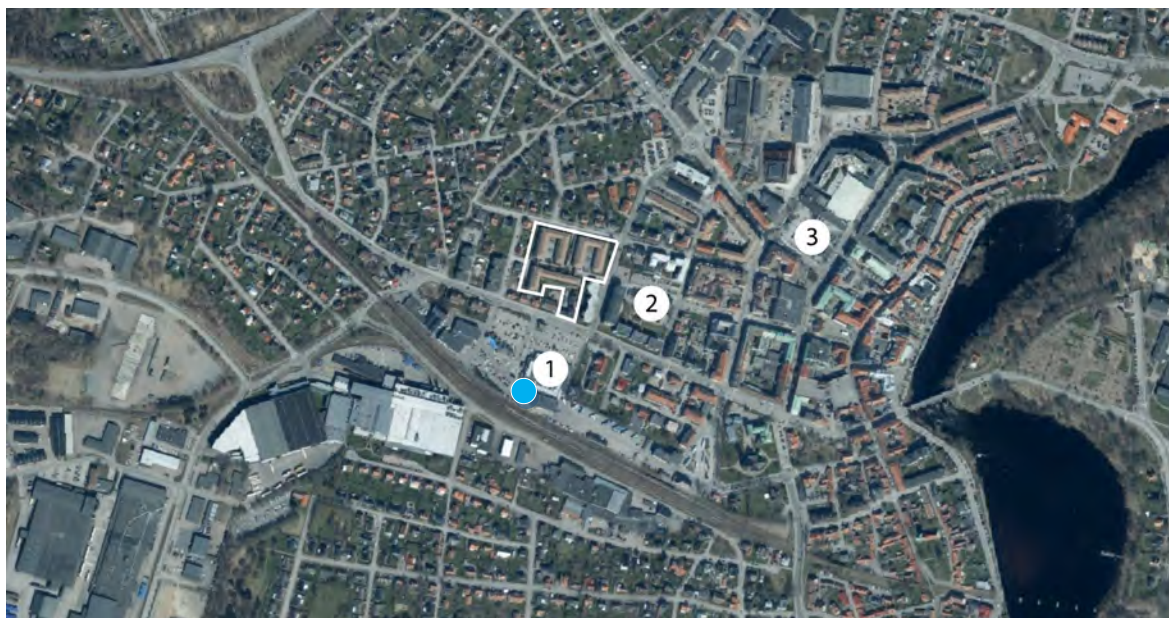
Detaljplanen handlades i samrådsskedet med ett så kallat standardförfarande (PBL 5 KAP 7§ 2010:900 SFS 2018:1370), men har efter samråd gått över till utökat förfarande. Detta då detaljplanen hanterar ett flertal komplexa frågor, så som förorenad mark och kulturmiljö. Det har därför ett något större allmänt intresse än vad som ansågs i samrådsskedet.

Detaljplanen var ute på granskning mellan 25 januari 2023 till 22 februari 2023. Under granskningsperioden inkom 21 yttranden. Synpunkterna handlade främst om behov av

säkerställande kring förorenad mark, buller samt förtydliganden kring kulturmiljö. Revideringar som skett efter granskningen rör införandet av nya planbestämmelser för hantering av markföroreningar samt buller, borttagande av en planbestämmelse (före detta a₁ i granskningshandlingarna) samt förtydliganden i planbeskrivningen rörande dessa förändringar och syfte med planbestämmelserna. Tillkommande bestämmelse för markföroreningar är ett villkor för startbesked. Buller hanteras genom att bullerförordningen regleras på plankartan. Den förra bestämmelsen a₁ om att en bebyggelseantikvarisk utredning ska tas fram innan rivningslov får ges tas bort då dokumentationen redan kommit till stånd. En del mindre förtydliganden, redaktionella justeringar och revideringar har också gjorts i planbeskrivning.

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg, norr om Ica Kvantum (1) och cirka 300 meter väster om Stortorget (3). Strax öster om planområdet finns mötesplats Mölle (2). Fastigheterna Trädgården 16 och 8 som ingår i planen ägs av Falkenbergs Bostads AB (FABO) medan kringliggande fastigheter är privatägda. Gatorna som avgränsar planområdet ägs av Falkenbergs kommun och har kommunalt huvudmannaskap.



Orienteringskarta Planområdet är markerat med vit, heldragen linje. 1: Ica Kvantum. 2: Mötesplats Mölle. 3: Stortorget. Blå prick visar ungefärligt läge för busshållplats.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Valfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

Falkenbergs kommun har genom översiktsplanearbetet kommit fram till att man ska bygga 3600 nya bostäder i bra lägen med bra kommunikationer. För att lyckas med detta och ha en hållbar utveckling eftersträvar man en förtätning av bostadsbebyggelsen genom att uppdatera befintliga detaljplaner och skapa nya detaljplaner i förtätningsområden. Detaljplanen överensstämmer med denna ambition.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan från 2014 är området utpekad som befintligt tätortsområde.

Fördjupad Översiktsplan för Falkenberg Stad vann laga kraft 2023-04-25. I den fördjupade översiktsplanen pekas bland annat Trädgården ut som lämpligt förtätningssområde. Förtätningssanvisningarna till FÖP:en uttrycker att området Arvidstorp (där Trädgården ingår) är ett heterogent område med blandad bebyggelse som ger en tålighet för flera uttryck och samtidigt har potential att tillskaffa flera, centrumnära bostäder. Känsligheten ligger i att stadsdelen redan idag är tät med få friytor. Därför är en bra närmiljö med bostadsgårdar extra viktigt vid tillkommande bebyggelse. En annan känslighet är eventuella ökade trafikmängder, beroende på typ av bostäder.

I de generella ställningstagandena för FÖP:en finns åtta punkter (se sida 8-10 i FÖP:en):

1. Hållbarhet och social hållbarhet i synnerhet
2. Knyta ihop staden
3. Förtätning och växa inifrån och ut
4. Jordbruksmarken
5. Infrastruktur
6. Grönstruktur
7. Exploatering av utbyggnadsområden
8. Huvudmannaskap

Under stycket för Grönstruktur står ”Ett tydligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen är att inte bygga stad på bekostnad av värdefull grönstruktur”.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Planområdet omfattas av detaljplan för kv. Trädgården (nr. 170) som vann laga kraft 1977. Planen är helt anpassad till den utbyggnad av dåvarande Floragården (numera Trädgården) som då skedde och byggrätter är skraddarsyddas för befintlig bebyggelse. Endast bostadsbyggnader får uppföras. Gällande plan tillåter byggnader om två våningar med inredd vind och takvinkel på 27 grader inom fastigheten Trädgården 16 samt fristående hus om en våning och takvinkel på 45 grader. Stora delar av marken är prickad. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan 170 som vann laga kraft 1977.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det nya planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av Riksintresse enligt Miljöbalken (MB) kap 4 för Rörligt Friluftsliv och Högexploaterad kust. Riksintresse enligt MB kap 4 utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran som ligger cirka 600 m från planområdet. Det bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Detaljplanen berör Västkustbanan, delen Torebo-Falkenbergs godsbangård, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken. Avståndet är dock mer än 150 meter vilket gör att planområdet hamnar utanför det av Länsstyrelsen uppsatta riskbedömningsområde för transporter av farligt gods. Trafikeringen på banan bedöms ej heller ge upphov till bullerproblematik som överstiger angivna riktvärden.

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 biotopskydd.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2021-11-03 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och de delar kommunens ställningstagande att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet innebär en förtätning och utökning av befintlig verksamhet inom befintlig bebyggelse. Sammantaget är kommunens bedömning att planområdet inte kommer att påverka några naturreservat eller riksintressen. Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av befintlig stadsmiljö och är bebyggt med flerbostadshus. I samma kvarter finns även ett antal friliggande villor samt radhus. Den kringliggande bebyggelsen är blandad med villor, flerbostadshus och en större mataffär med markparkering.



Ortofoto över planområdet, markerat med vit, heldragen linje.

I den nordöstra delen av planområdet finns på kvartersmark ett grönt inslag med ett antal träd, en staty och bänkar som bidrar till att skapa ett grönt inslag i stadsmiljön. Landskapet sluttar mot söder, från 11 meter över havet till 9 meter över havet inom planområdet.

Geoteknik och radon

I samband med projektering av om- ny- och tillbyggnad inom kvarteret har en geoteknisk utredning tagits fram under våren 2022 av SWECO på uppdrag av Petersson och Hansson Byggnads AB. Utredningen är främst koncentrerad på den södra delen av planområdet där majoriteten av om- ny och tillbyggnad kommer att ske.



Röd linje markerar utredningsområdet. Siffror visar vilken byggnad som avses i texten nedan.

Inom grönytor förekommer ytliga lager av mulljord eller mullhaltig sand, ca 0,3 m tjocklek. Inom hårdgjorda ytor förekommer överbyggnadsmaterial, huvudsakligen sandfyllning.

Därunder har jordlagerprofilen generellt följande uppbyggnad; fyllning, sand, gyttjelager, fast glacial lera, morän, berg.

Fyllningen inom planerad tillbyggnad för befintligt hus inom utredningsområdet (hus 1) utgörs av sand och något mullhaltig sand. Mäktigheten är omkring 2 m. Lagringstätheten varierar från fast till mycket lös. Inom planerad tillbyggnad för tillkommande bebyggelse på Trädgården 8 (hus 4) förekommer mindre omfattning av fyllning. På flera håll saknas fyllning. Lokalt bedöms mäktigheten vara uppemot ca 1 m.

Sanden har en mycket varierande lagringstäthet, från fast till mycket lös lagring. Torvskikt förekommer ställvis inlagrat i sanden.

Gyttjan som förekommer under sanden har vattenkvot mellan 50-80%. CPT-utvärderingar visar på en låg odränerad skjuvhållfasthet (ca 20 kPa) samt på att gyttjan är normal- till lätt överkonsoliderad.

Den glaciala leran som förekommer under gyttjan har en medelhög till hög skjuvhållfasthet. Leran är styv och överkonsoliderad. Vattenkvoter är låga, omkring 20-35%.

Moränen som förekommer under leran är mycket fast och förutsätts innehålla sten och block.

Bergnivåbestämning har inte utförts men slagsonderingar indikerar bergnivå kring -0,5 till -3,0 (medel -2) för tillbyggnad hus 1, och kring nivå -8 för tillbyggnad hus 4.

Byggnader bedöms behöva pågrundläggas. Dels förekommer fyllning med variation i fasthet och med mulljordsinslag och dels förekommer gytjelager som endast kan påföras en begränsad last. Vidare görs anslutning mot pågrundlagda befintliga byggnader vilket innebär att sättningsdifferenserna behöver begränsas.

Grundläggning av ytliga delar utförs med dränering. Källardel som planeras i norra delen av hus 4 hamnar med golvnivå kring uppmätt grundvattennivå. Preliminärt föreslås källarkonstruktionen utföras vattentät och utan en permanent reglering/sänkning av grundvattennivån med dränering. Om man vill göra källaren helt dränerad erfordras vidare utredning för att visa att det inte föreligger risker för skadlig omgivningspåverkan.

Grundläggning utförs på ett lager av dränerade och kapillärbrytande material. Materialavskiljande lager av ickevävd geotextil bruksklass N3 rekommenderas på terrass vid fyllning med kapillärbrytande lager av makadam.

Mätningar visar generellt på lågradonmark. Mätvärden i 3 punkter varierar mellan 5,1 och 7,4 kBq/m³. Gränsvärdet mellan lågradon och normalradon ligger på 10 kBq/m³. Inga åtgärder avseende radon antas krävas.

Arkeologi och fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. I närområdet finns ett flertal registrerade boplatser. De tre närmsta boplatserna är antingen undersökta och borttagna eller förstörda. Enligt svar i samrådsyttrande anser Länsstyrelsen att arkeologisk utredning inte behövs tas fram i planskedet. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. För ingrepp eller borttagande av eventuella fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. Kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.



Bild från Fornsök Riksantikvarieämbetet.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service

Planområdet är centralt beläget i Falkenberg och har närhet till hela stadens serviceutbud. Närmaste livsmedelsaffär är Ica Kvantum som ligger cirka 60 meter bort på andra sidan Sandgatan.

Tillkommande bebyggelse inom fastigheten Trädgården 8 och mindre del av Trädgården 16 föreslås uppföras i fyra våningar som en lamell i nord-sydlig riktning. Den kopplas an till befintlig bebyggelse på Trädgården 16, där en ny huvudentré till verksamheten också föreslås ligga. Tillbyggnaden på fastigheten Trädgården 8 syftar till att innehålla boende och lokaler för särskilt boende, administrativa ytor, mötesplatser, rekreationsytor med mera.

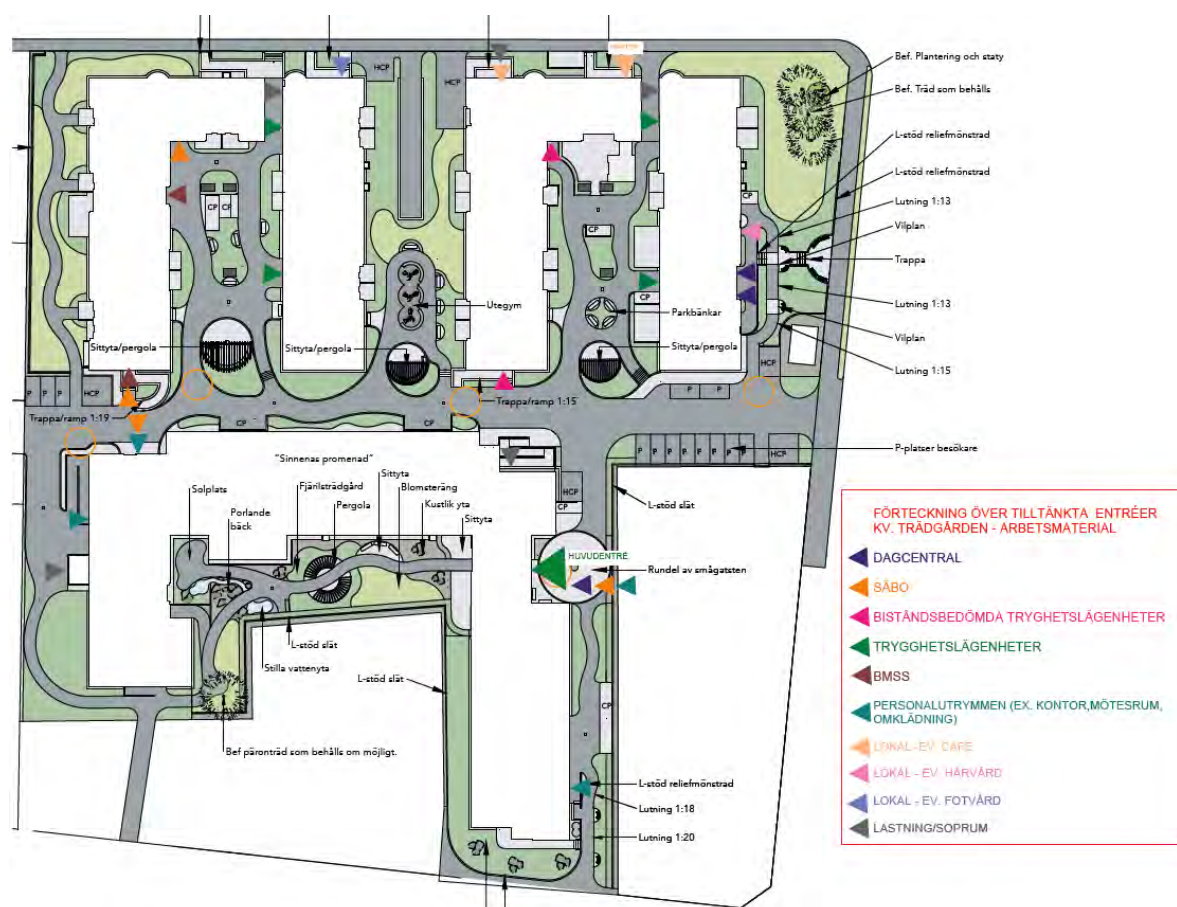


Bild som redovisar möjliga entrésituationer inom planområdet.

Entréer för de olika planerade verksamheterna visas i bilden ovan. Huvudentré för hemtjänst, kontor, konferens och särskilt boende planeras vid mötet mellan existerande bebyggelse och ny bebyggelse i den södra delen av planområdet. Entrén här antas leda till ett ökat flöde av människor längs med fastighetsgränsen mellan planområdet och Trädgården 19. Längs med del av sträckan möjliggörs även för väderskyddad cykelparkering. Att det finns hämta/lämna och angöringsplats här förväntas också bidra till en ökad trafikföring i just denna punkt.

Till fotvård samt café planeras huvudentrén mot Rörbecksgatan i norr. I väster mot Ringvägen planeras entré för härvård och två dagcentraler. Tillgänglig entré är möjlig söderifrån från Floragatan.

Utbyggnaden i söder på fastigheten Trädgården 8 samt verksamhetens särart innebär en ökad mängd boende samt rörelse av människor inom fastighetens östra del. Det kan bidra till en ökad trygghet inom området. Samtidigt bidrar den nya, högre byggnaden och den ökade rörelsen till ökad insyn hos närboende på fastigheten Trädgården 19. Den ökade insynen vägs dock mot behovet av att tillskapa fler bostäder för äldre i ett centrumnära läge. Om behov uppstår kan det vara möjligt att skärma av de båda fastigheterna genom exempelvis en vintergrön häck eller omsorgsfullt gestaltat plank. På del av sträckan mellan Trädgården 8 och 19 finns i exploateringskissen planer på väderskyddade cykelparkering. Detta möjliggörs även i plankartan med bestämmelsen f_5 . Dessa bör skärmas av mot grannarna med tanke på insyn, särskilt då boenden på Trädgården 19 har sina balkonger och uteplatser mot Trädgården 8.

Ljussättning inom området bör ske med omsorg. Placering och val av armatur behöver ske dels utifrån ett trygghetsperspektiv för de som kommer att röra sig inom planområdet och dels med respekt för minimerad störning för de boende, både inom planområdet och till anslutande fastigheter.

Inom södra delen av fastigheten Trädgården 16 föreslås den befintliga bebyggelsen kompletteras och byggas ut främst med invändiga reoveringar och utbyggnad av boenderum för att anpassas till verksamhetens behov och dagens standard.

Möjlighet till viss tillbyggnad i form av inglasade balkonger medges inom vissa delar av Trädgården 16. Teknikutrymmen/ventilation medges med maximalt 16 meters längd parallellt med taketsnock (f_2). För dessa gäller samma nockhöjd som för resterande område, men de behöver ej förhålla sig till takvinkel på 23 grader. Ej heller tak till balkonger behöver förhålla sig till takvinkel på 23 grader, utan för dessa gäller taklutning på minst 2 grader.

Det finns idag två gångbroar mellan det existerande huset i söder på Trädgården 16 och de två norra husen. Möjligheten till dessa gångbroar att finnas kvar eller i framtiden byggas om säkerställs med en bestämmelse f_1 att gångbroar mellan plan 2 och 3 medges och att de skall utföras med en frihöjd över mark om minst 2,5 meter.

Möjligheten att bygga med trästomme har utretts i samband med planarbetet. Byggnation med trästomme skulle kunna vara möjligt, men skulle sannolikt med den reglerade nockhöjden innebära färre antal våningar än om konstruktionen utförs i betong/stål.

Planen möjliggör för cirka 99 platser för särskilt boende, 37 trygghetslägenheter, 27 biståndsbedömda lägenheter och 6 platser för boende med särskild service (+1 för personal). Totalt ger detta cirka 170 bostäder inom planområdet. Idag finns drygt 100 lägenheter inom planområdet, enligt uppgifter från FABO.

Existerande bebyggelse inom planområdet har idag källare. Den tillkommande bebyggelsen på Trädgården 8 som byggs ihop med befintlig bebyggelse på Trädgården 16 kommer att ha en mindre andel källare i den norra delen för att koppla samman med befintliga trapphus.

Byggrätterna är snäva och anpassade efter existerande och tänkt tillkommande bebyggelse, dock med en viss extra marginal (mestadels mellan 0,5-1,5 meter från fasadliv) i förhållande till redovisad illustration och vybilder då det anses olämpligt att placera byggrätten direkt i fasadliv. Marginalen syftar till att bland annat möjliggöra för utstickande balkonger, skärmtak och dylikt samt en mindre flexibilitet i den nya bebyggelsens placering vid projektering. Vyer och illustrationer visar på ett möjligt gestaltungsförslag.

En konsekvens av de snäva byggrätterna är att befintlig bebyggelse på Trädgården 8 inte längre är planenlig då den hamnar på prickmark. Bebyggelsen har fortfarande rätt att stå där den är på fastigheten, men det kommer inte vara möjligt att bevilja bygglov för förändringar på bebyggelsen eller uppföra en ny, likadan bebyggelse. Förändringar så som fasadändringar kan beviljas trots planstridighet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad på Trädgården 8.



Illustration av planområdet och möjlig tillkommande bebyggelse. Flygvy från söder. Bild av Sköld Forsberg.

Utöver boenden i olika former och med olika grad av omsorg medger planen även en viss del centrumverksamhet (C₁). Syftet med detta är att möjliggöra för kompletterande verksamheter så som fotvård, hårvård och café som inte drivs av samma verksamhet som opererar boendena. Det skulle kunna vara utomstående näringsidkare. Dock är syftet att dessa verksamheter ska vara en mindre del av området samt att de i någon mån skall stödja den pågående, huvudsakliga verksamheten inom planområdet. Möjligheten till centrumändamål begränsas till att vara lokaliserad i markplan samt får maximalt utgöra 500 kvadratmeter bruttoarea.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i skarven mellan en tät och stadsmässig bebyggelsestruktur med flerbostadshus i upp till fem våningar och ett glesare, grönnare område med lägre byggnader i form av villor med trädgårdar. På fastigheten Trädgården 8 finns idag två äldre byggnader. Enligt den länstäckande bebyggelseinventeringen är huvudbyggnaden ett tidigare ståligt hörnhus som fått plåtfasad och ej tidsenliga fönster. Gårdshuset har bevarad träfasad. Både gårdshuset och gatuhuset har klassningen c. De byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla klass A-C i inventeringen är de mest värdefulla i länet. Klass C är den största gruppen och är ofta av mer vardaglig karaktär av lokalhistoriskt intresse medan klass A kan ha värden som är även av nationellt intresse. Byggnader i klass C kan ha både miljöskapande värde och värden som enskilda objekt. Byggnadens värde behöver inte ligga i utseendet, utan kan ingå som en del i en hel miljö eller ha en intressant och värdefull historia.

Befintlig bebyggelse har inget skydd i gällande detaljplan.



Bild på existerande bebyggelse på Trädgården 8. Foto av Malin Clarke.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Kulturmiljö Halland (2022). I utredningen bedöms kvarteret Trädgården sammanfattningsvis ha ett visst kulturhistoriskt värde vilket är koncentrerat till kvarterets södra och västra delar där den äldre bebyggelsen bidrar till förståelsen av stadens utvidgning. Bebyggelsen är från olika tidsperioder och de äldre byggnaderna och de omgivande tomterna är delvis förändrade vilket har medfört att avläsbarheten i kvarteret försvagats genom åren. Miljön som helhet bedöms därför inte vara av så högt kulturhistoriskt värde att det omfattas av plan- och bygglagens 8 kap, §13 punkt 4 (det vill säga förvanskingsförbud gällande bebyggelseområden).



Bild på existerande gårdshus. Foto från kulturmiljöutredningen av Kulturmiljö Halland.

Kulturmiljöutredningen säger vidare att de kulturhistoriska värdena inom planområdet ligger främst i byggnaderna på Trädgården 8 som enskilda objekt och samspelet mellan dessa båda hus. Då byggnaderna är delvis förändrade kvarstår bedömningen som gjorts i bebyggelseinventeringen 2006 att dessa motsvarar klass C i en skala mellan A-C. Planförslaget innebär att de två byggnaderna på Trädgården 8 rivs för att ersättas av ny bebyggelse kopplad till äldreboendet på Trädgården 16. Förslaget innebär vidare en ökad byggrätt där högre bebyggelse medges inom planområdet.

Utredningen konstaterar att konsekvenserna av planförslaget främst berör de kulturvärden som finns knutna till de enskilda objekten på Trädgården 8. En rivning av dessa byggnader medför att samtliga kulturvärden för Trädgården 8 försvinner. För miljön som helhet innebär åtgärden att avläsbarheten av stadens utveckling och expansion med bostäder under tidigt 1900-tal försvagas något. Denna avläsbarhet är sedan tidigare reducerad genom de rivningar som genomförts i närområdet. De aktuella byggnaderna utgör tillsammans med villorna i kvarteret en kvarvarande rest av denna epok. Då hyreshuset rivs försvinner den kontrast mellan villorna och hyreshuset som berättar om expansionens tidiga oreglerade skede.

Vidare står det i utredningen att tillkommande högre bebyggelse påverkar kvarterets relativt småskaliga karaktär och ger området en mer stadsmässig prägel vilket kontrasterar skarpt mot de närliggande villorna. Då området är relativt avgränsat från de kulturmiljöer som pekats ut som särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet bedöms åtgärderna inte påverka dessa områdens värden negativt.

Gällande de övriga husen på fastigheten Trädgården 16 anser inte utredningen att det finns några specifika kulturhistoriska värden i dagsläget.

Till granskningsskedet fanns en bestämmelse (a₁) om att rivningslov inte får ges för befintlig bebyggelse på fastigheten Trädgården 8 förrän en fackmannamässig bebyggelseantikvarisk dokumentation av bebyggelsen inom fastigheten gjorts. Syftet med dokumentationen har från kommunens sida varit att dokumentera byggnaderna exteriört och interiört innan bebyggelsen rivs. På så vis finns informationen om bebyggelsen kvar även om byggnaderna inte längre finns på platsen.

Den antikvariska dokumentationen har tagits fram av Kulturmiljö Halland (2023). Det kulturhistoriska värdet sammanfattas med att flerbostadshuset på Trädgården 8 representerar det tidiga 1900-talets urbanisering då staden började växa utanför sina gamla gränser och bostadsbyggandet tog fart. Gatuhusets utförande visar på en påbörjad men ej fullföljd kvartersstadsbildning med grund i 1874 års byggnadsstadga. Liksom gårdshusets mer småskaliga utformning bidrar detta till läsbarheten av stadens utveckling.

Byggnaderna har trots förändringar exteriört delvis bevarat sin karaktär från denna period, såsom volym och form, men även detaljer som fasadpanel och balkongfronter. Invändigt är byggnadernas ursprungliga karaktär mer svårläst. De dokumenterade trapphusen och lägenheterna är genomgående relativt kraftigt förändrade genom moderna material, snickerier ytskikt etcetera, varför det kulturhistoriska värdet sammantaget blir mindre tydligt interiört. De bevarade enstaka ursprungliga detaljerna, såsom kakelugnar, spegeldörrar, profilerade lister och räcken har dock ett autenticitetsvärde som bidrar till läsbarheten ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

I och med att dokumentationen utförts i enlighet med planbestämmelsen plockas denna bort från plankartan.

Kommunen behöver väga det allmänna intresset att bevara de kulturhistoriska värdena som den existerande bebyggelsen innehar mot det allmänna intresset att tillförskaffa fler bostäder för äldre i ett centralt läge i staden. Den existerande bebyggelsen på Trädgården 8 är inte skyddade med varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningslov i gällande detaljplan. En konsekvens av genomförandet av detaljplanen är att de existerande byggnaderna på Trädgården 8 rivs och ersätts av ny, högre bebyggelse. En rivning av bebyggelsen på Trädgården 8 skulle enligt utredningen inte påverka andra särskilt värdefulla, omkringliggande kulturmiljöer negativt. Dock innebär rivning att delar av ett lokalt och regionalt kulturmiljövärde går förlorat. Kommunens ställningstagande är i detta fall att möjliggöra för fler bostäder för äldre väger tyngre än bevarandet av husen.

Mellan samråd och granskning har höjden på den tillkommande bebyggelsen på Trädgården 8 och del av Trädgården 16 sänkts från 18 meter till cirka 16,5 meter (+25,5 meter över angivet nollplan). Detta för att bättre passa in i sin omgivning med flervåningshus i öster och villor i väster. Höjden på existerande bebyggelse på Trädgården 16 är reglerad för att fortsatt vara samma som idag, med tillägg att takkupor/ventilations/teknikanordningar får anordnas upp till taknock.

Den nya bebyggelsen i den södra delen av planområdet påverkar stadsbilden då den tillkommande bebyggelsen medger ett större fotavtryck, en högre nockhöjd och ett flackare tak än bebyggelsen som står på platsen idag. Det kommer innebära en större skala på bebyggelsen och ökad stadsmässighet i området, som i högre utsträckning samspelar med den befintliga bebyggelsen på fastigheten Drivbänken 7 snarare än den mindre bebyggelse som kantar Sandgatan idag. Denna transformation av kvarteret längs med Sandgatan kan anses ha påbörjats redan i och med att fastigheten Trädgården 19 fick ny, högre bebyggelse i början på 2000-talet. Den nya bebyggelsen kommer att lägga till en ny årsring i kvarteret och på så sätt visa på Falkenbergs utveckling över tid.

Gestaltning och omsorg av detaljer av den tillkommande bebyggelsen på Trädgården 8 är viktig. Planområdet är centralt beläget nära högre bebyggelse i öster och centrumfunktioner söder om Sandgatan. Den förtätning som detaljplanen medger bidrar till en ökad stadsmässighet i området. Även antalet människor som kommer att besöka, bo eller arbeta inom området ökar och kommer bidra till att kvarteret känns mer centralt. Gaveln mot Sandgatan möter en av de mer publika gatorna i området och gaveln kommer att annonsera verksamheten utåt. Långsidorna som vetter mot existerande bebyggelse i väster och öster kommer även dessa att ge inverkan på boendemiljön för grannarna samt förbipasserande. Gestaltningen behöver förhålla sig till den kringliggande bebyggelsen för att skapa en harmonisk helhet i ett centralt läge. Det är viktigt att utforma bebyggelsen med omtanke. Kulör- och materialval är viktigt för att byggnaderna inte ska upplevas som en mörk närmiljö. Ljusa färger med detaljer och variation i material ska prioriteras över mörka, obearbetade fasader.



Vy från Sandgatan mot den existerande och möjlig ny bebyggelse. Bild av Sköld Forsberg.

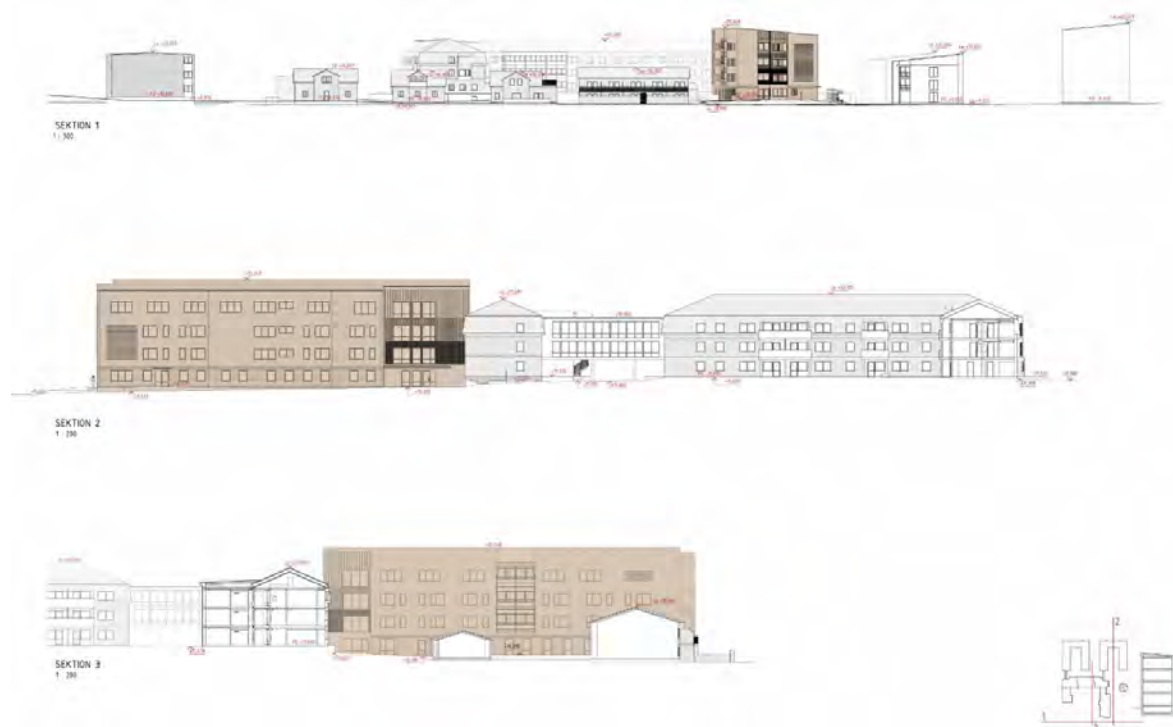
Illustrerade bilder från Falkenbergs Bostads AB (FABO) och Sköld Forsberg visar på en tillbyggnad i övervägande ljust tegel och termowood. Byggnaden har en tydligt definierad sockelvåning, vilket hjälper till att dela upp volymen i höjdlid och bryter ner skalan. I skissen har denna sockelvåning skapats med hjälp av att använda en något mörkare fog på bottenvåningen än på övriga våningar. Detta gör att byggnaden landar på platsen och att volymen som är högre än omkringliggande bebyggelse delas upp vertikalt. Gaveln mot Sandgatan består av tegel och trä. Den har även en förskjutning i volymen, vilket ger intryck av en slankare byggnadskropp. Detta är välgörande då det är ett förtätningsprojekt som skapar en tydligt tätare stadsstruktur än dagsläget. Byggnaden är illustrerad i en ljus kulör som harmoniserar väl med omkringliggande bebyggelse. Att använda en ljus kulör på bebyggelsen är fördelaktigt mot att använda en mörk då den existerande bebyggelsen på fastigheten Trädgården 19:s fasad som vetter mot planområdet är mörk. Att lägga till ytterligare mörka element skulle riskera att bidra med en mörk upplevelse av rummet mellan byggnaderna. Detta innebär dock inte att partier eller detaljer i fasaden inte får lov att upplevas som mörka.



Vy från väster mot öster Sandgatan mot den existerande och möjlig ny bebyggelse. Bild av Sköld Forsberg.

Gestaltningen regleras i plankartan med en bestämmelse f_3 som tar fasta på sockelvåning, att skapa ett vertikalt intryck på gaveln mot Sandgatan samt att bebyggelsen skall ha en övervägande ljus kulör. Bestämmelsen reglerar också att gavel mot allmän platsmark gata skall vara uppglasad till minst 10 %.

Den nya byggnaden kommer i framtiden att visa på Falkenbergs utveckling och förhoppningsvis kunna ses som ett barn av sin tid i ett fortsatt heterogent kvarter i centrala Falkenberg.



Sektioner genom området. Möjlig ny bebyggelse markerat med beige färg. Sektioner framtagna av Sköld Forsberg.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Rekreation

Cirka 600 meter ifrån planområdet finns Ätran och en sammanhängande grönstruktur med fina promenadstråk och lekmiljöer.

Planområdet omfattar i princip enbart kvartersmark och inga allmänna lek- eller rekreationsområden föreslås i detaljplanen. Dock skyddar planen en grönyta i den nordöstra delen där ett antal träd och staty är placerade. Detta är ett viktigt grönt inslag i planområdet och den omkringliggande staden. Marken regleras med prickmark och bestämmelse om att parkering ej får anordnas samt en bestämmelse om att träd enbart får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Om träd fälls ska nytt återplanteras inom egenskapsområdet. Marken är kvartersmark.

Det är viktigt att de gemensamma friytorna och rekreationsytorna inom planområdet gestaltas med omsorg för de som kommer att bo i området. Exempelvis att det finns rum för aktivitet, rekreation och vila, sittplatser och bänkar i både sol och skugga, samt planteringar och vegetation som bidrar till ökad trivsel och ett bra mikroklimat. Detta är särskilt viktigt när det handlar om äldre människor och vikten av att motverka risken och effekten av värmeöar.

Tillgänglighet och trygghet

Avsikten med den ökade byggrätten är att bygga seniorboenden i ett centralt läge. Närheten till centrum och service såsom mataffär underlättar tillgängligheten. Planområdets centrala läge gör också att det är en plats där många människor rör sig vilket skapar en känsla av trygghet.

Grönstruktur/Gårdar

Inom planområdet finns två kringbyggda, upphöjda gårdar med visst fast möblemang och några mindre grönytor. Gårdarna föreslås att även fortsättningsvis vara öppna och tillgängliga för boende inom kvarteret. Möjlighet till komplementbyggnader säkerställs med plusmark, men med en begränsning genom bestämmelsen e_1 att största bruttoarea för komplementbyggnad ovan mark är 50 kvadratmeter. Exempel på komplementbyggnad skulle kunna vara ett orangeri kopplat till caféet, väderskydd, inglasning eller liknande för gemensamt ändamål (regleras med bestämmelse f_4).

Som den fördjupade översiktsplanen nämner för Arvidstorp är det viktigt att tänka på bostadsgårdarna vid förtätning. Särskilt för äldre är det viktigt att se till att minimera risken för att värmeöar uppstår. Detta kan ske med hjälp av gröna tak, vertikal grönska på fasaderna, vattenspeglar och i allmänhet väl genomtänk planering och gestaltning av utemiljön med vegetation. Att området ligger i en central del av Falkenberg är ytterligare en faktor som gör att detta blir viktigt att ha med sig i det fortsatta arbetet framåt med gestaltningen av bebyggelse och utemiljö.



Bild på hur innergårdarna ser ut idag.

I södra delen av Trädgården 16 möjliggörs för gårdsmiljö för boende i huset strax norr om. Här finns möjlighet att skapa inslag med varierande vegetation i färg och doft.

Ett utegym planeras mellan de två norra husen på fastigheten Trädgården 16.

I nordöstra hörnet av planområdet mot Ringvägen finns ett grönområde bestående av gräsmatta, häckar vid fasad, några träd och en staty. Det är en av få grönytor och är viktig dels för dagvatten, dels som grönstruktur i kvarteret. Det är önskvärt att bevara delar av denna yta, samtidigt finns ett behov av att tillskapa yta för transformatorstation. Planförslaget föreslår att den södra delen av grönområdet möjliggör för transformatorstation (E), samt att den norra

delen med de tre träden och statyn bevaras (n_1 och n_2). En planbestämmelse om att marklov krävs även för trädfällning finns i detaljplanen (a_1).



Bild från Ringvägen, nordöstra delen av planområdet.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

I anslutning till planområdet vid Ringvägen i öster och Sandgatan strax söder om planområdet finns gång- och cykelbana som sträcker sig i nord-sydlig och öst-västlig riktning till olika områden inom tätorten. Inga förändringar av dessa föreslås.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 2 och 652 och busshållplats finns på Sandgatan strax söder om planområdets västra del. Busslinje 2 mellan Glommen och Skrea Stationsväg avgår en gång i halvtimmen på vardagarna mellan 06 och 21 samt en gång i timmen på helgerna. Busslinje 652 (Varberg – Tvååker – Morup – Falkenberg) avgår en gång i halvtimmen under rusningstider på vardagar, annars en gång i timmen mellan klockan 6 - 15. På helgerna går den en gång varannan timme mellan klockan 10/11 – 18/19.

Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Trädgårdsgatan, Rörbecksgatan och Ringvägen.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. En ny huvudentré till verksamheten inom kvarteret föreslås där den nya bebyggelsen kopplar an till en existerande på Trädgården 16. Angöringen till denna sker via Ringvägen. För parkeringsytorna inom planområdet föreslås in-/utfart via Floragatan, förutom 4 parkeringsplatser som får backrörelser mot Rörbäcksgatan (se illustration längre ned).

Gällande detaljplan för området (170) har utfartsförbud mot Sandgatan i söder, längs med större delen av Ringvägen i öst och större delen av Rörbäcksgatan i norr. Fortsatt utfartsförbud mot Sandgatan, Ringvägen och Rörbäcksgatan regleras genom att en remsa på en meter av gatorna tas med i detaljplanen som allmän plats GATA med ett utfartsförbud mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken.

Det är troligt att trafikökningen ökar marginellt som en följd av detaljplanens genomförande. Dock är det i huvudsak äldre med någon form av omvårdnadsbehov som kommer att bo inom planområdet. Det vill säga att de tillkommande boende inte i så stor utsträckning kommer ha egen bil. Dock kommer hemtjänstpersonalen att utgå härifrån, samt antalet besökare att öka något.

Parkering

Under befintliga byggnader finns ett parkeringsgarage som nås via Rörbecksgatan. Markparkering för personal och besökare finns inom kvarteret. Det finns 89 parkeringsplatser i parkeringsgaraget.

Falkenbergs parkeringsnorm (antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-29 § 46) anger att planområdet är beläget precis utanför gränsen för Falkenbergs Centrum och ingår således i Falkenbergs tätort. I parkeringsnormen går även att se att för ändamålet Vård skall en särskild utredning tas fram.

En parkeringsutredning gjord av WSP på uppdrag av Falkenbergs kommun har tittat på behov av parkeringsplatser inom planområdet men hänsyn till den verksamhet som föreslås här. Utredningen innehåller fyra olika scenarios som tittat på det behov som FABO har för utbyggnad, möjlighet till utökad påbyggnad på befintlig bebyggelse samt om hela planområdet skulle planlagts för bostadsändamål.

Utredningen konstaterat att parkeringsfrågan är dimensionerande för hur detaljplanen kan genomföras. Att möjliggöra för bostäder skulle innebära mellan 197-221 parkeringsplatser, vilket planen inte har möjlighet att lösa. Även tillbyggnad av fler våningar på befintlig bebyggelse skulle vara svår att lösa inom detaljplanen.

Med förslagen användning enligt FABO:s behov med cirka 170 bostäder fördelade på trygghetsboende, boende med vårdinsatser, hemtjänst och viss centrumverksamhet, beräknas behovet av bilparkering bli 98 platser, varav 26 för besökare. Behovet av cykelparkering beräknas bli 141, varav 19 för besökare. Dessa föreslås i planarbetet att lösas delvis genom parkering i garage samt genom markparkeringar inom kvarteret.

98 parkeringsplatser skulle kunna lösas inom planområdet genom att använda garaget och markparkeringar. I garaget finns enligt information från FABO efter optimering möjlighet till 97 parkeringsplatser. På mark finns möjlighet till 10 parkeringsplatser. Totalt ger detta 107 parkeringsplatser inom planområdet, vilket väl täcker parkeringsbehovet för bil. En del av besöksparkeringarna får antas lösas i exempelvis garaget.

Parkeringsgaraget är idag beläget under det två norra husen och deras upphöjda gårdar samt mellan husen. För att fortsatt möjliggöra för underjordiskt garage sätts på plus- och prickmarken även en bestämmelse b₁ om att källare med körbart bjälklag medges.



Bilden visar bland annat var markparkeringsplatser (P) har möjlighet att placeras. Handikapparkering är markerad med orange. Bild av Sköld Forsberg.

Behovet av besöksparkering för cyklister är idag nästan tillgodosett, med 15 befintliga cykelparkeringsplatser i området. Bättre placering och högre standard är önskvärt, om det ska användas av besökare till planerat café. En stor utökning av cykelparkeringar behövs för att tillgodose behovet för boende och personal. Det bör kunna lösas med en kombination av platser i källare, i cykelhus och utomhus.

Till detta, kommer behov av angöring för bland annat färdtjänst och ambulans. Detta kan gå att lösa längs den interna kvartersgatan Floragatan, men det behöver studeras mer i detalj. Bedömningen är att det kan studeras i nästa skede.

I framtiden kan det vara möjligt att lösa delar av besöksparkeringarna på andra, intilliggande fastigheter. På så sätt skulle delar av marken som används för parkering användas för friyta inom kvarteret istället. Om en sådan lösning väljs, bör långsiktighet och användarvänlighet vägas in. Det ska vara enkelt för besökare att hitta rätt och göra rätt.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

WSP Akustik har på uppdrag av Falkenbergs kommun utfört en trafikbullerutredning för kvarteret Trädgården 8 m.fl. i centrala Falkenberg. Resultaten visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder större än 35 m² överskrids på nedersta våningen av södra fasaden möte Sandgatan för den ena utbyggnaden. Riktvärdet för ljudnivå vid fasad inkluderar bostäder inom vårdboenden. För andra utrymmen än bostäder finns dock inte riktvärden för ljudnivå vid fasad. Det är alltså möjligt att behålla utbyggnadens utformning men planera för andra utrymmen än bostäder vid fasaden där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids. Exempelvis är det fördelaktigt att förlägga kontorsytor, gemensamhetsytor eller liknande vid denna fasad. Skulle behov uppstå att förlägga lägenheter här, behöver detta studeras vidare i bygglov för att säkerställa möjlighet till bullerdämpad sida.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplatser tillhörande bostäder överskrids på södra halvan av byggnad 4 samt östra fasaden av byggnad 3 för båda utformningsförslag. Dock är det möjligt att placera uteplatser där riktvärdena överskrids så länge varje bostad har tillgång till en uteplats där riktvärdet innehålls. Lägenheter som har balkonger där den ekvivalenta ljudnivån överskrids har tillgång till innergården som klarar kraven på bullernivåer.

För att säkerställa riktlinjerna från förordningen (2015:216) om trafikbuller från 2015 med ändring 2017 (2017:359), reglerar en bestämmelse om skydd mot störningar att:

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde) kan tillåtas för bostäder upp till 35 kvm.
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.

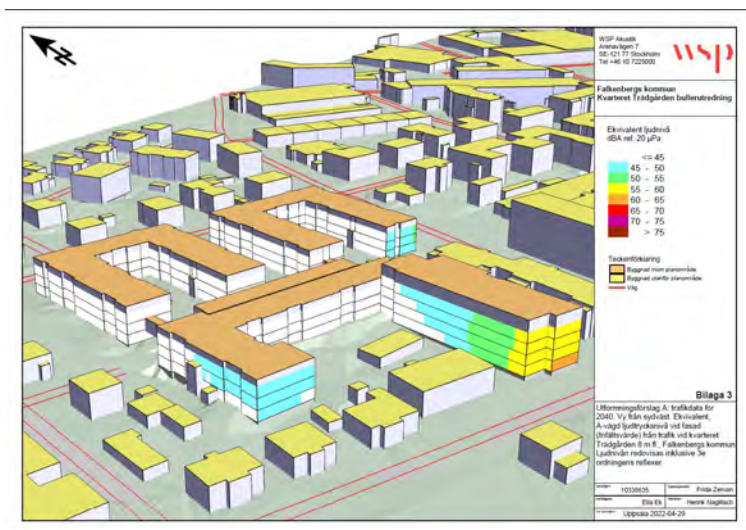


Bild från trafikbullerutredning. Vy från sydväst som visar den ekvivalenta ljudnivån i fasad, WSP.

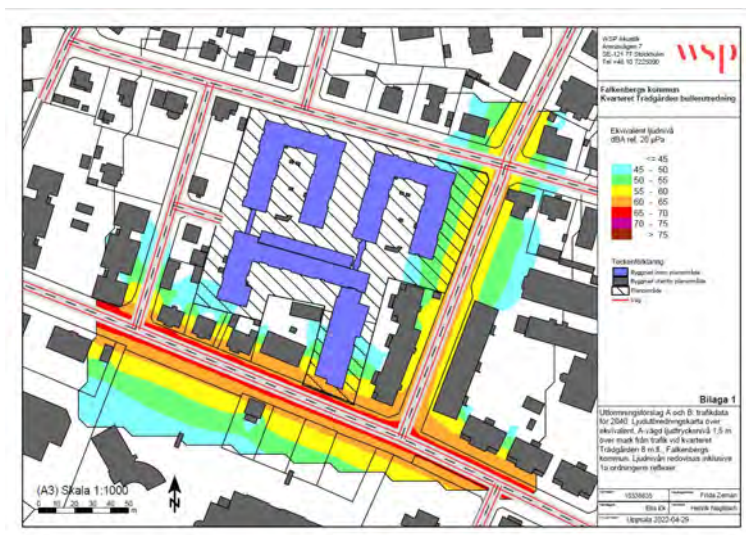


Bild från trafikbullerutredning som visar den ekvivalenta ljudutbredningen i området, WSP.

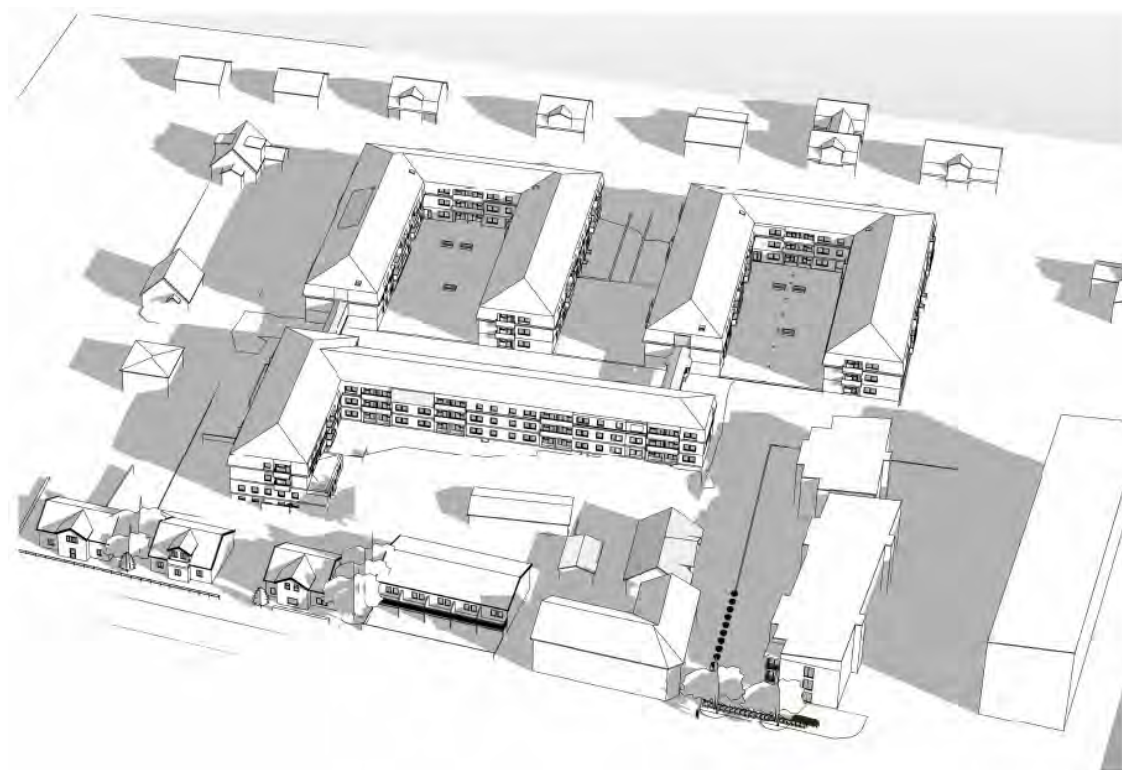
Solstudier

Under planprocessen har FABO, med hjälp av Sköld Forsberg, tagit fram en sol-/skuggstudie på uppdrag av Falkenbergs kommun. Studien visar nya samt befintliga byggnaders skuggeffekt inom planområdet och på grannfastigheterna. Då detaljplaneförslaget delvis möjliggör för en högre bebyggelse än vad som finns på platsen idag, ger det också en större skuggpåverkan på omkringliggande mark och bebyggelse. Störst påverkan har den nya, föreslagna nord-sydliga byggnadsdelen i sydöstra delen av planområdet (fastigheten Trädgården 8 och mindre del av 16). Denna påverkar befintlig bebyggelse och tomtmark både öster och väster om den föreslagna byggnaden. Bostadsrättsföreningen i väster har sina uteplatser mot Sandgatan i söder. Den norra delen av fastigheten används för parkeringar och förråd. Den ökade skuggpåverkan på denna fastighet får därför anses vara ringa och acceptabel. Påverkan av skuggning på fastigheten Trädgården 19 i öster är större. Den existerande bebyggelsen på Trädgården 8 består av två våningar med inredd vind. Det nya planförslaget medger fyra våningar. Det innebär att skuggpåverkan ökar på Trädgården 19.

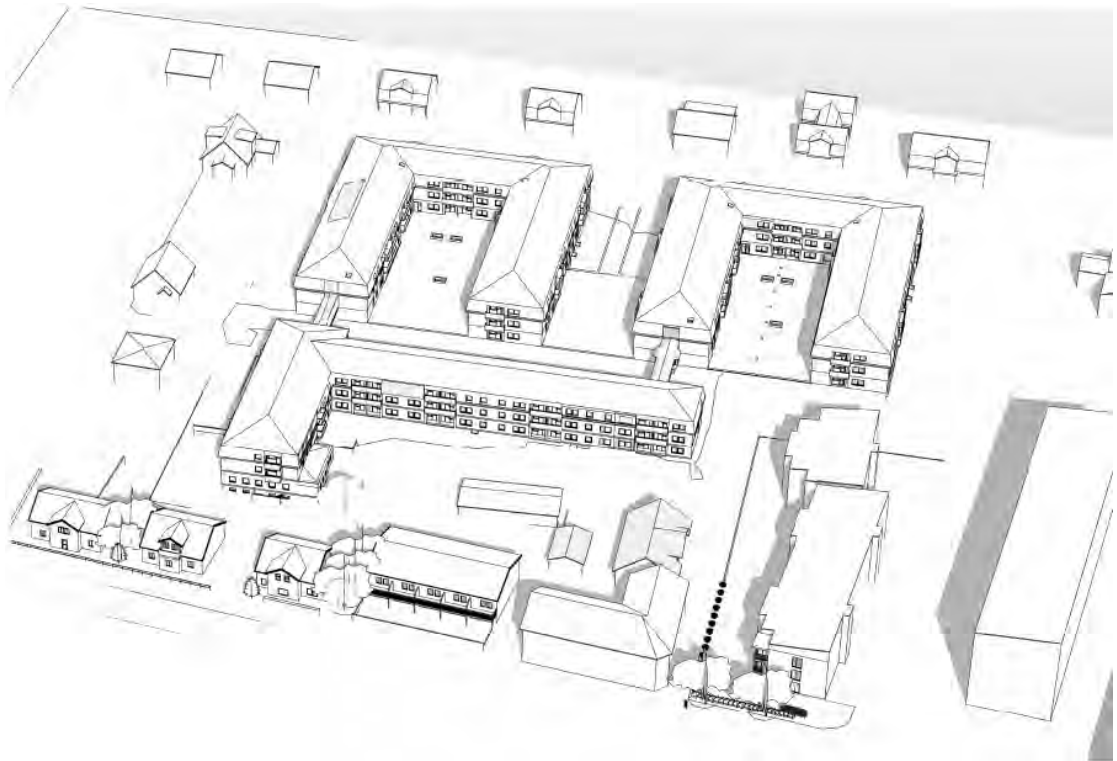
Solstudierna visar att för vår-/höstdagjämning får den existerande bebyggelsen skugga från den nya bebyggelsen från cirka kl 15 på den västra långsidan. Den ökade skuggpåverkan behöver vägas mot fördelen att möjliggöra för fler bostäder för äldre, centralt i Falkenberg med närhet till service och etablerad verksamhet. Det är ett allmänt intresse att tillgodose bostadsbehovet för våra äldre i samhället, och således väger detta tyngre än konsekvenserna av en ökad skuggpåverkan.

Hela skuggstudien finns som bilaga till planhandlingarna. Nedan visas ett utdrag vid vår- och höstdagjämning samt midsommar. Illustrationerna visar vyer från söder. Illustrationerna visar förslag som Sköld Forsberg tagit fram på om- till- och nybyggnation inom planområdet på uppdrag av FABO. Modellen är uppbyggd efter befintlig utbredning och höjd på existerande bebyggelse och skissad höjd på möjlig ny bebyggelse, +25,45 meter över angivet nollplan. Detaljplanen medger en nockhöjd på +25,5 meter över angivet nollplan. Skillnaden anses vara marginell. Det finns även en töjmån på byggrättens utbredning på mark, där byggnaderna är något mindre än tillåten byggrätt, både befintliga och tillkommande. Detta är dock på grund av att det skulle anses vara olämpligt att lägga byggrätten rakt i fasadliv samt möjliggöra för balkonger och skärmtak. Även här torde skillnaderna vara marginella. Det finns idag ett antal större träd mellan bebyggelsen på Trädgården 8 och 19. Dessa och deras skuggpåverkan är inte redovisade i skuggstudierna. I dagsläget har de dock både en grönskande och skuggande effekt på de båda fastigheterna. Bilderna nedan visar tre klockslag för respektive situation under vår- och höstdagjämning. Fler bilder som illustrerar olika tidpunkter på dygnet samt för midsommar finns i bilagorna för Solstudier.

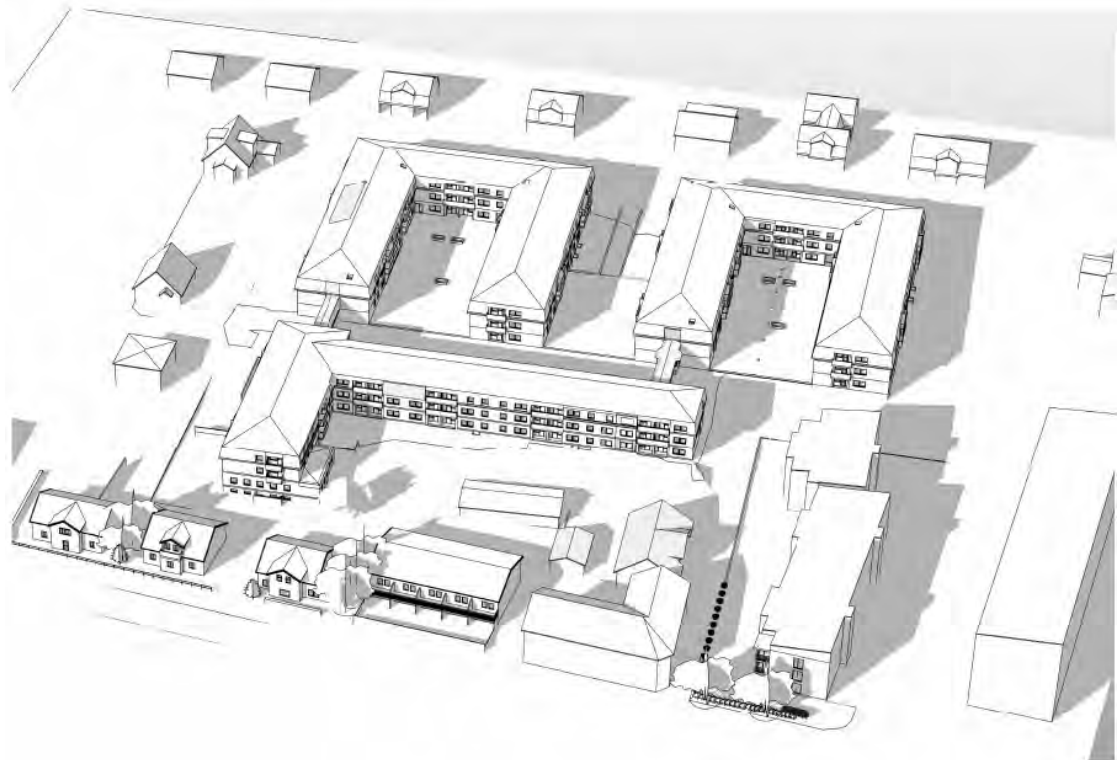
Vår-/höstdagjämning befintlig bebyggelse:



Kl 09:00

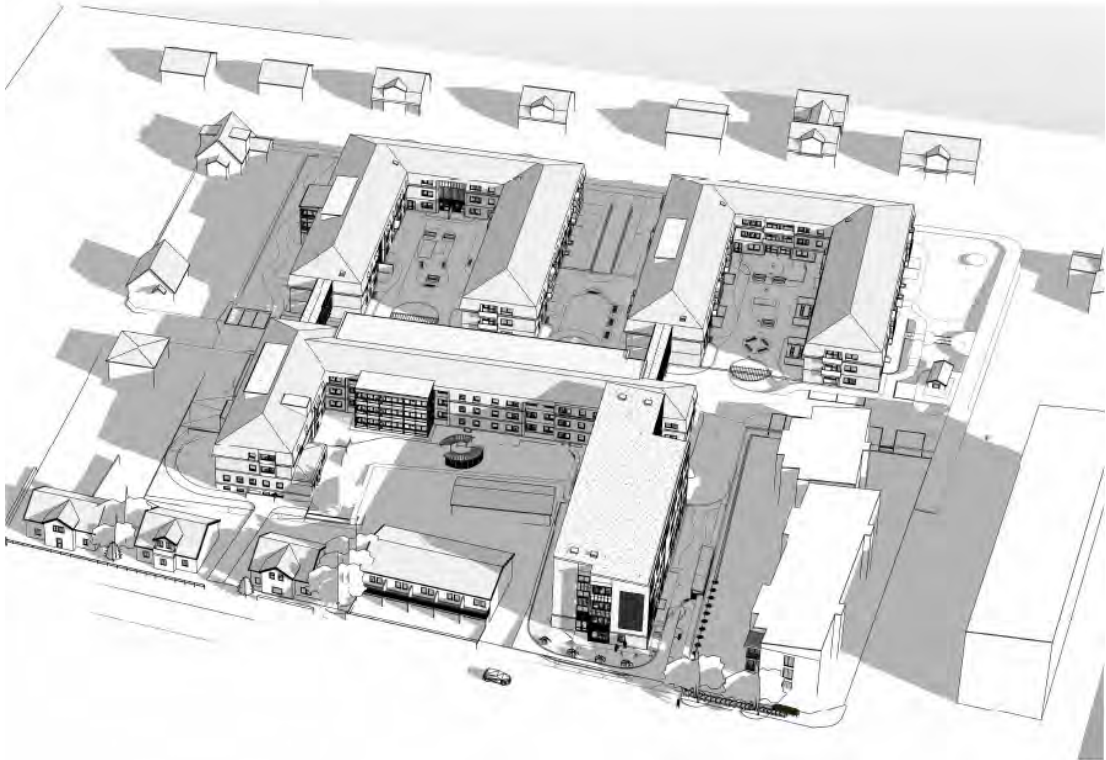


KI 12:00

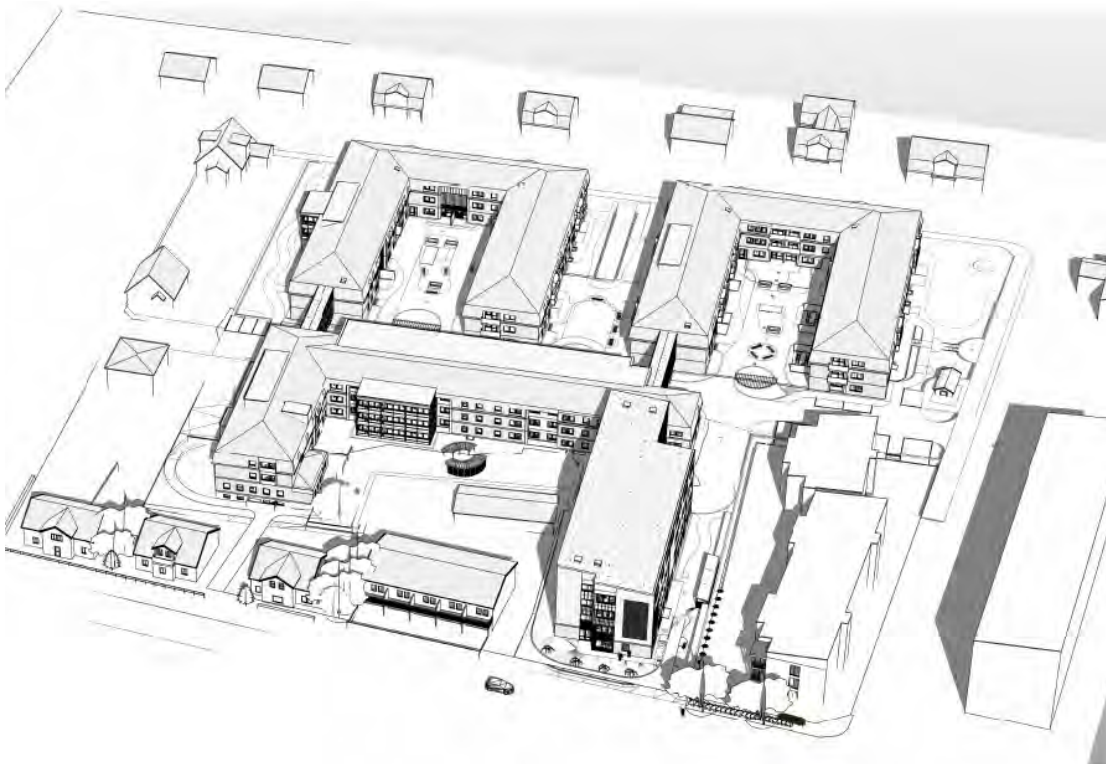


KI 15:00

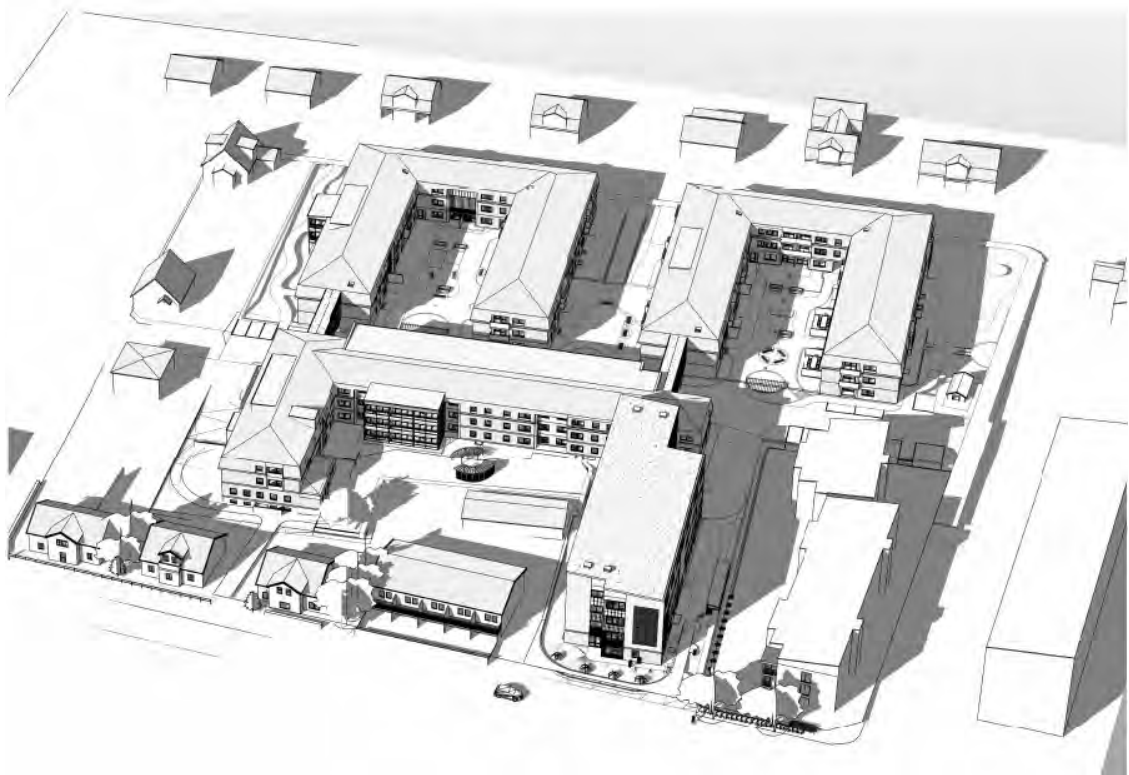
Vår-/höstdagjämning föreslagen bebyggelse:



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00

Radon

Mätningar genomförda av SWECO under våren 2022 visar generellt på lågradonmark. Mätvärden i 3 punkter varierar mellan 5,1 och 7,4 kBq/m³. Gränsvärdet mellan lågradon och normalradon ligger på 10 kBq/m³. Inga åtgärder avseende radon antas krävas.

Förorenad mark

Under år 2022 har det utförts översiktliga miljötekniska utredningar inom planområdet. I samband med projektering har Sweco under våren 2022 utfört en geoteknisk- och en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom delar av Trädgården 8 och 16 på uppdrag av Petersson och Hansson Byggnads AB. Miljöprovtagning utfördes vid åtta provpunkter. Inom Trädgården 8 påträffades något som misstänktes vara en tank/cistern på 0,6 meter under markytan. Tanken penetrerades och borrstopp nåddes vid 1,5 meter under markytan. Lukt noterades ur hålet och borrstålet var fuktigt då det fördes upp ur hålet men hade inga avvikande färgskiftningar. Vidare påträffades halter av bly överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för bly i två punkter inom Swecos undersökningsområde, varav en av punkterna var inom Trädgården 8. I övrigt finns inga andra kända tidigare utförda undersökningar på fastigheterna Trädgården 8 och 16.

Utredningen överlappar till viss del den utredning som tagits fram för hela planområdet och som utförts av Afry på uppdrag av Falkenberg kommun. Analysresultaten för denna utredning indikerar generellt låga föreningshalter under känslig markanvändning (under kraven för bostadsändamål) inom aktuellt detaljplaneområdet. Förorening har dock påvisats i 3 av totalt 20 analyserade jordprover. Pesticider överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning har påvisats i ett prov. PAH med högmolekylvikt överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning har påvisats i två

prover. Vidare har förhöjda halter av metaller (arsenik, krom, nickel och zink) påvisats i analyserade grundvattenprover. I ett av grundvattenproven har även förekomst av cis-1,2-dikloreten påvisats.

Inom fastighet Trädgården 16 har det tidigare bedrivits handelsträdgård. Sådan typ av verksamhet riskerar att efterlämna föroreningar i form av bekämpningsmedel (pesticider). Nu genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning har påvisat förekomst av pesticider i jorden vilket indikerar påverkan på marken inom fastigheten från tidigare verksamhet. Kompletterande analys av sparade jordprover har ej påvisat förekomst av pesticider. Föroreningen har sedan den första versionen av denna rapport skrevs sanerats bort (Sweco, Slutrapport, Trädgården 16, Falkenberg, Redovisning av vidtagna avhjälpandeåtgärder för Etapp 1, 2023). Förorening finns dock kvarlämnad i en schaktvägg under GC-banan i öst, då föroreningen verkar sträcka sig utanför planområdet. Risken för påverkan på människors hälsa eller miljö bedöms dock vara låg då restföroreningen visserligen är ytlig, men belägen under en asfalterad yta. Risken för spridning av förorening bedöms också vara låg, då föroreningen är belägen ovanför grundvattenytan och asfalten hindrar nederbörd att föra med sig föroreningen nedåt i jordlagren. En markduk bör installeras mellan schaktväggen och de massor som används för att fylla igen schakten för att undvika föroreningskontaminering till de tillförda massorna. Vid eventuella framtida markarbeten i GC-banan bedöms sanering av föroreningen genom urschaktning kunna ske utan svårighet, då föroreningen återfinns i ytliga jordlager.

Påvisad förekomst av PAH i två provpunkter inom undersökningsområdet har påvisats i bedömt fyllnadsmaterial. PAH är inte ovanligt förekommande i fyllnadsmaterial av okänd härkomst. Det är möjligt att förekomst av PAH återfinns i fyllnadsmaterialet inom fler delar av detaljplaneområdet. Kompletterande analys av sparade jordprover har ej påvisat förekomst av PAH. Föroreningen som påträffades i provpunkt 22AF08 har sedan den första versionen av denna rapport skrevs sanerats bort och avgränsats (Sweco, 2023). Föroreningen i provpunkt 22AF03 påträffades först mellan 1,5 och 2 meter undermarkytan, varav en riskbedömning gjordes att den kan lämnas kvar då den utgör en försumbar risk för människors hälsa eller miljö på det djupet. Vid eventuella framtida markarbeten i föroreningens närhet bedöms möjligheterna till genomförande av sanering av förorening via urschaktning som goda, då föroreningen bedöms vara av lokal karaktär och binder relativt hårt till partiklar varav den ej sprider sig lätt.

Den cistern som finns nedgrävd på fastighet Trädgården 8 skall avlägsnas, i enlighet med tillsynsmyndighetens krav (Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2022). I samband med detta behöver jorden runt omkring och under cisternen att provtas för sitt eventuella föroreningsinnehåll. I en provpunkt strax nordöst om cisternen påträffades av Sweco en halt av bly över riktvärdet för KM i ytlig jord. Då grundläggning inför byggnation av hus planeras vid denna provpunkt kommer föroreningen att saneras bort via schaktsanering och avgränsas i djup och plan i samband med entreprenad. Förorenade massor runt cisternen och provpunkten kommer via urschaktning att avlägsnas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Genomförbarheten av avhjälpandeåtgärd bedöms som god då inga indikationer noterats om omfattande förorenings-spridning till närområdet.

Påvisade förhöjda halter av metaller i grundvattnet kan vara av naturlig förekomst. Enligt SGU:s geokemiska atlas över Sverige förekommer naturligt förhöjda halter av krom i området runt omkring Falkenberg (SGU, 2014). Övriga påvisade metaller anges dock inte som

naturligt förekommande i området. Det bör noteras att den geokemiska kartan är mycket översiktlig. Arsenik har påvisats i ett grundvattenprov i halter överskridande klass 4 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Arsenik har tidigare förekommit som komponent i vissa bekämpningsmedel vilket skulle kunna förklara förekomsten av arsenik i grundvattnet inom aktuell fastighet, tidigare nyttjad som handelsträdgård. Det ska dock poängteras att förhöjda halter av arsenik inte påvisats i analyserade jordprover.

Bergets lutning inom aktuellt undersökningsområde är enligt genomförd geoteknisk undersökning i sydvästlig till nordostlig riktning. I teorin innebär detta att eventuell förekomst av föroreningar sydväst om aktuella fastigheter skulle kunna spridas in till detaljplaneområdet. Inom nu genomförd miljöteknisk markundersökning har dock ingen anmärkningsvärd förekomst av några klorerade alifater påvisats. I ett av grundvattenproverna har cis-1,2-dikloreten strax ovan laboratoriets rapporteringsgräns påvisats. Halten överskrider det holländska målvärdet för ämnet men underskrider åtgärdsvärdet. Halten är mycket låg och inom analysmetodens mätosäkerhet. Samtliga analyserade porgasprover underskrider laboratoriets rapporteringsgräns för samtliga parametrar. Inomhusluftmätningen har påvisat spår av bl.a. tetraklormetan (koltetraklorid) och triklormetan (kloroform), dock i mycket låga halter underskridande de toxikologiska riktvärdena. Tetraklormetan är ett ämne som ofta påträffas i urbana miljöer. Triklormetan, som påvisats i 5 av 6 prover, är en nedbrytningsprodukt av tetraklormetan, men kan även bildas naturligt vid bl.a. klorering av vatten. Sammanfattningsvis är påvisade halter av klorerade alifater underskridande riktvärdena för respektive ämne och bedöms därmed inte utgöra några hälsorisker för de som vistas eller kommer att vistas i de aktuella lokalerna.

Sammanfattningsvis har föroreningar i ytlig jord avlägsnats i så stor utsträckning som möjligt och kvarlämnade föroreningar bedöms utgöra en försumbar eller låg risk för människors hälsa eller miljö, i enlighet med områdets föreslagna planbestämmelse. Vid eventuella framtida markarbeten bedöms dessutom möjligheten att avlägsna dessa föroreningar som goda. Påträffad nedgrävd cistern samt påträffad blyförorening på fastighet Trädgården 8 ska avlägsnas i samband med planerad entreprenad, och eventuella förorenade massor i anslutning till cisternen ska avlägsnas och avgränsas till gällande åtgärds mål. Vidare undersökningar innan markarbeten påbörjas bedöms ej vara motiverade då den generella föroreningsnivån inom fastigheterna – utifrån erhållet dataunderlag - bedöms vara låg samt då det är effektivare och mer ekonomiskt hållbart att avgränsa kvarvarande föroreningar i samband med entreprenad än att försöka göra det i förväg.

Då undersökningen varit av översiktlig karaktär för att ge en generell representativitet av föroreningsnivån på fastigheterna går det inte att utesluta att föroreningar i halter över gällande riktvärden liksom andra förorenande ämnen kan förekomma lokalt. Entreprenör ska därmed hålla uppsikt under planerad entreprenad för massor med misstänkt föroreningsinnehåll (t. ex via missfärgning, lukt etc.), och alla överskottsmassor ska provtas för sitt föroreningsinnehåll innan de lämnar fastigheten.

AFRY och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar vidare att miljötekniska undersökningar innan planerad entreprenad ej är motiverade inom aktuellt detaljplaneområde.

I och med framtida utökad exploatering inom fastigheterna ska miljökontroll ske parallellt med framskridande schaktningsarbeten för cisternen och grundläggning vid provpunkt TR14, i enlighet med upprättad anmälan. Detta för att, i enlighet med upprättad anmälan om

avhjälpandeåtgärder och planbestämmelsen om villkorat startbesked, kunna säkerställa att påvisade föroreningar avlägsnas och att det sker en säker hantering av förorenade massor. Miljö- och hälsoskyddsinspektionen har beslutat (dnr M-2022-1702) och delgivit markägaren att cisternen skall avlägsnas i samband med eller före schaktning sker för grundläggning av den nya bebyggelsen. Undersökning av jord runt omkring och under påträffad cistern ska utföras. Undersökning ska även omfatta eventuella rörledningar. Vid behov ska sanering göras ner till känslig markanvändning (KM). Detta beslut gäller oavsett detaljplanens status.

Den kvarlämnade föroreningen av bekämpningsmedel i schaktväggen mot GC-banan på fastighet Trädgården 16 bör separeras från massor som tillförs schakten med en markduk för att undvika kontaminering av de tillförda massorna. I och med planbestämmelse som villkorar startbesked är det möjligt att kravställa detta i samband med framtida om- till och nybyggnation.

Påträffade och kvarlämnade föroreningar i mark bedöms utgöra en försumbar eller låg risk för människors hälsa eller miljö. Innan eventuella framtida markarbeten i dessa områden kan påbörjas måste dock en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt §28 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och godkännas av tillsynsmyndigheten. Vid framtida förändringar inom planområdet rörande dessa punkter kan det bli nödvändigt att omvärdera hanteringen av föroreningarna. Krav på anmälan gäller oavsett detaljplanens status. Bestämmelse om villkor för startbesked hjälper både bygglov och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att uppmärksamma att det finns kvarvarande föroreningar inom planområdet.

Om markarbeten planeras att utföras i områden där prov ej uttagits för undersökning av eventuell föroreningsförekomst (till exempel vissa grönytor och rabatter) och överskottsmassor uppstår ska dessa massor undersökas med avseende på föroreningsnivå, och upprättad anmälan om avhjälpandeåtgärder kompletteras med den nya informationen innan massorna transporteras till godkänd mottagningsanläggning. För mark- och schaktarbeten som utförs i samband med att bygglov söks gäller då även villkor för startbesked.

Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Konsultens rapport har delgivits i sin helhet till tillsynsmyndigheten.

För att säkerställa markens lämplighet inom planområdet har en bestämmelse om villkor för startbesked lagts till som reglerar att *Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpits eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd*. Bestämmelsen är avstämmd med och godkänd av miljö och hälsoskyddsförvaltningen samt Länsstyrelsen. Bestämmelsen syftar till att det ska vara möjligt att under framtida entreprenad fortsatt provta marken i samband med schaktning för att säkerställa markens lämplighet samt att i det fall föroreningar hittas kunna riskbedöma dessa, åtgärda och vid behov sanera. För Trädgården 8 säkerställer detta att de kända föroreningarna fortsatt analyseras och åtgärdas innan nya byggnader kan uppföras. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

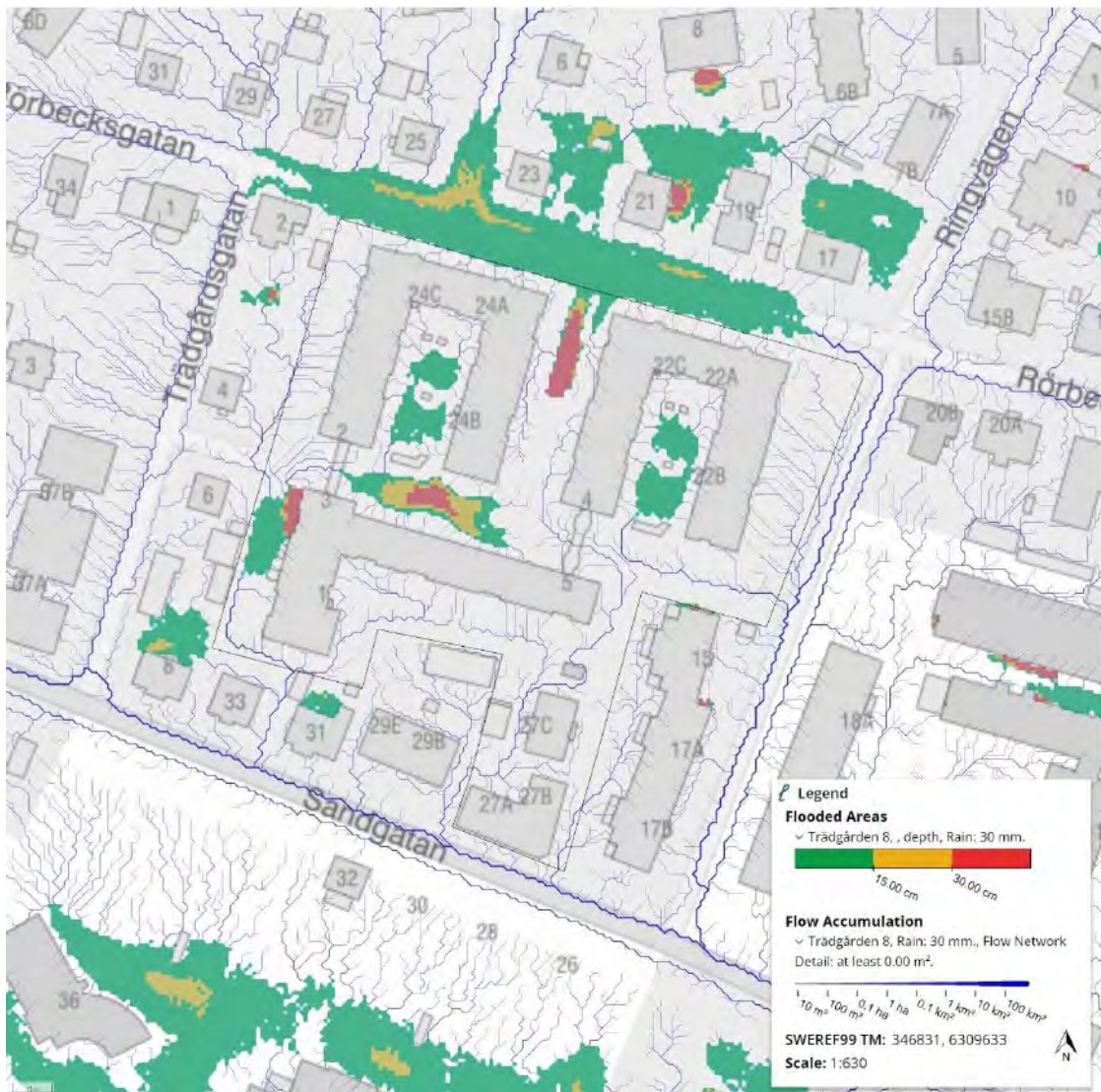
Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger utanför riskzon för översvämning och skred enligt översiktsplan 2.0 för Falkenberg kommun. Eftersom området lutar söderut bör dagvattenhantering ske inne i planområdet och mot Sandgatan.

En dagvatten-, skyfalls- och VA-utredning har tagits fram av Markera på uppdrag av Falkenbergs kommun. Dagvatten från planområdet leds österut via Sandgatan och mynnar ut i recipienten Ätran som omfattas av miljökvalitetsnormer. Ätran mynnar ut i Hallands kustvatten. Ätran har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Målet är att god ekologisk status ska uppnås till 2033.

Kemisk status uppnår ej god status på grund av förekomsten av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter. Halterna av kvicksilver och bromerad difenyleter anses av VISS vara omöjliga att sänka eftersom dessa påverkas av långväga luftburna föroreningar.

Programvaran Scalgo Live har använts för att identifiera rinnvägar och instängda områden. Figurerna från analysen visar på extremförhållanden då dagvattennätet antas vara fullt. Dagvatten avrinner från området söderut mot Sandgatan och österut mot recipienten Ätran. Inom planområdet identifieras flera instängda lågområden där vatten kan ansamlas vid större regn, se figuren nedan.



Bilden visar var lokala lågpunkter kan uppstå. Bild av Markera.

Maximala vattendjup som kan uppstå i lokala lågpunkter inom området innan vattnet rinner vidare visas i bilden ovan. De djupaste punkterna finns mellan de två U-formade husen (nedfart till ett parkeringsgarage), vid det västra hörnet av det L-formade huset (trappa ner till en källare) och mitt i planområdet. För den sistnämnda lågpunkten blir vattendjupet på ytan som mest 40 cm. På innergårdarna för de U-formade husen blir vattendjupet som mest cirka 10 cm.

Vid större regn än det dimensionerande regnet kan varken befintligt eller föreslaget dagvattensystem ta hand om de dagvattenmängder som kommer. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i lokalt instängda områden.

I nuläget ansamlas vid skyfall vatten dels på den norra sidan mellan det södra och västra husen på fastigheten Trädgården 16, dels på den västra sidan av hus 1 i anslutning till en källarnedgång. Ny höjdsättning ska tillse att regnvattnet avleds från byggnaderna och att inga nya instängda områden skapas. Det är också viktigt att den framtida höjdsättningen medger sekundära rinnvägar genom området. Den sekundära avrinningen för markytan mellan dessa hus sker idag åt väster, se bild ovan. Rinnvägen följer därefter befintlig gångväg runt hus 1 vidare ut på Sandgatan, mellan de fastigheter som ligger mellan planområdet och Sandgatan.

Vid ombyggnad föreslås att marken mellan husen istället får en lutning mot Ringvägen. På så sätt minskar risken för att lågpunkten väster om det södra huset på Trädgården 16 översvämmas, liksom risken för att närliggande fastigheter påverkas.

Skyddsrum

Inom planområdet finns två skyddsrum med plats för 120 respektive 180 personer. Skyddsrummen påverkas inte av planförslaget.

Räddningstjänsten

Det finns brandposter i anslutning till planområdet längs Rörbecksgatan, Ringvägen och Sandgatan. Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Det bedöms finnas erforderlig möjlighet för uppställningsplatser i och kring befintlig och ny byggnation för att uppnå kraven vid eventuell utrymning.

Farligt gods

Detaljplanen berör Västkustbanan, delen Torebo-Falkenbergs godsbangård, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken. Avståndet är dock mer än 150 meter vilket gör att planområdet hamnar utanför det av Länsstyrelsen uppsatta riskbedömningsområde för transporter av farligt gods. Trafikeringen på banan bedöms ej heller ge upphov till bullerproblematik som överstiger angivna riktvärden.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Befintlig bebyggelse bedöms ha erforderliga system för vatten, avlopp respektive dagvatten.

Vid förtätning ska ambitionen alltid vara att förbättra förutsättningarna för dagvattenhantering. Inom planområdet består marken till stor del av hårdgjorda ytor, asfalterade ytor, byggnader samt hårdgjorda innergårdar, vilket gör att området har sämre möjligheter för ett lokalt omhändertagande av dagvatten via naturlig infiltration. Det finns dock olika anläggningar att välja på och ett system bör väljas som kan integreras i kvarteret, utan att göra anspråk på för stora ytor.

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Markera på uppdrag av Falkenbergs kommun. Nedan följer en sammanfattning av denna.

VA-försörjning

I området finns idag kommunalt VA och dagvatten, med tre förbindelsepunkter till planområdet, en från Ringvägen och två från Sandgatan.

Sprinkler

Då slutlig utformning av tillbyggnaden är bestämd bör dimensionerande flöde för sprinkleranläggningen beräknas mer noggrant. Servisen kan behövas bytas ut till en större dimension beroende på flödes hastighet. Detta behöver studeras noggrannare i nästa skede. Om uppdimensionering av förbindelsepunkt medges av VA-huvudmannen bekostas detta av fastighetsägaren.

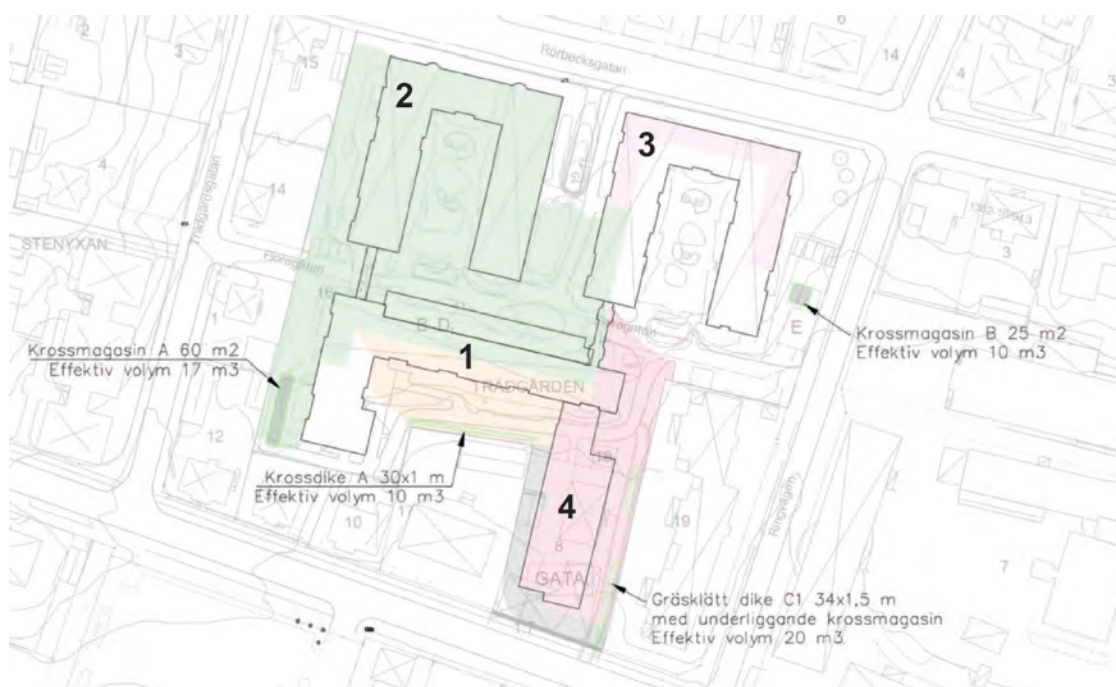
Brandvatten

Runt kvarteret finns fem befintliga brandposter som täcker in planområdet. Planerad tillbyggnad ligger ca 45 m från närmsta brandpost. Brandposten är ansluten till en ledning (gjutjärn) med invändig diameter på 150 mm. Framtida brandvattenförsörjning anses därmed vara säkrad.

Spillvatten

Spillvattnet är fördelat på flera serviser. För att minska risken för stopp i ledningsnätet rekommenderas minimidimensioner.

Dagvattenhantering



Bilden visar koncept på lösningar för dagvattenhantering. Siffror avser benämning av nummer på byggnaderna. Bild av Markera.

I utredningen presenteras föreslagna lösningar på dagvattenhantering. Flödena har beräknats för 20-årsregn respektive 100-års-regn med 10 min varaktighet och en klimatafaktor på 1,3. Befintliga flöden beräknas utan klimatafaktor. Flödesökningen beror på ökningen av hårdgjorda ytor samt klimatafaktorn på 30%. Enligt yttrande från VIVAB ska 50% av dagvattnet fördröjas inom fastigheten vid dimensionerande flöde.

För att klara fördröjningskravet föreslås två krossmagasin, ett makadamdike samt två skålade gräsklädda diken med underliggande makadam anläggas. Då de föreslagna anläggningarna för den södra sidan av hus 1 respektive hela hus 4 är ytliga lösningar behöver takvattnet ledas

över markytan istället för att stuprören är direkt kopplade mot fastighetens dagvattenledningar. Även markytorna bör lutas mot anläggningarna. Krossmagasin A och B anläggs med bräddning på en nivå under dräneringens nivå för närliggande byggnader. Under utredningen har inte någon dräneringsnivå för det södra huset inom fastigheten Trädgården 16 kunnat fastställas, och den bör därför undersökas vidare under projekteringsskedet så att dagvattenanläggningarna kan dimensioneras korrekt. Utöver krossmagasinens läge i förhållande till dräneringen är det också viktigt att de placeras med god marginal till grundvattenytan. Rekommenderat avstånd är minst 1 m till grundvattennivån. I annat fall behöver de utföras med tät konstruktion.

Tömning av magasinerna sker genom infiltration och en strypt ledning i bottennivå samt via bräddledning när magasinerna är fulla. Jordart och jorddjup bör säkerställas vid detaljprojektering med avseende på konstruktion och dimensionering.

Samtliga föreslagna lösningar har en renande effekt på dagvattnet i varierande grad.

Det sker ingen större förändring i beräknade föroreningshalter och mängder efter ombyggnad. För befintlig såväl som framtida markanvändning överskrider kadmiumhalterna och TBThalterna kommunens målvärden. Med föreslagna dagvattenanläggningar hamnar samtliga halter undantaget TBT under uppsatta målvärden. Med beaktande av osäkerheter bör resultatet inte ses som exakta värden utan endast som en indikation på att halterna minskar.

Sett till föroreningsmängder kommer fosfor, suspenderat material och bensen att öka jämfört med befintlig situation. Med avseende på beräknade föroreningshalter och mängder bedöms inte status eller fastställda miljö kvalitetsnormer för Åtran påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Föreslagen dagvattenhantering visar på en möjlig lösning avseende anläggningar, storlek och placering. Andra lösningar kan vara tillämpbara förutsatt att de uppnår samma resultat som föreslaget system vad gäller fördröjning och rening. Anläggningarna är endast systemprojekterade och en detaljprojektering behöver göras innan byggnation. Dimension och vattengång på aktuella dagvatten-, spill- och vattenserviser är delvis okända och behöver mätas in i detaljprojekteringsskedet. Ledningsnätet inom fastigheten är delvis okänt och behöver kontrolleras för att verifiera föreslagen lösning. Föreslagna nivåer är baserade på närmaste punkt med kända vattengångar.

Dräneringsvatten ifrån källarplan skall pumpas till förbindelsepunkten för dagvatten. Spillvatten ifrån källarplan skall pumpas till förbindelsepunkten för spillvatten. Till spillvatten från parkeringsgaraget ska anslutas oljeavskiljare.

Värme, gas, el, bredband och opto

Befintlig transformatorstation finns inom fastigheten Trädgården 18. Transformatorstationen inom området föreslås flyttas för att möjliggöra för ny bebyggelse. För detta planeras ett nytt E-område.

En ledningsrätt för fjärrvärme går i öst-västlig riktning genom planområdet inom fastigheten Trädgården 16.

FEAB Elnät behöver minst 9 månader innan eventuell byggstart av ombyggnader/ny fastighet för att klara en flytt. Då ska bygglov, beställning av ny station och flytt kunna vara möjlig. Flytt kommer inte utföras under november-mars på grund av stora vinterlaster i området.

U-område och befintlig ledningsrätt inom fastigheten Trädgården 16 justeras för att möjliggöra tillbyggnad.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Klockaregatan, cirka 800 meter 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.

Hämtning av avfall sker idag på Trädgårdsgatan och Rörbäcksgatan. Även efter detaljplanens genomförande kommer hämtning av avfall ske via dessa gator, samt via Ringvägen.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet omfattas av fastigheterna Trädgården 8 och Trädgården 16 som ägs av Falkenbergs Bostads AB (FABO) samt fastigheten Trädgården 18 som ägs av Falkenbergs kommun.

Falkenbergs Bostads AB (FABO) är exploatör i detaljplanen.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd Q1 2022
- Granskning Q1 2023
- Antagande Q2 2023

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av Sandgatan, Ringvägen och Rörbecksgatan med kommunalt huvudmannaskap. Falkenbergs kommun ansvarar för iordningställande, underhåll och skötsel av den allmänna platsmarken.

Inom mark som redovisas som kvartersmark ansvarar berörd exploatör för byggnation och anläggningarbete.

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

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.

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

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för att meddela om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill, dag-, vatten, gas, tele, el mm) sker till berörd ledningshavare.

Inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid nybyggnation vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet, om marken är förorenad samt markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Trädgården 18 planläggs för ändamålen vård-, omsorgsboende och seniorboende samt centrumändamål. I dagsläget är en transformatorstation belägen på fastigheten. Detaljplanen möjliggör att transformatorstationen flyttas till område avsett för tekniska anläggningar (E). Området avsett för tekniska anläggningar kan avstyckas och bilda en egen fastighet, vilket ansöks hos lantmäterimyndigheten.

Eventuell lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av berörd exploatör/markägare.

I planförslaget ansluter planområdesgräns i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet. Det kan dock finnas risk att denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Vid kontrollmätning av gränser, utförd av Metria, hittades endast 3 gränspunkter. Dessa punkter kunde dock fastställas med god lägesosäkerhet. Med läget i staden och etablerade bostadstomter kan planområdesgränsen bestämning anses vara godtagbar.

Ledningsrätt och servitut

Fastigheten Trädgården 16 belastas av ett utfartsservitut, officialservitut 13-FAL-495.1, som är till förmån för fastigheten Trädgården 18. Utfartsservitutet föreslås upphävas då servitutet inte längre är till nytta för fastigheten Trädgården 18. Upphävandet av servitutet sker genom en lantmäteriförrättning, fastighetsreglering, som ansöks hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsregleringen ansöks och bekostas av exploatören.

I detaljplanen kommer Trädgården 8 att ha utfartsförbud mot Sandgatan. I det fall att Trädgården 8 slås samman med Trädgården 16 kommer detta inte att innebära något problem. Om sammanslagning inte genomförs kommer det att behöva upprättas ett servitut som ger Trädgården 8 rätt till utfart över Trädgården 16.

Fastigheten Trädgården 16 belastas av ett servitut för parkering till förmån för Trädgården 19. Detta servitut påverkas inte av den nya detaljplanen. Både Trädgården 16 och 19 ägs vid planens antagande av Falkenbergs Bostad AB och vid förändrat framtida behov kan parkering möjligtvis lösas i det underjordiska parkeringsgaraget på Trädgården 16.

Allmänna ledningar inom området får vid behov och på ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt. Ledningarna ska förläggas inom utmärkt u-område (**u₁**) eller inom allmän platsmark.

Inom område som på plankartan markeras med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av förslaget.

6.4 Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören bekostar erforderliga åtgärder med hänsyn till utbyggnad och hantering av dagvatten från planområdet.

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

Exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

I de fall att en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om VA-huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

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

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Planförslaget bedöms inte medföra några tekniska genomförandefrågor av särskild vikt.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör för en högre byggrätt inom området än vad gällande plan gör. Området är redan bebyggt men avsikten är att riva byggnader i den södra delen för att ersätta dessa med en ny byggnad. Byggnaderna som avses rivas har ett kulturhistoriskt värde. Både gårdshuset och gatuhuset har klassningen c. En konsekvens av planens genomförande är att båda byggnaderna rivs och att en del av det lokala och regionala kulturhistoriska värdet försvinner.

Den nya byggnaden på Trädgården 8 möjliggörs för att byggas samman med befintlig bebyggelse på Trädgården 16. Planen möjliggör både för att en större del av fastigheten Trädgården 8 bebyggs och för en högre bebyggelse på tillkommande bebyggelse inom Trädgården 8 och en mindre del av Trädgården 16 där den nya bebyggelsen ansluter till existerande bebyggelse. Planförslaget medger en nockhöjd på +25,5 meter för ny bebyggelse och +23 för existerande och tillbyggnation. Takvinkel regleras till minst 5 grader på den större, nytillkommande bebyggelsen på Trädgården 8 och 16, undantaget tak över balkong samt uppstickande ventilations- och teknikutrymmen för ny bebyggelse. En ny placering för transformatorstation tillåts. Detaljplaneförslaget möjliggör för tillbyggnad inom fastigheten Trädgården 16. Nockhöjder och taklutningar regleras dock till samma som den existerande bebyggelsen. Undantaget är teknik-, ventilationsutrymmen och balkonger, där en flackare taklutning medges.

En konsekvens av en högre byggnad är att den befintliga byggnaden mot Ringvägen samt de befintliga radhusen inom fastigheten Trädgården 17 och delar av befintlig bebyggelse på de södra delarna av Trädgården 16 får en ökad skuggpåverkan. Det gör också att utemiljön i den sydöstra delen av kvarteret kan upplevas som mörk. Även bostäderna norr om Rörbecksgatan kan få en skuggpåverkan i och med högre tillåten bebyggelse på det norra delarna inom planområdet.

En ökad byggrätt samt omdisponering av parkerings- och entréytor ökar även andelen hårdgjord mark och minskar grönytan och antalet träd.

Den ökade och högre byggrätten ger möjlighet till att fler boenden ökar. Antalet människor som befinner sig och rör sig i och till området ökar. Insyn till grannfastigheter ökar. Det kan även leda till ett något större trafikflöde. Dock är det troligt att trafikökningen blir marginell då det är i huvudsak äldre med någon form av omvårdnadsbehov som kommer att bo inom planområdet. Det vill säga att de tillkommande boende inte i så stor utsträckning kommer ha egen bil. Dock kommer hemtjänstpersonalen att utgå härifrån, samt ett behov av parkeringsytor för besökande.

Den nya bebyggelsen inom planområdet får även som konsekvens att den befintliga transformatorstationen behöver flyttas. Plats för ny transformatorstation är säkerställd i den östra delen av planområdet.

En konsekvens av om detaljplanen vinner laga kraft är att befintlig bebyggelse på Trädgården 8 inte längre är planenlig. Bebyggelsen har fortfarande rätt att stå där den är på fastigheten,

men det kommer inte vara möjligt att bevilja bygglov för förändringar på bebyggelsen eller uppföra en ny, likadan bebyggelse. Förändringar så som fasadändringar kan beviljas trots planstridighet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad på Trädgården 8.

Ytterligare en konsekvens av detaljplanen är att stadskärnan förtätas och att marken som finns används mer effektivt.

7.1 Miljökonsekvenser

Det är redan ianspråktagen mark som förtätas. Planen medger för en större bygg rätt samt omDispositionering av parkerings- och entrétytor än tidigare vilket kan medföra en ökning av andelen hårdgjord yta inom området. Föroreningar i marken bedöms kunna hanteras på ett godtagbart sätt. Planbestämmelse som villkorar startbesked säkerställer att startbesked för bygglov ej får ges förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts. Det finns även förlägganden från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som gäller oavsett detaljplanens status.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Planområdets värde stiger med en ökad bygg rätt. Det finns ekonomiska samordningsvinster för verksamheten att utöka verksamheten vid befintligt läge snarare än att bygga nytt där det inte finns etablerad verksamhet.

7.3 Sociala konsekvenser

Identitet och mötesplats

Planens genomförande ger möjlighet till flera och varierande boendetyper för äldre i centrala Falkenberg. Det finns även möjlighet att ordna café, hårvård och fotvård eller liknande centrumverksamhet i kvarteret. Detaljplanen förstärker områdets identitet som en nod och mötesplats för äldre.

Vardagsliv

Att möjliggöra för en om-, till- och nybyggnad i direkt anslutning till existerande verksamhet och i ett centralt läge i Falkenberg är positivt ur ett vardagslivsperspektiv. Det är nära till matbutik, busshållplats och centrum, något som kan vara extra viktigt när rörligheten hos äldre kanske inte är vad den alltid varit. Det gör det även lättare att klara av vardagslivet utan bil.

Hälsa och säkerhet / Trygghet

Den ökade bebyggelsen kommer att ge ett ökat antal bostäder och arbetsplatser inom området. Det innebär en möjlighet till att fler människor rör sig inom området under dygnets alla timmar, vilket ger möjlighet till ökad trygghet.

Den nya entrén förväntas öka antalet människor som rör sig i denna del av planområdet. Trots att ökad rörelse inom området kan bidra till ökad trygghet kan det även bidra till ökad insyn hos grannar.

Barriärer

Att mer av området bebyggs och att det innebär fler boende i området kan leda till att möjligheten och viljan att gena genom området med hjälp av Floragatan minskar. Området kan uppfattas som mer privat än tidigare. Dock kan de offentliga funktionerna som planeras, så som café, hårvård och fotvård som ska vara tillgänglig även för allmänheten som inte bor i området, göra att barriärer bryts ner och att fler väljer att besöka området.

8 MEDVERKANDE

Planen har utarbetats på Planenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även stadsarkitekt, mark- och exploateringsenheten, bygglovsenheten, strategienheten, kultur- fritid- och teknikförvaltningen, socialförvaltningen, Vivab och Feab med flera deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2023-06-27
Intygar:

Planenheten

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2023-07-21
intygar:

Planenheten